



rum Biemenhorst

Beauftragung I

# WohnungsbauProgrammBocholt

2022

# Inhalt

1. Vorwort .....	4	3.4 Städtebauliche Grundlagen der Stadt Bocholt .....	47
2. Die Erarbeitung und Methodik des Wohnungsbauprogrammes 2022.....	5	3.4.1 Stärkung der Innenentwicklung/ BauGB-Novelle .....	47
3. Ausgangslage/ Grundlagen: Wachstum in Bocholt .....	6	3.4.2 Ziele der Stadtentwicklung.....	47
3.1 Die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Bocholt .....	6	3.4.3 Regionalplan mit städtischer Stellungnahme 2012/ 2013.....	48
3.1.1 Die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Bocholt 2000-2015 insgesamt .....	6	3.4.4 Strategische Ziele/ Stadtentwicklungskonzept .....	49
3.1.2 Komponenten Bevölkerungsentwicklung .....	6	3.4.5 Wohnungsbaukonzept aus dem Jahr 1995.....	50
3.1.3 Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bocholt 2014-2040.....	10	3.4.6 Soziale Wohnraumförderung.....	51
3.2 Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Bocholt .....	11	3.4.7 Entwicklungskonzept für Stadtteile bzw. Rahmenpläne .....	53
3.2.1 Wohnungsnachfrageanalyse der Stadt Bocholt .....	11	3.4.8 Quartiersentwicklung .....	56
3.2.2 Ergebnisse des Grundstücksmarktberichtes .....	21	3.5 Die Bedeutung des Klimaschutzes für den Wohnungsbau und das Wohnungsbauprogramm 2022 .....	57
3.2.3 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung – Wohnungsmarktbarometer 2016 .....	24	4. Die Wohnungsbauentwicklung bis 2022 .....	59
3.2.4 Qualifizierter Mietspiegel .....	34	4.1 Ziele und Umsetzungsstrategien.....	59
3.3 Künftige Bedarfe im preisgebundenen Wohnungssegment .....	34	4.2 Nachverdichtung.....	60
3.3.1 Vorbemerkung .....	34	4.3 Neue Wohngebiete .....	62
3.3.2 Preisgebundener Wohnungsbestand 2016 in Bocholt .....	36	Bezeichnung: A1-Schanze, Brückenstraße .....	63
3.3.3 Niveau des preisgebundenen Mietsegments in Relation zum frei finanzierten Segment .....	38	Bezeichnung: A2-Kreuzstraße, Stadtparkasse.....	65
3.3.4 Nachfrager.....	41	Bezeichnung: A3-Kreuzstraße, Bocholter Aa .....	67
3.3.5 Angebotsituation.....	46	Bezeichnung: A4-Alt er Ostwall.....	69
		Bezeichnung: A5-Nordwall .....	71
		Bezeichnung: B1-Ostwall-Versorgungsbereich .....	73
		Bezeichnung: B2-Wohngebiet Heutingsweg.....	75
		Bezeichnung: B3-Up`n Höwel .....	77
		Bezeichnung: B4-Zentrum St enern, Krankenhaus.....	79

Bezeichnung: B5-Wohngebiet Im Ellerbrock.....	81
Bezeichnung: B6-Sportplatz Barlo.....	83
Bezeichnung: C1-Postgrundstück .....	84
Bezeichnung: C2-KuBAal.....	85
Bezeichnung: C3-Lönsstadion .....	87
Bezeichnung: C4-Wohnungsquartier Grüne Mitte .....	88
Bezeichnung: C5-Donaustraße/ Biemenhorster Weg .....	89
Bezeichnung: C6-Auf dem Takenkamp .....	90
Bezeichnung: C7-Biemenhorster Weg .....	91
Bezeichnung: C8-Zum Waldschlößchen, Pieron .....	93
Bezeichnung: C9-Zum Waldschlößchen, Pattberg.....	95
Bezeichnung: C10-Birkenallee/ Schulstraße.....	97
Bezeichnung: D1-Alte Feuerwehr.....	98
Bezeichnung: D2-Weberinsel .....	99
Bezeichnung: D3-Wohnen am Hammersengebäude.....	101
Bezeichnung: D4-Weidenstraße.....	103
Bezeichnung: D5-Timsmannweg.....	104
Bezeichnung: D6-Nachverdichtung Bömkesweg.....	105
Bezeichnung: D7-Kreuzkamp .....	106
Bezeichnung: D8-Krasenbrink .....	107
Bezeichnung: D9-Essing Esch.....	109
Bezeichnung: D10-St. Bernhard.....	111
Bezeichnung: D11-Alfred-Flender-Straße/ Siemensstraße .....	112
Bezeichnung: D12-Werther Straße/ Kaisergarten .....	114
Bezeichnung: D13-Beethovenstraße 29-31.....	115

Bezeichnung: D14-Krumme Straße 17.....	117
Bezeichnung: E1-Schieve, In't Nesse .....	119
Bezeichnung: E2-Schieve, Fischerweg .....	120
Bezeichnung: E3-Rahmenplan Nordwest Schieve.....	121
Bezeichnung: E4-Eisenhütte III .....	122
Bezeichnung: E5-Rahmenplan Nord-Westring .....	124
Bezeichnung: E6-Rahmenplan Nord-Nordring.....	126
Bezeichnung: E7-Gerbaulet.....	128
Bezeichnung: E8-Johannes-Meis-Straße .....	130
Bezeichnung: E9-Brunsmannstraße .....	132
Bezeichnung: E10-Ergänzungssatzung Suderwick .....	134
Bezeichnung: E11-Van-Gemmeren-Weg .....	136
4.4 Mobilisierung von Standorten in Quartiere.....	138
4.5 Das Konzept zum sozialgerechten Bodenmanagement in der Stadt Bocholt .....	140
4.6 Vergabe von städtischen Grundstücken .....	140
4.7 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau .....	141
Abbildungsverzeichnis.....	142

## Abkürzungen

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
IT.NRW	Information und Technik Nordrhein-Westfalen
MBWSV	Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
MI	Mischgebiete
NRW	Nordrhein-Westfalen
PlanzV	Planzeichenverordnung
SGB	Sozialgesetzbuch
WA	Allgemeine Wohngebiete
WFNG	Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen
WG	Wohngemeinschaft
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz

## 1. Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

die derzeit in Deutschland spürbare dynamische Entwicklung des Wohnungsmarktes, ist teils auch in Bocholt erkennbar. Zeitgleich ist eine Veränderung der Altersstruktur zu verzeichnen, die einen Neubaubedarf für Familien, Studenten und Senioren mit sich bringt.

Diese positive Entwicklung lässt uns zuversichtlich in die Zukunft blicken. Sie stellt uns allerdings vor die Herausforderung, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. In den vergangenen Jahren wurden nicht genügend neue Wohnungen bereitgestellt, obschon seit einigen Jahren leicht sinkende Bevölkerungszahlen in der Stadt festzustellen sind, ist der Bedarf an neuem Wohnraum weiterhin hoch.

Die Aussichten, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind insgesamt gut. Die Stadt Bocholt ist dabei auf das Engagement der Investoren und privaten Eigentümern angewiesen, die ein großes Potential in der Stadt erwartet. Dieses Potential bedarf im zukünftigen Gespräch mit den Bauherren einer weiteren Konkretisierung sowie einer systematischen Erfassung. Dabei ist stets eine Aktualisierung sowie Fortschreibung bisheriger Pläne erforderlich, um die Entwicklung weiter zu befördern.

Der Bau von Wohnungen, vor allem „bezahlbarer“ Wohnungen, muss als zentrale gesellschaftliche Aufgabe der Stadt Bocholt gesehen werden. Wir sollten uns dieser Herausforderung stellen. Das Wohnungsbauprogramm bietet daher eine Grundlage für Politik und Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Nebelo  
Bürgermeister

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen das Bocholter Wohnungsbauprogramm vorstellen zu dürfen.

Im Januar 2016 wurde durch den Ausschuss für Planung und Bau die Verwaltung der Stadt Bocholt beauftragt, ein Wohnungsbauprogramm als kommunales Handlungskonzept bis 2022 aufzustellen. Dabei stellen das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum die entscheidende Grundlage dar.

Ziel des Wohnungsbauprogramms ist es, Bocholt als Wohnstandort weiterhin lebenswert und vor allem zukunftsfähig zu gestalten. Dafür gilt es zum einen, den Neubaubedarf für Familien, Studenten und Senioren vor dem Hintergrund bezahlbaren Wohnraumes, umzusetzen. Hierbei sollen familiengerechte Wohnungen, öffentlich geförderte Mietwohnungen, Studentenwohnungen sowie altengerechte Wohnungen für Senioren geschaffen werden. Zum anderen sollen Experimentierräume sowie Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber und Flüchtlinge berücksichtigt werden.

Das Wohnungsbauprogramm soll daher dazu anregen, sich an den Veränderungsprozessen der Stadt zu beteiligen. Der Verwaltung kommt dabei die Aufgabe zu, komplexe städtebauliche Prozesse zu begleiten und im Sinne der integrierten Stadtteilentwicklung die Bildung guter Nachbarschaften nach besten Kräften zu unterstützen.

Bocholt ist eine vielfältige, lebens- und lebenswerte Stadt im Münsterland, im Kreis Borken. Ich bin der Überzeugung, dass das Wohnungsbauprogramm Anforderungen und Potentiale nennt, die dazu verhelfen, die Qualität der Stadt zukünftig noch weiter auszubauen.

Herzliche Grüße



Dipl. Ing. Daniel Zöhler  
Stadtbaurat

## **2. Die Erarbeitung und Methodik des Wohnungsbauprogrammes 2022**

Aufgrund des demografischen Wandels und stark veränderter Investitionsbedingungen seit der Finanzkrise 2008 unterliegt der Wohnungsmarkt dem verstärkten Wettbewerb. Gerade im niedrigpreisigen Marktsegment ist in den letzten Jahren eine verstärkte Nachfrage zu verzeichnen, welche teilweise durch die Flüchtlingszuzüge nochmals erhöht wurde. Hinzu tritt, dass im preisgebundenen Wohnungsbau jedes Jahr Wohnungen aufgrund des Fristablaufs aus der Mietbindung herausfallen.

Diese Situation führte bereits in der Vergangenheit zu politischen und gesellschaftlichen Diskussionen. Entsprechend haben die politischen Vertreter des Ausschusses für Planung und Bau mit Beschluss vom 27.01.2016 die Verwaltung mit der Ausarbeitung eines Wohnungsbauprogrammes beauftragt. Durch das Wohnungsbauprogramm soll ein quantitativer und qualitativer Überblick der möglichen Potentiale unter Berücksichtigung der Bedarfe für Bocholt erreicht werden. Hierbei sollen die verschiedenen teilweise bereits in Umsetzung befindlichen Lösungsansätze systematisch aufbereitet werden, sodass ein Gesamtüberblick der Entwicklung der nächsten Jahre erreicht wird. Dies soll und kann ein wichtiger Beitrag für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung sowie die damit verbundenen Diskussionen und Entscheidungen sein.

Im Rahmen der Erarbeitung haben die entsprechenden Fachbereiche und Einrichtungen der Stadt Bocholt ihre Beiträge für das Wohnungsbauprogramm erarbeitet. Hierbei konnte teilweise auf bestehende Daten und Erfahrungen zurückgegriffen werden. Ergänzend wurde jedoch auch ein direkter intensiver Kontakt zur Öffentlichkeit gesucht. So wurde beispielsweise ein „Experten-Panel“ mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durchgeführt. Dieses soll auch in Zukunft weiter fortgeschrieben werden, um für entsprechende Entwicklungen der Zukunft gerüstet zu sein. Weiterhin wurde im Sommer 2016 eine Öffentlichkeitsveranstaltung für alle Interessierten durchgeführt. Politisch begleitet wird das Wohnungsbauprogramm vom Ausschuss für Planung und Bau.

Bei der Erarbeitung des Wohnungsbauprogrammes wird versucht, auf das Wiederholen bestehender Informationen zu verzichten, sodass auf die zahlreichen vertiefenden Informationen zu den Einzelthemen verwiesen wird.

### 3. Ausgangslage/ Grundlagen: Wachstum in Bocholt

#### 3.1 Die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Bocholt

##### 3.1.1 Die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Bocholt 2000-2015 insgesamt

Die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung verzeichnete in den Jahren von 2001 bis 2006 eine überaus positive Entwicklung und erreichte im Jahr 2005 mit 73.790 Einwohnern den höchsten Stand im Beobachtungszeitraum. In den Folgejahren wird für die Stadt Bocholt ein kontinuierlicher Rückgang der Einwohner ausgewiesen.

Abbildung 1: Die Entwicklung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in der Stadt Bocholt insgesamt und nach Geschlecht; 2000-2016<sup>1</sup>

31.12.	weiblich	männlich	insgesamt	Veränderung gegenüber Vorjahr	Index: 2000 = 100,0
2000	36.752	35.386	72.138	x	100,0
2001	37.023	35.678	72.701	563	100,8
2002	37.205	35.891	73.096	395	101,3
2003	37.434	36.088	73.522	426	101,9
2004	37.547	36.149	73.696	174	102,2
2005	37.610	36.180	73.790	94	102,3
2006	37.531	36.109	73.640	-150	102,1
2007	37.471	36.089	73.560	-80	102,0
2008	37.370	36.033	73.403	-157	101,8
2009	37.375	35.904	73.279	-124	101,6
2010	37.348	35.822	73.170	-109	101,4
2011	36.470	34.763	71.233	-1.937	98,7

<sup>1</sup> Bis 2010 Fortschreibung auf der Grundlage der Volkszählung vom 25. Mai 1987, ab 2011 auf der Grundlage des Zensus vom 9. Mai 2011

31.12.	weiblich	männlich	insgesamt	Veränderung gegenüber Vorjahr	Index: 2000 = 100,0
2012	36.396	34.684	71.080	-153	98,5
2013	36.372	34.484	70.856	-224	98,2
2014	36.287	34.550	70.837	-19	98,2
2015	36.404	35.039	71.443	606	99,0
2016	36.412	34.938	71.350	-93	98,9

Quelle: IT.NRW sowie eigene Berechnungen

Der überproportionale Rückgang der Bevölkerung im Jahr 2011 basiert auf den Daten des im selben Jahr durchgeführten Zensus. Die Gründe für den Rückgang sind auf die wirtschaftliche Entwicklung, die 2008 eingesetzte Finanzkrise und die seit etwa 2005 anhaltenden jährlichen Sterbefallüberschüsse zurückzuführen.

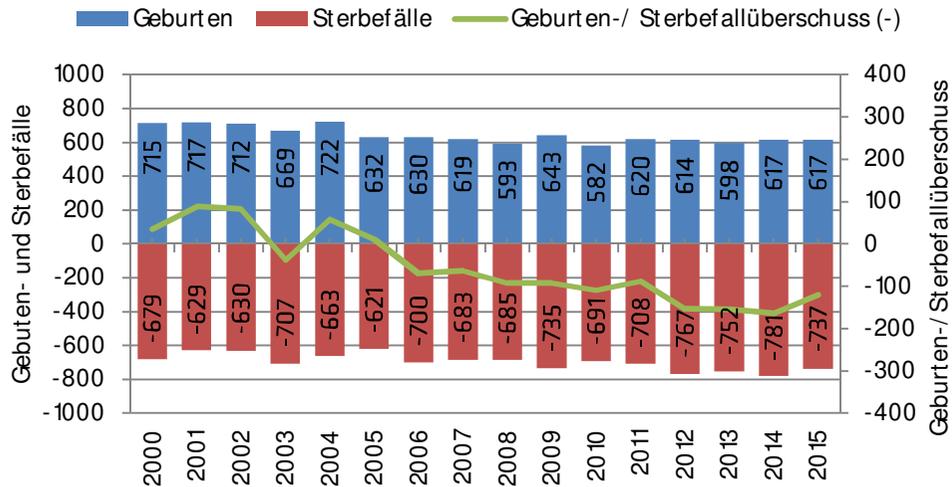
##### 3.1.2 Komponenten Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die beiden Komponenten natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung sich aus dem Saldo der Zahl der Geburten und Sterbefälle, dem sogenannten Geburten- und Sterbefallüberschuss, ergibt, entspricht die räumliche Bevölkerungsentwicklung dem sogenannten Wanderungssaldo, der sich aus der Differenz zwischen den Zu- und Fortzügen errechnen lässt.

##### Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bocholt; 2000-2015

Die Stadt Bocholt konnte bis etwa Mitte der 2000er Jahre Geburtenüberschüsse verzeichnen. Erstmals im Jahr 2003 sind in der Stadt Bocholt mehr Einwohner gestorben als Kinder geboren wurden. Seit 2005 werden für die Stadt Bocholt kontinuierlich Sterbefallüberschüsse ausgewiesen.

**Abbildung 2: Die Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie des Geburten- bzw. Sterbeallüberschusses in der Stadt Bocholt; 2000-2015**



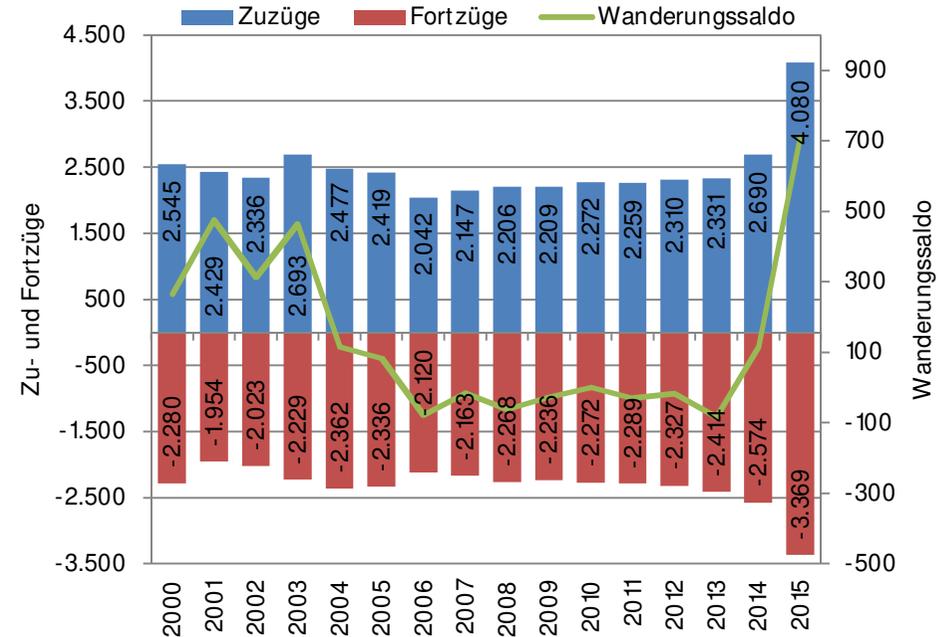
Quelle: IT.NRW

Die Zahl der Geburten in der Stadt Bocholt ist seit etwa 2005 nahezu konstant und beläuft sich auf rund 600 Geburten jährlich.

Die räumliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bocholt; 2000-2015

Die Zu- und Fortzüge und der sich daraus ergebende Wanderungssaldo haben sich im Beobachtungszeitraum sehr unterschiedlich entwickelt. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, waren zu Beginn der 2000er Jahr noch deutliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen.

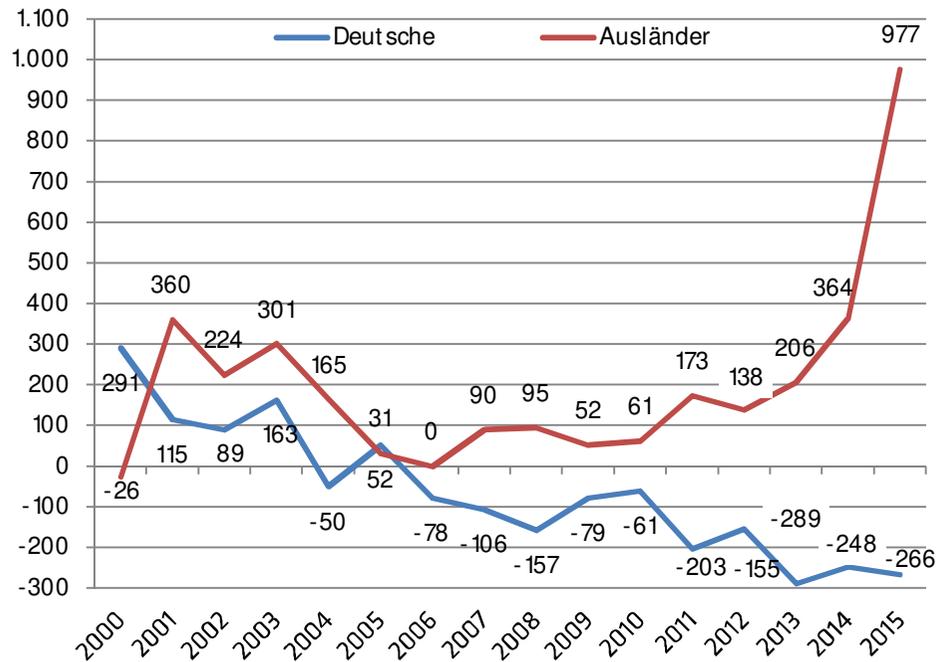
**Abbildung 3: Die Entwicklung der Zu- und Fortzüge sowie des Wanderungssaldos in der Stadt Bocholt; 2000-2015**



Quelle: IT.NRW

In den Jahren 2004 bis 2013 werden für die Stadt Bocholt konstant Wanderungsverluste in einer Größenordnung von jährlich bis zu 100 Personen ausgewiesen. Erst 2014 und 2015 kann die Stadt Bocholt wieder Wanderungsgewinne verzeichnen. Betrachtet man die Wanderungen der vergangenen Jahre nach der Nationalität der Zu- bzw. Fortgezogenen sind diese in erster Linie auf die Zuwanderung von Flüchtlingen aus den Krisengebieten zurückzuführen.

**Abbildung 4: Die Entwicklung des Wanderungssaldos nach Nationalität in der Stadt Bocholt; 2000-2015**

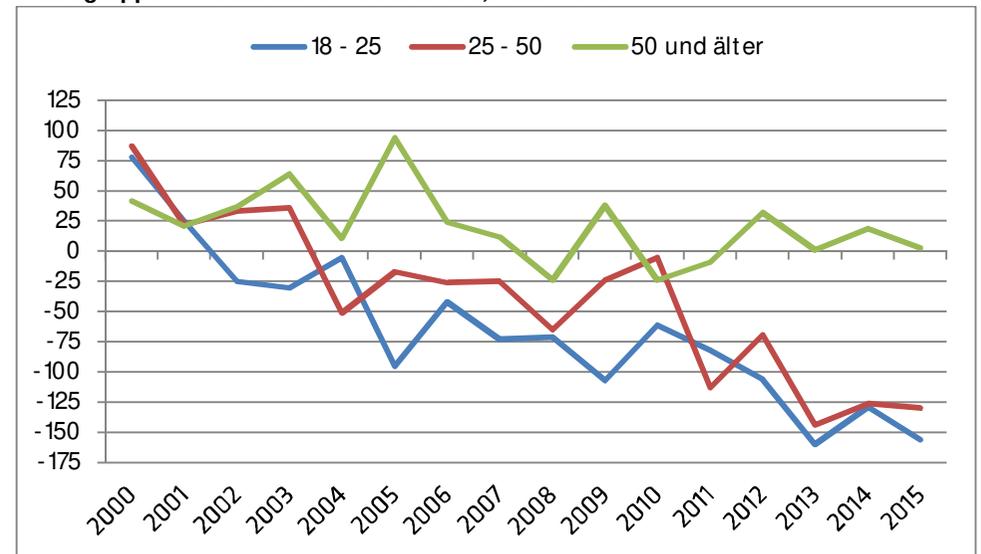


Quelle: IT.NRW

Der Wanderungssaldo der Einwohner mit ausländischer Nationalität weist lediglich im Ausgangsjahr 2000 einen negativen Saldo auf. Nach einem deutlichen Anstieg in den Jahren bis 2004 wird in den Folgejahren bis 2010 lediglich ein jährlicher positiver Saldo von unter 100 Personen ausgewiesen. Ab 2011 steigt der Wanderungssaldo deutlich an, um dann im Jahr 2015 – bedingt durch den Zuzug von Flüchtlingen – auf den bisherigen Höchststand von 977 Personen zu steigen. Der ausgewiesene Wanderungssaldo der Einwohner mit deutscher Staatsangehörigkeit ist nur zu Beginn der 2000er Jahre positiv. Ab dem Jahr 2006 wird für diese Gruppe kontinuierlich ein negativer Wanderungssaldo ausgewiesen, der sich zudem in den vergangenen Jahren deutlich erhöht hat und im

Jahr 2015 mit -266 Personen den Höchststand im Beobachtungszeitraum erreichte. Die Wanderungsmotive der einzelnen Einwohner, die von Bocholt fortziehen, können sehr vielschichtig sein. Neben dem Arbeitsplatzwechsel sind die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung außerhalb der Stadt Bocholt (Bildungswanderungen), der Erwerb einer Immobilie bzw. die Errichtung eines Eigenheims in einer Nachbarkommune der Grund für einen Fortzug. Da die Motive im Einzelfall nicht bekannt sind und melderechtlich auch nicht erfasst werden, kann hierzu kein empirischer Beleg bzw. keine Auswertung erfolgen. Auffällig ist, dass sich der negative Wanderungssaldo bei den Einwohnern mit deutscher Nationalität auch nach Überwindung der Finanzkrise im Jahr 2008 und der damit einhergehenden positiven Entwicklung der heimischen Wirtschaft, weiter fortgesetzt hat. Deutlich wird dies durch einen Vergleich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit den Wanderungssalden der vergangenen Jahre.

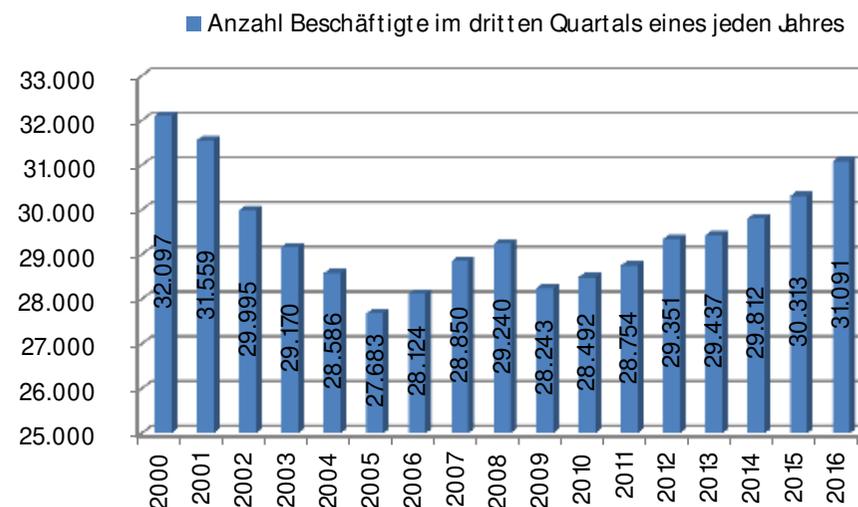
**Abbildung 5: Der Wanderungssaldo der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen mit deutscher Nationalität; 2000-2015**



Quelle: IT.NRW

Wie die voranstehende Grafik zeigt, verliert die Stadt Bocholt jährlich v.a. Einwohner in den beiden jüngeren Altersgruppen, insbesondere bei den 18 bis unter 25-Jährigen. Dies lässt darauf schließen, dass die Wanderungsverluste der Stadt Bocholt in den vergangenen Jahren vorrangig durch Bildungswanderungen bedingt waren. Erkennbar ist dies auch an dem Wanderungsverlust des Jahres 2013. Im Jahr 2013 haben gleich zwei Altersjahrgänge ihren Schulabschluss mit dem Abitur erreicht. Zugleich wird für das Jahr 2013 der höchste Wanderungsverlust (- 160 Personen) bei den 18 bis unter 25-Jährigen ausgewiesen. Im nahezu gleichen Umfang verliert die Stadt Bocholt Einwohner in der Altersgruppe der 25- bis unter 50-Jährigen. Dahinter verbergen sich einerseits arbeitsplatzbedingte Abwanderungen aber auch Abwanderungen aufgrund fehlender Möglichkeiten zum Erwerb einer Immobilie bzw. eines Wohnbaugrundstückes. Hinsichtlich der arbeitsplatzbedingten Abwanderungen kann die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten als Näherungswert herangezogen werden.

**Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bocholt; 2000-2016**



Quelle: IT.NRW

Wie die vorstehende Übersicht zeigt, ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bocholt zu Beginn der 2000er Jahre stetig zurück. Der Grund hierfür ist im Zusammenhang mit dem Verkauf der Handysparte der Fa. Siemens zu sehen. Nach dem Verkauf wurde die Handyproduktion eingestellt. Von den bedingten Arbeitsplatzfreisetzungen war auch das Siemenswerk in Bocholt betroffen. Nach 2005 konnten die Arbeitsplatzverluste bis 2008 teilweise aufgefangen werden, doch schon 2008 sorgte die weltweite Finanzkrise für einen erneuten Rückgang der Beschäftigtenzahlen. Seither hat sich die Beschäftigtenlage in Bocholt wieder deutlich verbessert und übertraf im dritten Quartal 2015 den Wert des gleichen Quartals des Jahres 2002 und damit den fünft höchsten Beschäftigtenstand seit der kommunalen Neugliederung im Jahr 1975. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass arbeitsmarktbedingte Gründe nicht der Hauptgrund für die negativen Wanderungssalden sind. Fortzüge und damit einhergehend Wanderungsverluste

te durch die Bildung bzw. den Erwerb von Wohneigentum konzentrieren sich bedingt durch den Arbeitsplatz auf die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden.

### 3.1.3 Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bocholt 2014-2040

IT.NRW hat im Auftrag der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen eine Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden in Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

Hierzu führt IT.NRW weiter aus, dass als Basis dieser Modellrechnung die Ausgangsbevölkerungen der 373 kreisangehörigen Gemeinden in Nordrhein-Westfalen zum Stichtag 01.01.2014 herangezogen wurde. Die Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nach Alter und Geschlecht bis 2040 erfolgt durch eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung, indem Geburten und Zuzüge hinzugezählt und Gestorbene und Fortzüge abgezogen werden.

IT.NRW weist in seinen Erläuterungen zur Modellrechnung ausdrücklich darauf hin, dass für die Gemeinden keine eigene Annahmenbildung (Wanderungen, Veränderungen der Lebenserwartung etc.) getroffen wurden. Vielmehr hat IT.NRW ausschließlich die Annahmenstruktur der Vorausberechnung auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise<sup>2</sup> in die Modellrechnung auf Gemeindeebene einfließen lassen.

Grundlage für die Bewegungsdaten stellen die Geburten und Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040 bzw. 2060 dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise für den Zeitraum 2014 bis 2040 werden in einem Top-down-

<sup>2</sup> Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060, Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen – Band 84

Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt. Zu diesem Zweck werden gemeindespezifische Anteile von den jeweiligen Kreisergebnissen für alle Komponenten aus einem vergangenen Zeitraum nach Alter und Geschlecht gebildet. Als Grundlage für diese Anteilsbildung wurde der Referenzzeitraum 2009 bis 2013 herangezogen.<sup>3</sup>

Für die Stadt Bocholt zeigt sich, dass in die Vorausberechnung v.a. die negativen Wanderungssaldo der einzelnen Jahre des Referenzzeitraumes eingehen und über die Anteilswerte zu einer entsprechenden negativen Entwicklung in die Zukunft hinein beitragen.

**Abbildung 7: Die Entwicklung der Zu- und Fortzüge sowie des Wanderungssaldos in der Stadt Bocholt im Referenzzeitraum 2009-2015**

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo
2009	2.209	- 2.236	-27
2010	2.272	- 2.272	0
2011	2.259	- 2.289	-30
2012	2.310	- 2.327	-17
2013	2.331	- 2.414	-83
2014	2.690	2.574	+116
2015	4.080	3.369	+711

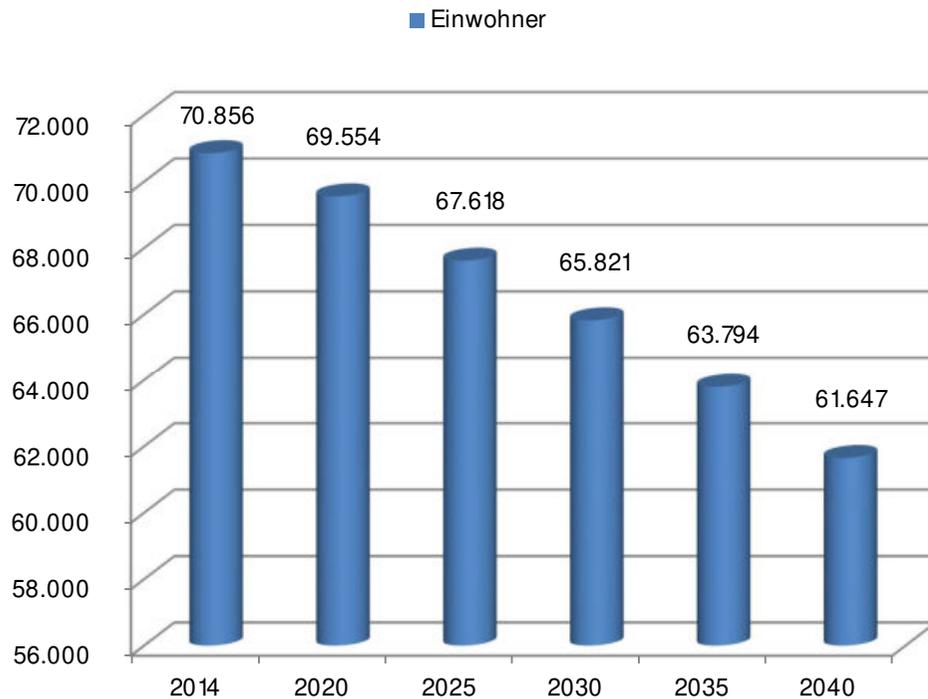
Quelle: IT.NRW sowie eigene Berechnungen

#### Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2014-2040

Nach der vorstehend beschriebenen Modellrechnung stellt sich das Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bocholt bis 2040 wie folgt dar:

<sup>3</sup> Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060, Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen – Band 84 – Vorbemerkung und Annahmen

**Abbildung 8: Die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Bocholt; 2014-2040**



Quelle: Modellrechnung – Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen – Band 84

Unter Berücksichtigung der von IT.NRW zuvor beschriebenen Anteilsbildungen wird die Stadt Bocholt im Zeitraum 2014 bis 2040 um rund 9.200 Einwohner (13%) abnehmen. Die Bandbreite der Bevölkerungsveränderungen in den Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen insgesamt klappt dabei deutlich auseinander. Die Veränderungsspanne reicht von einer maximalen Abnahme von -37,2% bis zu einer maximalen Zunahme von 41,5%. IT.NRW weist in seiner Vorausberechnung ausdrücklich darauf hin, dass die Ergebnisse keine präzise

eintreffenden Entwicklungen für die Zukunft darstellen, sondern vielmehr als Schätzungen anzusehen sind und eine Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Einwohner insgesamt und deren Struktur geben sollen. Insbesondere werden regionale Besonderheiten nur bedingt in den Prognosen berücksichtigt.

## 3.2 Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Bocholt

### 3.2.1 Wohnungsnachfrageanalyse der Stadt Bocholt

Zur Positionierung und Ausrichtung der Wohnbaulandpolitik der Stadt Bocholt erarbeitete das Bonner Institut empirica im Jahre 2007 die Studie „Zielgruppenorientierte Wohnungsbau- und Baulandpolitik für Bocholt“. Die Fortschreibung dieser Analyse einschließlich weiterer Aspekte der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung erfolgte im Sommer 2015 durch empirica.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Abrufbar unter: <https://www.bocholt.de/rathaus/planen-bauen-verkehr/wohnungsnachfrageanalyse-fuer-die-stadt-bocholt/>



## Wohnungsnachfrageanalyse für die Stadt Bocholt

**Auftraggeber:**  
**Stadt Bocholt**

**Ansprechpartner:**  
Thomas Abraham, Jan Grade, Philipp Schwede

Projektnummer: 2014045      Datum: 24. Juni 2015      Büro: Bonn



### Fazit zur aktuellen Situation auf dem Bocholter Wohnungsmarkt

Die Einwohnerentwicklung von Bocholt war bis Mitte der 2000er Jahre durch eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme gekennzeichnet. Grundlagen für dieses Wachstum waren eine funktionierende Wirtschaft, die Arbeitsplätze nicht nur für die in Bocholt Wohnenden, sondern gerade auch für Zuwandernde bieten konnte, sowie die ausreichende Schaffung von Wohnraum. Bocholts Einwohnerzahl ist zwischen 1995 und 2005 um 5% gewachsen. Diese günstige Entwicklung vollzog sich in einem demografisch insgesamt wachsenden Umfeld. So stiegen im Kreis Borken insgesamt wie auch im Nachbarkreis Kleve die Einwohnerzahlen.

Seit Mitte der 2000er Jahre hat sich die Entwicklung in Bocholt umgekehrt und die Einwohnerzahl ist seitdem langsam aber stetig gesunken – obwohl die Wirtschaft in Stadt und Region weitergewachsen ist und damit das Fundament auch für Zuwanderungen von Arbeitskräften vorhanden war. Mit dieser Entwicklung koppelt sich Bocholt zunehmend negativ vom demografischen Trend in der Region (Kreise Borken und Kleve) und in NRW insgesamt ab. Dies findet allerdings schleichend auf einem geringen Niveau statt, so dass es kaum ins Auge fällt.

Die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung in Bocholt und der Region ist auf eine relative Verschlechterung der familienrelevanten Wanderungssalden Bocholts zurückzuführen. Dazu zählen die unter 18-Jährigen und ihre 30-50-Jährigen Eltern. Während der Kreis Borken das Niveau der Wanderungsüberschüsse in beiden Altersgruppen von Mitte der 2000er Jahre bis dato nicht nur halten konnte, sondern in jüngster Zeit auch steigende Wanderungsüberschüsse verzeichnet, blieb der Bocholter Wanderungssaldo bei den familienrelevanten Altersgruppen seit 2006 mehr oder weniger ausgeglichen. Gegenüber der Phase 1995 bis 2005, die durch kontinuierliche Wanderungsüberschüsse bei Familien in Bocholt gekennzeichnet war, ist dies eine Verschlechterung der Wanderungsbilanz.

Die relative Verschlechterung Bocholts bei den Familien steht im Zusammenhang mit der Entwicklung des Ein- und Zweifamilienhausbestandes in der Stadt. Dabei fällt auf, dass die Bocholter Wohnungsbautätigkeit in diesem

Segment in den 2000er Jahren nicht nur zurückging, sondern immer auch unter der Bauintensität des Kreises Borken und auch der Bocholter Nachbargemeinden lag. Diese Verknappung des Neubauangebotes in Bocholt hat dazu geführt, dass das Niveau der nach Bocholt zuwandernden familienrelevanten Altersgruppen seit Mitte der 2000er Jahre gesunken ist. Zudem ist auch die Abwanderung von Familien aus Bocholt gestiegen, die dann andernorts familieneigneten Wohnraum gefunden haben. Bocholter Familien, die nicht „mit den Füßen“ abstimmen wollten, haben entweder eines der seit 2008 immer teurer gewordenen gebrauchten Objekte erworben, oder sie haben ihre Kaufentscheidung aufgeschoben und befinden sich in der „Warteschleife“. Ausdruck dessen ist die Interessentenliste der Stadt Bocholt für ein städtisches Grundstück, die mittlerweile mehr als 1.400<sup>5</sup> suchende Familien aus Bocholt umfasst.

Ein anderer Trend, der den Bocholter Wohnungsmarkt zunehmend beeinflusst, ist das veränderte Wanderungsverhalten von Jüngeren. Die Wanderungsverluste bei den 18 bis unter 25-Jährigen sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. 2013 wanderten anteilig doppelt so viel Jüngere aus Bocholt ab wie Mitte der 1990er Jahre. Die Wanderungsmotive und -richtungen sind klar: es geht in die Metropolen, um dort zu studieren oder eine Ausbildung zu beginnen. Für den Bocholter Immobilienmarkt hat dies keine entspannende Wirkung, da die meisten Jüngeren aus den elterlichen Einfamilienhäusern ausziehen. Die Abwanderung von Jüngeren ist eine Seite der Medaille. Gleichzeitig ziehen aber auch mehr Jüngere von außerhalb nach Bocholt, um hier zu studieren oder eine Ausbildung zu starten. Im Zuge der wachsenden Wohnungsnachfrage sind die Mieten in Bocholt in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Die Nachfrage von Studierenden und weiterer Zielgruppen nach Mietwohnraum hat die Mieten in Bocholt in den letzten Jahren ansteigen lassen. Einen verstärkten Anstieg gab es seit 2010. Im Vergleich ist die Mietpreissteigerung in Bocholt allerdings als moderat zu bewerten. Bocholt folgte mit einem 13,4%igen Wachstum in den letzten zehn Jahren dem Trend des gesamten Kreises Borken. Der Mietpreiszuwachs in den sehr stark nachgefragten Märkten NRW's und Deutschland fiel in diesem Zeitraum dagegen deutlich stärker aus.

---

<sup>5</sup> Datenstand von Mai 2018

So legte z.B. Münster um 26% zu, Düsseldorf um 20%. Von der Münchener Mietpreisentwicklung mit plus 32% seit 2004 ist Bocholt sehr weit entfernt. Nichtsdestoweniger berichten Bocholter Wohnungsmarktakteure von zunehmenden Engpässen auf dem Bocholter Mietwohnungsmarkt, so dass die Versorgung weniger zahlungskräftiger Haushalte mit Wohnraum in den letzten Jahren nicht besser geworden ist.

#### Rahmenparameter der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung

Wie schon in den vergangenen Jahren so wird sich der Bocholter Wohnungsmarkt auch zukünftig im Kontext einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Regionen in Deutschland entwickeln. Die bundesweiten Gewinner- und Verliereregionen werden sich dabei noch stärker als bislang abzeichnen. Eine der wichtigsten Voraussetzungen für den Bocholter Wohnungsmarkt ist die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt und der Region. Hier gibt es keine Anzeichen, dass sich der positive Trend der letzten Jahre grundlegend ändern wird. Somit kann sich die Bocholter Region auch in den kommenden Jahren positiv entwickeln. Fundament hierfür ist eine breit aufgestellte mittelständische Wirtschaft.

Die Vorausschau der zukünftigen Einwohner- und Haushaltsentwicklung in der Bocholter Region ist positiv. Dies trifft auf die im Rahmen der vorliegenden Studie verwendete Prognose für die regionalen Wohnungsmärkte in NRW zu, wird aber auch von anderen Prognosen bestätigt. So zählt das Westmünsterland bzw. der Kreis Borken auch in der aktuellen BBSR-Raumordnungsprognose aus dem Jahr 2012 zu den am stärksten wachsenden Regionen in Deutschland. In NRW wächst lediglich der Rhein-Sieg-Kreis stärker als der Kreis Borken, für den die BBSR-Prognose für den Zeitraum 2010 bis 2030 ein Haushaltswachstum von 11,2% vorhersagt. Dies bedeutet auch für die Stadt Bocholt ein weiteres Wachstum der Wohnungsnachfrage.

Vor dem Hintergrund einer bis 2030 weiter zunehmenden Wohnungsnachfrage in der Region stellt sich die Frage, wieviel vom vorhandenen Wachstumspotenzial auf die Stadt Bocholt entfallen kann. Wie wichtig die Frage ist, zeigt die vergangene Entwicklung. In den letzten rund zehn Jahren hat Bocholt zunehmend an Gewicht an der regionalen Wohnungsbautätigkeit im Kreis Borken

verloren. Dies führte im Ergebnis dazu, dass die Einwohnerzahl Bocholts zurückging, während sich der Kreis positiver entwickelte. Bocholt hat seine Wachstumschancen in der Vergangenheit offensichtlich nur unzureichend genutzt. Aus gutachterlicher Perspektive sollte die Stadt Bocholt dieses verlorene Terrain in den nächsten Jahren nicht nur wieder zurückgewinnen, sondern sogar vergrößern. Eine solche nicht nur für den Wohnungsmarkt, sondern für die gesamte Stadtentwicklung Bocholts bedeutsame Entscheidung erfordert allerdings eine klare Zielformulierung basierend auf quantitativen Eckwerten.

Im vorliegenden Gutachten wird daher davon ausgegangen, dass Bocholt einen Anteil am regionalen Neubaumarkt bedienen will, der seinem Wohnungs- bzw. Bevölkerungsgewicht in der Region entspricht. Angesichts dieser Zielformulierung liegt das Neubauvolumen im Zeitraum 2015 bis 2030 in der Variante 1 bei insgesamt rund 3.600 Wohneinheiten. In der Basisvariante liegt das Volumen bei rund 2.750 Wohneinheiten. Davon werden bis 2020 jährlich etwa knapp 300 Wohneinheiten (Variante 1<sup>6</sup>) bzw. rund 200 Wohneinheiten (Basisvariante) gebaut werden müssen und in den folgenden Jahren weniger. Die in den unterschiedlichen Phasen wirksam werdende Neubaunachfrage ist in nachfolgender Übersicht dargestellt. Je nach wirtschaftskonjunkturellen Zyklen und möglicher Baulandbereitstellung weichen die Werte in Einzeljahren davon ab.

**Abbildung 9: Neubauvolumen in der Bocholt, 2015-2030**

	Basisvariante		Variante 1	
	2015-2019	2020-2030	2015-2019	2020-2030
Ein-/ Zweifamilienhäuser (WE)	180	130	222	172
Mehrfamilienhäuser (WE)	29	24	68	72
<b>Summe (WE)</b>	<b>209</b>	<b>154</b>	<b>290</b>	<b>194</b>

Quelle: eigene Berechnungen

**empirica**

Entsprechend der guten Positionierung des Westmünsterlandes bzw. des Kreises Borken als einer der wachstumsstärksten Kreise in NRW entsteht der größte Teil des dargestellten Neubauvolumens durch Wachstum der wohnungsnachfragenden Haushalte in Bocholt. Diese neu hinzukommenden Haushalte fragen zusätzlich zu errichtenden Wohnraum in Bocholt nach. Darüber hinaus berücksichtigen die Prognoseberechnungen den im Vergleich mit dem Kreis Borken älteren Wohnungsbestand in Bocholt. Hieraus resultiert eine im Vergleich mit dem Kreis höhere so genannte qualitative Zusatznachfrage vor dem Hintergrund veränderter Ansprüche an Wohnraum.

#### Quantitative und qualitative Perspektiven wichtiger Zielgruppen des Bocholter Wohnungsmarktes

##### *Familien*

Die Stadt Bocholt war und ist in sehr hohem Maße Wohnstandort für Familien. Rund 60% der Bocholter Bevölkerung leben als Familie mit Kindern, zum einen in 9.100 Haushalten als Paare mit Kindern, zum anderen in 2.200 alleinerzie-

<sup>6</sup> Die weiteren Varianten sind im Gutachten einsehbar.

henden Haushalten.<sup>7</sup> Auch wenn der demografische Wandel fortschreiten wird, ist davon auszugehen, dass Bocholt auch in Zukunft seine Bedeutung als Wohnstandort für Familien beibehalten wird. Für die Stadt Bocholt bedeutet dies, gute Voraussetzungen zu schaffen, um die Nachfrage von Familien nach Wohnraum in der Stadt bedienen zu können. Familien haben - unabhängig vom Alter der Kinder und der Milieuzugehörigkeit - ähnliche Wünsche an die Wohnung bzw. das Haus und das Wohnumfeld. Sie ergeben sich aus der Familiensituation und Alltagspraktikabilität. Die Analyse des Bocholter Wohnungsmarktes und die im Rahmen der vorliegenden Studie geführten Expertengespräche mit Bocholter Wohnungsmarktakteuren unterstreichen die hohe Akzeptanz des Einfamilienhauses v.a. in freistehender Form. Diese machen den großen Teil des Bocholter Einfamilienhausbestandes und auch der Neubautätigkeit in den letzten 20 Jahren aus. Im Unterschied zu städtischeren Regionen spielen Geschosswohnungen als stark nachgefragte Wohnformen für Familien in Bocholt eine untergeordnete Rolle – auch wenn in Mehrfamilienhäusern einfamilienhausähnliche Qualitäten realisiert werden können. Geschosswohnungen werden v.a. dann von Familien akzeptiert, wenn es sich um überschaubare Wohngebäude mit wenigen Einheiten pro Gebäude handelt und das Umfeld bzw. das Wohnquartier familiengerechte Qualitäten aufweist.

Die in nachfolgender Übersicht dargestellten Standort- und Wohnwünsche von Familien sind zwar allgemeingültig, haben sich jedoch auch im Kontext von Vor-Ort-Begehungen vor Ort in Bocholt als besonders relevant dargestellt.

**Abbildung 10: Standort- und Objektpräferenzen von Familien**

Standort/ Wohnumfeld	Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung</li> <li>- Naturerlebnisse: Spielen im Wald, am Bach, auf Wiesen</li> <li>- Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen</li> <li>- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume</li> <li>- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten</li> <li>- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen</li> <li>- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/ Stadtteil als Treffpunkte</li> <li>- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen</li> <li>- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends</li> <li>- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern</li> <li>- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus), Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind</li> <li>- Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer</li> <li>- Wohn-/ Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)</li> <li>- Hohes Maß an Privatheit im Haus/ in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärm-dämmende Wände und Decken</li> <li>- Abstellmöglichkeiten im Haus/ der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B. für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)</li> <li>- Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen</li> <li>- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum</li> <li>- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

**empirica**

<sup>7</sup> Daten des Zensus 2011

Der Wunsch vieler Familien nach Eigentumbildung im Allgemeinen und nach einem Einfamilienhaus im Besonderen beruht üblicherweise auf praktischen Gründen: Familiengerechte Wohnräume, ein grünes Wohnumfeld und die Immobilie als Altersvorsorge sprechen aus der Sicht junger Familien in hohem Maße für den Bau oder Kauf eines Einfamilienhauses in entsprechender Lage. Die Wunschvorstellung vieler Familien, die adäquaten Wohnraum in Bocholt suchen, fokussiert sich auf das freistehende Einfamilienhaus im Eigentum. Innerhalb dieses Grundschemas sind jedoch Unterschiede festzustellen. Zum Teil erklären sich diese Unterschiede aus den unterschiedlichen Einkommen und Vermögen.

Begehungen vor Ort in Bocholt in Neubaugebieten bestätigen das statistische Bild der nach wie vor großen Dominanz des freistehenden Einfamilienhauses als Idealvorstellung von familiengerechtem Wohnen in Bocholt. Ein Indikator ist auch die Interessentenliste der Stadt Bocholt mit mehr als 1.400 Familien, die ein geeignetes Baugrundstück suchen. Die statistischen Analysen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zeigen zudem, dass Familien, die in Bocholt in einem akzeptablen Zeitfenster kein adäquates Angebot finden, sich dann auch nicht davor scheuen, abzuwandern, um etwa in den Bocholter Nachbargemeinden Einfamilienhäuser zu erwerben. Dabei wird Wert auf ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit gelegt. Stark einschränkende Vorgaben der Planung werden in geringem Maße akzeptiert und können in Einzelfällen dazu führen, dass die Nachfrage ausbleibt.

Mit dem Ziel, dass in der Stadt Bocholt anteilig so viel Wohnraum neu gebaut werden soll, wie es dem Bevölkerungsgewicht Bocholts am Kreis Borken entspricht, müssten im Zeitraum 2015 bis 2030 in der Stadt Bocholt 2.400 bis 3.000 neue Einfamilienhäuser gebaut werden. Geht man von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 550 m<sup>2</sup> aus (wie bei den in den letzten vier Jahren in Bocholt verkauften Baugrundstücke für individuelle Wohnbebauung), dann müsste in Bocholt bis 2030 Wohnbauland im Umfang von 150 bis 200 ha bereit gestellt werden.<sup>8</sup> Berücksichtigt man die Wohnwünsche von

---

<sup>8</sup> Annahme Verhältnis Bruttobauland zu Nettobauland: 1,2

Familien, dann sollten diese Flächen zum großen Teil an familiengerechten Standorten, d.h. Flächen in verkehrsarmen Umfeldern mit hohem Grünbezug liegen.

#### *Haushalte mit älteren Menschen*

Die rund 14.000 Bocholter Bewohner, die 65 Jahre und älter sind, leben nach Daten des Zensus 2011 in ca. 9.600 Haushalten (wobei in diesen Haushalten teilweise auch Personen unter 65 Jahren leben etwa wenn die Partnerin 60 Jahre ist). Das sind rund 50% aller Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Stadt Bocholt. Aufgrund der höheren Lebenserwartung von Frauen leben in den älteren Einpersonenhaushalten v.a. Frauen. Ältere Haushalte in Bocholt leben zu etwa zwei Dritteln im Eigentum – hier ist zu vermuten, dass diese v.a. Ein- und Zweifamilienhäuser bewohnen. Im Kontext des fortschreitenden demografischen Wandels wird die Gruppe der älteren Menschen in Bocholt wachsen. Sowohl junge Ältere wie auch Hochbetagte suchen für den Fall, dass sie umziehen, Standorte in zentralen Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung. Zwar werden Standorte mit guter Erreichbarkeit der Alltagsversorgungsangebote gesucht, aber gleichzeitig legen Ältere Wert auf eine grüne und ruhige Lage. Hier bietet die Stadt Bocholt aufgrund der Überschaubarkeit und der kurzen Wege gute Chancen. Es wäre wünschenswert, dass neue Wohnangebote für ältere Haushalte verstärkt in Wohnquartiere integriert werden – im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft. Bundesweite Untersuchungen von empirica zeigen, dass es einen Trend nach gemeinschaftlichem Wohnen, zum Teil auch der Wunsch nach generationenübergreifendem Wohnen, gibt. Dies ist – wenngleich in geringerem Maße als in großstädtischen Kontexten – auch für Bocholt wichtig. Dabei spielt der Wunsch, nicht allein im Alter zu Wohnen (Vermeidung von Einsamkeit) und die gegenseitige Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit, eine Rolle. Es sind v.a. junge Ältere und weniger Hochbetagte, die gemeinschaftliche Wohnformen suchen.

Des Weiteren spielen bei der Auswahl des Standortes Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich (z.B. für Fahrräder für Jüngere und Rollatoren für Ältere) sowie direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis zur Haustür eine Rolle.

Weitere Aspekte spielen bei der Auswahl des Objektes eine Rolle:

- Ältere suchen überwiegend Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug. Dies gilt auch für junge Ältere. Der überwiegende Teil von ihnen möchte, wenn er nach dem 60. Lebensjahr noch einmal umzieht, keinen weiteren Umzug mehr.
- Die Wohnungen sollten mindestens zwei Zimmer haben (Eiersonenhaushalt). Eiersonenhaushalte akzeptieren auch 1,5-Zimmer-Wohnungen, wenn sie nur über ein relativ geringes Einkommen verfügen und der Mietpreis entsprechend niedriger ist.
- Es wird großen Wert auf einen Balkon gelegt.
- Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei sein. Dies gilt auch für das Wohnumfeld, sodass die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld gegeben ist (z.B. auch mit einem Rollator).

**Abbildung 11: Standort- und Objektpräferenzen von älteren Personen**

Standort/ Wohnumfeld	Wohnraum
- Zentrale Lage, fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten	- Geschosswohnungen mit mind. zwei Zimmern, für Paare Dreizimmerwohnungen
- Gute Erreichbarkeit von Ärzten	- Schwellenfreie Zugänglichkeit der Wohnung (Aufzug, Rampe im Eingangsbereich)
- Gute ÖPNV-Anbindung	- Barrierefreie Wohnungen (z.B. bodengleiche Dusche Haltegriffe zum Balkon, breite Türen, Notrufsystem)
- Sicheres und ruhiges Wohnumfeld	- Balkon oder Terrasse mit kleinem Garten statt großem, aufwendig zu pflegendem Grundstück
- Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (z.B. Grünflächen oder Plätze mit Sitzbänken)	- Großzügige Eingangssituation im Geschosswohnungsbau: Briefkästen sowie Sitzmöglichkeiten im Innenbereich
- ggf. Servicestützpunkt, Angebote der Nachbarschaftshilfe, „Kümmerer“	

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Einen mengenmäßig relevanten Trend, dass ältere Haushalte aus gewachsenen Einfamilienhausgebieten (aus Bocholt oder angrenzenden Kommunen) in zentrale Bocholter Lagen ziehen, lässt sich statistisch zwar nicht nachweisen. Allerdings berichten Bocholter Wohnungsmarktakteure, dass in den letzten Jahren gerade auch ältere Haushalte verstärkt Geschosswohnungen in zentralen Bocholter Lagen suchen, etwa in Neubauprojekten mit kurzen Wegen in die Bocholter City. Häufig handelt es sich um eine zahlungskräftigere Klientel, die dann auch preislich überdurchschnittliche Wohnungen beziehen kann. Ein Ergebnis der Befragung älterer Haushalte im Mussumer Einfamilienhausgebiet legt jedoch auch nahe, dass das Angebot an adäquaten Wohnformen für ältere Menschen in Bocholt bislang noch unterentwickelt ist. In Mussum geben ältere Bewohner/Eigentümer von Einfamilienhäusern als befürchtetes Verkaufshemmnis v.a. an, dass sie Sorge habe, kein adäquates altersgerechtes Wohnangebot in Bocholt zu finden.

#### *Studierende*

Auch wenn Bocholt im landesweiten Vergleich mit knapp 2.000 Studierenden ein eher kleiner Hochschulstandort ist, ist die Stadt durch ein sehr dynamisches Wachstum gekennzeichnet. Seit Anfang der 2000er Jahre hat sich die Studierendenzahl mehr als verdoppelt und liegt damit über der Wachstumsrate aller Hochschulen in NRW. Die in Bocholt lebenden Studierenden (nach einer im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführten Befragung sind dies 70% der Studierenden) wohnen zumeist in Wohngemeinschaften. Aber auch das alleine Wohnen ist sehr gefragt. Vor diesem Hintergrund sind die Mieten bei kleinen Apartments sowie bei großen Wohnungen ab 100m<sup>2</sup> Wohnfläche in Bocholt am stärksten in den letzten Jahren gestiegen. Im bundesweiten Vergleich fällt auf, dass Wohnraum für Studierende in Bocholt nicht besonders preisgünstig ist. Dies liegt auch daran, dass es in Bocholt kaum die üblicherweise preisgünstigen Wohnheimplätze gibt, sondern sich der studentische Wohnungsmarkt fast ausschließlich auf den frei finanzierten Bereich konzentriert.

Die Wohnwünsche von Studierenden sind häufiger als bei anderen Nachfragegruppen bestimmt vom knappen Miet-Budget. Die im Rahmen der vorliegenden

Untersuchung durchgeführte schriftliche Befragung von Bocholter Studierenden bestätigt das Ergebnis weiterer Studierenden-Befragungen, die empirica an deutschen Hochschulstädten durchgeführt hat, d.h. trotz des begrenzten Budgets gibt es unter den Studierenden Unterschiede in den Wohnwünschen im Hinblick auf Standort und Wohnraum. Die in der nachstehenden Übersicht dargestellten Standort- und Wohnungswünsche zeigt die für Studierende in Bocholt relevanten Such- und Auswahlfaktoren. Für Studierende am Wohnstandort Bocholt zählen in erster Linie harte Faktoren bei der Wahl einer Wohnung, d.h. eine günstige Lage zur Hochschule, eine geringe Miete und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum. Ein bundesweiter Trend bei Studierenden zeigt sich auch in Bocholt: der Wunsch, lieber in einer Mietwohnung alleine zu wohnen als in einem Zimmer in einer Wohngemeinschaft.

**Abbildung 12: Standort- und Objektpräferenzen von Studierenden**

Standort/ Wohnumfeld	Wohnraum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum</li> <li>- Günstige Lage zur Hochschule</li> <li>- Gute Infrastruktur im Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geringe Miete</li> <li>- Von den meisten wird die Wohngemeinschaft als preisgünstige Alternative gewählt</li> <li>- Trend hin zum alleine Wohnen in einem Apartment</li> <li>- Gute Ausstattung, inkl. Highspeed-Internet</li> <li>- Fahrradabstellmöglichkeiten</li> </ul>

Quelle: eigene Darstellung

empirica

Zahlen zur zukünftigen Entwicklung der Studierenden am Hochschulstandort Bocholt liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Ob sich das sehr dynamische Wachstum der letzten Jahre fortsetzt, bleibt offen. Von einem weiteren Anstieg ist dann auszugehen, wenn der Prozess einer stärkeren Spezialisierung fortgesetzt wird, so dass Bocholt zunehmend auch in den bundesweiten Wettbewerb um Studienanfänger eintreten kann. Für den Bocholter Wohnungsmarkt be-

deutet dies eine Attraktivierung des studentischen Wohnungsmarktes, etwa durch den Bau zusätzlicher moderner Wohnangebote, die dem studentischen Trend zum alleine Wohnen entgegenkommen. Es ist aber auch klar, dass sich solche Aktivitäten in einem mengenmäßig überschaubaren Rahmen bewegen werden.

#### Umgang mit älteren Einfamilienhausgebieten

Die Entwicklung von in die Jahre gekommenen Einfamilienhausgebieten in Bocholt war wie schon in der Wohnungsmarktuntersuchung von 2007 auch in der vorliegenden Analyse ein Thema. Ein Fazit dieser Untersuchung war, dass die durch den demografischen Wandel bzw. die beschleunigten Alterungsprozesse der Bevölkerung möglicherweise vermehrt auf den Bocholter Wohnungsmarkt kommenden vererbten Einfamilienhäuser aus dem Bestand den Wohnungsmarkt mengenmäßig kaum beeinflussen. In der Rückschau der Transaktionszahlen im Segment der gebrauchten Einfamilienhäuser seit 2007 kann das damalige Fazit bestätigt werden. Die Zahl der in Bocholt verkauften Einfamilienhäuser aus dem Bestand ist mit rund 300 Objekten pro Jahr seit 20 Jahren relativ konstant und ist nicht größer geworden. Aus gutachterlicher Perspektive ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren die durch demografische Prozesse freigesetzten Einfamilienhäuser aus dem Bestand vom Bocholter Wohnungsmarkt ohne Probleme absorbiert werden können und es nicht zu umfangreichen Leerständen kommt.

Der übliche und auch erforderliche Generationenwandel, in dem jüngere Haushalte ältere ersetzen, funktioniert in Bocholt nach wie vor. Dies konnte im Rahmen der vorliegenden Analyse durch eine Untersuchung eines für Bocholt typischen Einfamilienhauses im südlichen Stadtgebiet im Stadtteil Mussum nachgewiesen werden. Die im Gebiet lebenden Nachnutzer, die in den vergangenen 20 Jahren in das Gebiet zogen, sind zum einen Erben, zum anderen Haushalte, die ein gebrauchtes Objekt gekauft haben. Das Gebiet wird von neu hinzugezogenen Familien aufgrund der Familienfreundlichkeit geschätzt. Die Gebäude werden sowohl von den Erstbewohnern wie auch von den Nachnutzern regelmäßig modernisiert, was nicht nur die schriftliche Befragung der im Gebiet lebenden Haushalte, sondern auch eine Vor-Ort-Begehung bestätigt. Die von den Erstbewohnern gemachten Aussagen lassen darauf schließen, dass die

Vermarktungsfähigkeit der Objekte im Gebiet nicht eingeschränkt ist. So wird weder befürchtet, keine Käufer zu finden noch einen gewünschten Verkaufspreis zu erzielen. Die Analyse hat vielmehr offengelegt, dass der Generationenwandel im Gebiet noch besser funktionieren könnte, wenn die älteren Erstbewohner-Haushalte adäquate altersgerechte Angebote in Bocholt finden würden, so dass die Verkaufs- und Umzugsbereitschaft steigen könnte.

Auch wenn der Generationenwandel im Mussumer Einfamilienhausgebiet bislang gut funktioniert hat, zeigt die Befragung auch, dass im Unterschied zu den ersten „Lebensphasen“ von Einfamilienhausquartieren die Bewohnerschaft in gewachsenen, älteren Einfamilienhausgebieten heterogener wird. An die Stelle von jungen Familien mit Kindern treten verstärkt Haushalte ohne Kinder, sei es als ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, bei denen die Kinder ausgezogen sind oder als Paar-Haushalte im mittleren Alter, die keine Kinder haben. Dieser natürliche Durchmischungsprozess unterschiedlicher Lebensformen erfordert auch ein sukzessives Anpassen solcher Quartiere im Sinne eines Mehrgenerationenquartiers. Dies bedeutet zum einen entsprechende Wohnformen für die einzelnen Zielgruppen zu haben. Für hinzuziehende junge Familie müssen moderne familiene geeignete Objekte zur Verfügung stehen, was intensive bauliche Umgestaltungen bestehender und zum Teil veralteter Objekte bedeuten kann. Hier kommt es darauf an, dass die Stadt solchen Umbauten nicht nur wohlwollend gegenübersteht, sondern diese auch unterstützt. Es kann auch darüber nachgedacht werden, die Bereitschaft älterer Haushalte zu erhöhen, ihre Immobilie zu verkaufen und umzuziehen. Dies setzt jedoch altersgerechte Angebote in den von älteren Haushalten gewünschten Lagen voraus. Zum einen sind dies sicherlich zentrale Lagen in Bocholt, zum anderen möchte aber ein Teil der älteren Haushalte auch im unmittelbaren Lebensumfeld wohnen bleiben, d.h. es sind altersgerechte Angebote im Quartier selbst zu entwickeln (z.B. durch Aufteilung besonders großer Grundstücke oder durch Abriss eines alten Einfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses. Neben baulichen Voraussetzungen muss in gewachsenen Einfamilienhausgebieten aber auch über ergänzende Versorgungsangebote sowohl für ältere Haushalte als auch für Familien nachgedacht werden (z.B. Versorgungskern für Betreuungsangebote für Ältere).

### Weiterentwicklung der Bocholter Wohnungsmarktbeobachtung

Im November 2007 hat die Stadt Bocholt die Grundlage und Konzeption zum Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung vorgelegt. Diese soll „die für die Trendermittlung relevanten Parameter (...) kontinuierlich beobachten (...), um zeitnah und rechtzeitig Abweichungen vom prognostizierten Trend ablesen zu können.“ In der Konzeption wird ein umfangreiches Set an unterschiedlichen Indikatoren definiert, um „Veränderungen der (*der Prognose*) zugrunde gelegten Daten und Abweichungen in den vorausgesetzten Annahmen sowie den ermittelten Trends (Soll-Ist-Vergleich) zu erkennen, um gegebenenfalls eine (quantitative und qualitative) Fortschreibung der Bedarfsprognose zu veranlassen und rechtzeitig das aktive Handeln darauf abzustimmen.“

In der vorliegenden Untersuchung wird ein Teil der in der Konzeption genannten Indikatoren und deren Entwicklung dargestellt, mit dem Ziel, die Entwicklungen auf dem Bocholter Wohnungsmarkt in den letzten Jahren darzustellen und zu erklären. Dabei wird unterschieden in

- Indikatoren zur Nachfrageentwicklung: Zahl und Altersstruktur der Einwohner, natürliche Einwohnerentwicklung (Geburten und Sterbefälle), Wanderungsentwicklung (Zu- und Fortwanderungen nach Alter und Herkunfts- und Zielgebieten)
- Indikatoren zur Angebotsentwicklung: Entwicklung des Wohnungsbestands und der Wohnungsbautätigkeit (nach den Segmenten Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, absolut und im regionalen Vergleich über Bauintensitäten)
- Indikatoren zur Preisentwicklung von Immobilien: Entwicklung von Transaktionspreisen und von Angebotspreisen nach Segmenten (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen)

Diese Indikatoren sollten auf jeden Fall auch zukünftig Bestandteil der Bocholter Wohnungsmarktbeobachtung sein. Entscheidend dabei ist jedoch nicht die Aussagekraft jedes einzelnen Indikators, sondern das Gesamtbild, das sich nach Zusammenschau aller Indikatoren ergibt. Ausgangspunkt der Beobach-

tung sollten Preisentwicklungen auf dem Bocholter Wohnimmobilienmarkt sein, da diese Anzeichen für sich anspannende und entspannende Märkte sind. In zweiter Linie sind dann die erklärenden Indikatoren zu analysieren. So kann beispielsweise ersichtlich werden, dass die Kaufpreise für gebrauchte Einfamilienhäuser in Bocholt steigen, weil zu wenig neuer Wohnraum in der Stadt gebaut wird (Bauintensitäten bei Ein- und Zweifamilienhäusern) und dies daher auch vermehrt zu Abwanderungen von Familien in das Umland von Bocholt führt (Wanderungszahlen nach Alter und Zielregionen).

Die vorliegende Abschätzung des zukünftigen Neubauvolumens in der Stadt Bocholt basiert auf

- der Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Kreis Borken wie in der Prognose für alle Wohnmarktregionen in NRW in der Landesstudie 2010 ermittelt. Für die vorliegende Untersuchung wurden die beiden Varianten „Basisvariante“ und Variante V-1 verwendet. Diese beiden Varianten stellen die Bandbreite des zukünftigen Neubauvolumens im Kreis Borken dar.
- der Annahme, dass die Stadt Bocholt an diesem zur Verfügung stehenden Neubauvolumen einen Anteil erzielen kann, der ihrem Bevölkerungs-gewicht an der Kreisbevölkerung entspricht. Dies sind rund 20%. Insofern handelt es sich beim zukünftigen Neubauvolumen in der Stadt Bocholt um eine plausible Zielformulierung, die der Position bzw. dem Gewicht Bocholts im Kreis Borken entspricht.
- der Annahme, dass aufgrund des im Vergleich mit dem Kreis älteren Wohnungsbestands in der Stadt Bocholt die qualitative Zusatznachfrage in Bocholt überproportional ausfällt (wobei das Maß der qualitativen Zusatznachfrage im Kreis insgesamt relativ gering ist, da der Kreis Borken zu den Wachstumsregionen NRWs zählt).

Da die Abschätzung des zukünftigen Neubauvolumens für Bocholt auch von den Entwicklungen im Kreis Borken abhängen, sollte eine Wohnungsmarktbeobachtung auch die entsprechenden Indikatoren auf der Kreisebene darstellen.

Auch wenn aus gutachterlicher Sicht die Vermarktungsfähigkeit gewachsener älterer Einfamilienhausgebiete in der Stadt Bocholt in den kommenden Jahren gegeben sein wird, sollten unter langfristiger Perspektive solche älteren Einfamilienhausgebiete Bestandteil der Wohnungsmarktbeobachtung sein. Als Ansatzpunkte für die Beobachtung bieten sich an:

- Definition von Beobachtungsgebieten: Unter in die Jahre gekommenen Ein- und Zweifamilienhausgebieten können baulich relativ homogene Ein- und Zweifamilienhausquartiere aus den 1950er bis 1970er Jahren gefasst werden. Im Kontext der Auswahl des Mussumer Einfamilienhausgebietes wurde z.B. eine Reihe solcher Gebiete durch die Stadt Bocholt identifiziert. In Gebieten dieser Baualtersklassen werden aktuell Häuser vermehrt durch Vererbung oder Sterbefälle freigesetzt. In den kommenden Jahren sollten jüngere Baualtersklassen hinzukommen (z.B. 1980er Jahre).
- Beobachtung der Altersstrukturen: Über die Daten der Stadt Bocholt lassen sich relativ unaufwändig in regelmäßigen Abständen die Altersstrukturen in den Beobachtungsgebieten erfassen. Als Grundlage sollten vier bis fünf Altersklassen gebildet werden, um die Veränderungen in den Gebieten zu erfassen (z.B. beschleunigte Alterung, kontinuierliche Durchmischung mit jüngeren, nachziehenden Familien)
- Beobachtung der Wanderungsdynamik: In einer einfachen Beobachtung lassen sich über Abweichungen von der üblichen Umzugshäufigkeit in den Beobachtungsgebieten Veränderungen erkennen. Wichtig ist, diese Daten in den gesamtstädtischen Kontext zu stellen, damit keine Fehlinterpretationen der Entwicklungen in den Beobachtungsgebieten erfolgen. In einer vertieften Beobachtung können die Quelle und Zielwanderungen nach Altersklassen in den einzelnen Gebieten untersucht werden, um so zu erkennen, ob sich Einzugsgebiete und Zielgruppen verändern.
- Preisbeobachtung: Über die Daten des Gutachterausschusses können die Immobilientransaktionen in den Beobachtungsgebieten sehr genau

erfasst werden. Die Entwicklung der Verkaufspreise liefert die beste Grundlage für die Einschätzung, ob die Preise in einzelnen Gebieten nachlassen und dies als Anzeichen für eine rückläufige Nachfrage zu interpretieren ist. Einschränkungen können sich aufgrund zu geringer Fallzahlen ergeben, die dann eine Interpretation erschweren.

- Vererbungsbeobachtung: Der Gutachterausschuss kann nicht alle Vererbungsstransaktionen erfassen, sondern nur Kauffälle, bei denen es auch einen Kaufvertrag gibt. Hier bietet sich grundsätzlich die Möglichkeit, mit dem Grundbuchamt zusammenzuarbeiten, um Eigentümerwechsel außerhalb von herkömmlichen Kauffällen herauszufinden. Ziel sollte es sein, Vererbungsquoten in den Beobachtungsgebieten zu ermitteln, um so erkennen zu können, ob evtl. einzelne Gebiete in immer stärkerem Maße durch Erbfälle gekennzeichnet sind.
- Vermarktungsbeobachtung: Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde geprüft, ob es möglich ist, die Vermarktungsdauer von Einfamilienhäusern durch Beobachtung von Immobilieninseraten etwa in der empirica Preisdatenbank darzustellen. Aufgrund der geringen Fallzahl ist dieser Ansatz jedoch nicht umsetzbar. Da der Zeitraum, den ein Einfamilienhaus in einem Beobachtungsgebiet angeboten wird, jedoch eine wichtige Information ist, sollte der Aspekte der Vermarktungsdauer im Rahmen von qualitativen Einschätzungen von Bocholter Maklern in regelmäßigen Abständen erhoben werden. Dies kann durch eine gesonderte schriftliche Kurzbefragung erfolgen oder im Rahmen eines umfangreicheren Experten-Panels, bei dem auch anderen Aspekte abgefragt werden.
- Leerstandsbeobachtung: Mittels der Stromzählermethode (die eine Zusammenarbeit mit dem örtlichen Stromversorger voraussetzt) können Leerstände in diesen Gebieten erfasst werden. Dabei ist festzulegen, ab welchem Zeitraum ein Objekt als leerstehend gilt. Häufig wird dazu im Rahmen der Stromzählermethode ein dreimonatiger Zeitraum definiert. Weiterhin ist zu klären, wie häufig eine solche Erhebung durchge-

führt werden soll, um auch im Zeitablauf Veränderungen zu erkennen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Turnus von zwei Jahren ausreichend.

- Leerstandsqualifizierung: Objekte stehen aus unterschiedlichen Gründen leer. Wichtig für eine Interpretation im Sinn der Bocholter Wohnungsmarktbeobachtung ist es, den marktaktiven Leerstand herauszufiltern. Dabei handelt es sich um leer stehende Objekte, die trotz ihrer grundsätzlichen Marktfähigkeit leer stehen. Um die evtl. Leerstände zu qualifizieren, sollten die Eigentümer der jeweiligen Objekte befragt werden, um so die problematischen, d.h. marktaktiven Leerstände herauszufiltern.

Neben der Wohnungsmarktbeobachtung mittels statistischer Kennwerte zur Nachfrage, zum Angebot und zu Preisen sollte eine Bocholter Wohnungsmarktbeobachtung auch qualitative Aspekte umfassen, die sehr gut im Rahmen eines Wohnungsmarktexperten-Panels (u.a. Bauträger/ Projektentwickler, Makler, Bestandshalter, Verwalter, Verbände, Verwaltung) z.B. einmal pro Jahr schriftlich abgefragt werden. Hier gibt es bundesweit gute Beispiele solcher Panels. Die Ergebnisse des Panels können dann jeweils einmal pro Jahr im Rahmen einer ansprechenden Veranstaltung mit den beteiligten Akteuren und weiteren relevanten Akteuren diskutiert werden.

### 3.2.2 Ergebnisse des Grundstücksmarktberichtes

Der kommunale Grundstücksmarkt unterliegt der fortwährenden Beobachtung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bocholt. Zur schnellen Übersicht sind die Wesentlichen Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2018 hier aufgeführt:

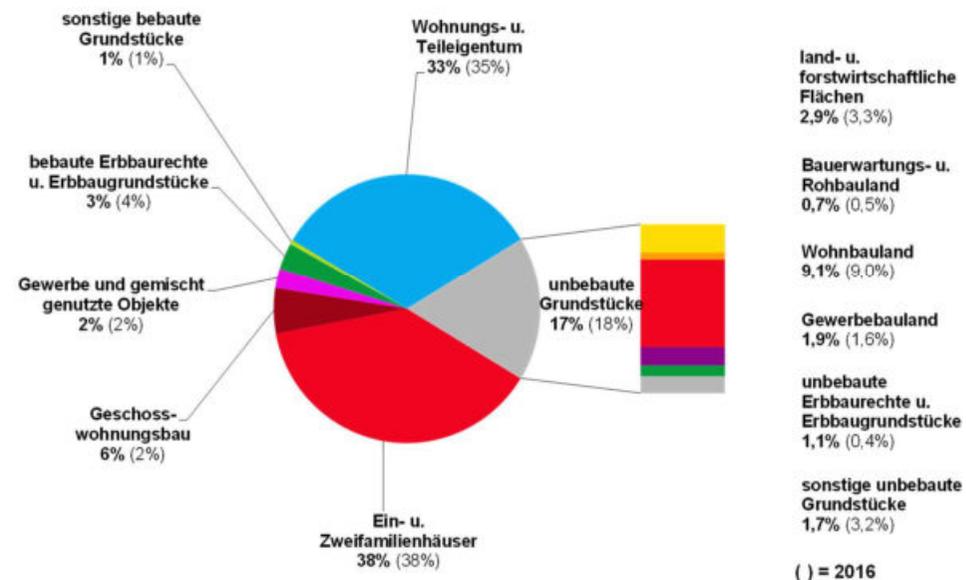
**Abbildung 13: Übersicht der wesentlichen Ergebnisse**

Grundstücksmarkt 2017		
• Anzahl der Kauffälle	€	806
• Flächenumsatz	CE	107 ha

• Geldumsatz	€	162 Mio €
<b>Unbebaute Grundstücke</b> (mittleres Bodenpreisniveau, €/m <sup>2</sup> )		
• Wohnbauflächen		
Stadtlage (Bocholt, Biemenhorst, Mussum, Lowick, Holtwick, Stenern)	€	180,- €/m <sup>2</sup>
Ortslage (Liedern, Spork, Hemden, Barlo)	€	130,- €/m <sup>2</sup>
Grenzlage (Suderwick)	€	125,- €/m <sup>2</sup>
• gewerbliche Bauflächen	€	50,- €/m <sup>2</sup>
• landwirtschaftliche Flächen	∅	8,30 €/m <sup>2</sup>
<b>Bebaute Grundstücke</b> (durchschnittliche Kaufpreise)		
• Ein- / Zweifamilienhäuser		229.000,- €
• Wohnungs-/ Teileigentum		
Neubauten (Baujahresgruppe: 2010 – Erstbezug)		2.760,- €/m <sup>2</sup>
Bestand (Baujahresgruppe: 2000 bis 2009)		2.045,- €/m <sup>2</sup>
Veränderung zum Vorjahr: Stagnierend € leicht steigend steigend ∅ leicht fallend fallend €		

Quelle: Aufbereitet aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 für die Stadt Bocholt

Abbildung 14: Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle



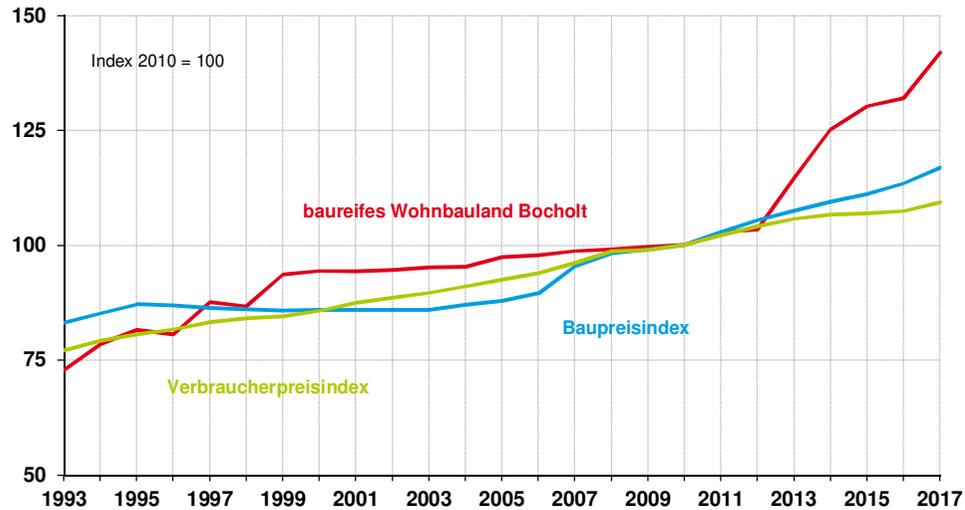
Quelle: Aufbereitet aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 für die Stadt Bocholt

Die drei Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum und unbebaute Grundstücke haben wie im Vorjahr den größten Anteil an der Zahl der veräußerten Objekte.

### Abbildung 15: Entwicklung der Baulandpreise

seit 1993 im Vergleich mit wichtigen Indizes

Index



Quelle: Aufbereitet aus dem Grundstücksmarktbericht 2018 für die Stadt Bocholt

Die Entwicklung der Baulandpreise 2017 im Vergleich zum Jahr 2016 stieg mit rd. 7,5% weiter stark an.

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt



### Grundstücksmarktbericht 2018 für die Stadt Bocholt

Weitergehende Informationen sind im Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt<sup>9</sup> (Berichtszeitraum 01.01.2017-31.12.2017) sowie im Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (BORISplus<sup>10</sup>) erhältlich. BORISplus ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gut-

<sup>9</sup> Abrufbar unter: <https://www.bocholt.de/gutachterausschuss/>

achterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen.

Verschiedene Produkte werden kostenfrei angeboten. In BORISplus sind dies für Bocholt sowohl aktuelle als auch historische Bodenrichtwerte, Bodenwertübersichten und Grundstücksmarktberichte.

### 3.2.3 Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung – Wohnungsmarktbarometer 2016

Im Mai 2016 wurden im Sinne eines Wohnungsmarktbarometers 90 Marktakteure aus verschiedenen Tätigkeitsfeldern der lokalen Wohnungs-, Bau- und Kreditwirtschaft um ihre fachliche Einschätzung des Bocholter Wohnungsmarktes gebeten. Sie erhielten einen sechseitigen Fragebogen zu unterschiedlichen Themen des Wohnungsmarktes.

Die Rücklaufquote dieser Aktion betrug 32% (29 ausgefüllte Fragebögen zurück), welches als zufriedenstellend bewertet werden kann.

Die Vorstellung der Befragungsergebnisse erfolgte am 2. Juni 2016 als sogenanntes „Experten-Panel“ im Ratssaal der Stadt Bocholt. Mit über 30 Teilnehmern wurde lebhaft und konstruktiv über den Bocholter Wohnungsmarkt diskutiert. Eine jährliche Wiederholung sowohl einer Meinungsabfrage unter Wohnungsmarkexperten mittels Fragebogen als auch anschließender Vorstellungs- und Diskussionsrunde wurde einhellig begrüßt.

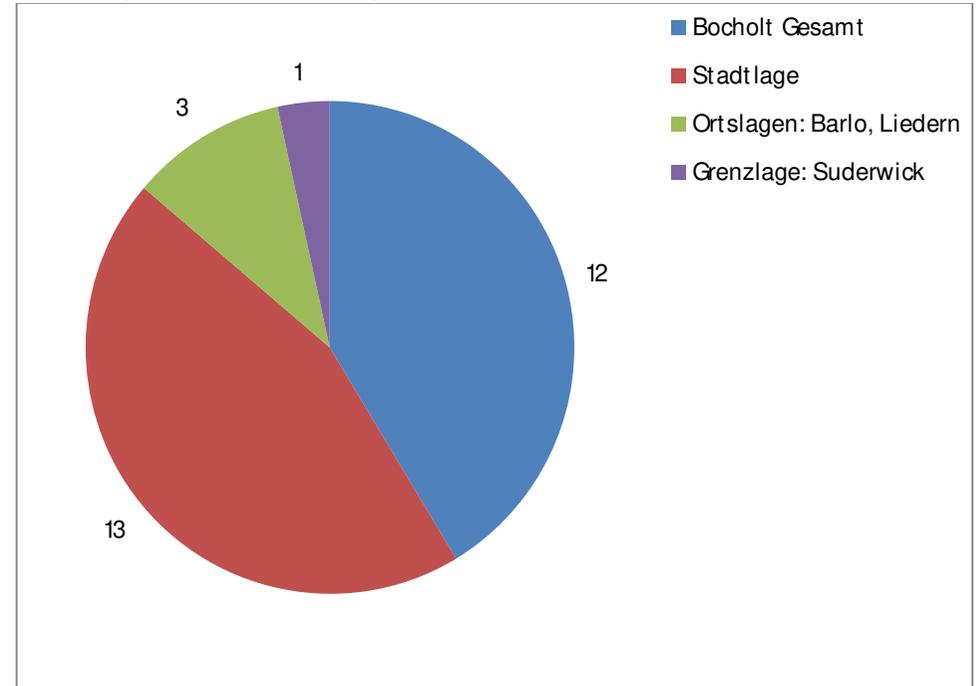
Die y-Achsen der Abbildungen 16 bis 32 kennzeichnen, wenn nicht anders gekennzeichnet, die Anzahl der Antworten. Auch Mehrfachnennungen waren möglich.

Die einzelnen Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2016 stellen sich wie folgt dar:

#### Lokale Zuordnung der Fragebogenaktion

Die Antworten bezogen sich größtenteils auf das Stadtgebiet Bocholt (13 Antworten) und das Gesamtgebiet Bocholt (12 Antworten). Angaben insbesondere zu den Ortsteilen Barlo, Liedern, Suderwick übermittelten insgesamt 4 Marktakteure.

**Abbildung 16: Lokale Zuordnung der Antworten**



Quelle: Auswertung Expertenpanel

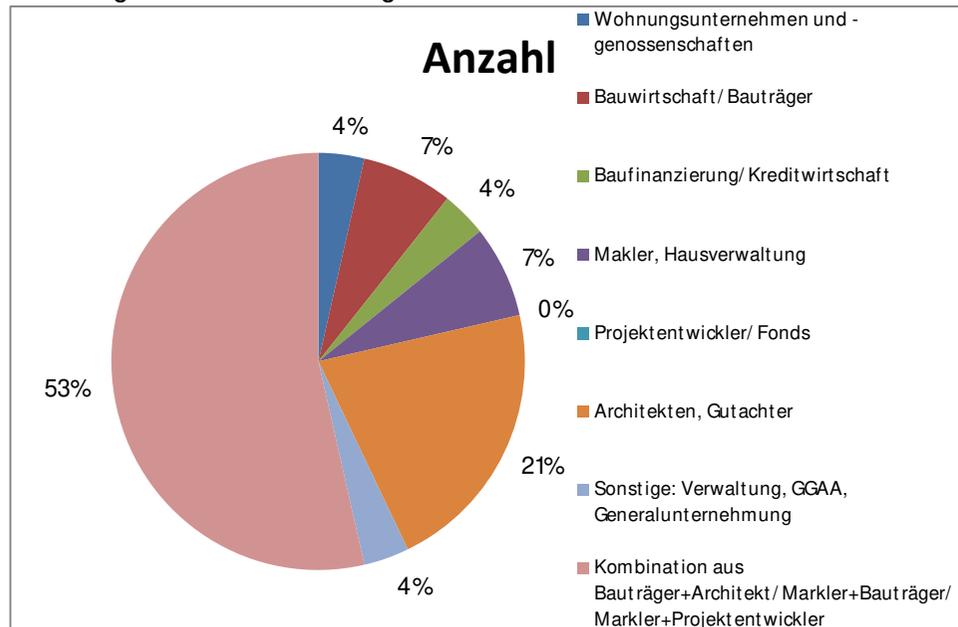
Signifikante Unterschiede in den Antworten der Experten zu Stadt Lage, Bocholt gesamt oder zu den Ortslagen waren nicht festzustellen! Dementsprechend wird im Weiteren auf diese Differenzierung verzichtet.

<sup>10</sup> Abrufbar unter: <https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

### Wohnungsmarktakeure: In welchem Bereich sind sie tätig?

Die folgende Auswertung basiert auf den Antworten der 29 Vertreter der Wohnungs-, Bau- und Kreditwirtschaft, Makler, Hausverwaltung, Projektentwickler, Architekten und Gutachter. Eine überwiegende Anzahl der Wohnungsmarktakeure agiert in verschiedenen Branchen, so dass es zu Mehrfachnennungen kam.

**Abbildung 17: Branchenzuordnung der Antwortenden**



Quelle: Auswertung Expertenpanel

### Einschätzung der aktuellen und künftigen Marktlage des Bocholter Wohnungsmarktes

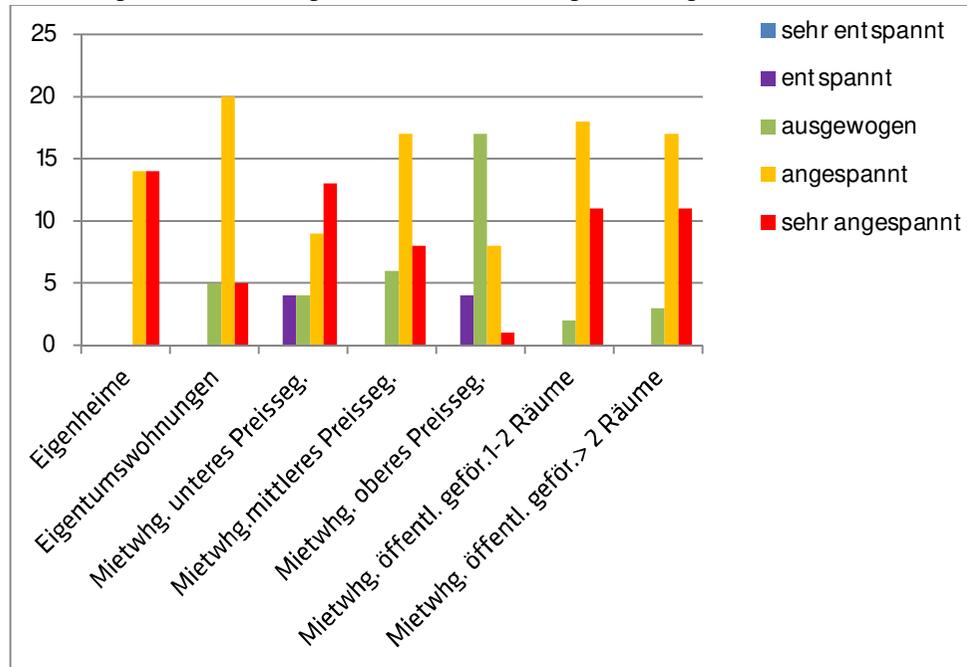
#### Wie beurteilen die Wohnungsmarkexperten die *aktuelle* Marktlage?

Eine angespannte Marktlage wird deutlich in den Bereichen der Eigenheimen, der Eigentumswohnungen und des Mietwohnungsmarktes sowohl im mittleren Preissegment als auch insbesondere im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau.

Die Wohnungsmarkexperten sehen eine sehr angespannte Marktlage derzeit in dem Eigentumssegment der Eigenheime und der Mietwohnungen im unteren Preissegment. Auch der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen wird als sehr angespannt beurteilt.

Die Experten sind sich einig, dass der Mietwohnungsmarkt im oberen Preissegment sich als ausgewogen darstellt.

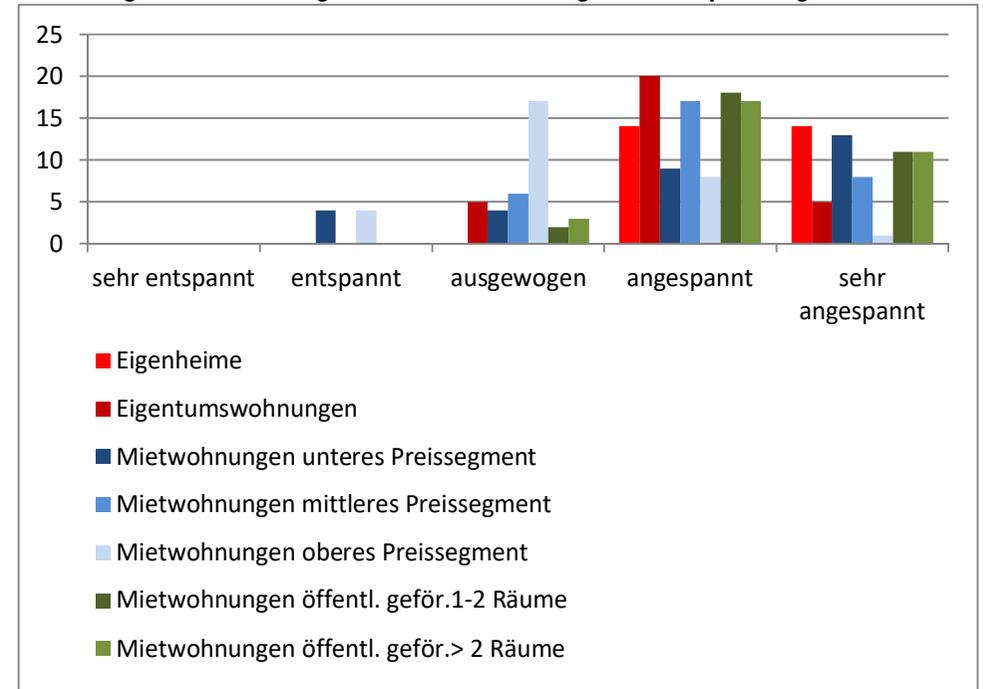
**Abbildung 18: Einschätzung der aktuellen Marktlage nach Segmenten**



Quelle: Auswertung Expertenpanel

Eine andere Darstellungsform der Einschätzung zur aktuellen Marktlage ergibt folgendes Bild:

**Abbildung 19: Einschätzung der aktuellen Marktlage nach Anspannung**



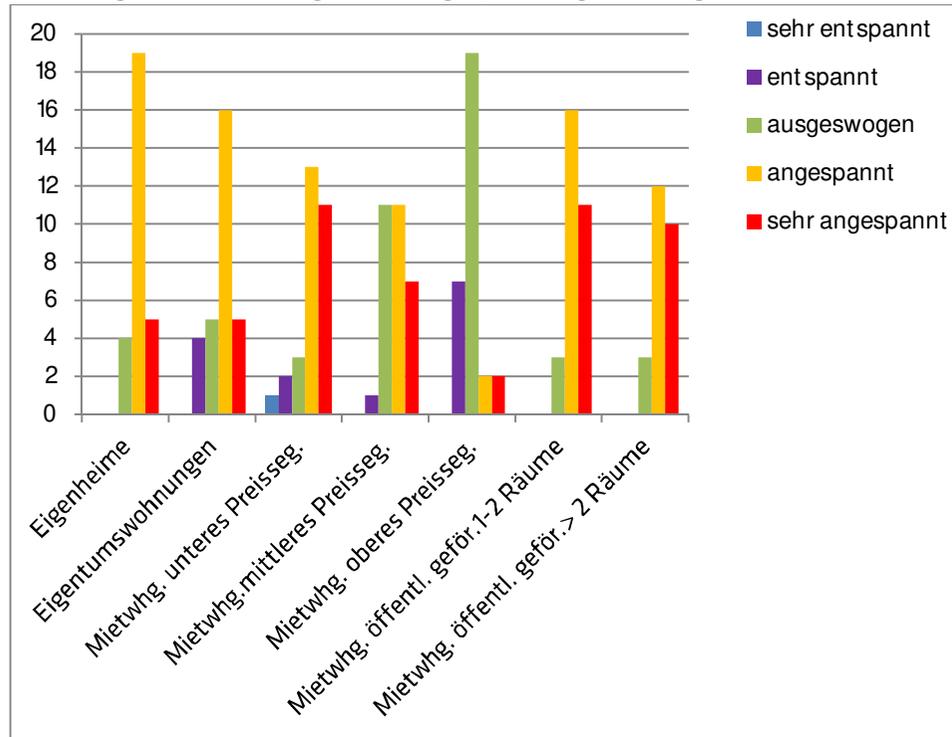
Quelle: Auswertung Expertenpanel

Wie beurteilen die Wohnungsmarkexperten die künftige Marktlage in Bocholt?

Die Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in 5 Jahren zeigt im Vergleich zur aktuellen Marktlage in einigen Bereichen des Wohnungsmarktes eine Tendenz leichter Entspannung.

Für die Zukunft schätzen die Experten, dass Mietwohnungen im unteren Preissegment als auch öffentlich geförderte kleine (1-2 Räume) weiterhin einen sehr angespannten Markt darstellen. Im Segment der Eigentumsimmobilien (Eigenheime und Eigentumswohnungen) wird künftig noch eine angespannte Marktlage erwartet. Lediglich der Mietwohnungsbau im oberen Preissegment wird als ausgewogen prognostiziert.

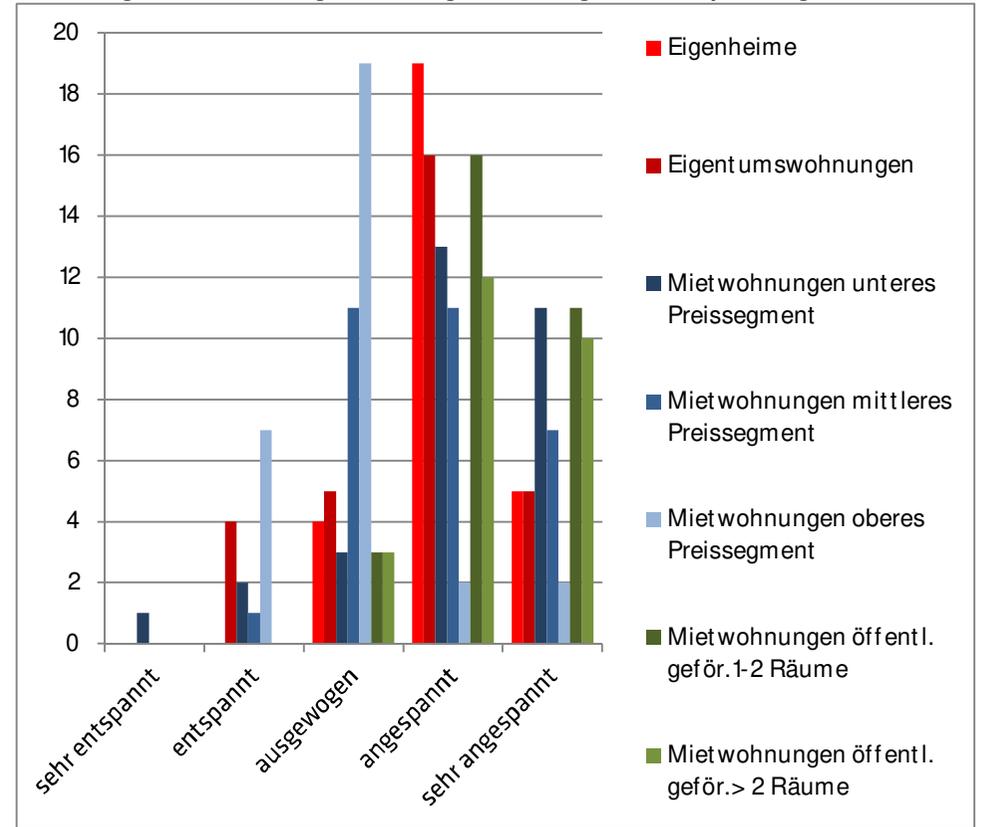
Abbildung 20: Einschätzung der künftigen Marktlage nach Segmenten



Quelle: Auswertung Expertenpanel

Eine andere Darstellung der Einschätzung der künftigen Marktlage ergibt folgende Graphik:

Abbildung 21: Einschätzung der künftigen Marktlage nach Anspannung

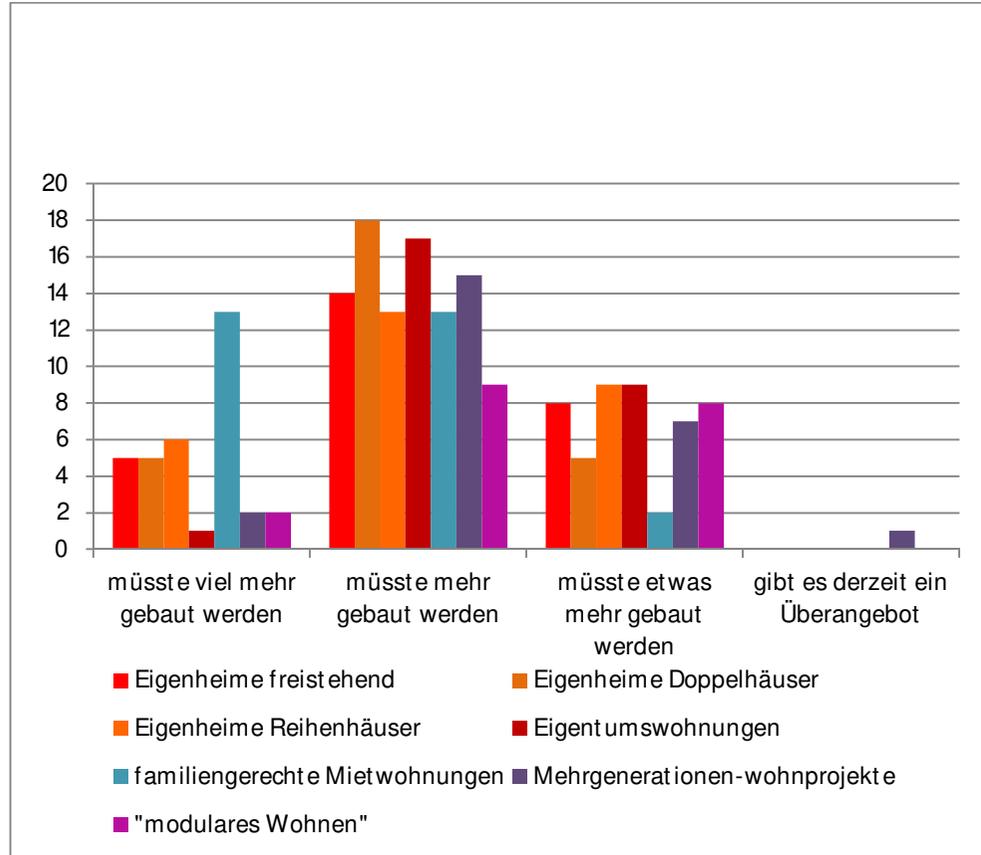


Quelle: Auswertung Expertenpanel

## Einschätzung des Neubaubedarfs

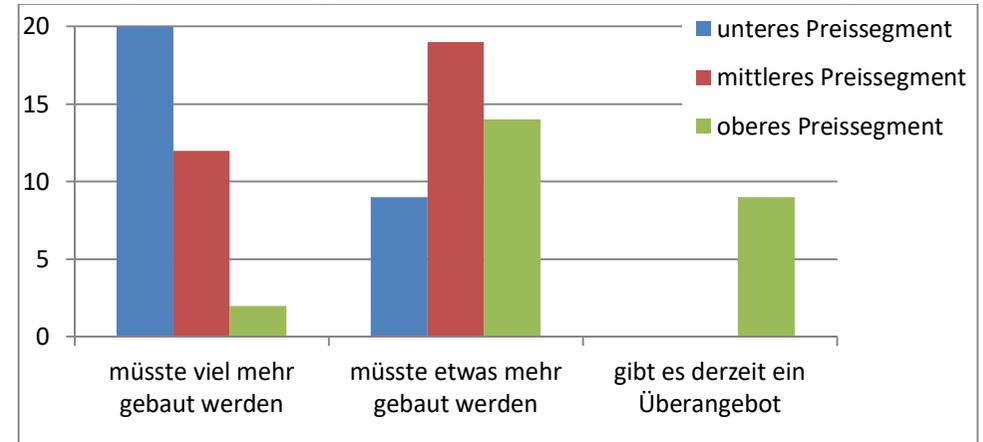
Ein weiterer Fragenkomplex befasste sich mit der Einschätzung des Neubaubedarfs, unterschieden sowohl nach Marktteilnehmern (Familien, Studenten und Senioren) als auch nach Preissegmenten (unteres, mittleres und oberes).

**Abbildung 22: Einschätzung des Neubaubedarfs für Familien nach Marktsegmenten**



Quelle: Auswertung Expertenpanel

**Abbildung 23: Einschätzung des Neubaubedarfs für Familien nach Preissegmenten**



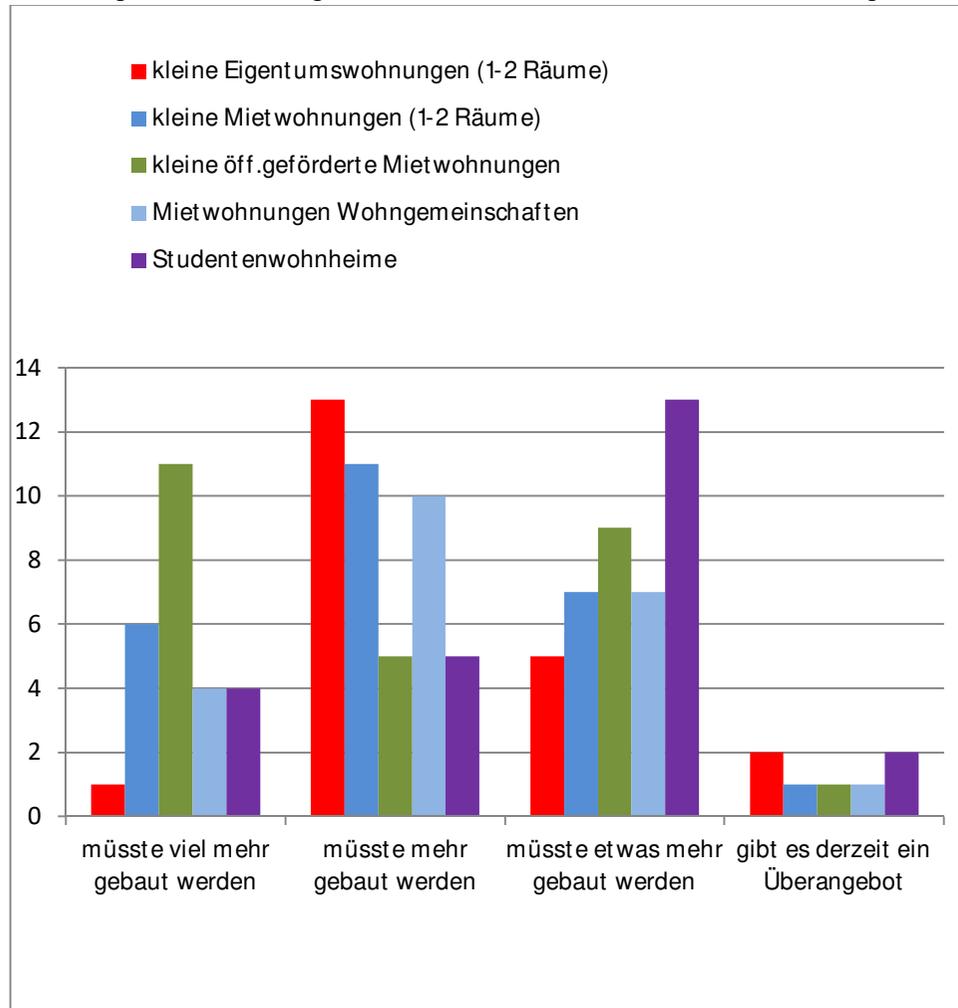
Quelle: Auswertung Expertenpanel

Die Einschätzung, dass familiengerechte Mietwohnungen (blaue Säule) viel mehr benötigt werden, ist herausragend.

Insgesamt sieht die überwiegende Mehrheit der Experten einen Neubaubedarf für Familien im Sinne von „müsste mehr gebaut werden“ in allen Marktsegmenten des Eigenheimbaus sowohl freistehende Eigenheime als auch Doppel- oder Reihenhäuser über Mietwohnungen bis zu Mehrgenerationenwohnprojekte.

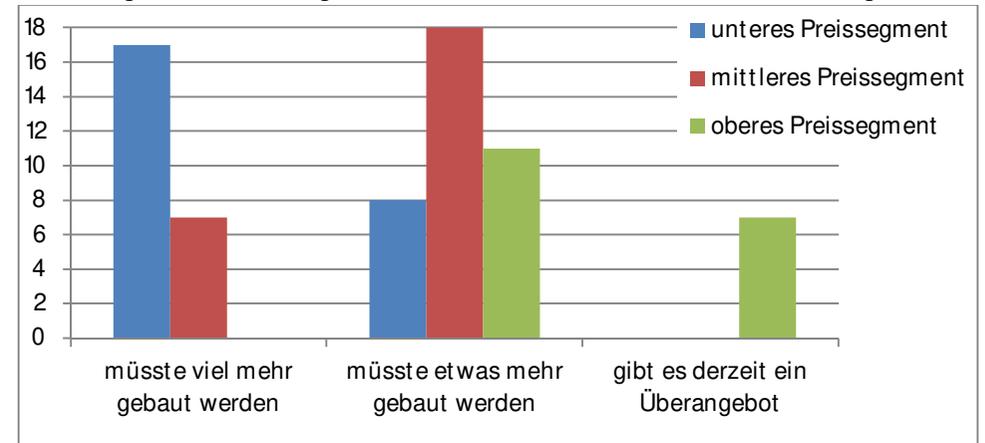
Die Abfrage nach Preissegmenten ergibt im unteren Preissegment einen signifikanten Neubaubedarf an familiengerechtem Wohnraum im Sinne von „müsste viel mehr gebaut werden“. Das mittlere Preissegment „müsste etwas mehr“ bedient werden. Neubaubedarf im oberen Preissegment sehen die Experten eher verhalten mit etwas mehr oder bewerten es sogar als Überangebot.

Abbildung 24: Einschätzung des Neubaubedarfs für Studenten nach Marktsegmenten



Quelle: Auswertung Expertenpanel

Abbildung 25: Einschätzung des Neubaubedarfs für Studenten nach Preissegmenten



Quelle: Auswertung Expertenpanel

Die Auswertung der Frage nach Neubaubedarf an Wohnraum für Studenten zeigt ein breites Spektrum.

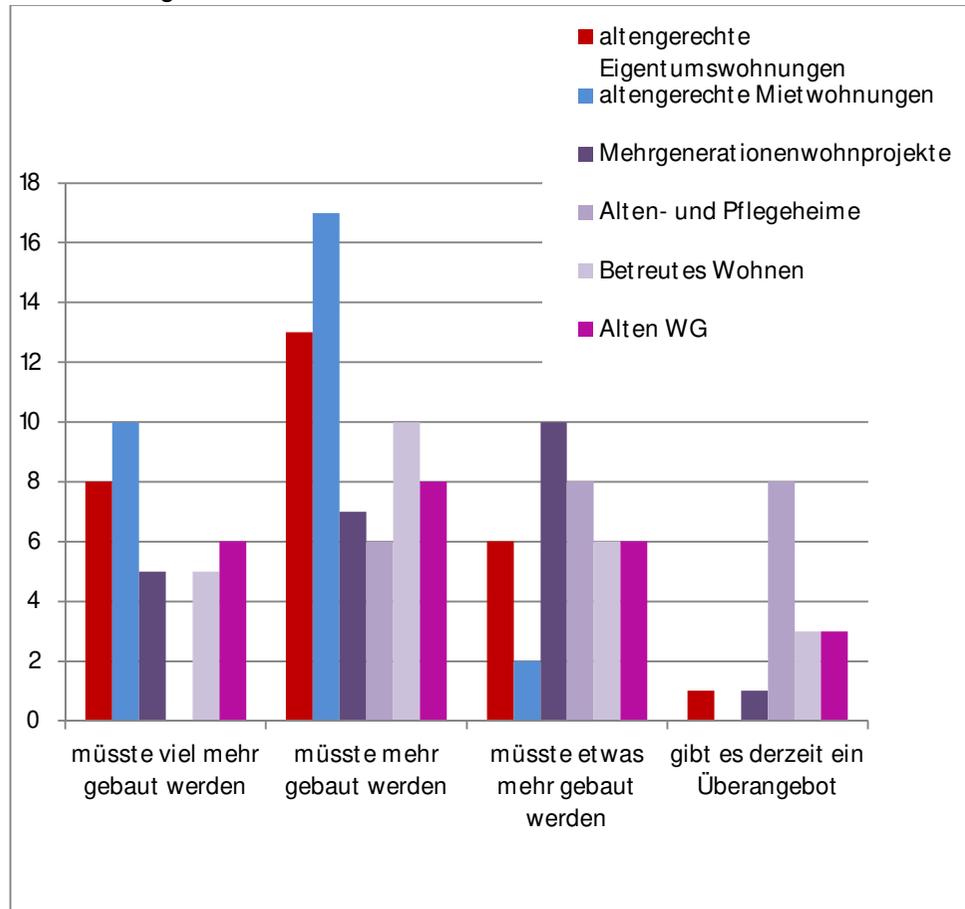
Die Experten sind mit deutlicher Mehrheit der Auffassung, dass für Studenten viel mehr kleine (1-2 Räume) öffentlich geförderte Mietwohnungen gebaut werden sollten.

Besonders auffallend ist, dass ebenfalls ein Mehr an Neubebauung von kleinen Eigentums- und Mietwohnungen für Studenten gefordert wird. Auch der Markt für studentische Wohngemeinschaften zur Miete müsste „mehr“ ausgebaut werden.

Nach Meinung der Experten sollten lediglich Studentenwohnheime „etwas mehr gebaut werden“.

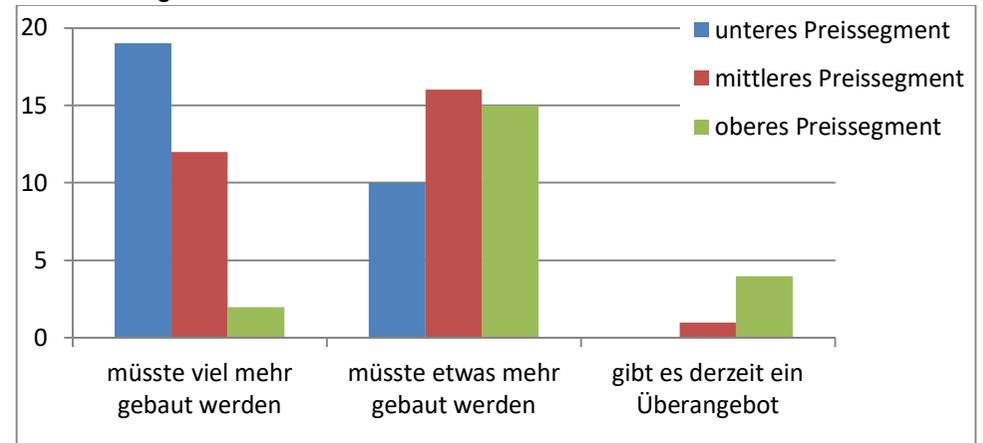
Nach Preissegmenten gefragt, ergibt sich ein ähnliches Bild wie zuvor bei familiengerechtem Wohnraum. Dementsprechend müsste viel mehr im unteren Preissegment und etwas mehr im mittleren Preissegment entstehen. Im oberen Preissegment besteht ebenfalls kein dringender Neubaubedarf für studentisches Wohnen.

**Abbildung 26: Einschätzung des Neubaubedarfs an seniorengerechtem Wohnraum nach Marktsegmenten**



Quelle: Auswertung Expertenpanel

**Abbildung 27: Einschätzung des Neubaubedarfs an seniorengerechtem Wohnraum nach Preissegmenten**



Quelle: Auswertung Expertenpanel

Das Ergebnis der Einschätzung des Neubaubedarfs für Senioren bildet einen deutlichen Schwerpunkt im Bau von altengerechten Mietwohnungen. Gefolgt wird diese Wohnform von altengerechten Eigentumswohnungen, welche ebenfalls mehr gebaut werden sollten. Ein Bedarf an betreutem Wohnen und „Alten WGs“ wird ebenfalls gesehen.

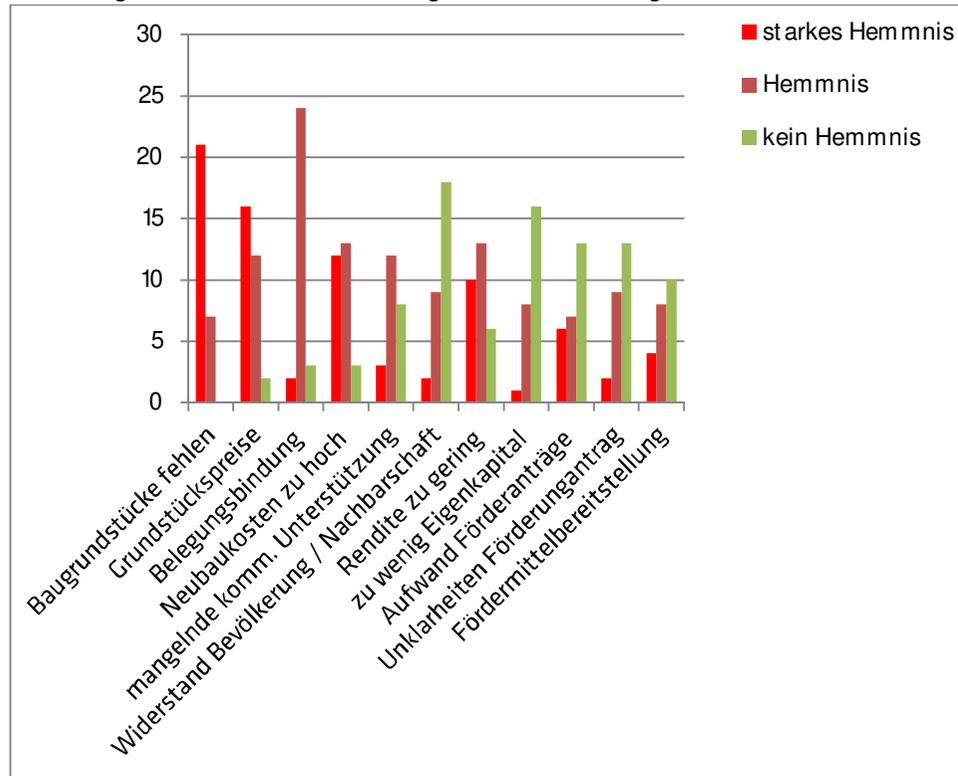
Die Experten sind sich einig, dass im unteren Preissegment viel mehr seniorengerechter Wohnraum gebaut werden müsste. Etwas mehr Neubau im mittleren und oberen Preissegment wäre sachgerecht.

#### Neubau von öffentlich geförderten Mietwohnungen

Ein weiterer Fragenblock befasste sich ausschließlich mit dem Thema des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus. Einigkeit bestand in der Aussage, dass es derzeit in Bocholt nicht ausreichend öffentlich geförderte Mietwohnungen neu gebaut werden. Insbesondere war die Frage nach den Hemmnissen für den Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen von Interesse.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

**Abbildung 28: Hemmnisse öffentlich geförderter Wohnungsbau**



Quelle: Auswertung Expertenpanel

Zusammenfassend ergibt sich:

starkes Hemmnis:

- fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken
- Grundstückspreise zu hoch
- Neubaukosten zu hoch wegen technischer Vorgaben

Hemmnis:

- Investoren fürchten Belegungsbindung
- Rendite zu gering im Vergleich zum frei finanzierten Mietwohnungsbau
- mangelnde kommunalpolitische Unterstützung

kein Hemmnis:

- Widerstand der Bevölkerung/ Nachbarschaft
- zu wenig Eigenkapital
- bürokratischer Aufwand zu hoch
- Fördermittelbereitstellung, Unklarheiten Förderantrag

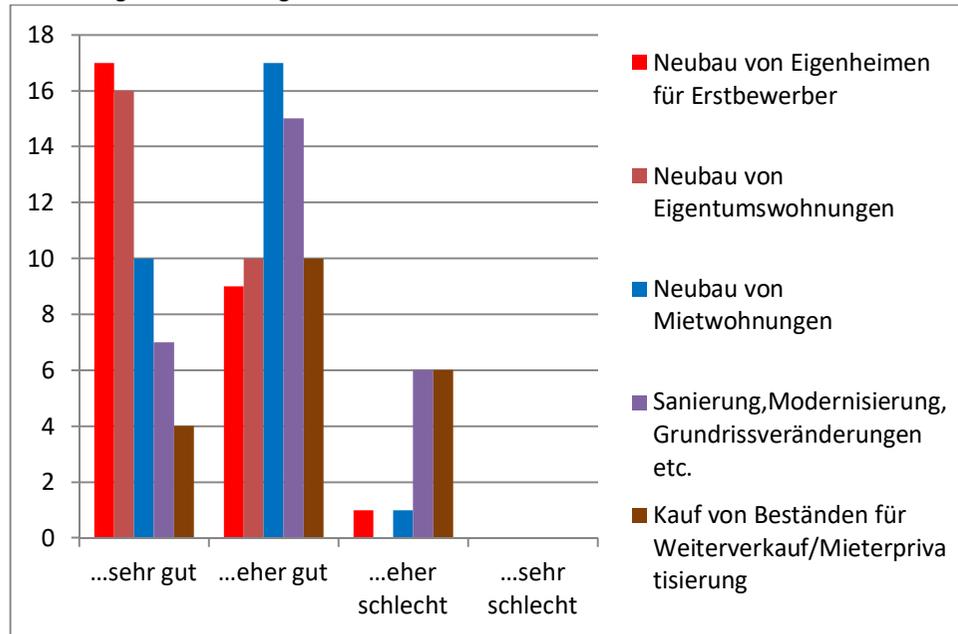
Die Problematik der Verfügbarkeit und der Preise von freien Baugrundstücken ist die Hauptursache des nicht ausreichenden Neubaus von öffentlich geförderten Mietwohnungen.

### Investitionsklima

Als letzter Themenkomplex wurden Fragen zum Investitionsklima in Bocholt gestellt.

Die Antworten ergeben folgendes Stimmungsbild:

**Abbildung 29: Stimmungsbild Investitionsklima**



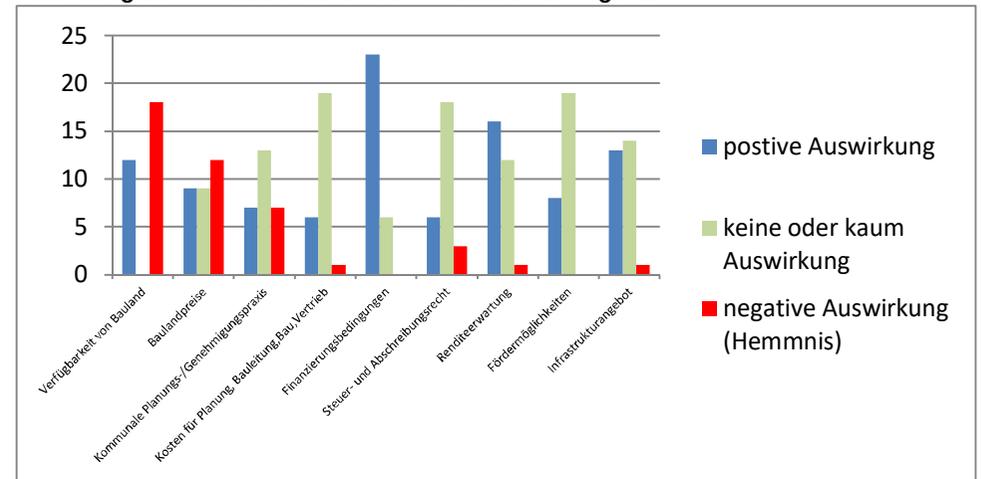
Quelle: Auswertung Expertenpanel

Das aktuelle Investitionsklima in Bocholt ist in allen Segmenten des Wohnungsmarktes sehr gut bis gut. Insbesondere besteht eine sehr hohe Investitionsbereitschaft für den Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Sowohl der Neubau von Mietwohnungen als auch die Sanierung, Modernisierung und Grundrissveränderungen von Wohnungsbeständen findet ein eher gutes Investitionsklima.

## Einflussfaktoren auf das Investitionsklima

Welche Faktoren wirken sich auf das Investitionsklima in Bocholt aus?

**Abbildung 30: Einflussfaktoren beim Neubau von Eigentum**



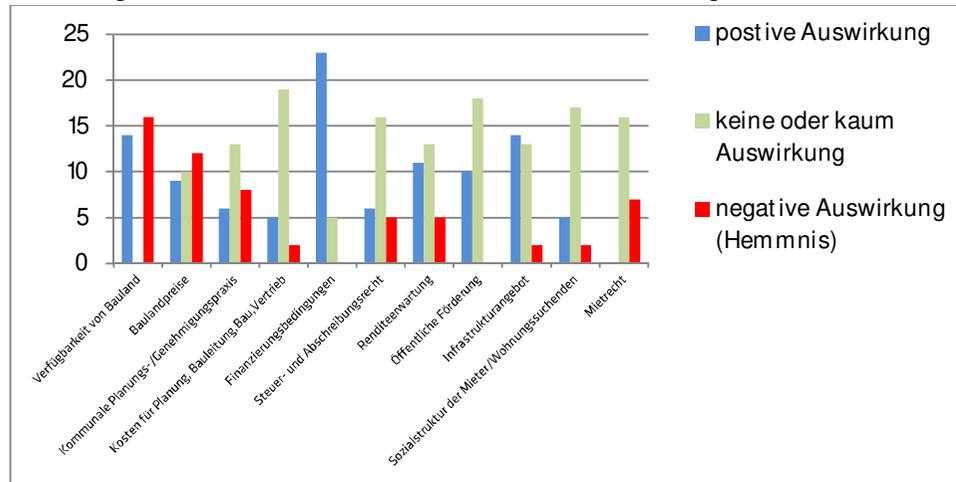
Quelle: Auswertung Expertenpanel

Beim Neubau von Eigentum sehen die Experten deutliche Hemmnisse im Sinne einer negativen Auswirkung, falls Bauland nicht ausreichend zur Verfügung steht. Ebenso hemmen zu hohe Baulandpreise die Investitionsbereitschaft.

Keine oder kaum Auswirkungen auf das Investitionsklima haben neben den Kosten für Planung, Bauleitung, Bau, Vertrieb auch das Steuer- und Abschreibungsrecht. Die aktuellen Fördermöglichkeiten werden ebenfalls als kaum relevant bewertet.

Als positiven Einflussfaktor erhält die aktuelle Finanzierungssituation ein signifikantes Votum. Sie wirkt in Kombination mit den zu erwartenden Renditen positiv auf die Investitionsbereitschaft zum Neubau von Eigentum.

Abbildung 31: Einflussfaktoren beim Neubau von Mietwohnungen



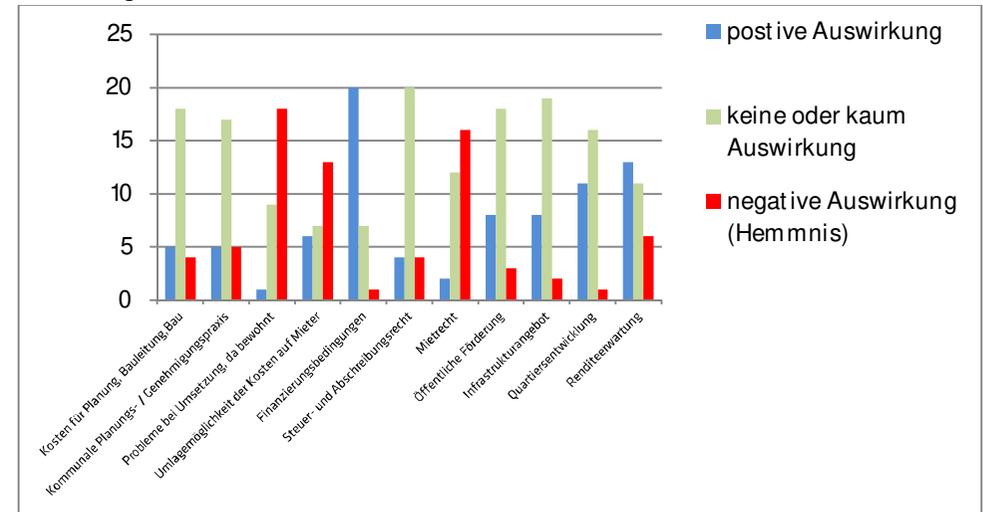
Quelle: Auswertung Expertenpanel

Die Experteneinschätzung der Einflussfaktoren auf das Investitionsklima beim Neubau von Mietwohnungen ergibt ein sehr ähnliches Bild zum Neubau von Eigentum.

Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland kombiniert mit den aktuellen Finanzierungsbedingungen, öffentlicher Förderung und Infrastrukturangeboten wirken positiv auf die potentiellen Investoren. Dementsprechend sind ein Mangel an Bauland oder zu hohe Baulandpreise kontraproduktiv. Das Mietrecht und die kommunale Planungs- und Genehmigungspraxis stellen ein Hindernis für einige Investoren dar.

Die Sozialstruktur der Mieter bzw. Wohnungssuchenden entwickelt keine oder kaum Auswirkung hinsichtlich des Investitionsklimas beim Neubau von Mietwohnungen.

Abbildung 32: Einflussfaktoren bei Maßnahmen im Bestand



Quelle: Auswertung Expertenpanel

Für Maßnahmen im Bestand entfalten ebenfalls die Finanzierungsbedingungen kombiniert mit der entsprechenden Renditeerwartung positive Auswirkung auf Investoren.

Der überwiegende Anteil der abgefragten Faktoren wirkt sich nicht oder kaum auf das Investitionsklima aus. Bemerkenswert ist, dass das Steuer- und Abschreibungsrecht keine oder kaum Auswirkung entfaltet.

Negativ im Sinne eines Hemmnisses für eine Investition in den Wohnungsbestand gelten die Probleme bei der Umsetzung von Maßnahmen, da die Objekte bewohnt sind. Das geltende Mietrecht und die Problematik der Umlagemöglichkeit der Kosten auf die Mieter gelten ebenfalls als negative Faktoren.

## Fazit:

Ein deutliches Votum aller Beteiligten zur Befürwortung eines jährlich durchzuführenden Experten-Panels charakterisieren das große Interesse und Engagement der Wohnungsmarktakteure am Bocholter Wohnungsmarkt.

## Monitoring, Ausblick:

Ein permanentes Monitoring des Grundstücks- und Immobilienmarktes in Bocholt erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Da die Gesamtsituation 2017 auf dem Bocholter Immobilienmarkt sich ähnlich 2016 darstellt, ist im Zuge des Monitorings ein Experten-Panel für 2018 geplant. Dieses beinhaltet die Beobachtung und Fortschreibung der Ergebnisse Wohnungsmarktanalyse, der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sowie Fortschreibung des Grundstücksmarktberichtes.

### **3.2.4 Qualifizierter Mietspiegel**

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Diese soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

#### *Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Bocholt?*

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Bocholt für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete

ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) der Zweiten Berechnungsverordnung.

Der Bocholter Mietspiegel, gültig ab 1. Januar 2018, ist unter dem folgenden Link abrufbar:

<https://www.bocholt.de/probuenger/public/index.php?!=6&mr=20&p=9>

## **3.3 Künftige Bedarfe im preisgebundenen<sup>11</sup> Wohnungsegment**

### **3.3.1 Vorbemerkung**

Zum jetzigen Zeitpunkt<sup>12</sup> liegen bisher noch keine aktuellen verlässlichen Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung für Bocholt vor. Insbesondere werden regionale Besonderheiten und Unterschiede in der Landesstatistik nicht erfasst. Die letzten von IT.NRW veröffentlichten amtlichen Bevölkerungsprognosen basieren nicht auf heutigen Eingangsparametern. Ausgehend von landesweit getätigten Aussagen und veröffentlichten Informationen über die Zuwanderung und den Bedarf an Wohnungen besteht Handlungsbedarf derart, die regelmäßig allgemeinen und teils auch pauschalierten Aussagen zum Wohnungsbedarf in Deutschland oder dem Land NRW zu differenzieren und auf das Stadtgebiet von Bocholt herunter zu brechen. Etwaige Daten und Trends aus

---

<sup>11</sup> „Preisgebunden“ bedeutet, dass die Nettokaltmiete anhand der Wirtschaftlichkeitsberechnung (inkl. Kapital- und Finanzierungskosten) die laufenden Aufwendungen deckt und nicht der Entwicklung von Marktmieten angepasst werden kann, auch nicht bei Neuvermietungen. Nur bei Änderung der Aufwendungen, etwa bei Modernisierungen oder Umfinanzierungen, ist das der Fall. (NRW Bank, Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt, Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/ 2012)

<sup>12</sup> April 2018

dem Blickwinkel der Landesebene können nicht per se auf die speziellen Verhältnisse in der Stadt Bocholt übertragen werden.

Das spezielle Teilsegment Preisgebundener Wohnraum ist aufgrund seiner Komplexität und Vielzahl von Abhängigkeiten schwer zu untersuchen. Individuelle Entscheidungen der Wohnungseigentümer (Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, etc.), die noch am ehesten den Marktgesetzen folgen, treffen auf persönliche Situationen und Entscheidungen vorhandener und künftiger Mieter. So sind insbesondere die Entwicklungen der Nachfragesituation schwer zu prognostizieren und in Daten zu fassen.

Dennoch soll auf der Basis vorhandener Untersuchungen und Erkenntnisse im Nachfolgenden ein Bild für die Stadt Bocholt beschrieben werden, welches den lokalen Verhältnissen aktuell und in mittelbarer Zukunft – mit allen Unsicherheiten, die Prognosen zwangsläufig innewohnen – gerecht wird und darauf aufbauende Entscheidungen einigermaßen absichert. So sollen Unsicherheiten wie auch mathematisch/ empirisch nicht exakte Ansätze dadurch aufgefangen werden, dass etwaige Größenordnungen in einem Korridor abgeschätzt und angegeben werden. Wichtig ist im Zuge nachfolgender Bedarfsabschätzungen nicht eine statistisch exakte Größe, sondern vielmehr die Angabe einer plausibel abgeleiteten Größenordnung oder Dimension, um angemessen aber dennoch strategisch und vorausschauend agieren zu können.

Methodisch wird zunächst die Ist-Situation erläutert, um dann mit Annahmen und Erkenntnissen zur künftigen Entwicklung Aussagen für die Zukunft zu treffen. Elementare Parameter sind dabei

- der preisgebundene Wohnungsbestand,
- die preisgebundenen Mieten und die Marktmieten,
- die Nachfragesituation und der besondere Einfluss der Flüchtlingssituation sowie
- die Angebotssituation.

### Abbildung 33: Überblick über die gesetzlichen Grundlagen zum sozialen (preisgebundenen/ geförderten) Wohnungsbau

Rechtlicher Hintergrund für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist:	
bis 31.12.2001 von 01.01.2002 bis 31.12.2009 ab 01.01.2010	das II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNGNRW).
Ebenso wurde auch die Verwaltungsvorschrift zum Wohnungsbindungsgesetz des Bundes (WoBindG) durch die Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) ersetzt. Das WoFG und das WoBindG gelten in NRW nur noch in bestimmten Fällen. <sup>13</sup>	

Quelle: Eigene Darstellung Stadt Bocholt

Die Förderung in Nordrhein-Westfalen erfolgt durch die Gewährung von zinslosen bzw. niedrig verzinsten Darlehen. Als Gegenleistung für die günstigen Konditionen unterliegen alle Mietwohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung; die Anmietung der Wohnung ist nur durch einen festgelegten Personenkreis möglich. Bei den Förderfällen aus der Zeit des II. WoBauG bestehen die Bindungen solange, bis die gewährten Darlehen vollständig zurückgezahlt sind oder während der Dauer der Gewährung der Aufwendungssubventionen. Bei den Förderfällen im Rahmen des WoFG und des WFNG NRW wird in der Förderzusage die Dauer der sozialen Bindung auf 15, 20 oder 25 Jahre festgelegt. In den Fällen, in denen Förderdarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden, können sogenannte Nachwirkungsfristen eintreten, während derer die sozialen Bindungen fortbestehen.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand 2016, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, NRW Bank

<sup>14</sup> ebda.

Die neuen Wohnraumförderbestimmungen (WFB) sind am 21.01.2016<sup>15</sup> in Kraft getreten. Die ab 20.10.2015 erhöhten bzw. erstmalig eingeführten Tilgungsnachlässe wurden nun übernommen. Auf Antrag kommen die Tilgungsnachlässe künftig in einer Höhe bis zu 50% als Eigenkapitalersatz in Betracht. Die bisherige Möglichkeit, eine 15-jährige Zweckbindung zu wählen, entfällt. Wegen der Erhöhung der Baukosten durch die Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) wurden die Förderpauschalen für solche Bauvorhaben, die nach den Voraussetzungen der EnEV 2016 beantragt werden um durchschnittlich 7% erhöht.<sup>16</sup>

Schließlich soll das Fazit der NRW Bank angeführt werden, um die Sensibilität für die gesetzte Aufgabe zu schärfen:

„Angesichts der zunehmenden quantitativen Nachfrage muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren entsprechend wachsen. Damit das am richtigen Ort geschieht, muss in der kommenden Zeit genau beobachtet werden, wie sich die zusätzliche Nachfrage auf die einzelnen Städte und Kreise verteilt. Bei allen Bemühungen, schnell zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen, darf man die mittel- und langfristige Entwicklung der Nachfrage nicht aus dem Blick verlieren. Wohnungen müssen so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität langfristig Leerstände oder stigmatisierte Adressen entwickeln.“<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Wohnraumförderbestimmungen (WFB), RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr, - IV A 2 - 2010-02/06 v. 26.1.2006 –, - zuletzt geändert durch RdErl. vom 21.1.2016 – IV.2-2010-1/16 –

<sup>16</sup> Vgl. Anhörung Städtetag NRW vom 17.12.2015 bzw. Pressemitteilung Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW vom 21.01.2016 (<https://www.land.nrw/de/media/image/ministerium-fuer-bauen-wohnen-stadtentwicklung-und-verkehr>)

<sup>17</sup> Wohnungsmarktbericht NRW 2015, NRW Bank

Weitergehende und zeitlich fortgeschriebene Informationen können im jeweiligen Wohnungsmarktbericht der NRW Bank entnommen.<sup>18</sup>

### 3.3.2 Preisgebundener Wohnungsbestand 2016 in Bocholt

Ausgehend von vorliegenden Quellen und eigenen Erkenntnissen wird nun unmittelbar auf die Situation in der Stadt Bocholt eingegangen. Landesweit ermittelte und regelmäßig auf das Kreisgebiet bezogene Quoten am gesamten Wohnungsbestand spiegeln nicht die auf dem Bocholter Wohnungsmarkt vorherrschende Situation wider. So weist auch die NRW Bank in ihrer Studie „Preisgebundener Wohnungsbestand 2016“ einleitend auf die Divergenz zwischen durchschnittlichen Landesquoten und stark variierenden, kommunalen Quoten hin.

Der preisgebundene Wohnungsbestand teilt sich zwar zunächst in Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum auf. Wohnungspolitisch relevant ist aber insbesondere der Mietwohnungsbestand, da dieser – solange die Mietpreis- und Belegungsbindung gilt – nach Auszug eines Mieters wieder wohnungssuchenden Haushalten der Zielgruppe zur Verfügung steht.<sup>19</sup> Zudem ist der Anteil des geförderten, selbst genutzten Wohneigentums in Bocholt überschaubar. Die Voraussetzung, zum geförderten Personenkreis zu gehören wie dann auch gefördertes Wohneigentum erwerben zu wollen, ist nicht abschätzbar und soll aufgrund der Individualität sowie der geringen Größenordnung nicht näher in den Fokus rücken. Sofern aus diesem potentiellen Personenkreis ein Neubauwunsch auf städtischen Wohnbaugrundstücken befriedigt werden kann, so lassen dies die Baugebiete regelmäßig zu. In den bisherigen Vermarktungen kam dieses kleine Teilsegment hin und wieder vor und konnte auch

---

<sup>18</sup> Derzeit aktueller Stand:

[https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/WEB\\_Einzelseiten\\_Wohnungsmarktbericht-2017.pdf](https://www.nrwbank.de/export/sites/nrwbank/de/corporate/downloads/presse/publikationen/publikationen-wohnungsmarktbeobachtung/aktuelle-ergebnisse/WEB_Einzelseiten_Wohnungsmarktbericht-2017.pdf)

<sup>19</sup> Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand 2016, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, NRW Bank

befriedigt werden<sup>20</sup>. Im Übrigen handelt es sich dabei um überwiegend klassische Einfamilienhäuser (im Rahmen der förderfähigen Größenordnung), die über die allgemeine Wohnbedarfsanalyse erfasst sind.

Nachfolgend wird somit der Fokus auf den preisgebundenen Mietwohnungsbestand gerichtet. Für Bocholt stellt sich der preisgebundene<sup>21</sup> Wohnungsbestand 2016 (2015, 2014) insgesamt wie folgt dar:

**Abbildung 34: Bestand preisgebundener Wohnungen in Bocholt**

Wohnungen, die in Bocholt im Jahre 2016 (2015, 2014) gefördert bzw. genutzt wurden als	2014	2015	2016
Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A <sup>22</sup>	1.516	1.497	1.505
Mietwohnungen für die Einkommensgruppe B <sup>23</sup>	11	11	11
<b>nachrichtlich:</b>	1.527	1.508	1.516
<b>Selbstgenutztes Wohneigentum. Einkommensgruppe A und B</b>	192	79	27
Demgegenüber steht ein gesamter Wohnungsbestand in Bocholt zum 31.12.2016 (31.12.2015, 31.12.2014) in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen in Höhe von	1.719	1.587	1.543
	11.693 <sup>24</sup>	12.129	12.343

Quelle: NRW Bank

<sup>20</sup> Durch die im Rahmen des Bodenmanagements verkauften relativ preisgünstigen und kleinen Baugrundstücke (max. 400 m<sup>2</sup>) werden die Fördervoraussetzungen in der Regel erfüllt.

<sup>21</sup> Die NRW-Bank verwendet hier den Begriff „preisgebunden“ für Wohnraum, der Bindungen nach II. WoBauG bzw. WFG und WFNG NRW unterliegt.

<sup>22</sup> Bei der Einkommensgruppe A handelt es sich um Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW liegen. Die Einkommensgruppe B erfasst Haushalte, die die Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW um bis zu 60% überschreiten (NRW Bank, 2014, ebda.), in den WFB NRW 2016 beträgt die Überschreitung 40%

<sup>23</sup> sogenannter 2. Förderweg

<sup>24</sup> Stadt Bocholt, FB Stadtentwicklung und IT

Somit befinden sich im Jahre 2016 (bzw. 2014) rd. 12,2% (13%) aller Bocholter Geschosswohnungen im preisgebundenen Segment.<sup>25</sup>

#### Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestandes

Um die Entwicklung des Bestandes als einen Parameter künftiger Bedarfe zu ermitteln, können Bestandszugänge aufgrund bewilligter Darlehen (aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen) und insbesondere Bestandsabgänge anhand der Belegungsbindung prognostiziert werden. Dort wird unterschieden zwischen den planmäßigen Abgängen nach regulärem Ablauf der Bindung und den Abgängen aus der Nachwirkungsfrist.<sup>26</sup>

In Bocholt liegt der Anteil von preisgebundenen Mietwohnungen in der Nachwirkungsfrist zum Stichtag 31.12.2016 bei mehr als 20 bis 25% des Bestandes<sup>27</sup>, mithin mehr als 303 bis 379 Mietwohnungen, die in den nächsten zehn Jahren, also bis 2025, aus der Bindung fallen. Ohne Veränderung bei den Zugängen würde das preisgebundene Segment dann noch einen Anteil von rd. 10% (statt 12,2% in 2016) am gesamten Geschosswohnungsbestand in Bocholt einnehmen.

Die NRW Bank hat anhand ihrer Darlehensdaten eine Modellrechnung durchgeführt, um die Bestandsentwicklung bis zum Jahre 2030 zu prognostizieren. Auf die Unsicherheiten dieser Prognose soll an dieser Stelle nur hingewiesen und

<sup>25</sup> Annahme: alle 1.516 (bzw. 1.527) Mietwohnungen sind Geschosswohnungen; Empirica rechnet im Gutachten „Wohnungsnachfrageanalyse Stadt Bocholt, 2015“ mit 1.719 Wohnungen (14%).

<sup>26</sup> Die Nachwirkungsfrist tritt für Wohnungen ein, wenn die entsprechenden Förderdarlehen außerplanmäßig, also vorzeitig, vollständig getilgt werden. Die Belegungsbindungen gelten dann während der Nachwirkungsfrist, die maximal zehn Jahre dauert, weiter. (Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand 2014, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, NRW Bank)

<sup>27</sup> Wohnungsmarkt Nordrhein-Westfalen – Analysen, Preisgebundener Wohnungsbestand 2016, Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, NRW Bank, S. 7

zur Vertiefung auf die getroffenen Annahmen der NRW Bank verwiesen werden<sup>28</sup>. Es ergibt sich nach dieser Prognose für Bocholt folgendes Bild:

**Abbildung 35: Prognose der Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in Bocholt**

Entwicklung preisgebundener Mietwohnungsbestand in Bezug auf 2016			
2016		1.516	
2025	-386	1.130	(-25,5%)
2030	-200	930	(-38,7%)

Quelle: Stadt Bocholt

Demnach würde ohne Veränderungen der Anteil an preisgebundenen Geschosswohnungen am gesamten Geschosswohnungsbestand auf rd. 9% im Jahre 2025 bzw. rd. 8% im Jahre 2030 schrumpfen.

Im Gesamtbild ergibt sich für Bocholt im preisgebundenen Mietwohnungsbestand eine in den vergangenen Jahren eher zurückhaltende Neubautintensität und für die Zukunft deutlich mehr Abgänge. Ursache für die relativ hohe Zahl der künftigen Abgänge ist insbesondere das Alter des entsprechenden Geschosswohnungsbaus. Bereits am 31.12.2015 kann eine abnehmende Tendenz konstatiert werden.<sup>29</sup>

Prognosen über die Zahl der erwarteten Abgänge reichen indes nicht aus, um daraus pauschal einen Ersatz oder künftige Bedarfe zu ermitteln. Insbesondere werden Einschätzungen zu folgenden Fragestellungen benötigt:

- Wie werden sie am Markt platziert? Wie hoch wird dann die Marktmiete für diese Wohnungen sein?
- Mit welchen Wohnungsbedarfen im preisgebundenen Segment ist im Prognosehorizont zu rechnen?

<sup>28</sup> ebda., S. 29 ff.

<sup>29</sup> Stadt Bocholt, FB Soziales, 10.02.2016

- Wie reagieren und agieren die Investoren, auch in Bezug auf die geänderten Förderbestimmungen?

Antworten hierzu sollen im Folgenden abgeschätzt werden.

### 3.3.3 Niveau des preisgebundenen Mietsegments in Relation zum frei finanzierten Segment

Einen besonderen Einfluss auf die Entwicklung im preisgebundenen Wohnungsmarkt aus Sicht von Eigentümer/ Investor und Mieter hat das Verhältnis der preisgebundenen Mieten im Korridor der örtlichen Marktmieten. Auf Seiten des Eigentümers/ Investors ist insbesondere unter Berücksichtigung der Darlehensbedingungen davon die Rendite abhängig, auf Seiten der Mieter die Entscheidung, aber auch die Möglichkeit, preiswerten Mietwohnraum nachzufragen.

Entscheidend für die Rolle öffentlich geförderter Mietwohnungen als geschütztes Segment für einkommensschwächere Haushalte ist also ihre Position im Preisgefüge des gesamten lokalen Wohnungsmarktes. Die Frage ist zu beantworten, ob die preisgebundenen Mieten im Vergleich zur Marktmiete immer noch preisgünstig sind.<sup>30</sup>

Die Kostenmiete im preisgebundenen Wohnungssegment hängt primär von den Förder- und Finanzierungskonditionen sowie den Baukosten ab. Die preisgebundenen Mieten variieren daher landesweit weniger als die Marktmieten. Liegen schließlich die preisgebundenen Mieten auf oder sogar über dem Niveau der mittleren Marktmieten, steht dieser preisgebundene Wohnraum im Wettbewerb zum frei finanzierten und muss qualitativ konkurrenzfähig sein.<sup>31</sup> Im Zuge der Auswertung vorliegender Studien sei darauf hingewiesen, dass regel-

<sup>30</sup> NRW Bank, Die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtmarkt, Auswertung von Daten aus der Wohnraumförderung 2011/ 2012

<sup>31</sup> ebda., Dies ist insbesondere in demografisch bedingten Schrumpfsregionen mit rückläufigen Preisen der Fall.

mäßig das in Bezug gesetzte Marktniveau auf einer Analyse von Mietangaben in Wohnungsinseraten fußt. Ob diese Wohnungen tatsächlich zu den inserierten Konditionen vermietet wurden oder werden, kann nicht ermittelt werden. Hierzu sind Daten aus dem Kreis der Vermieter und Mieter (auf freiwilliger Basis) erforderlich, um diese Ergebnisse für Bocholt zu stützen<sup>32</sup>.

Die NRW Bank spricht bei ihrer statistischen Einschätzung der Relation von preisgebundenen Mieten im Niveau der Marktmieten vom preisgünstigen Marktsegment, welches sich als unterstes Viertel des Marktes darstellt<sup>33</sup>. 25% der Mieten im frei finanzierten Markt liegen dementsprechend in diesem untersten Viertel bzw. unter dem sogenannten 25er-Perzentil<sup>34</sup>. Die Einordnung der Median-Miete<sup>35</sup> für preisgebundene Mietwohnungen im preisgünstigen Marktsegment, also im untersten Viertel wird durch den Abstand zum 25er-Perzentil verdeutlicht.

Hier lag im Analysezeitraum 2011 nicht nur im Kreis Borken, sondern auch in den angrenzenden niederrheinischen Kreisen Kleve und Wesel sowie dem Kreis Steinfurt der Abstand im Bereich „mehr als 0,25 bis 0,50 €/m<sup>2</sup> unterhalb“. Die meisten preisgebundenen Mieten sind also in den benannten Regionen um rd. 0,25-0,50 €/m<sup>2</sup> günstiger als die teuerste Miete im preisgünstigen Marktsegment.<sup>36</sup>

---

<sup>32</sup> Eine Umfrage der Angebotsseite wurde von der Stadt Bocholt im Mai 2016 durchgeführt. Die Daten werden im Rahmen dieses Wohnungsbauprogrammes dokumentiert und sind in die Untersuchung eingeflossen.

<sup>33</sup> ebda.

<sup>34</sup> Perzentile (lat. Hundertstelwerte), teilen die Wertverteilung in Segmente auf. So ist das 25er-Perzentil der Schwellenwert unter dem 25% aller Fälle der Verteilung liegen.

<sup>35</sup> Median-Miete ist die Miete, die in der Gesamtschau aller Einzelmieten als statistischer Mittelwert (nicht arithmetisches Mittel) die Grenze zwischen der oberen und der unteren Hälfte der Verteilung markiert. Der Median entspricht dem 50er-Perzentil.

<sup>36</sup> 2014 a.a.O., S. 27

In einer (nicht repräsentativen) Auswertung der NRW Bank<sup>37</sup> im Jahre 2011 lagen für den Kreis Borken

- die Angebotsmieten in der Spanne von 4,30 €/m<sup>2</sup> bis 7,10 €/m<sup>2</sup> (Median 5,40 €/m<sup>2</sup>), während
- die preisgebundenen Kostenmieten zwischen 4,10 €/m<sup>2</sup> bis 5,10 €/m<sup>2</sup> (Median 4,50 €/m<sup>2</sup>) streuten.

Im gesamten Spektrum der Angebotsmieten (2009 – 2011) lagen im Kreisgebiet

- rd. 82% der Kostenmieten öffentlich geförderter Wohnungen im preisgünstigen Viertel des Gesamtangebotes,
- rd. 48% im günstigen Zehntel.

Im mittleren Marktniveau lagen rd. 12% und rd. 2% lagen mehr als 0,25 €/m<sup>2</sup> darüber.

Der Zusammenhang zwischen Preisniveau des Gesamtmarktes und Marktposition der öffentlich geförderten Mietwohnungen lässt sich wie folgt beschreiben: je höher das Preisniveau insgesamt, desto eher liegen die Kostenmieten im preisgünstigen Segment. Je niedriger aber das Preisniveau, desto eher sind preisgebundene Wohnungen nicht mehr preisgünstig.<sup>38</sup>

Interessant ist auch die Abhängigkeit dieser Mietabstände vom Baualter der Mietwohngebäude. Ebenso hilfreich ist eine Kenntnis über die typischen Merkmale und Herausforderungen im Umgang mit diesen Bestandgebäuden<sup>39</sup>.

---

<sup>37</sup> 2011/ 2012 a.a.O. S. 12 ff.

<sup>38</sup> ebda., S. 21

<sup>39</sup> Vgl. NRW Bank, Wohnungsmarktbericht 2015

**Abbildung 36: Charakterisierung Wohnungsbestand**

Baualter	Merkmale	Herausforderungen
1950er-1960er	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meist stadtnahe Lage</li> <li>- moderate Bebauungsdichte</li> <li>- hoher Grünflächenanteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- regelmäßig einfache Objekte</li> <li>- fehlende Dämmung</li> <li>- Erneuerungsbedarf bei allen technischen Installationen</li> <li>- Grundrisse entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnwünschen</li> <li>- kaum Balkone</li> <li>- obere Etagen meist nicht barrierearm zugänglich</li> </ul>
1970er	<ul style="list-style-type: none"> <li>- meist barrierearme Erschließung durch Aufzüge</li> <li>- gut nutzbare Grundrisse</li> <li>- helle Wohnungen</li> <li>- hochverdichtete Bauformen</li> <li>- monotone Fassadengestaltung</li> <li>- unpersönliche Eingangssituation</li> <li>- fehlende oder ungenügende Fassadendämmung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Heizkosten</li> <li>- niedrige Oberflächentemperaturen der Wände</li> <li>- eingeschränkter Wohnkomfort</li> <li>- Feuchtigkeits- und Schimmelprobleme</li> <li>- hohe Anonymität</li> <li>- tendenziell Vandalismus</li> <li>- mangelndes Sicherheitsempfinden</li> <li>- mangelnde Beliebtheit</li> <li>- Qualitätsprobleme bei Leitungsrassen, technischer Installation und Bäder</li> </ul>

Quelle: NRW Bank, Wohnungsmarktbericht 2015

Die Analyse der NRW Bank von 2011 liefert folgendes Miettableau:

**Abbildung 37: Miettableau**

Baualtersgruppe	Mittlere Kostenmiete für öffentlich geförderte Wohnungen für das Stadtgebiet Bocholt im Jahre 2011
1950er-1960er	Da die Sozialbindung regelmäßig bereits abgelaufen ist, erfolgte keine Auswertung der NRW Bank. Etwaige noch preisgebundenen Mieten bewegen sich zwangsläufig im Niveau der Marktmieten.
1970er	4,01 €/m <sup>2</sup> bis 4,50 €/m <sup>2</sup> (Die mittlere Kostenmiete im Kreisgebiet liegt mit rd. 4,40 €/m <sup>2</sup> rd. 0,40 €/m <sup>2</sup> unter der mittleren Angebotsmiete <sup>40</sup> )
1980er	4,51 €/m <sup>2</sup> bis 5,00 €/m <sup>2</sup> (Die mittlere Kostenmiete im Kreisgebiet liegt mit rd. 4,50 €/m <sup>2</sup> rd. 0,50 €/m <sup>2</sup> unter der mittleren Angebotsmiete)
1990er	4,51 €/m <sup>2</sup> bis 5,00 €/m <sup>2</sup> (Die mittlere Kostenmiete im Kreisgebiet liegt mit rd. 4,70 €/m <sup>2</sup> rd. 0,50 €/m <sup>2</sup> unter der mittleren Angebotsmiete)

Quelle: NRW Bank

Je teurer die geförderte Wohnung im Vergleich zum Marktniveau ist, desto größer wird das Leerstandsrisiko, weil der Markt dann günstiger anbietet und die Nachfrager dorthin abwandern.

Freie Mieterhöhungen nach Mietspiegel sind nach Bindungsende möglich. In Hochpreisregionen ist dies mehr als denkbar, da Wohnungen nach Ablauf als frei finanziert gelten, in Niedrigpreisregionen – trotz Möglichkeit – wird dies eher verhalten umgesetzt werden, da Mieterhöhungen am Markt kaum durchsetzbar sind. In Bocholt sind diese Wohnungen für einen relativ geringen Kaufpreis als Eigentumswohnungen durch die Wohnungsbaugesellschaften verkauft worden.

<sup>40</sup> 2011/ 2012 a.a.O.: als Indikator für aktuelle Marktmieten dienen Mietangaben aus Wohnungsanzeigen im Internet, die mit speziellen Suchmaschinen ausgelesen werden. Die Nettokaltmieten sind in der Preisdatenbank der Empirica GmbH aufbereitet, welche im Jahre 2011 nach Bereinigung rd. 325.000 Mietangebote beinhaltet.

Darüber hinaus sind Mieterhöhungen auch abhängig von der Mieterstruktur: ältere Mieter werden eher akzeptanzbereit sein, um einen Umzug zu vermeiden; bei jüngeren Leuten droht aber Auszug und damit eine Erhöhung des Leerstandsrisikos.

#### Entwicklungen und Trends ab 2013

Trendaussagen könnten verifiziert werden, sofern bekannt ist, ob und wie etwaige Modernisierungen im frei finanzierten Bestand im Zuge der Anspannung der Märkte Einfluss auf die Miethöhe hatten oder haben. Dies gilt ebenso für Neubauvorhaben. Ebenso kann nicht eingeschätzt werden, ob und in welcher Höhe etwaig zulässige Mieterhöhungen im preisgebundenen Bestand (etwa im Zuge von Modernisierungen) stattgefunden haben.

Die NRW Bank ermittelt eine Steigerung der preisgünstigen Mieten in Bocholt um bis zu 2,5%<sup>41</sup> von 2013 nach 2014. Diese Tendenz wird auch ab 2014 durch die Stadt Bocholt, FB Soziales bestätigt. So werden zudem die Nachfrager von preisgebundenen Segmenten in das frei finanzierte Segment wechseln oder ausweichen. Zwar stiegen auch die mittleren Angebotsmieten im Bestand 2014 (Wiedervermietung) von 2013 nach 2014 in Bocholt bis auf 6,50 €/m<sup>2</sup>, also um rd. 5%. Eine kritische Annäherung der mittleren preisgebundenen Miete an das 25er-Perzentil der Angebotsmieten scheint dennoch wahrscheinlich. So ist bei den örtlichen, großen Wohnungsbaugesellschaften zudem eine eher verhaltene Fluktuation bei gleichzeitiger Führung umfangreicher Wartelisten erkennbar. Ebenso ist im Zuge der Ermittlung von Wohnungsmieten im Bereich der Transferleistungsgewährung ein anhaltender Anstieg festzustellen.

Nach einer Expertenbefragung durch die NRW Bank wird die Marktsituation in den Folgejahren im betrachteten (preisgünstigen) Segment bzw. der öffentlich geförderten Mieten weiterhin angespannt bleiben, wenn nicht gar angespannter werden.<sup>42</sup>

<sup>41</sup> NRW Bank, Wohnungsmarktbericht NRW 2015

<sup>42</sup> NRW Bank, Wohnungsmarktbericht 2015, S. 39

### 3.3.4 Nachfrager

Einleitend wird zunächst eine allgemeine Zustandserfassung gegeben, welche den Kreis potentieller Nachfrager beschreiben soll. Zwar ist davon auszugehen, dass dieser Kreis zwangsläufig in preisgünstigen Wohnungen wohnt oder wohnen wird. Unbestimmt ist jedoch, welcher Anteil bereits heute im preisgebundenen Segment wohnt und dieses auch künftig nachfragen wird. Von Bedeutung ist, wie sich die Zahl dieser Nachfrager und ihre Präferenzen künftig verändern wird und ob diese Veränderung im vorhandenen Bestand aufgefangen werden kann. Zur Gesamteinordnung sollen daher die Bestandszahlen zum Stichtag 31.12.2015 als Orientierungshilfe hier dargelegt werden. Danach lassen sich schließlich zusätzliche Bedarfe besser abschätzen.

**Abbildung 38: Datengrundlage zum sozialen Wohnungsbau**

Situation im sozialen Wohnungsbau in Bocholt (31.12.2015) <sup>43</sup>	Anzahl
Öffentlich geförderte Wohnungen	1.742
Haushalte mit Wohngeld	950
Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine (WBS)	362
Bedarfsgemeinschaften <sup>44</sup> (BG) SGB II	2.000
Bedarfsgemeinschaften (BG) SGB XII	700
Haushalte Flüchtlinge <sup>45</sup>	450

Quelle: Stadt Bocholt, FB Soziales, 10.02.2016

Nach Einschätzung der Stadt Bocholt<sup>46</sup> wird sich die Zahl der Haushalte mit Wohngeld erhöhen, da sich nicht nur Freibeträge erhöhen, sondern auch das Wohngeld selbst. Aufgrund der angespannten Marktsituation kann ebenso

<sup>43</sup> Stadt Bocholt, FB Soziales, 10.02.2016

<sup>44</sup> Bedarfsgemeinschaft nach Definition SGB II und SGB XII

<sup>45</sup> Hier liegt eine durchschnittliche Haushaltgröße von 2,0 zugrunde, welche sich aus der aktuellen Situation in Bedarfsgemeinschaften ergibt. Diese Haushalte sind nicht zu vergleichen mit Haushalten und Haushaltsgrößen im Zuge von Bedarfssprognosen!

<sup>46</sup> FB Soziales, ebda.

auch von einer steigenden Tendenz bei den ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen ausgegangen werden. Für die Anzahl der BG nach SGB II bzw. XII ist eine stabile Tendenz prognostiziert, wobei die Zugänge durch Wechsel von Flüchtlingen vom AsylbLG<sup>47</sup> in das SGB II beobachtet werden müssen. Auch wird ein Zuwachs der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in einer Größenordnung von 5% erwartet.

#### Wohnungssuchende Haushalte (Haushalte mit Wohnberechtigungsschein)

Die NRW Bank interpretiert in ihrer Studie<sup>48</sup> die erteilten Wohnberechtigungsscheine<sup>49</sup> als Zahl der wohnungssuchenden Haushalte im preisgebundenen Mietwohnungssegment. Im Jahr 2014 wurden danach in Bocholt 470 Wohnberechtigungsscheine erteilt. Nach den Angaben der NRW Bank bedeutet dies in Bezug zum Jahre 2011 einen Rückgang um mehr als 5 bis 10% der wohnungssuchenden Haushalte. Im Vergleich zum Kreisgebiet machen die wohnungssuchenden Haushalte in Bocholt rd. 37% der insgesamt im Kreis erteilten Wohnberechtigungsscheine aus. Zudem überschritten rd. 23% (109) dieser Haushalte die Einkommensgrenze um bis zu 60% (im Kreis Borken waren dies nur rd. 8,7% der Haushalte).

<sup>47</sup> Asylbewerberleistungsgesetz

<sup>48</sup> 2014 a.a.O., S. 43 ff.

<sup>49</sup> Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Die Struktur der per Definition der NRW Bank wohnungssuchenden Haushalte im preisgebundenen Segment in Bocholt im Jahre 2014 stellt sich wie folgt dar:

**Abbildung 39: Wohnungssuchende im preisgebundenen Segment im Jahre 2014**

Wohnungssuchende im preisgebundenen Segment im Jahre 2014			
		Anteil	Ohne Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 60%
Alleinstehend	107	22,8%	
2-Personen-Haushalte	115	24,5%	
3-Personen-Haushalte	175	37,2%	
4-Personen-Haushalte	58	12,3%	
5 und mehr Personenhaushalte	15	3,2%	
Summe	470		361
Anteil am Wohnungsbestand 2014		30,8%	23,6%

Quelle: NRW Bank

Im Jahre 2015 wurden nach Angaben der Stadt Bocholt 362 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, wobei aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes von einer steigenden Tendenz ausgegangen wird.<sup>50</sup>

Aus der obigen Struktur ist auch erkennbar, dass sich ein landesweit ausgewiesener Anteil von Wohnungssuchenden im preisgebundenen Segment nicht auf Bocholt übertragen lässt. Landesweit sind rd. 47% aller wohnungssuchenden Haushalte Alleinstehende. Die Quote der Wohnungssuchenden in 3-Personen-Haushalten ist landesweit bei rd. 12% angesiedelt. Würde aus der Struktur für Bocholt ein Nachfrageprofil für Wohnungsgrößen erstellt werden, ließe sich nicht zwingend die Erforderlichkeit von stark ausdifferenzierten Angeboten

<sup>50</sup> Stadt Bocholt, FB Soziales, 10.02.2016

ableiten. Demnach würden nur in wenigen Einzelfällen Klein- oder Großwohnungen nachgefragt werden<sup>51</sup>.

Weitere Aussagen hierzu müssen allerdings unter Berücksichtigung der Flüchtlingssituation getroffen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich der Anteil der 5 und mehr Personenhaushalte spürbar erhöhen wird. Ebenso ist von einer Haushaltszunahme auch im Bereich der wohnungssuchenden Alleinstehenden, insbesondere älterer Menschen, auszugehen.<sup>52</sup>

### Flüchtlinge

Der Flüchtlingszuzug stellt die Nachfrage- und Bedarfsabschätzung für (preisgünstigen) Wohnraum vor neue und erschwerte Herausforderungen. Insbesondere sind Nachfrage und Bedarfe kaum ermittelbar bzw. prognostizierbar. Weder die Zahl der Zuweisungen noch die Zuzüge bzw. Wanderungsbewegungen (nach Erhalt des Aufenthaltsstatus) lassen sich prognostizieren. Daher soll und kann zu dieser Fragestellung eine statistisch belastbare Bedarfsprognose nicht erstellt werden, sondern eine plausible Einschätzung der künftigen Situation anhand erster Veröffentlichungen und differenzierter Annahmen erfolgen. Entscheidend ist auch nicht eine absolute Bedarfsgröße, sondern eher eine nachvollziehbare Argumentation der erwarteten Größenordnung. Die so ermittelte Einschätzung muss mit der bisherigen Wohnungsbedarfsprognose<sup>53</sup> überlagert werden und insbesondere dem preisgünstigen oder preisgebundenen Wohnungssegment zugeordnet werden.

Innerhalb der letzten zwei Jahre sind anhand des Landesschlüssels der Stadt Bocholt als Kommune 670 Flüchtlinge durch das Land zugewiesen worden. Seit Januar 2018 unterhält die Stadt Bocholt keine Landes-Notunterkünfte mehr, so dass die in Bocholt untergebrachten Flüchtlinge mittelfristig in dezentrale Un-

terbringungen sprich in Wohnungen untergebracht werden. Kurzfristige Unterbringungen in Sammelunterkünften sollen nur bis zur Verfügung Stellung von entsprechendem Wohnraum stattfinden. Die Extremjahre 2015 und 2016 stellt statistisch gesehen Ausnahmen dar, die bei den Prognosen für den Wohnungsmarkt nicht ohne weiteres zugrunde gelegt werden können. Weitergehende Informationen zum Thema Geflüchtete Menschen und Migration in Bocholt sind dem auf der städtischen Homepage veröffentlichten Handlungskonzept zu entnehmen<sup>54</sup>.

Weiter ist von großer Bedeutung für die Ermittlung mittelfristiger Wohnungsbedarfe das Verbleiben von Flüchtlingen in Bocholt. Es sind daher Einschätzungen zu ihren Anerkennungschancen, der Familiennachzug und die erwartete Haushaltsgröße sowie eine Abschätzung der Zahl an Haushalten mit einzustellen. Dann kann schließlich eine Aussage getroffen werden, wie viel Wohnraum zusätzlich benötigt wird. Im ersten Schritt sind hierzu die Gesamtanzahl der Anträge in den Blick zu nehmen.

Zur besseren Einordnung und Abschätzung der Entwicklung der Zahlen ist ein Blick auf die Gesamtzahlen für Deutschland hilfreich. Hierbei können Hinweise zur Belastbarkeit der Prognosen gewonnen werden.

---

<sup>51</sup> Voraussetzung wäre aber, dass die nachgefragte Wohnungsgröße von Alleinstehenden oder 2-Personen-Haushalte ähnlich gelagert ist, ebenso wie die nachgefragte Wohnungsgröße von 3- oder 4-Personenhaushalten.

<sup>52</sup> FB Soziales, ebda.

<sup>53</sup> Wohnungsnachfrageanalyse für Bocholt, empirica, 2015

---

<sup>54</sup> <https://www.bocholt.de/integration/gefluechtete-menschen/>

Abbildung 40: Entwicklung der jährlichen Asylantragszahlen seit 2008

Zeitraum	Asylanträge		
	insgesamt	davon Erstanträge	davon Folgeanträge
2008	28.018	22.085	5.933
2009	33.033	27.649	5.384
2010	48.589	41.332	7.257
2011	53.347	45.741	7.606
2012	77.651	64.539	13.112
2013	127.023	109.580	17.443
2014	202.834	173.072	29.762
2015	476.649	441.899	34.750
2016	745.545	722.370	23.175
2017	222.683	198.317	24.366

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge – Schlüsselzahlen Asyl 2017<sup>55</sup>

Um Annahmen zu den Anerkennungschancen erläutern zu können, sollen weiter die bisher vorliegenden Angaben zu den Hauptherkunftsländern (auf Bundesebene) herangezogen werden.

<sup>55</sup> Abrufbar unter:

<http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Flyer/flyer-schluesselzahlen-asyl-2017.html?nn=1367528>

Abbildung 41: Die zehn zugangsstärksten Staatsangehörigkeiten von 2014 bis 2017 (Erstanträge)

Staatsangehörigkeit	2014		2015		2016		2017	
Afghanistan	4	9.115	4	31.382	2	127.012	3	16.423
Albanien	5	7.865	2	53.805	6	14.853		
Bosnien u. Herzegowina	7	5.705						
Eritrea	3	13.198	8	10.876	5	18.854	4	10.226
Irak	10	5.345	5	29.784	3	96.116	2	21.930
Iran, Islam. Republik					4	26.426	5	8.608
Kosovo	6	6.908	3	33.427				
Mazedonien	8	5.614	9	9.083				
Nigeria					9	12.709	7	7.811
Pakistan			10	8.199	8	14.484		
Russische Föderation					10	10.985	9	4.884
Serbien	2	17.172	6	16.700				
Somalia	9	5.528					8	6.836
Syrien, Arab. Republik	1	39.332	1	158.657	1	266.250	1	48.974
Türkei							6	8.027
Ungeklärt			7	11.721	7	14.659	10	4.067
<b>Summe Top-Ten</b>		<b>115.782</b>		<b>363.634</b>		<b>602.348</b>		<b>137.786</b>
Asylerstanträge insgesamt		173.072		441.899		722.370		198.317
Prozent-Anteil *		66,9%		82,3%		83,4%		69,5%

\* Top-Ten-Staatsangehörigkeiten in Relation zu allen Asylerstanträgen  
 Die Rangziffer ist den absoluten Zahlen jeweils vorangestellt.

Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge - Schlüsselzahlen Asyl 2017<sup>56</sup>

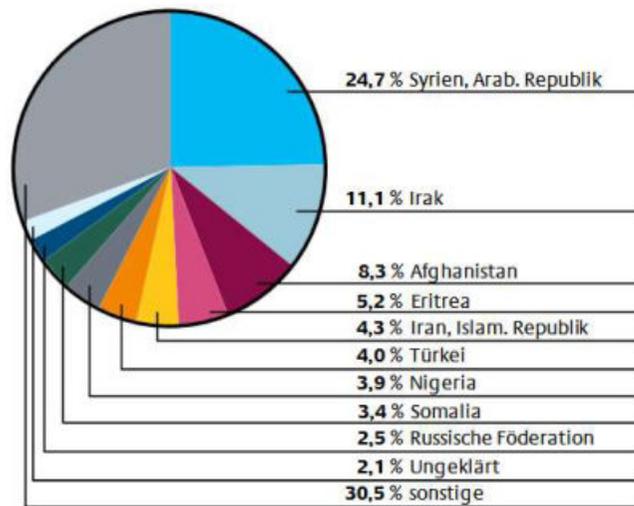
<sup>56</sup> Abrufbar unter:

<http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Flyer/flyer-schluesselzahlen-asyl-2017.html?nn=1367528>

In der Statistik für das Jahr 2017 des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge liegt die aktuelle Quote der TOP 3 – Herkunftsländer (Syrien, Irak, Afghanistan) immerhin bei 44, 1%. Bei diesen Personen ist anzunehmen, dass diese zu einem sehr großen Teil anerkannt werden.

**Abbildung 42: Asylanträge 2017**

**Gesamtzahl: 198.317 Personen**



Quelle: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge – Schlüsselzahlen Asyl 2017<sup>57</sup>

Bei Asylbewerbern aus den Nicht-EU-Balkanstaaten (Mazedonien, Serbien, Kosovo etc.) ist anzunehmen, dass diese zu 100% abgelehnt werden. Bei den übrigen Herkunftsländern wird die durchschnittliche Anerkennungsquote der vergangenen Jahre (40%) zugrunde gelegt. In der Erstellung einer im Jahre 2015

<sup>57</sup> Abrufbar unter:

<http://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Publikationen/Flyer/flyer-schluesselzahlen-asyl-2017.html?nn=1367528>

getroffenen Bedarfsabschätzung<sup>58</sup> nehmen NRW Bank und das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV NRW) an, dass auf Landesebene eine Quote von rd. 61% der Personen in eine Wohnraumbedarfsprognose<sup>59</sup> einzustellen sind.

In einer weiteren Variante gehen die NRW Bank und das MBWSV NRW nicht von der Verteilung nach Landesschlüssel aus, sondern von einer Verteilung, nach der sich die Wohnortwahl der Flüchtlinge an der ihrer früher zugewanderten Landsleute orientiert<sup>60</sup>. Arbeitsplatzangebot sowie familiäre und sonstige Kontaktnetze spielen dabei eine Rolle. Die Flüchtlinge genießen nach Anerkennung des Asylanspruchs Freizügigkeit, also freie Wahl des Wohnortes. Diese Alternative mag auf Landesebene zu abweichenden Prognosen in den Kreisgebieten führen, der Kreis Borken erhält jedoch dadurch keine andere Wohnbedarfsklassifizierung<sup>61</sup>. Aufgrund mangelnder Aussagen für das Stadtgebiet, soll diese Variante daher nicht weiterverfolgt werden. Unsicherheiten sollen vielmehr durch Ermittlung eines Bedarfskorridors aufgefangen werden. Für Bocholt wird daher ein Korridor von 60 bis 75% angenommen, die mittelfristig mit Wohnraum zu versorgen sind.

Aus dem aktuellen politischen Diskussionsfeld kristallisiert sich der Familiennachzug als weiterer Unsicherheitsfaktor heraus. Nach derzeitigen Stand<sup>62</sup> ist der Familiennachzug jedoch stark eingeschränkt, so dass dieser in der Prognose unberücksichtigt bleibt.

Schließlich muss auch die Größe der zusätzlich wohnungssuchenden Haushalte angenommen werden. Die klassischen Methoden in Nachfrageprognosen<sup>63</sup>

<sup>58</sup> NRW BANK, MBWSV 2015; Annahme: 245.000 Flüchtlinge mit Aufenthaltstitel bleiben in NRW (bei 400.000 angenommenen Zuweisungen, sind das rd. 61,25%)

<sup>59</sup> ebda. S. 20 - 21

<sup>60</sup> ebda. S. 20 – 21, (Stand 2014)

<sup>61</sup> NRW BANK, MBWSV 2015. S. 22 - 23

<sup>62</sup> Juni 2018

<sup>63</sup> Zusammensetzung nach Alter, Geschlecht und Personenzahl

scheitern hier aber an fehlenden Informationen. Daher soll für Bocholt auch die Annahme der NRW Bank und des MBWSV übernommen und mit einer Haushaltsgröße von 2,5 Personen (NRW 2,06) prognostiziert werden.

Für Bocholt ergibt sich daher mit den angenommenen Angaben folgende Prognose:

**Abbildung 43: Flüchtlingszuzug und Wohnraumversorgung**

	<b>Berechnungsfaktor</b>	
<b>Anzahl Flüchtlinge pro Jahr</b>	670 in den letzten 2 Jahren	335
<b>Angenommene Anerkennungsquote</b>	67,5 % (Mittelwert)	226
<b>Haushaltsgröße</b>	2,5 Personen	90
<b>Jährlich mit Wohnraum zu versorgende Haushalte</b>		90

Quelle: eigene Berechnungen

### 3.3.5 Angebotssituation

Die NRW Bank befragt jährlich Wohnungsmarktfachleute aus unterschiedlichen Bereichen, z.B. aus der Wohnungs-, Bau- und Finanzwirtschaft, Kommunen, Wissenschaft und Interessenverbänden. Die Fragen beziehen sich auf Zustand und aktuelle Entwicklungen der nordrhein-westfälischen Wohnungsmärkte. Das Barometer erfasst keine harten Daten, sondern Stimmungen und subjektive Einschätzungen der aktuellen und zukünftigen Marktlage.<sup>64</sup>

Diese Aussagen sollen einen allgemeinen Landestrend beschreiben, geben im Einzelnen jedoch nicht unbedingt die örtliche Situation in Bocholt wieder.

<sup>64</sup> Im Befragungsjahr 2015 haben rd. 300 Wohnungsmarktextperten an der Befragung teilgenommen. Rd. 72 % der Teilnehmer nahmen auch im Vorjahr an der Befragung teil.

So sehen immerhin rd. 74% der Befragten das Erfordernis, in ihrer Region mehr geförderten Mietwohnungsbau zu erstellen. Das stärkste Investitionshemmnis für den Neubau geförderter Mietwohnungen sind allerdings aus Expertensicht die (zu) hohen Neubaukosten durch die generell geltenden technischen Vorgaben, mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke, geringen Renditeaussichten im Vergleich zu frei finanzierten Mietwohnungen sowie die Einschränkung durch Belegungsbindungen (bzw. das zugewiesene Mieterklientel).<sup>65</sup>

<sup>65</sup> NRW Bank, Wohnungsmarktbericht 2015.

## 3.4 Städtebauliche Grundlagen der Stadt Bocholt

### 3.4.1 Stärkung der Innenentwicklung/ BauGB-Novelle

Die am 25.04.2013 vom Bundestag verabschiedete BauGB-Novelle „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ passierte am 03.05.2013 den Bundesrat. Diese Novelle soll die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden in zweifacher Hinsicht stärken: einerseits durch die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf der „Grünen Wiese“ und andererseits durch die Entwicklung der Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Zunächst wurde in § 1 Abs. 5 BauGB der dritte Satz hinzugefügt. Hier heißt es nun, die städtebauliche Entwicklung solle vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ebenso wurde § 1a Abs. 2 BauGB um den letzten Satz ergänzt, der die Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen erfordert. Weiterhin weisen Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten ein gewisses Potential für die Innenentwicklung auf. Als dritte Neuerung sind zusätzlich zu den bisherigen Inhalten eines Flächennutzungsplanes gem. § 5 Abs. 2 BauGB zentrale Versorgungsbereiche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 d) BauGB darstellbar.

Die letzte BauNVO-Novelle zur „Stärkung des neuen Zusammenlebens“ trat am 13.05.2017 in Kraft. Im Rahmen dieser Novelle wurde unter § 6 BauGB die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ eingeführt. Diese Novelle soll Städten die Verwirklichung des Konzeptes der „Stadt der kurzen Wege“ aus der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ erleichtern. Zulässig sind alle für das Kerngebiet wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung bei erhöhtem Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 und GFZ 3,0). Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die zulässigen Nutzungen nicht gleichwertig vorhanden sein und die Immissionsrichtwerte sind mit 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 3 dB(A) höher als die für Kern-, Dorf- und Mischgebiete geltenden Werte.

### 3.4.2 Ziele der Stadtentwicklung

Die zunehmende Verstädterung und die anhaltende Suburbanisierung lösen die traditionelle Siedlungsentwicklung einer kompakten Stadt mit klar definierter Zentrum-Umland-Abgrenzung allmählich auf. Doch nicht alle Städte wachsen gleichermaßen. Schrumpfung und Wachstum liegen oftmals räumlich eng beieinander. Während insbesondere Städte in der Nähe von Agglomerationen vom Arbeitskräftezugang in die Region profitieren, haben kleinere Kommunen in der Peripherie vor dem Hintergrund starker Bevölkerungsrückgänge und demographischer Trends Schwierigkeiten, die Daseinsvorsorge zu sichern.

Die Ziele der Stadtentwicklung orientieren sich an der 2007 von den 27 in Europa für Stadtentwicklung zuständigen Ministern verabschiedeten „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“. In ihr wurde die Idee der europäischen Stadt am Anfang des 21. Jahrhunderts neu formuliert. Seitdem stehen die integrierte Stadtentwicklung und die Ausgrenzung benachteiligter Quartiere im Fokus. Es gilt, die Bürger in Prozesse einzubeziehen, für die Nutzungsmischung in der Kernstadt zu sorgen, soziale Integration zu fördern und den öffentlichen Raum zu gestalten. Vorrangiges Ziel ist es, die städtebauliche Dichte zu erhöhen und so eine kompakte Stadt entstehen zu lassen.

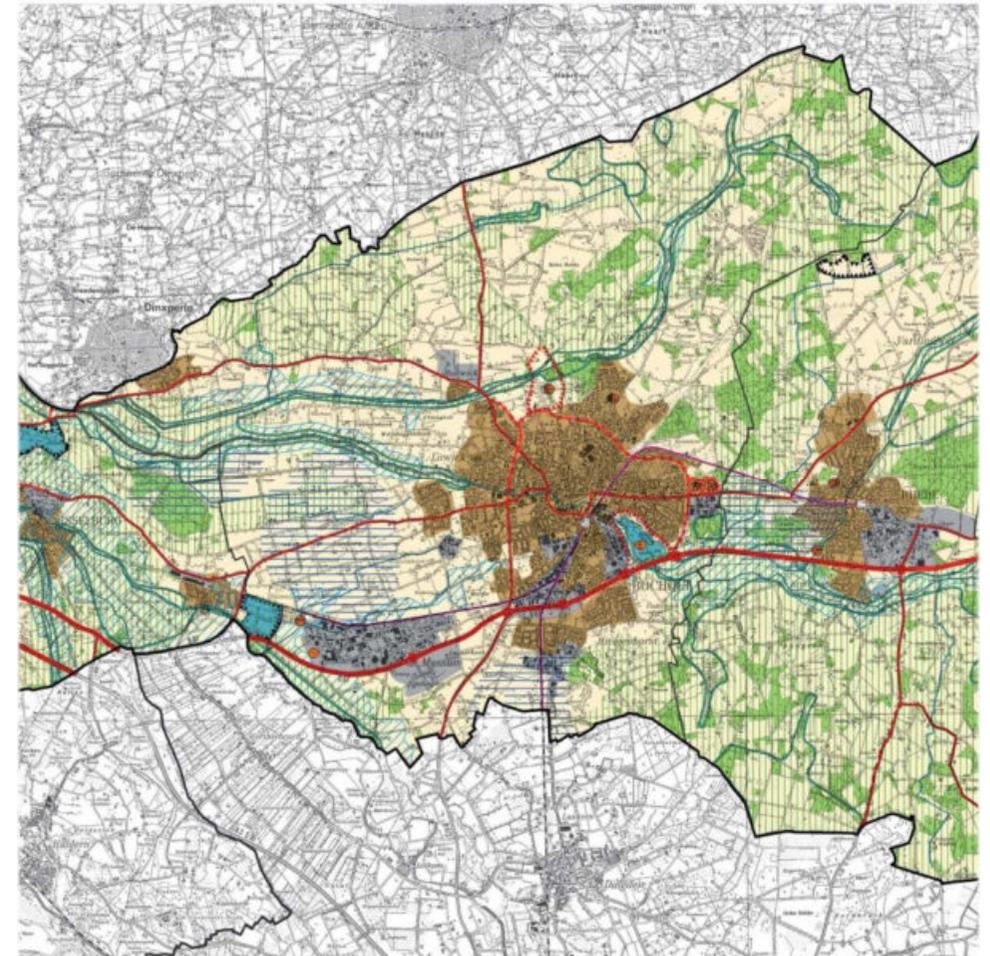
Darauf aufbauend veranlassten der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund sowie die Bauministerkonferenz noch im selben Jahr die Initiative „Nationale Stadtentwicklungspolitik – eine Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Kommunen“. Im Rahmen dieser Initiative werden unter Zusammenarbeit von Vertretern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft Strategien und Instrumente für die ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen entwickelt. Die Ziele der Leipzig-Charta wurden schließlich auf nationaler Ebene im Memorandum „Städtische Energien – Zukunftsaufgaben der Städte“ konkretisiert. Demnach gehören der behutsame ökologische Umbau von Gebäuden und Quartieren, die technologische Erneuerung der stadtechnischen Infrastrukturen, die Entwicklung einer neuen Mobilität, die gesellschaftliche Integration und zuletzt die Bewahrung der kulturellen Identität zu den Schlüsselaufgaben nachhaltiger Stadtentwicklung.

Die Ziele, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, sind bereits im BauGB verankert. Wie zuvor bereits erläutert, soll mithilfe der BauGB-Novelle von 2013 die Innenentwicklung gestärkt werden, indem der Bau auf der „Grünen Wiese“ möglichst verhindert wird und stattdessen leerstehende Gebäude und brachgefallene Flächen im Innenbereich revitalisiert werden.

### 3.4.3 Regionalplan mit städtischer Stellungnahme 2012/ 2013

Mithilfe der Regionalplanung sollen die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum koordiniert und zusammengebracht werden. Im Regionalplan Münsterland werden die räumlichen und strukturellen Entwicklungen der Region, angelehnt an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans, als raumplanerisches Gesamtkonzept festgesetzt. Seitdem der zurzeit geltende Regionalplan Münsterland am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht wurde, dient er der kommunalen Bauleitplanung als Planungsgrundlage. Ergänzend erfolgte am 16.02.2016 die Bekanntmachung des Sachlichen Teilplans „Energie“. Der Geltungsbereich des Regionalplans Münsterland umfasst die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf sowie die kreisfreie Stadt Münster und deckt thematisch die Bereiche Klimawandel, Erhalt der Kulturlandschaftsentwicklung, Siedlungsraum, Freiraum (u.a. Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz, Grundwasser- und Gewässerschutz), Rohstoffversorgung (Abgrabungsbereiche, Steinkohlenbergbau, Salzbergbau), Ver- und Entsorgung (Energie, Abfall und Abwasser) sowie Verkehr ab.

Abbildung 44: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland



Quelle: Bezirksregierung Münster 2016<sup>66</sup>

<sup>66</sup> Online unter: [https://www.bezreg-muens-ter.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/regionalplan\\_muensterland/zeichnerische\\_darstellung/RPlan\\_Druck\\_Blatt\\_09.pdf](https://www.bezreg-muens-ter.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/regionalplan_muensterland/zeichnerische_darstellung/RPlan_Druck_Blatt_09.pdf)

Die Stadt Bocholt befürwortet die Fortschreibung des derzeit gültigen Regionalplans für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, da die Stadt neben Rheine als bedeutendes Mittelzentrum in der Region klassifiziert wird. Dadurch werden die historisch gewachsene Zentralität und die bedeutenden Umlandfunktionen im südwestlichen Planungsgebiet nochmals unterstrichen. Kritisiert werden jedoch, dass die Neuausweisungen von Flächen für „Allgemeine Siedlungsbedarfe (ASB)“ und „Gewerbe- und Industriebedarfe (GIB)“ ohne Abstimmung mit den Gemeinden gekürzt wurden. Die Flächenneuausweisungen für den GIB-Bereich wurden bspw. um 43 ha von 121 ha auf 78 ha reduziert, was sich für die Stadt Bocholt als sehr nachteilig darstellt. Ebenso wurden die Flächen für den ASB im Teilabschnitt Münsterland um 550 ha reduziert – Bocholt trägt mit 102 ha 20% der gesamten Flächenreduzierung. Die Kreise sind unterschiedlich stark betroffen: dem Kreis Borken wurden 220 ha, dem Kreis Steinfurt 110 ha und dem Kreis Coesfeld 68 ha genommen.

Die Stadt Bocholt zweifelt außerdem die veränderten Wohnflächenbedarfe, welche aus einer Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW resultieren, an. Auffällig ist, dass obwohl die flächenreduzierte Baulandausweisung für alle Kommunen gleichermaßen gilt, den Grundzentren im Umfeld der besonders betroffenen Mittelzentren deutlich weniger Flächen genommen wurden. Daraus folgen Bevölkerungsverschiebungen zulasten der Mittelzentren, die sich durch den demographischen Wandel noch verstärken. Zudem sorgt die Baulandverknappung in den Mittelzentren dafür, dass die Preise für Bauland und Gebrauchtimmobiliien steigen und sich junge Familien zukünftig kein Eigenheim mehr leisten können. Folglich wandern insbesondere junge Familien in angrenzende Grundzentren ab, welche über ausreichend Baulandflächen im Außenbereich verfügen. Während die kürzlich aufgebaute Infrastruktur in den Mittelzentren durch den Bevölkerungsrückgang nicht mehr ausgelastet wird, muss sie in den Grundzentren ausgebaut werden. Neben der Flächenausweisung „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ sowie „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)“ äußert die Stadt Bocholt Kritik bezüglich des Abgrabungsbereiches in Suderwick, der Ver- und Entsorgung, der Windkraftkonzentrationszonen, des Verkehr samt ÖPNV, wasserhöffiger Gebiete, Überschwemmungsgebiete sowie des Naturraums.

#### **3.4.4 Strategische Ziele/ Stadtentwicklungskonzept**

Im Stadtentwicklungskonzept von 2006 sind für Bocholts Stadtentwicklung fünf Leitlinien festgeschrieben. Ihnen allen ist das Ziel gemein, Bocholt als bedeutendes Mittelzentrum im Münsterland zu stärken sowie das Angebot von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Bildung, Kultur, Erholung und Sport für jede Altersklasse attraktiv zu gestalten.

*Positives Image als Grundlage für Zuwanderungen aufbauen.* Der natürliche Bevölkerungsrückgang, gemessen an der Geburtenziffer, geht mit komplexen, nicht beeinflussbaren gesellschaftlichen Veränderungen einher. Um sich dennoch als beliebte Zuwanderungskommune insbesondere für kinderreiche Familien zu vermarkten, kann die Stadt Bocholt Spielplätze, Kindergärten und andere soziale Einrichtungen ausbauen oder geeigneten Wohnraum bereitstellen. Diese Bemühungen können den demographischen Trend zwar nicht umdrehen, aber durchaus für ein positives Image sorgen.

*Wirtschaftsfreundliches Klima erhalten.* Bocholts Wirtschaftsstruktur ist sehr vielfältig und wird von einem Netz aus wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen umgeben. Um den Standort weiterhin zu stärken, muss die nötige Infrastruktur ausgebaut werden. Dazu gehören einerseits harte Standortfaktoren wie Grundstücksangebote, die Verkehrsinfrastruktur oder Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die für die nötige Qualifikation der Arbeitskräfte sorgen. Andererseits lohnt es sich, weiche Standortfaktoren auszubauen, da auch die Lebens- und Umweltqualität, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen, die Stadtgestaltung bzw. Baukultur, Freizeit- und Sportmöglichkeiten, das Naturerlebnis, das Sozialgefüge, hochwertige Bildungs- und Kulturangebote und das positive Image sowohl Arbeitskräfte als auch Unternehmen in eine Stadt ziehen können.

*Innenstadt und Stadtmarketing fördern.* Das Ziel des integrierten Handlungskonzeptes für die Bocholter Innenstadt aus dem Jahr 2014, die Innenstadt als bedeutendes Zentrum im ländlich geprägten Raum für Handel, Dienstleistung, Kultur, Stadtgeschichte und Freizeit zu stärken, wird weiterhin verfolgt. Die Stadtmarketing-Gesellschaft ist ebenso daran interessiert, Bocholt zu einem

zentralen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der Region zu entwickeln und unternimmt dementsprechend Maßnahmen in den Bereichen Citymarketing, Kirmes, Markt und Tourismus.

*Umwelt bewahren und entwickeln.* Einer der wichtigsten weichen Standortfaktoren ist eine intakte Umwelt. Gesunde Lebensbedingungen spielen nicht nur für die Politik, sondern auch für die hier lebenden und potentiell zuziehenden Bürger eine große Rolle. Demnach soll die Umwelt bereits präventiv geschützt und intakt gehalten werden.

*Kompakte „Stadt der kurzen Wege“ erhalten.* Die Stadt Bocholt entwickelte sich um einen mittelalterlichen Kern herum und weist bis auf die Stadtteile Suderwick, Spork, Liedern, Barlo, Mussum und Hemden eine kompakte Siedlungsstruktur auf. 90% der Einwohner leben und arbeiten im Stadtkern, sodass Infrastruktureinrichtungen als auch Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zentral gelegen sind und mit dem Fahrrad erreichbar ist. Für weitere Strecken kann der gut ausgebaut ÖPNV genutzt werden.

### **3.4.5 Wohnungsbaukonzept aus dem Jahr 1995**

Der demographische Wandel macht vor keiner Stadt im Bundesgebiet Halt. Er sorgt zum einen für einen Rückgang der Nachfrage von jungen Familien nach Wohnungen, Eigenheimen und Grundstücken und zum anderen für veränderte Anforderungen der alternden Bevölkerung an die Wohnqualität der Wohnungen und das Wohnumfeld. Zudem sind gut erreichbare Infrastruktureinrichtungen unerlässlich für das selbstständige Wohnen von Mobilitätseingeschränkten. Neben neuen Versorgungskonzepten ist die Umstrukturierung des Gebrauchtimmobiliemarktes notwendig, da viele Eltern nach Auszug der Kinder im Einfamilienhaus wohnen bleiben, obwohl die Wohnform nicht mehr der Lebenssituation entspricht. Meist sind die Häuser und Grundstücke zu groß, können nicht mehr unterhalten werden und werden aufgrund von Mobilitätseinschränkungen in den oberen Etagen nicht mehr genutzt. Für diese und auch andere Bevölkerungsgruppen gilt es, attraktiven Wohnraum und ggf. eine Alternative zum Einfamilienhaus zu schaffen.

Die städtebauliche Planung trägt dafür Rechnung, rechtzeitig und ausreichend Bauland für Versorgungsanlagen, Straßen, öffentliche Räume, Wohnungen, den Gemeinbedarf sowie das Gewerbe bereitzustellen. Durch die damalige Wohnungsknappheit drohten die Miet- und Kaufpreise in die Höhe zu steigen und nicht für breite Bevölkerungsmassen erschwinglich zu sein, was durch die zunehmende Privatisierung des Wohnungsmarktes noch verstärkt wurde. Die privaten und öffentlichen (finanziellen) Rahmenbedingungen erforderten ein effektives Wohnbaulandmanagement, das Baulandpotentiale für bezahlbaren Wohnraum aufzeigt und die Instrumente des Baugesetzbuches ausschöpft. Die Stadt Bocholt verfügt seit 1995 über einen Grundsatzbeschluss für das Bodenmanagement und die sozialgerechte Bodennutzung. Ziel ist die Bereitstellung bezahlbaren Baulandes durch eine aktivere Einmischung der Kommunalverwaltung in den örtlichen Bodenmarkt (s. auch Abschnitt 4.5).

Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 ergab, dass der Wohnungsmarkt in Bocholt zum damaligen Zeitpunkt nahezu ausgeglichen ist. Dennoch sollte weiterhin Bauland zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf zu decken. Insbesondere eigentumsbildende Wohnformen sind in Bocholt sehr beliebt, weshalb die Eigentumsquote von 50% in den folgenden Jahren erhöht werden soll. Neben formellen Instrumenten wie die Bodenvorratspolitik, der Bebauungsplan, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, städtebauliche Verträge sowie Vorhaben- und Erschließungspläne stehen der Kommune informelle Instrumente des Projektmanagements zur Verfügung. Letztere eröffnen der Verwaltung trotz knapper kommunaler Kassen und komplexer werdenden Aufgabenstellungen neue Handlungsspielräume.

Abbildung 45: Wohnbaulandentwicklungsplan



Quelle: Stadt Bocholt 1995

### 3.4.6 Soziale Wohnraumförderung

Wohnen ist ein Grundrecht, emotional mit den Begriffen zu Hause und Privatheit verbunden und entscheidet in ganz unmittelbarer Weise über die Qualität des Lebens. Wie man in unterschiedlichen Lebensphasen wohnen möchte, entscheidet allerdings ein großer Teil der Menschen nicht nach freier Wahl, sondern nach Bezahlbarkeit und Vorhandensein des nötigen Wohnraums. Deswegen ist es notwendig, insbesondere für einkommensschwache Haushalte, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Insbesondere Familien mit Kindern, Alleinerziehenden, Älteren, körperlich eingeschränkten Menschen sowie Wohnungslosen soll trotz begrenzten Einkommens passender Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Dazu muss die Kommune Bundes- und Landesmittel gekonnt einsetzen und Investoren beratend zur Seite stehen.

Durch den unerwarteten Zustrom von Flüchtlingen nach Deutschland trat im Jahr 2015 verstärkt eine neue Nachfragegruppe durch die Zuweisung von „passendem“ Wohnraum auf. Die hohe Nachfrage – gerade im preisgebundenen Segment – wird auch zukünftig nur schwer zu befriedigenden sein. Zu beachten ist, dass es sich nachfrageseitig um keine homogene Gruppe mit einheitlichen Anforderungen an Wohnraum handelt. Neben der traditionellen Gruppe von Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen, bringt die Unterbringung von Flüchtlingen eine große Herausforderung mit sich. Auch innerhalb dieser beiden Gruppen gilt es zu differenzieren. Zum einen haben einkommensschwache, junge Familien sicherlich andere Anforderungen an ihren Wohnraum als von Altersarmut betroffene Bevölkerungsteile. Zum anderen spielt bei den Flüchtlingen neben der Haushaltsgröße mit möglichem Familiennachzug insbesondere die Frage der Bleibeperspektive bzw. des Bleibewunsches eine große Rolle. Für alle Bevölkerungsgruppen gilt es, Standards für die verschiedenen Formen preisgebundenen Wohnungsbaus zu formulieren.

Seit 1998 gibt das Land vor, den geförderten Mietwohnraum nach Grundsätzen der Barrierefreiheit zu bauen und damit alters- und behindertengerecht zu sein. Trotz der Bemühungen nimmt der Bestand an Sozialwohnungen jedoch stetig ab. Gleichzeitig muss die Stadt Bocholt Alternativen zu herkömmlichen Altenheimen bieten. In Form von Mietwohnungen mit wohnungsbezogenen Gemein-

schaftseinrichtungen wie Wohnküchen bzw. -zimmern soll ein selbstständiges Leben unter Mithilfe von Familienangehörigen, Nachbarn, Ehrenamtlichen und hauptamtlichen Pflegediensten ermöglicht werden. Um soziale Brennpunkte zu verhindern, ist es wichtig, Ausnahme-Wohnberechtigungsscheine und Freistellungen an einkommensstärkere Haushalte zu verteilen.

Es ist wichtig, sowohl den hier Lebenden als auch geflüchteten Personen ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben zu ermöglichen. Die wichtige soziale Teilhabe an der Gesellschaft sollte durch die Standortwahl positiv beeinflusst werden. Anzustreben sind auch für Gemeinschaftsunterkünfte kleinere, maximal 80 bis 120 Personen aufnehmende Anlagen im Einzugsbereich von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Zu beachten ist zudem, dass Flüchtlinge, die nach ihrer Anerkennung den Wunsch haben in Bocholt zu bleiben, letztendlich als Nachfrager auf dem „normalen“ preisgebundenen Wohnungsmarkt auftauchen und auch dort preisgünstiger Wohnraum für sie zur Verfügung gestellt werden muss.

#### § 9 BauGB Ausweisung soziale Wohnraumförderung im Bebauungsplan

In § 9 BauGB sind abschließend diejenigen Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen aufgeführt, die im Bebauungsplan getroffen werden können oder sollen. Nach Satzungsbeschluss erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft und ist somit samt seiner Festsetzungen rechtsverbindlich.

#### Angebotsplan

Der Großteil der Bebauungspläne stellt eine reine Angebotsplanung dar, im Rahmen welcher der soziale Wohnungsbau bzw. das Belegungsrecht mit einer festen Quote, z.B. von 15%, nicht verbindlich festgesetzt werden kann. Verpflichtungen zur Realisierung eines sozialen Wohnungsbaus können nur auf vertraglicher Ebene bestimmt werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden „die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen“. Demnach ist die Ausstattung der

Wohnanlagen so zu errichten, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist. Es müssen also lediglich gebäudebezogene Förder Voraussetzungen erfüllt sein, sodass der Grundstückseigentümer nicht dazu verpflichtet ist, die Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen oder ein Angebot auf Förderung durch die für die soziale Wohnraumförderung zuständige Stelle anzunehmen. Diese Vorschrift findet in der Praxis selten Verwendung, da zum einen auch ohne diese Festsetzung sozialer Wohnungsbau in allen festgesetzten Wohngebieten eines Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig ist. Zum anderen erfolgt keine direkte Steuerung von sozialem Wohnungsbau auf den festgesetzten Flächen, sodass soweit die errichteten Wohnungen den Größenvorgaben der sozialen Wohnraumförderung entsprechen, auch Wohnungen errichtet werden können, die keine Sozialwohnungen sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB hingegen ermöglicht die Festsetzung „einzelner Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“. Aus den Wohnbedürfnissen müssen sich konkrete, gruppenspezifische Anforderungen an die bauliche und sonstige Gestaltung der Gebäude nach innen und außen wie in Geschossigkeit, Größe der Wohnung, Raumaufteilung, Außenanlagen, spezifischer Zugänglichkeit einschließlich der Grundstücke ergeben. Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen sind insbesondere Behinderte, alte Menschen und Studenten sowie kinderreiche Familien, generationenübergreifende Großfamilien oder saisonale Arbeitskräfte. Laut Aussage des Bundesverwaltungsgerichts fallen Sozial- und Belegungswohnungen nicht unter diese Regelung, da ein geringes Einkommen keinen besonderen Wohnungsbedarf begründet. Vielmehr handelt es sich dabei um allgemeine Wohnraumversorgungsziele ohne besondere Anforderungen an die Wohngebäude. Im Bebauungsplan muss eindeutig festgelegt werden, auf welche Flächen sich die Festsetzung bezieht. Die Überlassung der Wohnungen an andere Personen oder die Verwendung zu anderen Wohnzwecken als der festgelegten Zweckbindung für besondere Personengruppen stellt eine planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung dar.

Die Nr. 7 und Nr. 8 des § 9 Abs. 1 BauGB erwecken durch ihren Hinweis auf soziale Wohnraumförderung bzw. Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

zwar den Anschein, eine Rechtsgrundlage für die bindende Verpflichtung von Sozial- bzw. Belegungswohnungen zu bieten, dies ist jedoch nach geltender Rechtsprechung und Kommentierung nicht der Fall. Die isolierte Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht somit nicht eine durchsetzbare Verpflichtung zur Realisierung von sozialem Wohnungsbau. Hierzu bedarf es weiterer vertraglicher Regelungen.

#### Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB eignen sich Vereinbarungen zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren in städtebaulichen Verträgen gem. § 11 BauGB. Gegenstand eines solchen Vertrages kann gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ sein. Die Gemeinde kann somit den Vorhabenträger verpflichten, Mittel des sozialen Wohnungsbaus zu beantragen und auf bestimmten Flächen Sozialwohnungen zu errichten. Die Gemeinden können darüber hinaus vereinbaren, dass ihnen Belegungsrechte für eine bestimmte Anzahl von Wohnungen eingeräumt werden.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan

Eine weitere Möglichkeit, in der Bauleitplanung Wohnungen mit Belegungsbindung festzusetzen, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zu einem bestimmten Vorhaben abschließt. Da diese Art von Bebauungsplan nicht an die Vorgaben aus § 9 BauGB gebunden ist, können in dem Planwerk sowohl vertragliche als auch planerische Regelungen zu Sozial- und Belegungswohnungen getroffen werden. Dadurch ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die Sozialwohnungen innerhalb einer vorher vereinbarten Frist fertigzustellen. Der Anteil an Sozialwohnungen in einem Bebauungsplangebiet von 25% wird jedoch selten überschritten, um einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden. § 1 Abs. 6 BauGB weist darauf hin, dass „sozial stabile Bevölkerungsstrukturen“ geschaffen und erhalten werden sollen.

#### Grundstückskaufvertrag

Im Zuge der Veräußerung städtischer Baugrundstücke mag im Einzelfall die vertragliche Absicherung in sog. Erfolgssicherungsklauseln denkbar sein. Ziel

muss es jedoch sein, öffentliche Interessen nicht in erster Linie privatrechtlich, also mittels Kaufvertrag, zu regeln. Die rechtskonforme Anwendung von Erfolgssicherungsklauseln in Verbindung mit erforderlichen Sanktionsmöglichkeiten schränkt den Handlungsspielraum erheblich ein. Auf privatrechtliche Regelungen sollte deshalb nur in Ausnahmefällen zurückgegriffen werden.

### **3.4.7 Entwicklungskonzept für Stadtteile bzw. Rahmenpläne**

#### Rahmenplan Nord

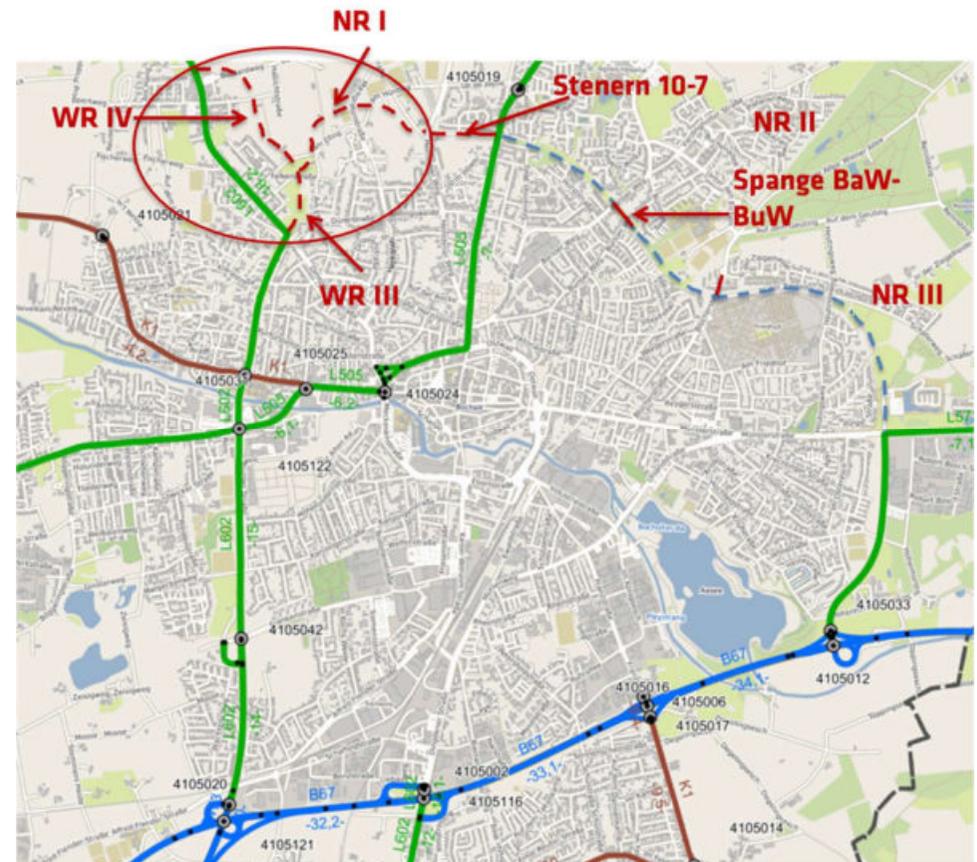
Am 16.09.2009 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bocholt den Rahmenplan Nord als integriertes räumliches Entwicklungskonzept für den Bocholter Norden zwischen Dinxperloer Straße und Adenauerallee. Auslöser für den Rahmenplan waren die Veränderungen des Bocholter Straßenverkehrs der letzten Jahre. Zum einen ist die B 67 zwischen der Anschlussstelle Dingener Straße und Rhede seit Dezember 2006 befahrbar und erhielt zudem mit dem Südostring eine Verknüpfung mit der Münsterstraße. Zum anderen ist die Errichtung eines äußeren Stadtrings mit dem im Juni 2006 eröffneten zweiten Bauabschnitt des Westrings zwischen Schwanenstraße und Dinxperloer Straße mit dem Westringtunnel weiter voran geschritten. Diese Neuordnung des Straßenverkehrs führt in Bocholt zu einem veränderten Verkehrsverhalten. Während einige Straßen wie die Münsterstraße, die Umlandstraße, das Westend und der südliche Bereich der Dinxperloer Straße entlastet werden, unterliegen einige Wohn- und Nebenstraßen im Bocholter Norden hohen Verkehrsbelastungen, da der motorisierte Individualverkehr sich den Weg zu den Verknüpfungspunkten Westring und Südostring durch Wohn- und Erholungsgebiete sucht. Die Mehrbelastung für die Anwohner macht es notwendig, den Nordring und einen weiteren Teil des Westrings zwischen der Adenauerallee und der Dinxperloer Straße planerisch vorzubereiten, die weiteren Planungsschritte abzustimmen und die ersten Bauabschnitte für die Entwicklung des Stadtrings im Kontext einer integrierten Gesamtentwicklung festzulegen.

Mithilfe eines integrierten räumlichen Entwicklungskonzeptes wird eine Leitlinie für die räumliche Entwicklung eines Stadtteils erarbeitet. Während integriert den Einbezug aller für das Plangebiet relevanten städtebaulichen und

fachlichen Planungen bedeutet, meint räumlich die Verortung der Planungs-idee bzw. -strategie. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss das Entwicklungskonzept berücksichtigt werden, welches durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung an Verbindlichkeit gewinnt. Das 350 ha große Plan-gebiet des Rahmenplans Nord wird durch die Dinxperloer Straße im Westen, den Fehringweg im Norden, die Adenauerallee im Osten und die Herzogstraße im Süden begrenzt, da dieser Bereich bisher weder planerisch noch eigentumsrechtlich gesichert ist. Folgende Abschnitte des zu realisierenden äußeren Rings müssen noch fertiggestellt werden:

- Westring III: von der Dinxperloer Straße (Einmündung Westringtunnel) bis zum Knotenpunkt mit dem Nordring und Westring IV
- Westring IV: vom Knotenpunkt mit dem Nordring und Westring III bis zur Dinxperloer Straße auf Höhe der Einmündung Bussardweg
- Nordring I: vom Knotenpunkt mit dem Westring III und Westring IV bis zur Adenauerallee
- Nordring II: von der Adenauerallee bis zur Blücherstraße
- Nordring III: von der Blücherstraße bis zur Münsterstraße

Abbildung 46: Übersicht Umgehungsstraßen



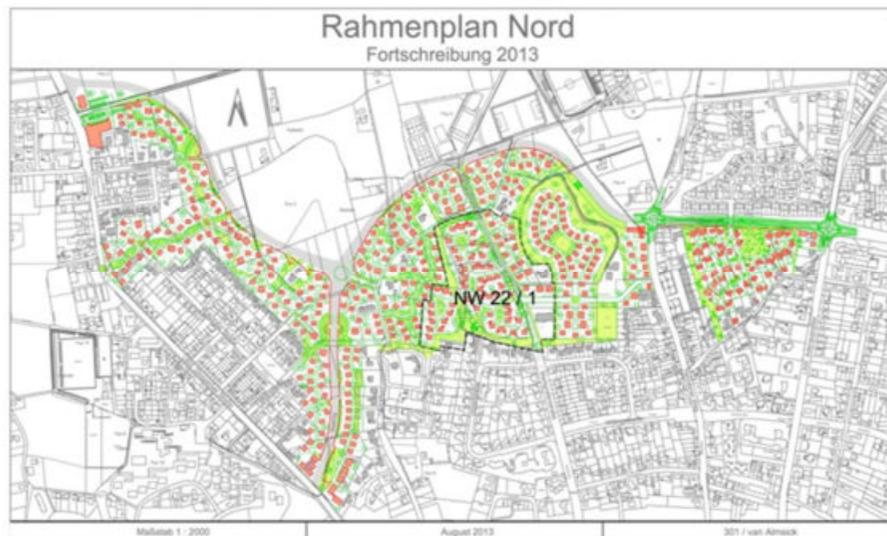
Quelle: Stadt Bocholt 2009<sup>67</sup>

<sup>67</sup> Abrufbar unter:

[https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich\\_30/Dokumente/bocholt\\_rathaus\\_planen/Rahmenplan\\_Nord\\_16-09-09\\_klein\\_sabrina\\_spaeker.pdf](https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich_30/Dokumente/bocholt_rathaus_planen/Rahmenplan_Nord_16-09-09_klein_sabrina_spaeker.pdf)

Insgesamt wurden drei Varianten erarbeitet. Die dritte Variante „Wohnen an der Eschkante II“ überwog mit zahlreichen Vorteilen. Zum einen wird die Linie des Nord- bzw. Westrings weit nach Norden bzw. Osten gerückt, wodurch vorhandene Grünstrukturen eingebunden sowie neue Grünflächen geschaffen werden können. Die Verlagerung des Verkehrsstroms nach Norden schafft zwischen Hemdener Weg und der Straße Am Efing 250 neue Bauplätze, was zusammen mit 90 Bauplätzen in Holtwick eine Entwicklungsfläche von 35,2 ha ergibt.

**Abbildung 47: Rahmenplan Nord – Fortschreibung 2013 (Variante 3)**



Quelle: Stadt Bocholt 2013<sup>68</sup>

<sup>68</sup> Abrufbar unter: <https://www.bocholt.de/rathaus/planen-und-bauen/rahmenplan-nord/#>

Die Variante 3 des städtebaulichen Entwurfes fördert die Wohnbaulandentwicklung und geht somit auf die Erfordernisse des Bodenmanagements ein. Die Infrastruktur für das Plangebiet wird durch bestehende Einrichtungen in Holtwick gewährleistet und ggf. durch neue ergänzt. Während die Eschkante durch die Verlagerung des Nordrings in eine Grünkonzeption eingebunden wird, wird der Plaggenesch komplett in die Bebauung einbezogen. Da das Vorhaben durch die Verkaufserlöse finanziert werden soll, erhöhen die durch Variante 3 nur wenig entstehenden Restflächen zwischen den Wirtschaftswegen und dem Straßenkörper die Wirtschaftlichkeit. Weitere Kosten sind von dem Standard, der Länge und dem Gradienten der Straße sowie vom Lärmschutz abhängig. Als Knotenpunkt zwischen Nord- und Westring ist ein Kreisverkehr mit separater Rechtsabbiegerspur und Verkehrsführung angedacht. Der Sportverein TSV Bocholt musste der Nordringtrasse sowie der Siedlungsplanung weichen und wurde am Standort Hünting westlich der Straße Hemdener Weg angesiedelt. Wann die fehlenden Abschnitte des West- und Nordrings fertiggestellt werden, hängt von der Bereitstellung der finanziellen Mittel für den Straßenbau und der Grundstücksverfügbarkeit ab.

#### Potentialgebiet Schieve

Im Frühjahr 2017 wurde seitens der Verwaltung eine Potentialbetrachtung des Gebietes „Schieve“ beauftragt. Das Gebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Bocholt und liegt westlich des Ortsteils Holtwick, nördlich des Stadtteils Löverick und nördlich von Lowick. Die Fläche ist eine der letzten großen Entwicklungsflächen in Bocholt und wird im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es ist ca. zwei bis drei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Im Rahmen des Bodenmanagements kann die Fläche abschnittsweise entwickelt und bebaut werden. Für diese umfangreiche Arrondierung der Siedlungsflächen zwischen den westlichen Stadtteilen soll durch die Betrachtung eine Aufarbeitung der städtebaulichen Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen. In der Betrachtung soll v.a. ein erstes städtebauliches Gesamtkonzept zur Arrondierung der Siedlungsflächen vornehmlich für den Wohnungsbau einschließlich des geförderten Wohnungsbaus erstellt werden. Als ein wichtiges Element ist bei der Betrachtung ein Verkehrskonzept für den KFZ-Verkehr mit sinnvoller Erschließung insbesondere im Hinblick auf Verkehrsberuhigung und Vermeidung von Schleichverkehren zu erarbeiten. Hierbei

soll auch die Ausrichtung des Verkehrssystems auf den Rad- und Fußverkehr besonders berücksichtigt werden. Eine weitere Anforderung ist die Grün- und Freiraumstruktur für das gesamte Gebiet herauszuarbeiten. Der Stadtrand bildet das Grünringsystem. Der Schievegraben stellt hierbei ein Rückgrat dar, das besonders hervorzuheben ist. Mittlerweile liegen erste konzeptionelle Entwürfe vor, welche jedoch im weiteren Verlauf der Betrachtung weiter zu entwickeln sind. Hierbei soll auch besonders eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes aufgezeigt werden, welche eine weitestgehende Entwicklung ermöglicht, auch wenn Grundstücksverfügbarkeiten in bestimmten Bereichen noch nicht gegeben sind.

**Abbildung 48: Konzeptidee**



Quelle: ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH 2018

Insgesamt ergibt sich eine Potentialfläche von 379.900 m<sup>2</sup> Bruttobauland im Entwicklungsbereich des Untersuchungsgebietes Schieve.

- 265.000 m<sup>2</sup> Nettobauland Wohnen (ca. 700 WE)
- 6.000 m<sup>2</sup> Nettobauland Nahversorgung (wenn erforderlich, ansonsten Wohnen)
- 59.650 m<sup>2</sup> Grünfläche
- 49.250 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche

### 3.4.8 Quartiersentwicklung

Im Quartier erleben Menschen ihre Stadt und Heimat vor der Haustür. Gerade in der älter werdenden Gesellschaft wird Nachbarschaft immer häufiger zur Familie des Alters. Die Stadtteile lebenswert und vielfältig zu erhalten, ist entscheidend für die Zukunft unserer Stadt. Auch wird im Quartier ein großer Beitrag zur Integration geleistet, sodass hier die Vielfalt eine Bereicherung mit großen Chancen für die Stadt und die dort lebenden Menschen bietet. Die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger an der Gestaltung aktiver Nachbarschaften ermöglicht die Vitalität der Quartiere.

Als 100-%-ige Tochter der Stadt Bocholt setzt sich die EWIBO seit 2007 für gemeinnützige Ziele ein. Vier Themenbereiche tauchen unter Zusammenarbeit mit Menschen und Organisationen immer wieder auf.

*Beschäftigungsfähigkeit, Fachkräfte, Innovation, Inklusion.* Zum ersten Aufgabenbereich gehören die inklusive Beschäftigung, die Integration von arbeitslosen Menschen in den Arbeitsmarkt, die Personalentwicklung, die Innovationsbegleitung sowie die (Weiter-) Bildung.

*Selbstbestimmtes Leben im demographischen Wandel.* Hier sind folgende Stichworte zu nennen: Familienfreundlichkeit, Chancengleichheit, gesundes

Arbeiten, freiwilliges Engagement und generationenübergreifende Zusammenarbeit.

*Service für Bürger, Unternehmen und Kommunen.* Zudem berät die EWIBO, fördert, unterstützt, entwickelt und administriert Projekte, bietet das Bildungs- und Kompetenzzentrum Europa-Haus und investiert in eine gute Infrastruktur.

*Ausbau von Kooperationen und Vernetzungen.* Um zu einer sozial und ökologisch nachhaltigen Entwicklung Bocholts beizutragen, ist die Zusammenarbeit mit anderen Vereinen und Organisationen unabdingbar.

Ein weiteres, bisher noch nicht explizit genanntes Aufgabenfeld, ist die Quartiersentwicklung. Mithilfe der EWIBO soll der demographische, ökonomische sowie gesellschaftliche Wandel bewältigt werden. Sie versucht über integrative Maßnahmen die Wohn- und Lebensbedingungen in den Quartieren zu verbessern, das Zusammenleben der Menschen zu fördern sowie soziale Konflikte zu verhindern. Dabei bedient sie sich, wie viele andere gemeinnützige Organisationen, den Fördermitteln übergeordneter Ebenen.

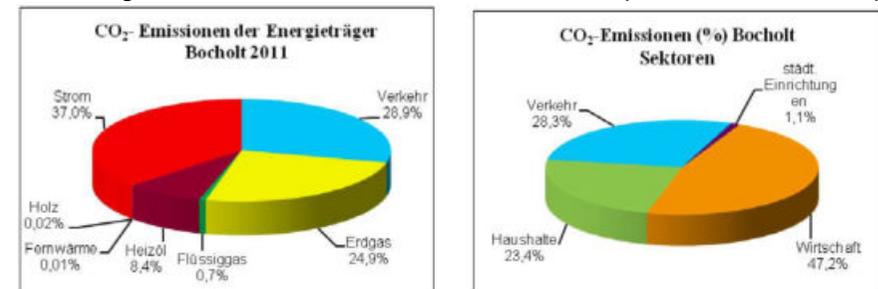
Eine Übersicht über aktuelle Projekte im Rahmen der Wohnbau- und Quartiersentwicklung sind auf der Homepage der EWIBO abrufbar.<sup>69</sup> Derzeit beschäftigt sich die EWIBO als Wohnungsunternehmen mit dem Gelände der alten Stadtgärtnerei am Heutingsweg sowie den Hausaufgaben im Fildeken.

### 3.5 Die Bedeutung des Klimaschutzes für den Wohnungsbau und das Wohnungsbauprogramm 2022

2009 ernannte das Umweltministerium des Landes Nordrhein-Westfalen die Stadt Bocholt wegen ihres Engagements sowie ihres neuen integrierten Konzeptes zur praktischen Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im ländlichen Raum zur „NRW-Klimakommune der Zukunft“. Zwei Jahre später gewannen Bocholt sowie 28 weitere Städte unter 1.000 teilnehmenden Städten und Landkreisen den Goldpreis des European Energy Awards. Dieser Erfolg veranlasste die Stadt Bocholt im Juni 2013 dazu, die e&u energiebüro GmbH mit der Fortschreibung des integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzeptes zu beauftragen.

Im Jahr 2011 wurden in Bocholt insgesamt rund 645.000 t CO<sub>2</sub> verursacht. Für Bocholt entspricht dies 8,83 t je Einwohner. Obwohl dieser Wert unterhalb des NRW-Durchschnitts von 10 t je Einwohner liegt, möchte die Stadt die CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie den Energieverbrauch weiterhin senken und gleichzeitig den Anteil an erneuerbaren Energien erhöhen. Die meisten CO<sub>2</sub>-Emissionen gingen 2011 vom Verkehr (28,9%), vom Strom (37%) sowie vom Erdgas (24,9%) aus. Dabei wird mit etwa 47% knapp die Hälfte vom Wirtschaftssektor verursacht. Während der Verkehr zu rund 28% zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen beiträgt, tun dies private Haushalte etwa zu 23%.

Abbildung 49: Anteile CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Sektoren (mit und ohne Verkehr)



Quelle: Integriertes Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Bocholt aus 2011

<sup>69</sup> Abrufbar unter: <https://www.ewibo.de/wohnen/#mieterservice>

Im Wohnungsbau lassen sich durch zukunftsorientierte Bauweisen und neuste Techniken enorme Einsparung machen. Im Neubau kann in Anlehnung an das KfW 55 Haus durch folgende Maßnahmen ein neuer Baustandard erreicht werden:

- Holzpellet-, Biomasseheizung oder Wärmepumpe
- Solaranlage für Trinkwassererwärmung
- Außenwanddämmung 18 cm
- Dachdämmung 24 cm
- Fenster mit Dreifachverglasung und Spezialrahmen

Die Stadt Bocholt unterstützt dieses Vorhaben, indem sie Bauwilligen beratend zur Seite steht, die Fortbildung von Planern und Handwerkern fördert sowie die solare Bauweise bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Bereich der Bestandsbauten sollen die Energiekennwerte für Heizung und Warmwasser bis 2020 um 20% und die der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 30% sinken. Dazu saniert die Stadt mit einem Standard, der deutlich unterhalb der EnEV-Anforderungen liegt und unterstützt sozial schwache Haushalte beim Energiesparen. Durch neutrale Sanierungsberatungen soll die Sanierungsquote älterer Gebäude auf 3% pro Jahr steigen.

Für Neubau und Bestandsbauten gilt gleichermaßen, bei der Heizungssanierung auf die höchstmögliche CO<sub>2</sub>-Effizienz zu achten. Öl soll durch Holz in Außenbereichen bzw. Wärmelieferung oder Gas ersetzt werden, Brennwertkessel werden empfohlen sowie bei einer Kesselleistung ab 50 kW zusätzlich ein BHKW.

Zusätzlich soll der Anteil erneuerbarer Energien am Strombedarf bis 2020 auf 30% steigen. Gleiches gilt für den Anteil erneuerbarer dezentraler Wärme mit einem Anteil von 10%.

Über die aufgezeigten technischen Maßnahmen hinaus führt die Stadt Bocholt das Seminarangebot für Endverbraucher vor, berät die Bürger und gestaltet die Rahmenbedingungen in Form von Bebauungsplänen oder der Überwachung der Energieeinsparverordnung.

Entsprechende Fortschreibungen der CO<sub>2</sub>-Bilanz werden im Rahmen des Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepten regelmäßig vorgenommen. Weitere Informationen sind auf der städtischen Homepage<sup>70</sup> abrufbar.

---

<sup>70</sup> <https://www.bocholt.de/rathaus/umweltreferat/klimaschutzkonzepte/>

## 4. Die Wohnungsbauentwicklung bis 2022

### 4.1 Ziele und Umsetzungsstrategien

Die demographische Entwicklung und die veränderte Lage auf den Wohnungsmärkten fordern von der Wohnungspolitik neue Schwerpunkte und Inhalte. Ziel des Wohnungsbauprogramms 2022 ist daher die Ermittlung neuer Wohnbauflächenpotentiale für die verschiedenen Nachfragegruppen.

Verstärkt soll der seit Jahren rückläufige Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums angesichts der steigenden Nachfrage in diesem Marktsegment wieder erhöht werden. Der große Flüchtlingszuzug, welcher seit 2015 die Bevölkerungsentwicklung prägt, ist seit dem ersten Halbjahr 2016 abgeschwächt. Doch die in diesem Zeitraum zugewanderten Flüchtlinge wurden erst im Laufe der Jahre 2016 und 2017 als Wohnungsnachfrager für die Stadt Bocholt relevant, da sie erst nach Anerkennung des Schutzstatus von den Wohnheimen und Sammelunterkünften auf den regulären Wohnungsmarkt wechseln.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Schaffung von geeignetem Wohnraum für Familien. Ein- und Zweifamilienhäuser machen mit einem Anteil von über 80% am gesamten Gebäudebestand einen Großteil der Wohngebäude in Deutschland aus und sind nach wie vor die beliebteste Wohnform der Deutschen. Der Traum von einem Haus im Grünen wird durch ein Gefühl von Unabhängigkeit und Geborgenheit verstärkt. Der einsetzende Wohlstand in den 1950er Jahren als auch Maßnahmen wie die Eigenheimzulage und die Pendlerpauschale führten dazu, dass heute der Großteil der Objekte aus dieser Zeit stammt. In Bocholt lassen sich viele Familien nieder – auch hier vorzugsweise in Einfamilienhäusern. Für sie müssen entweder neue Siedlungen im Außenbereich oder begünstigte Sanierungsoptionen für ältere Wohnhäuser geschaffen werden.

Die Alterung der Gesellschaft im Zuge des demographischen Wandels führt zu einem erhöhten Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Aufgrund des Familienreichtums ist die Siedlungsstruktur in Bocholt stark von Einfamilienhäusern geprägt. Nach Auszug der Kinder bleiben die Eltern oftmals in ihrem Haus woh-

nen. Wird ein gewisses Alter erreicht, nimmt die körperliche Belastbarkeit ab und es wird meist lediglich die untere Etage genutzt. Durch Schaffung geeigneter Alternativen soll dieses Problem gelöst werden. Barrierefreie Wohnungen im Innenstadtbereich mit guter Anbindung an den ÖPNV und nahen Versorgungsmöglichkeiten sind eine Möglichkeit. Zusätzlich kann dieses Konzept generationenübergreifend oder in Kombination mit Pflegediensten realisiert werden.

Zur Schaffung von ausreichendem und den geänderten Verhältnissen gerechten Wohnraum sind daher verschiedene und parallel zu verfolgende Lösungsstrategien notwendig. Hierbei lassen sich zwei Ansätze grundsätzlich unterscheiden, wobei eine strenge Abgrenzung nicht immer möglich ist und auch gerade überhaupt nicht sinnvoll erscheint.

Zum einen steht die Nachverdichtung und Neuausweisung von Wohnbauflächen im Fokus (flächenbezogene Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie). Hierbei steht die hohe Nachfrage an Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wie auch an Eigentumswohnungen im Mittelpunkt. Insbesondere soll aber auch ein größtmögliches Durchmischen verschiedener sozialer Schichten erreicht werden. In diesem Zusammenhang ist die Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus aufgrund des Bedarfes noch stärker in die Entwicklung solcher Gebiete einzubeziehen.

Zum anderen ist die qualitative Aufwertung vorhandener Siedlungsstrukturen eine notwendige Umsetzungsstrategie (qualitative Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie). Zentrales Anliegen hierbei ist es, städtische Quartiere als Wohnort und Erlebnisraum lebenswert zu gestalten, zu erhalten und durch bauliche Maßnahmen den gewandelten Anforderungen anzupassen. Ein Ziel ist es dabei, die räumlichen Bedingungen dafür zu schaffen, dass Familien in den Städten wohnen bleiben oder wieder zurückkehren. Dies gilt in gleicher Weise für die zahlenmäßig zunehmenden älteren Menschen, die die urbanen Qualitäten städtischer Quartiere schätzen oder wiederentdecken. Es geht letztlich darum, attraktive Lebenswelten im urbanen Kontext für alle Generationen zu sichern und zu stärken. Insbesondere sollen hierbei der Umzug innerhalb des Quartiers entsprechend der verschiedenen Lebensphasen näher in den Fokus gerückt werden. Hierbei sollen auch qualitative Anforderungen des Wohnens

als Beitrag einer regionalen Baukultur im westlichen Münsterland berücksichtigt werden.

Die Schaffung von geeignetem und bedarfsgerechtem Wohnraum unter Berücksichtigung der sozialen Durchmischung ist bei der Verfolgung beider Ansätze von höchster Priorität.

## 4.2 Nachverdichtung

Als Nachverdichtung im städtebaulichen Sinne wird die Nutzung freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung verstanden. Sie erfolgt beispielsweise durch Hinterlandbebauung („Zweite Baureihe“), Aufstockungen oder durch das Andocken von Flächen bei kleineren Bebauungslücken. Aber auch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Umnutzung bzw. Umstrukturierung vorhandener Bebauung fällt unter den Begriff der Nachverdichtung. Hierbei werden beispielsweise alte brachgefallene Gewerbeflächen zur Wohnbaulandentwicklung genutzt.

Die Nachverdichtung wird vom Gesetzgeber seit den 2000'er Jahren und nochmals verstärkt seit dem Jahre 2013 eingefordert und ist ein Gegenkonzept zum Bauen in Stadtrandgebieten. Hierzu hat der Gesetzgeber u.a. das Instrument der Bebauungspläne der Innententwicklung in das Baugesetzbuch aufgenommen, welches für all diese Fälle zur Anwendung kommen kann. Hierbei steht zum einem ein verantwortungsbewusster Umgang mit unseren Ressourcen im Fokus und zum anderen auch die Nutzung von gegebenen freien Flächen und damit die Schonung von unbebautem Boden. Hierbei bietet die Nachverdichtung einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und ist in diesem Sinne auch eine zukunftsweisende Form der Stadtentwicklung, da z.B.

- die bereits vorhandene städtebauliche Infrastruktur und Erschließung häufig genutzt werden kann (Straßen, Strom-, Wasser-, Telefonleitungen usw.),
- es bereits eine vorhandene institutionelle Infrastruktur gibt (Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten usw.),

- die Kosten für den Grundstückserwerb meist geringer sind,
- die Verkleinerung der Haushaltsgrößen der Verkleinerung der Grundstücksgröße entspricht,
- die Einbeziehung des vorhandenen Gebäudebestandes ermöglicht wird und dieser Bestand energetisch und optisch aufgewertet kann,
- die nächste Generation der Familie häufig in unmittelbarer Nähe Wohneigentum schaffen kann,
- eine Durchmischung der Altersstrukturen in den Stadtteilen gefördert wird und
- die bestehende Struktur der Stadtteile und Siedlungsbereiche gestärkt wird.

Nachverdichtungspotentiale ergeben sich im gesamten Stadtgebiet von Bocholt, wobei gerade Baugebiete in den Stadtteilen mit großen Grundstückszuschnitten die größten Potentiale aufweisen. Weitere Informationen zur Nachverdichtung können sich auch den „Leitlinien zur Nachverdichtung im Innenbereich“<sup>71</sup> auf der städtischen Internetseite entnehmen. Potentiale der Wiedernutzbarmachung von (Brach-) Flächen werden v.a. im Bereich des alten Bocholter Stadtgebietes gesehen. Zur besseren Übersicht sind derzeit näher in Augenschein gefassten Nachverdichtungsflächen mit in der Übersicht der „neuen Baugebiete“ aufgeführt worden.

Hiervon zu unterscheiden sind die Potentiale für mögliche Wohnbauentwicklungen in Gebieten, in denen kein Bebauungsplan besteht und auch für die Nachverdichtung keine Bauleitplanung erforderlich ist (Bauen im unbeplanten Innenbereich – § 34 BauGB). Solche Potentiale unterliegen nur einer sehr begrenzten bauleitplanerischen Steuerung und können deswegen auch nicht systematisch im Wohnungsbauprogramm dargestellt werden. Hierbei werden häufig sanierungsbedürftige Gebäude abgebrochen und eine Neubebauung mit

---

<sup>71</sup> Abrufbar unter:

[https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich\\_30/Dokumente/bocholt\\_rathaus\\_planen\\_LeitlinienNachverdichtung\\_20160316.pdf](https://www.bocholt.de/fileadmin/DAM/Fachbereich_30/Dokumente/bocholt_rathaus_planen_LeitlinienNachverdichtung_20160316.pdf)

einer höheren Grundstücksausnutzung realisiert. Insbesondere in Gebieten mit großen Grundstücken ist seit 2008 eine vermehrte Bautätigkeit im Wohnungsbau festzustellen.

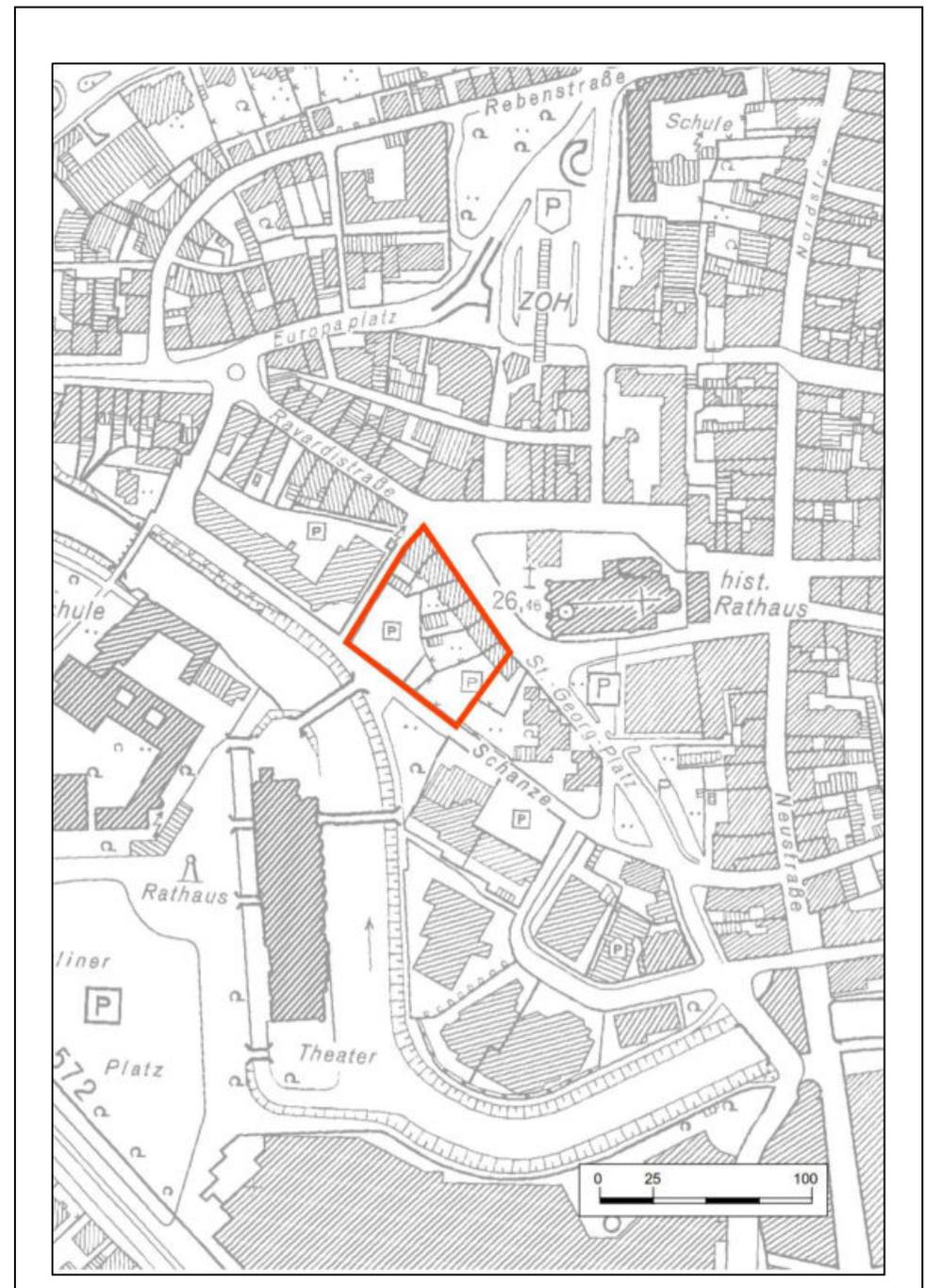
Die vorgenannten Ausführungen gelten in gleicher Weise für Gebiete, in denen bereits ein Bebauungsplan besteht, aber häufig die bestehende bauliche Ausnutzung bisher unter den festgesetzten Möglichkeiten bleibt. Hier ist seit 2008 der gleiche Trend mit vermehrter Bautätigkeit festzustellen. Insbesondere der Bedarf an Eigentumswohnungen, überwiegend im hochpreisigen Marktsegment, konnte so in den vergangenen Jahren weitestgehend gedeckt werden.

Seit 2008 sind in beiden letztgenannten Fällen so mehrere hundert Wohneinheiten entstanden, welche jedoch nicht gesondert statistisch erfasst sind.

### 4.3 Neue Wohngebiete



<b>Bezeichnung: A1-Schanze, Brückenstraße</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: K 10, Brückenstraße</b>	
Wohneinheiten: 16	Fläche: 0,4
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Mischgebiet
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> K10 § 30 BauGB (Satzungsbeschluss)
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> Normalverfahren, Satzungsbeschluss vom 16.03.2016
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, wichtige Verbindung von Rathaus und Innenstadt <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Platzergänzung
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100% <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer

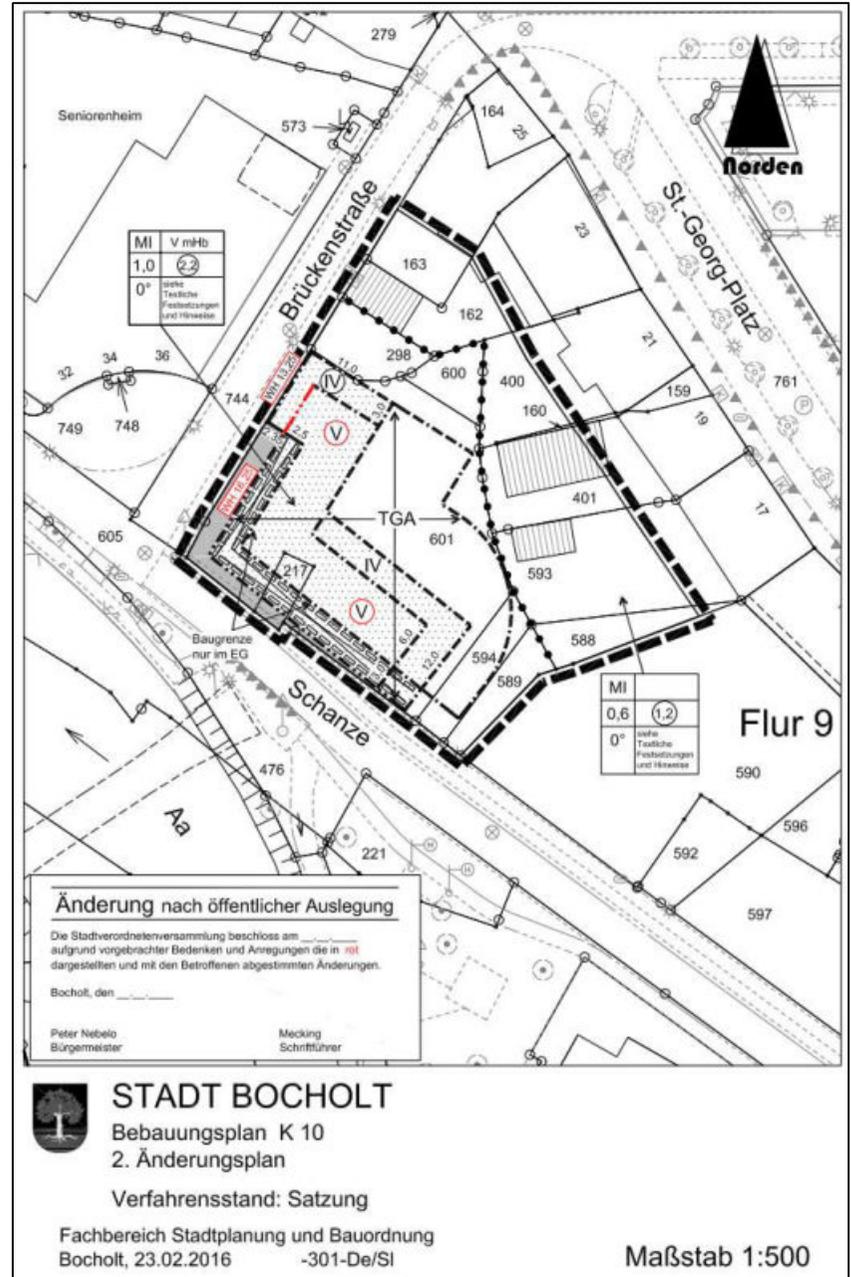


Luftbild der Stadt Bocholt

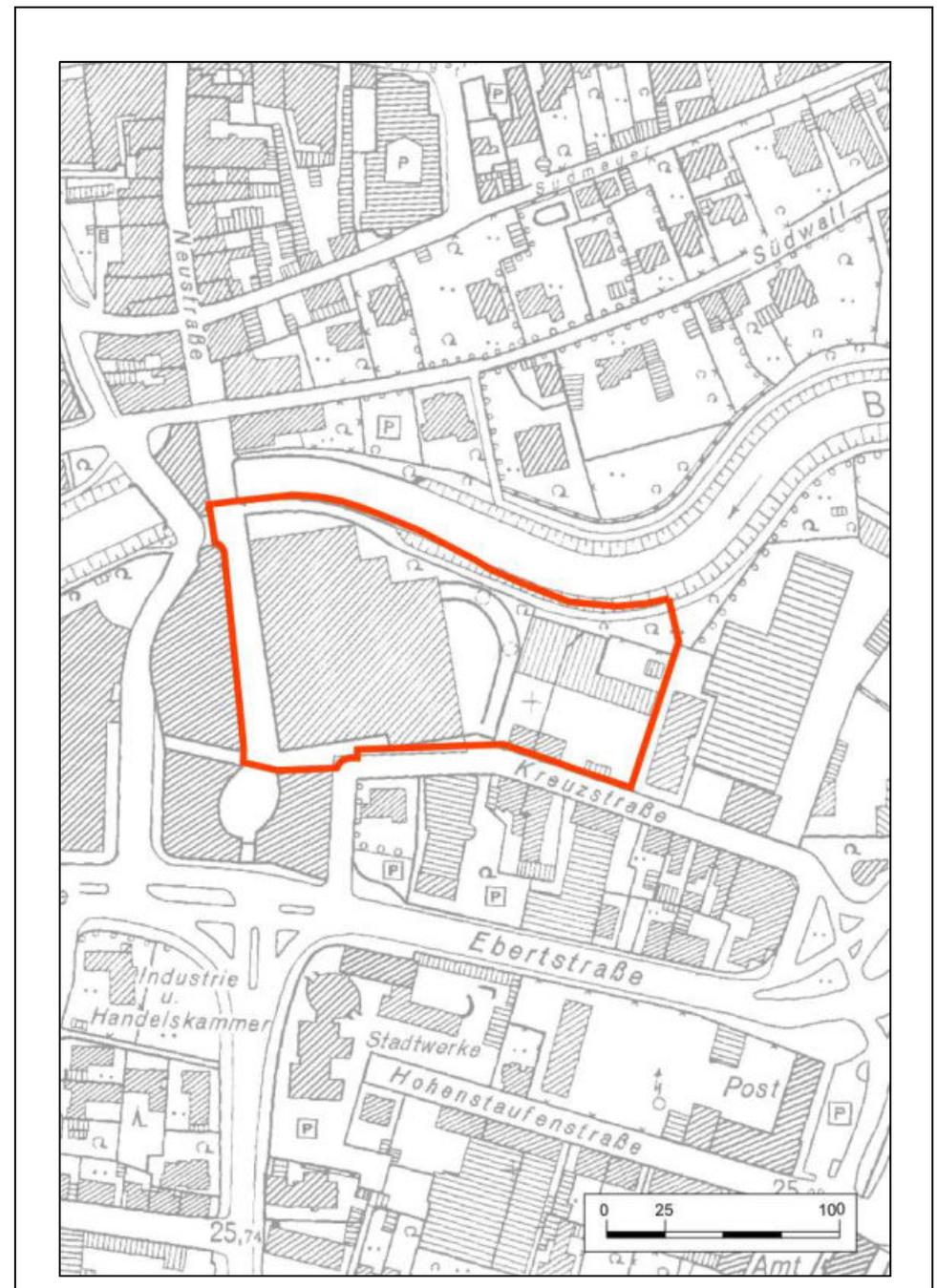


Die Ausnutzung der Grundstücke soll den heutigen Anforderungen entsprechen, um so Investitionsanreize für die Entwicklung dieser Flächen zu schaffen. Der Platz wird zeitgleich aufgewertet und Besucher von der Bogenbrücke über die Arkadengänge zur westlichen Einkaufsstadt geführt.

Bebauungsplan



<b>Bezeichnung: A2-Kreuzstraße, Stadtparkasse</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: K 6, Kreuzstraße</b>	
Wohneinheiten: 33	Fläche: 1,6 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Kerngebiet, Gewerbe-, Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorprüfung der Umweltbelange, V+E-Plan, rechtskräftig seit dem 31.01.2018
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Ausbau der Haupt-, Fuß- und Radwege, gemischt zu nutzende Strukturen, Verbesserung der Verbindung zum Bahnhof, Umsetzung Hertie-Areal <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> Kindergarten, Schule vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Verbesserung des Grünzuges an der Aa
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> Bauabschnitte möglich
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt besitzt wenig Fläche



Luftbild der Stadt Bocholt



Stadtparkasse und Geschäftshaus Neutorplatz Bocholt



29.11.2016

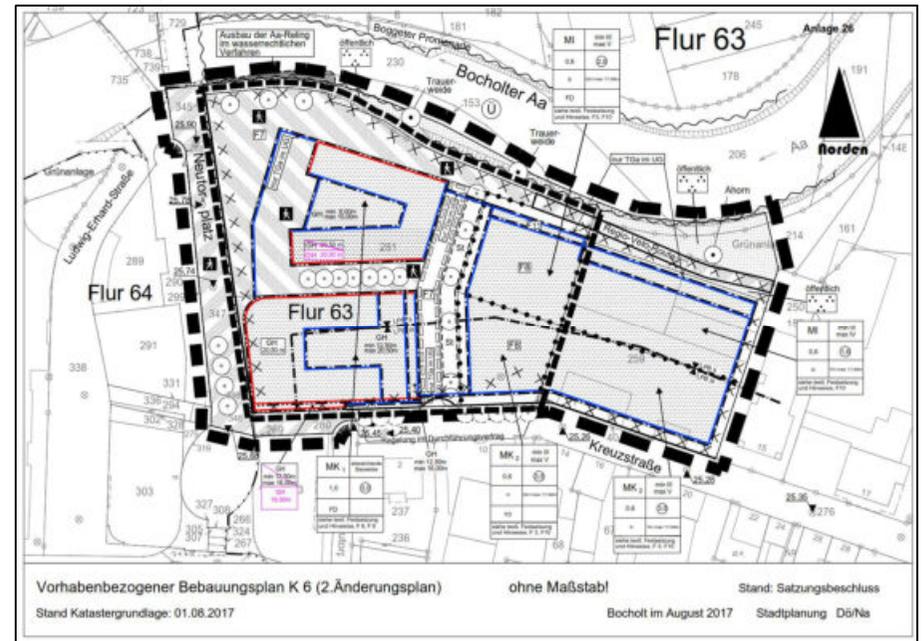
Klötters + Klötters  
Jan Klötters und Norbert Henkel

Perspektive

Ziele (Auszug):

- Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Kreuzstraße
- Verbesserung und Stärkung des Hauptgrünzuges der Bocholter Aa im Norden des Änderungsbereiches unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünflächen und der verschiedenen Freiraumfunktionen (wie beispielsweise Erholung, Rad- und Fußweg, Spielflächen)
- Festsetzung einer abgestuften Nutzungskonzeption zwischen Kerngebiet, Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet
- Berücksichtigung der Wohnfunktion auch im Kerngebiet
- Angemessene städtebauliche Dichte, Berücksichtigung der Innenstadtlage
- Untersuchung und Regelung der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange unter besonderer Berücksichtigung der Anschlüsse der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Bebauungsplan





Luftbild der Stadt Bocholt

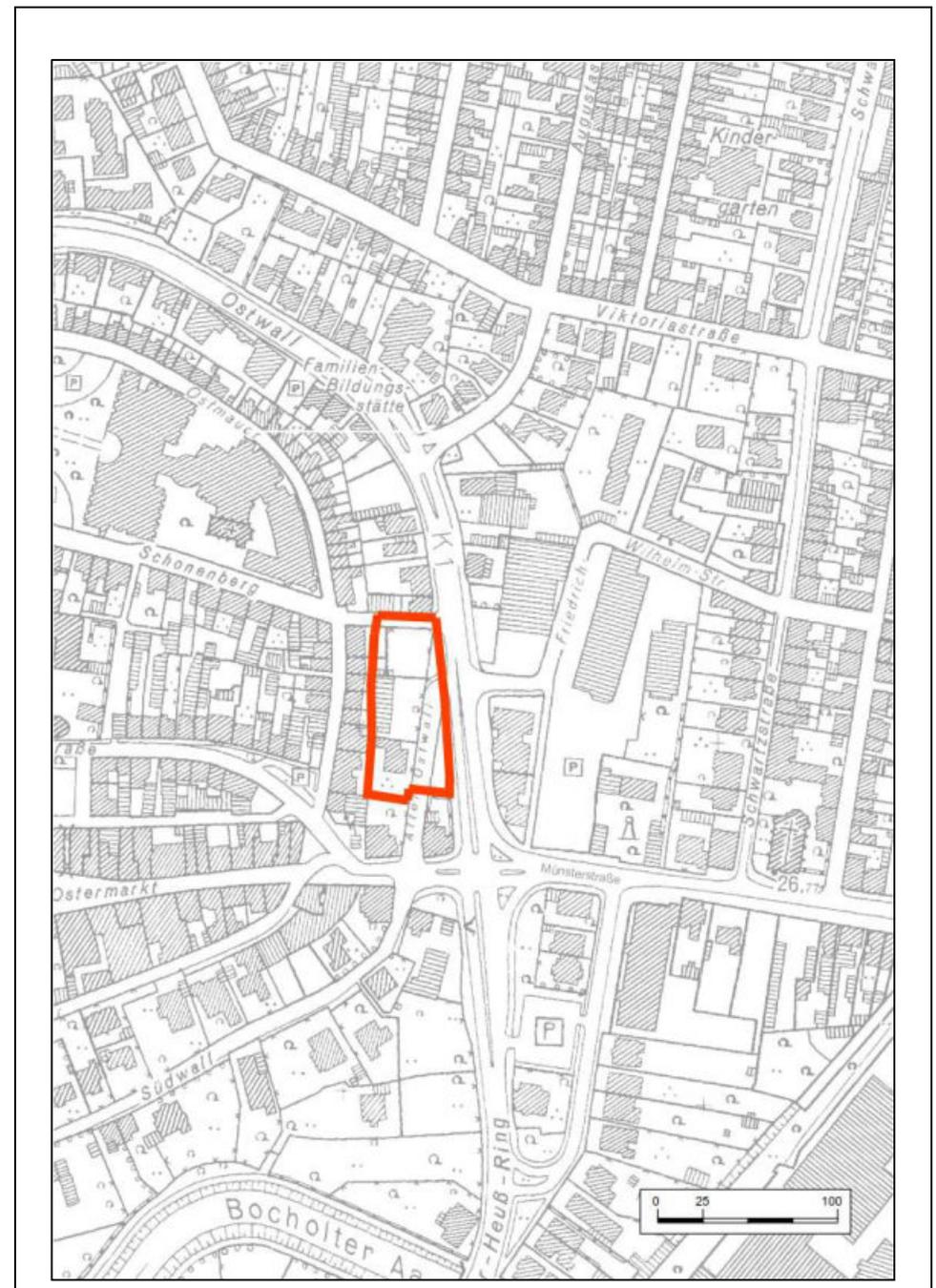


Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes K 6 aus dem Jahre 1966 sind für die heutigen städtebaulichen Vorstellungen hinsichtlich der innerstädtischen Lage der Grundstücke nicht zeitgemäß. Für eine Neubebauung und Wiedernutzung der Grundstücke nördlich der Kreuzstraße ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan überwiegend festgesetzt nicht zielführend. Gemischte städtebauliche Strukturen sollen diesen Bereich beleben. Entlang der Kreuzstraße sind u.a. Einzelhandel- und Dienstleistungsnutzungen vorstellbar. Die Lage an der Bocholter Aa ist prädestiniert für Wohnen.

Bebauungsplankonzept



<b>Bezeichnung: A4-Alter Ostwall</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: K 15, Alter Ostwall</b>	
Wohneinheiten: 50	Fläche: 0,4 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Kerngebiet
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> Bebauungsplan K15 (Änderungsbereich rechtskräftig)
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> B-Plan der Innenentwicklung, seit dem 20.12.2017 rechtskräftig
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Gehört zum zentralen Versorgungsbereich <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr
	<b>Umwelt/ Freiraum:</b> Baumpflanzen Alter Ostwall
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau, betreutes Wohnen <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> ist möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt



Seit dem Neubau des Innenstadtrings zu Beginn der 1970er Jahre ist dieses Baurecht vorhanden. Der Bebauungsplan K15 wurde eigens wegen des Straßenumbaus aufgestellt.

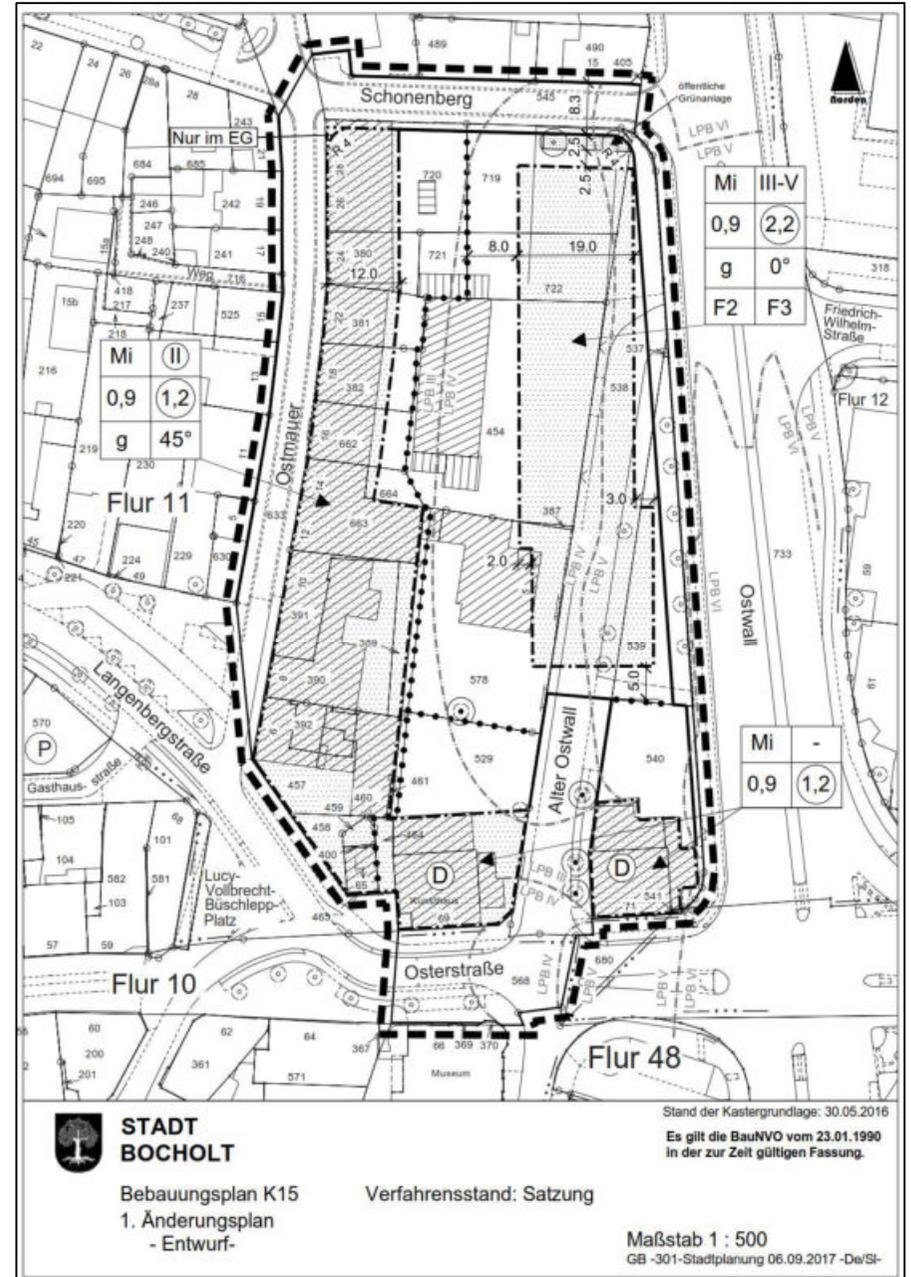
Die schwierige Grundstückssituation und -verfügbarkeit der Grundstücke verhinderte über die Jahrzehnte eine Entwicklung des für die Innenstadt Bocholts wichtigen Grundstückes. Erst in den letzten Jahren konnte durch Grundstückszukäufe eine Bebaubarkeit erreicht werden.

Um die vorliegende Bauvoranfrage genauso umzusetzen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes K15 erforderlich. Dann kann auch das Wohnen in der Innenstadt auf diesen Grundstücken in einer gemischt genutzten Immobilie seinen Platz finden.

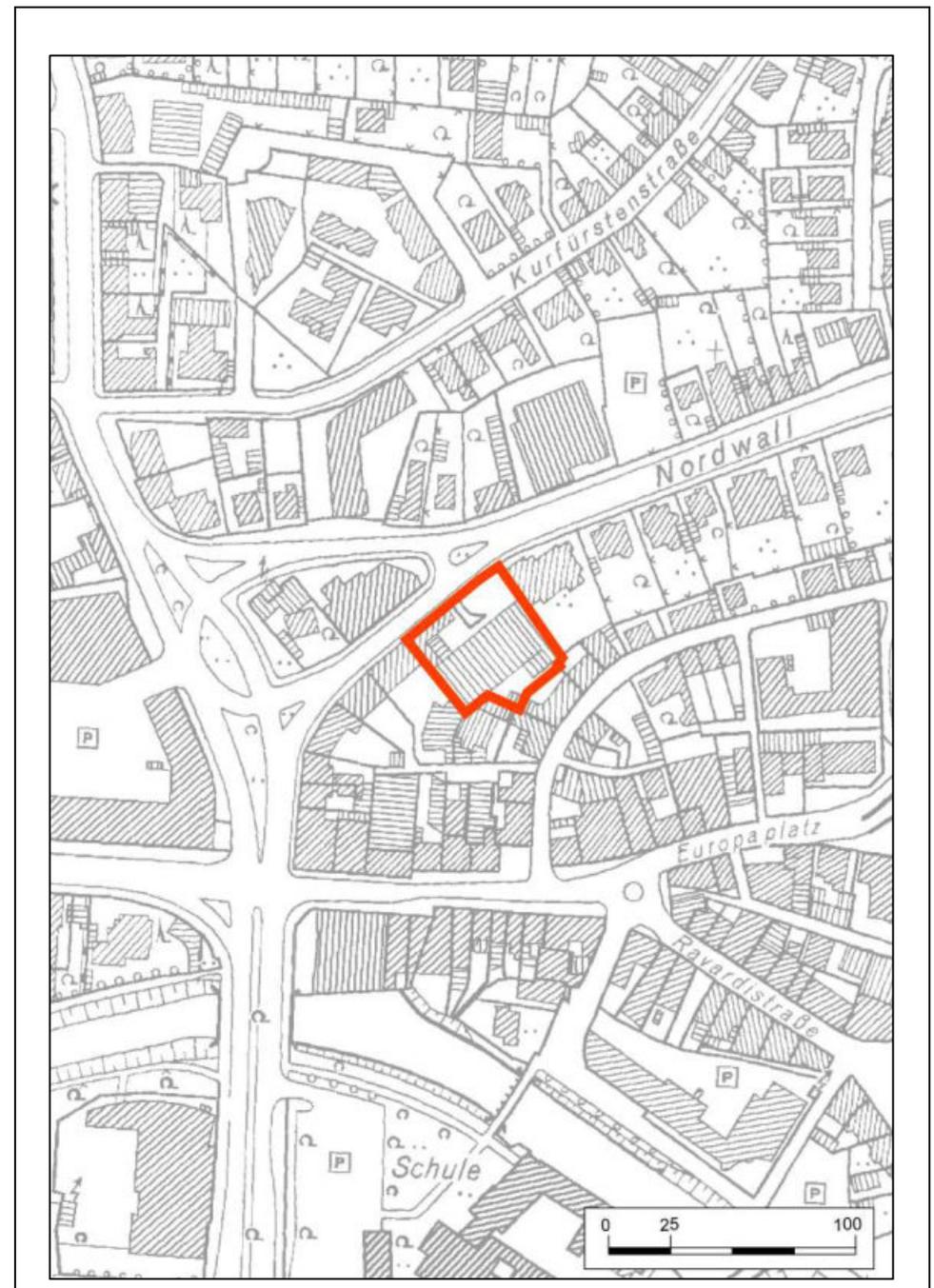
Im EG sind gewerbliche Nutzungen und in den Obergeschossen ca. 50 Altenwohnungen vorgesehen.

Die Straßenflächen Alter Ostwall wird zum Großteil veräußert und der westliche Geh- und Radweg Ostwall verbreitert, sowie eine fahrbahnzugewandte Baumallee neu angelegt.

Bebauungsplan



<b>Bezeichnung: A5-Nordwall</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: NW 14, Änderung</b>	
Wohneinheiten: 27	Fläche: 0,2 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Kerngebiet
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule
	<b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr
	<b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> Nein
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer

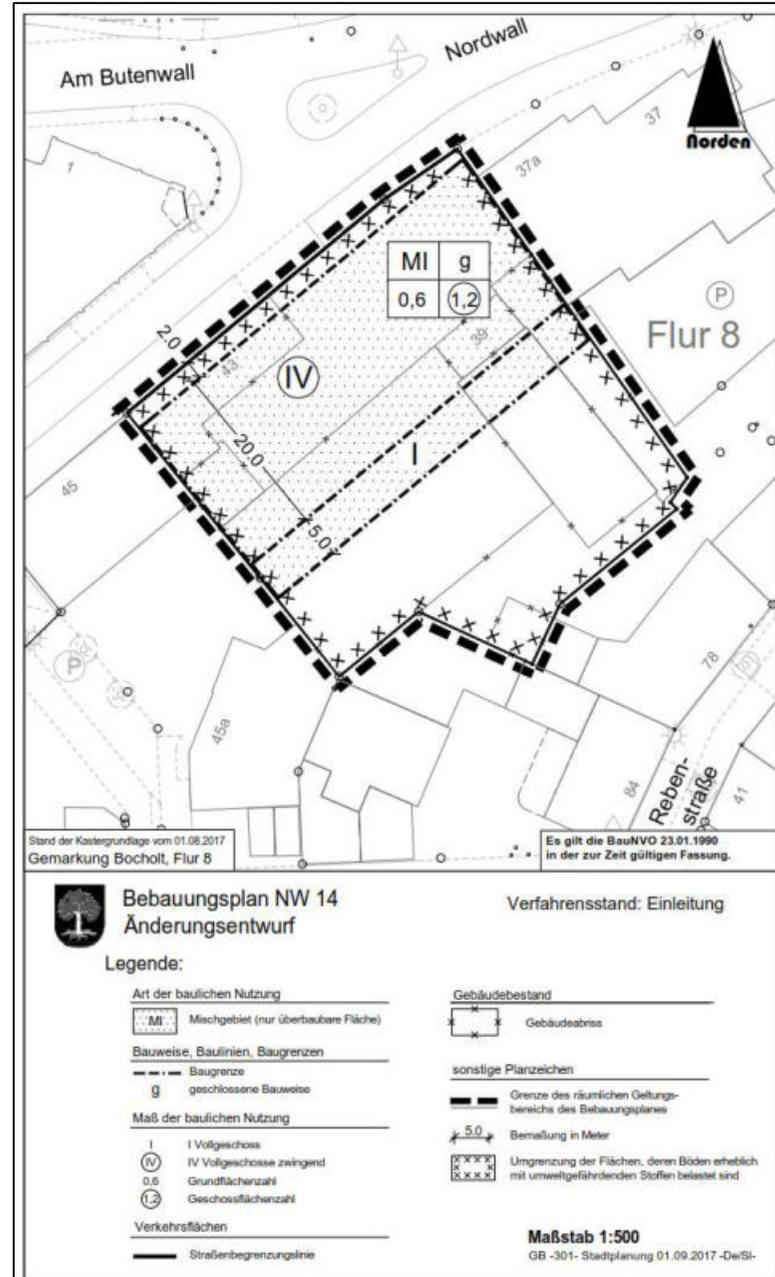


Luftbild der Stadt Bocholt

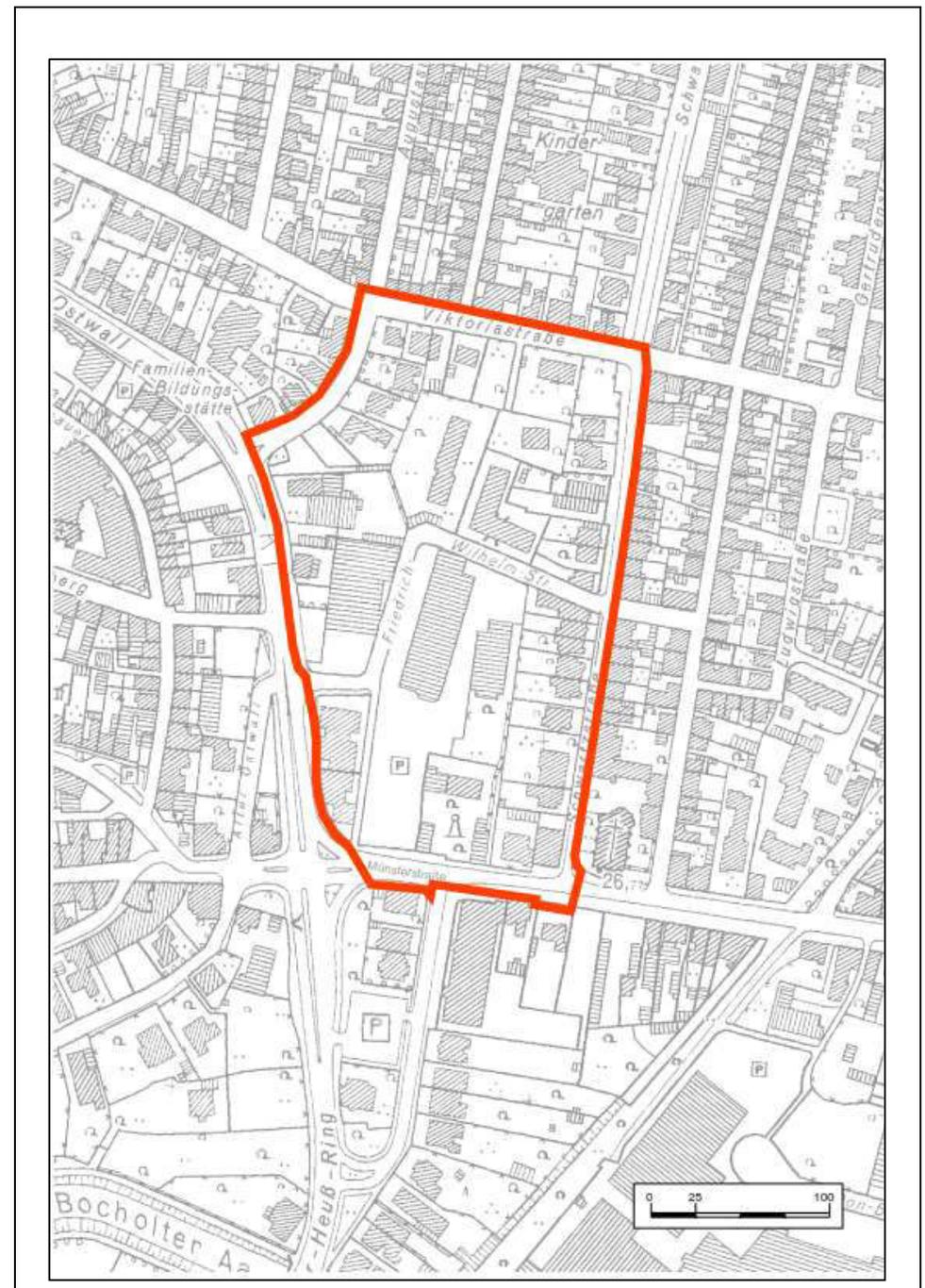


Auf den Planbereichsflächen fand seit fast 150 Jahren eine wechselhafte gewerbliche bzw. industrielle Nutzung statt (chemische Fabrik, Weberei, Färberei, Wäscherei, Kfz-Werkstatt, Getränkemarkt, Lebensmittelladen). In den vergangenen Jahren war die Fläche unter Berücksichtigung der Innenstadtlage stark untergenutzt, da sie teilweise leerstand bzw. lediglich zu Lagerzwecken genutzt wurde. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Innenentwicklung gestärkt, das Maß der baulichen Nutzung mit angemessener städtebaulicher Dichte erhöht sowie Investitionsanreize für die Aufwertung dieser Fläche geschaffen. Die geschlossene Bauweise soll straßenabgewandt für einen ruhigen Innenbereich sorgen, sodass die Wohnnutzungen günstig nach Südosten ausgerichtet werden können.

Bebauungsplanentwurf

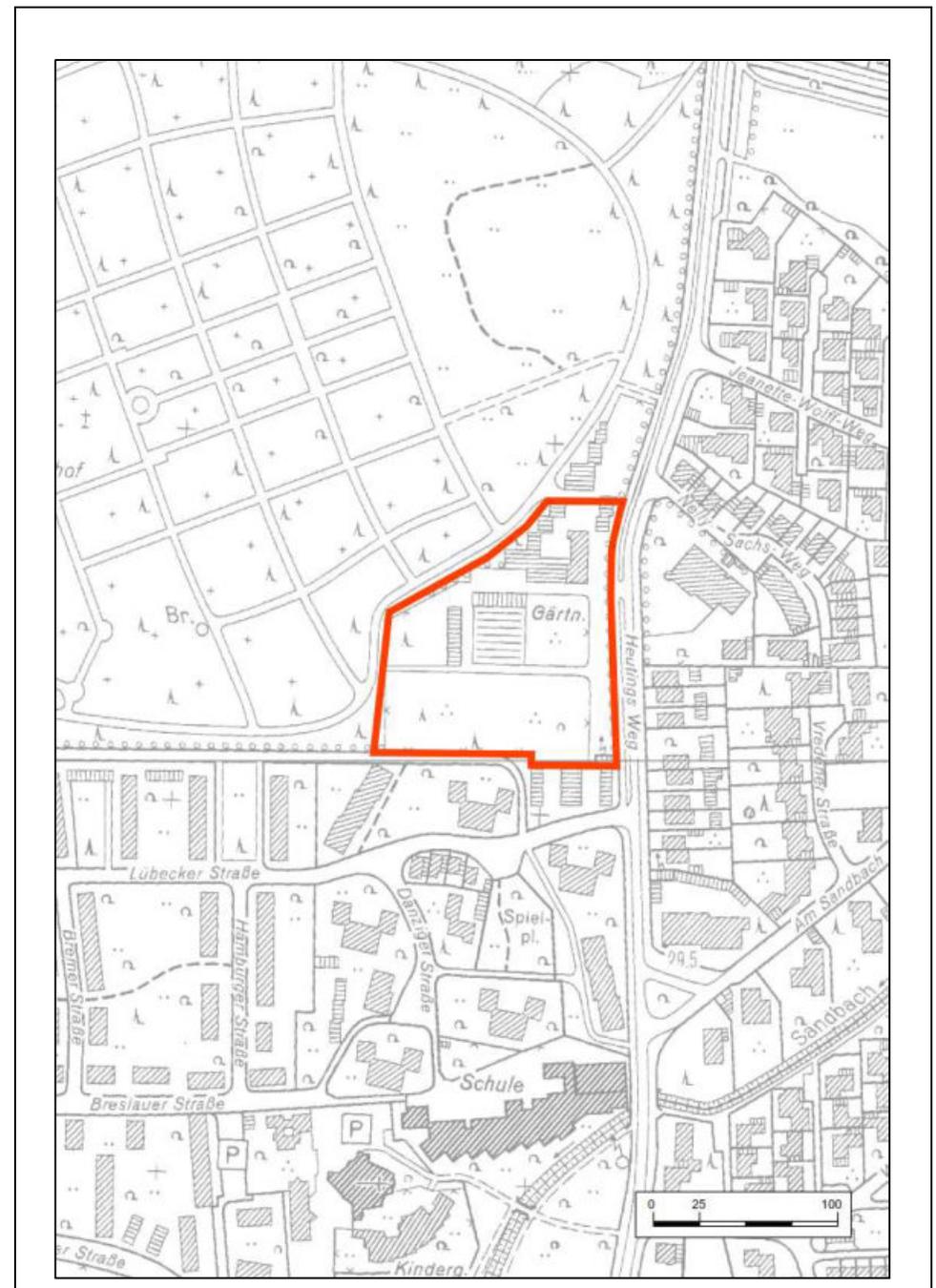


<b>Bezeichnung: B1-Ostwall-Versorgungsbereich</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: NO 34 Ostwall</b>	
Wohneinheiten: 135	Fläche: 5,5 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Kerngebiet, Wohnbaufläche, Mischgebiet
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> Bebauungsplan K 15 und § 34 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> B-Plan im Normalverfahren, Satzungsbeschluss vom 15.03.2017
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Gehört zum Versorgungsbereich Innenstadt, gemischt genutzte Struktur, Denkmäler an der Münsterstraße und Schwarzstraße <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> in der Umgebung vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Grünfläche+ Parkanlage des Haus Woord, Allee am Ostwall
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau in gemischten Strukturen, Einfamilienhäuser nur an der Viktoriastraße <b>Quoten in %:</b> 70% <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer





<b>Bezeichnung: B2-Wohngebiet Heutingsweg</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: NO 35</b>	
Wohneinheiten: 50-90	Fläche: 1,4 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Grünfläche Friedhof
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ort steil)
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung, rechtskräftig
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Gebiet saufwertung, Berücksichtigung Pietätsabstand zum Friedhof <b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Erhalt der Grünstrukturen, Fußwegeberücksichtigung, Durchgängigkeit der Siedlung
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> mindestens 50%
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> nicht notwendig
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt

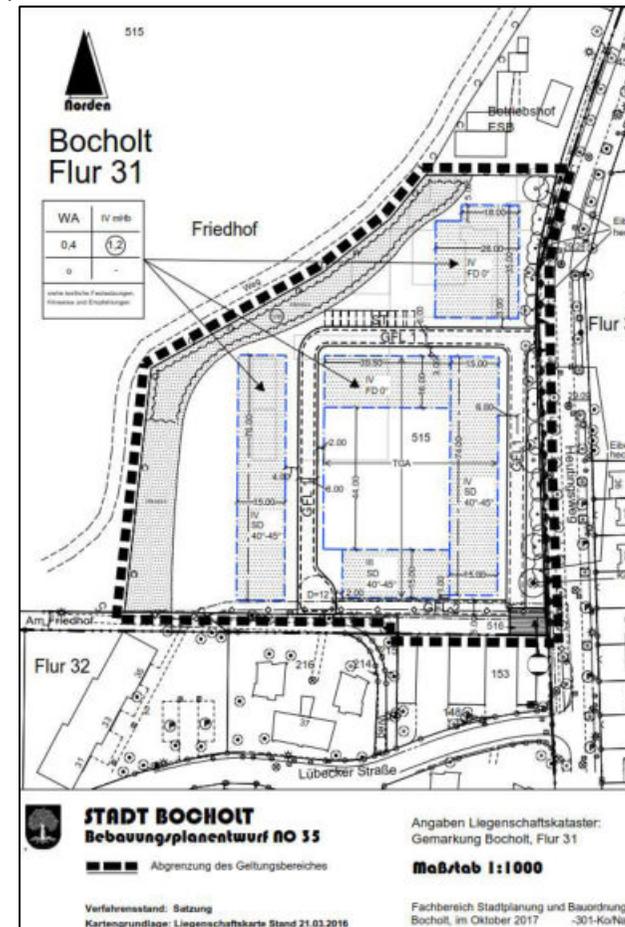


Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 06.11.2017 in Kenntnis der Begründung den Bebauungsplan NO 35 zur Schaffung von neuen Baurechten für eine wohnbauliche Entwicklung östlich und südlich des städtischen Friedhofs, westlich der Straße Heutingsweg und nördlich der Siedlung Lübecker Straße mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Satzung. Auch über die Bauvoranfrage wurde bereits positiv entschieden.

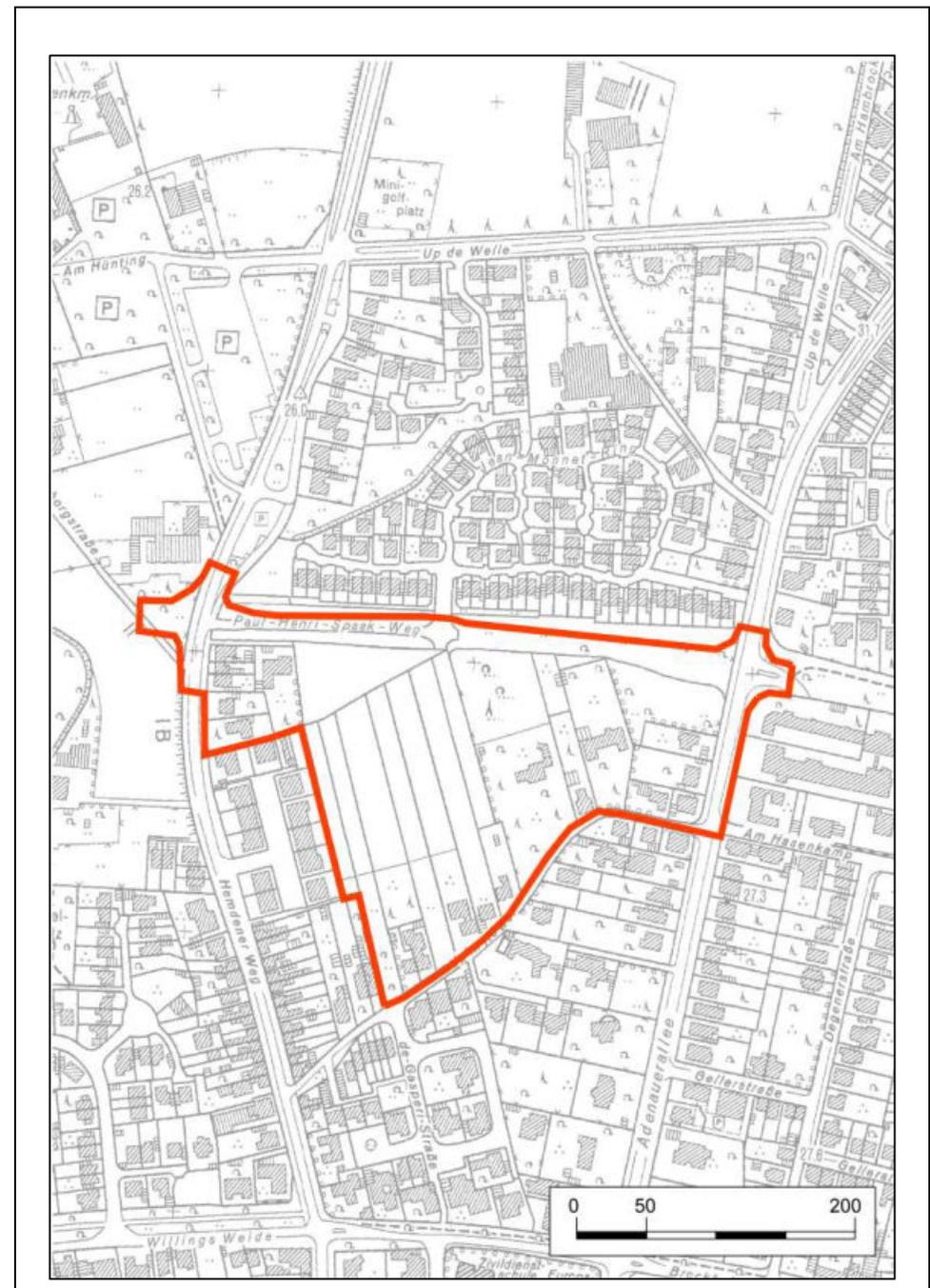
Der Großteil des Betriebsgeländes am Heutingsweg mit der ehemaligen Friedhofsgärtnerei der Stadt Bocholt soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Umstrukturierung der städtischen Betriebshöfe in den vergangenen Jahren werden diese Flächen nicht mehr benötigt. Auf dem Grundstück befinden sich noch bauliche Anlagen wie das ehemalige Büro- und Betriebsgebäude, sowie Nebenanlagen, Lagergebäude, Gewächshäuser etc. Lediglich der nördliche Teilabschnitt wird auch zukünftig vom ESB für den Friedhofsbetrieb genutzt. Die Abgrenzung zum Plangebiet ist in der Örtlichkeit durch eine Zaunanlage hergestellt. Der Abstand vom Friedhof zu den geplanten Baukörpern soll durchweg 15 bis 20 m betragen und wird als Grünanlage festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zum Friedhof zu wahren.

In Anlehnung an das städtebauliche Erscheinungsbild der angrenzenden Siedlungsbereiche sollen sowohl Geschosswohnungsbau als auch Einfamilienhäuser grundsätzlich möglich sein. Die Voraussetzungen für den sozialen Wohnungsbau sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Anteil soll mindestens 50% betragen. Die mögliche Wohnbaudichte entspricht den Vorgaben der Landesplanung. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bestehenden Siedlungsbereich ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen. Für diese Innenentwicklung mit einer Flächengröße von 14.239 m<sup>2</sup> wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt.

Bebauungsplan



<b>Bezeichnung: B3-Up`n Höwel</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 10-7, Up`n Höwel</b>	
Wohneinheiten: 50-60	Fläche: 6,6 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 34 BauGB und § 35 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Berücksichtigung vorhandener Baumbestand/ Umweltbericht
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, auch für Gemeinschaftsprojekte geeignet <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> ein Entwicklungsabschnitt
	<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b> Projekt Bodenmanagement: Nr.:73200 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <b>sonstiges:</b> Umlegung <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer



Luftbild der Stadt Bocholt

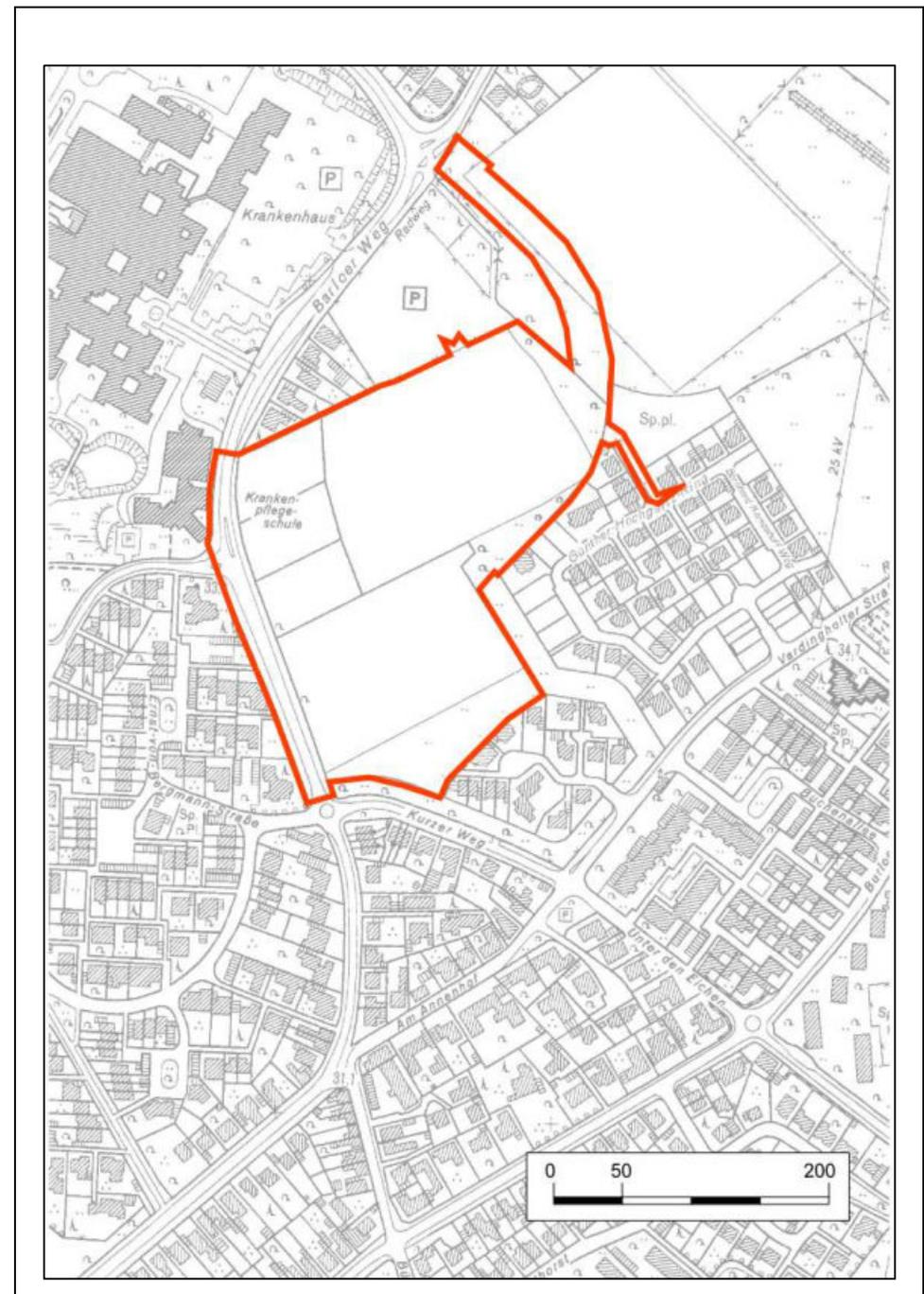


Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern entstehen. Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsschrittes sollen zwei Siedlungsvarianten mit jeweils unterschiedlicher Inanspruchnahme von Grundstücksflächen sein.

Konzepte von November 2017



<b>Bezeichnung: B4-Zentrum Stenern, Krankenhaus</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 10-14, Zentrum Stenern</b>	
Wohneinheiten: 65	Fläche: 6,5 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan Normalverfahren	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich <b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> Infrastruktur vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Grünzug entwickeln und erhalten
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100% <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> möglich für Entwicklungsbereich des Krankenhauses
	<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>
	Projekt Bodenmanagement: Nr.:13100 <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt/ private Eigentümer

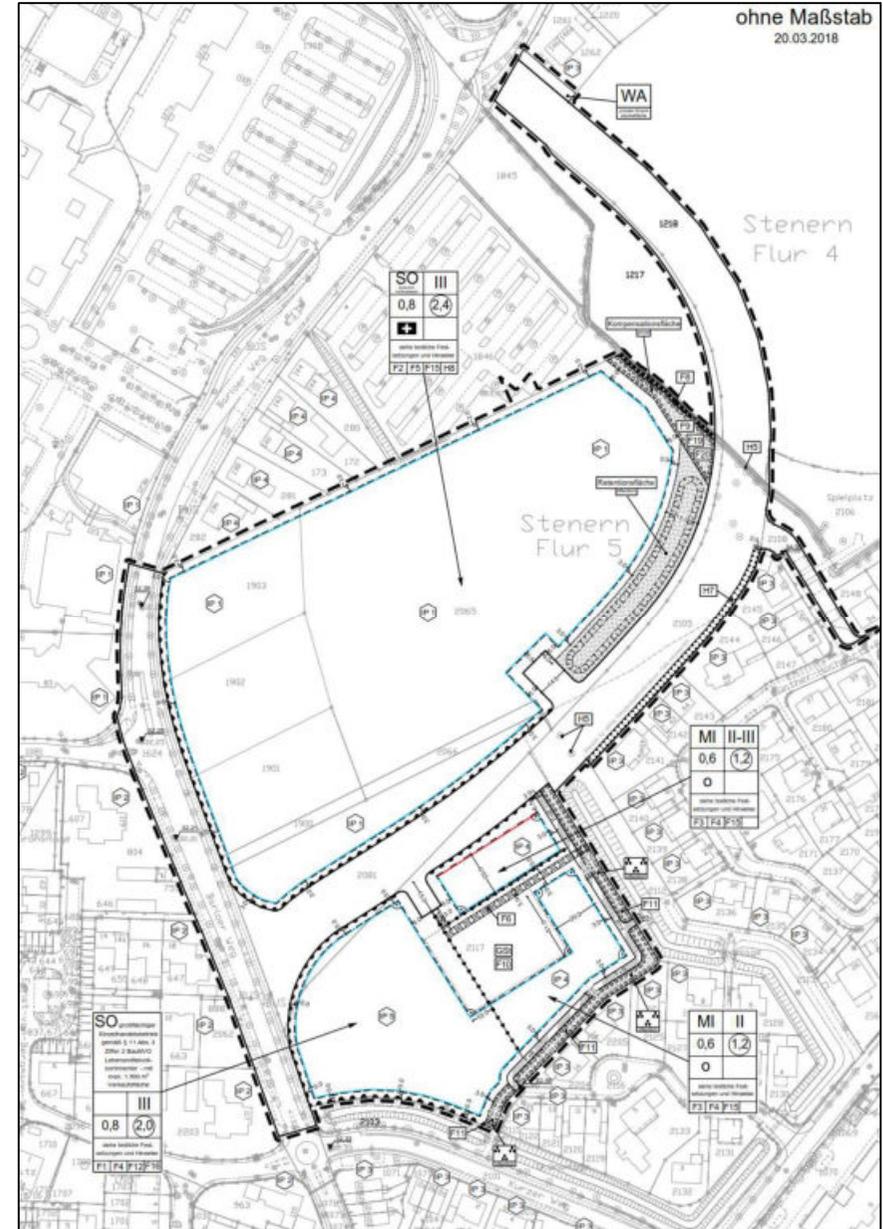


Luftbild der Stadt Bocholt

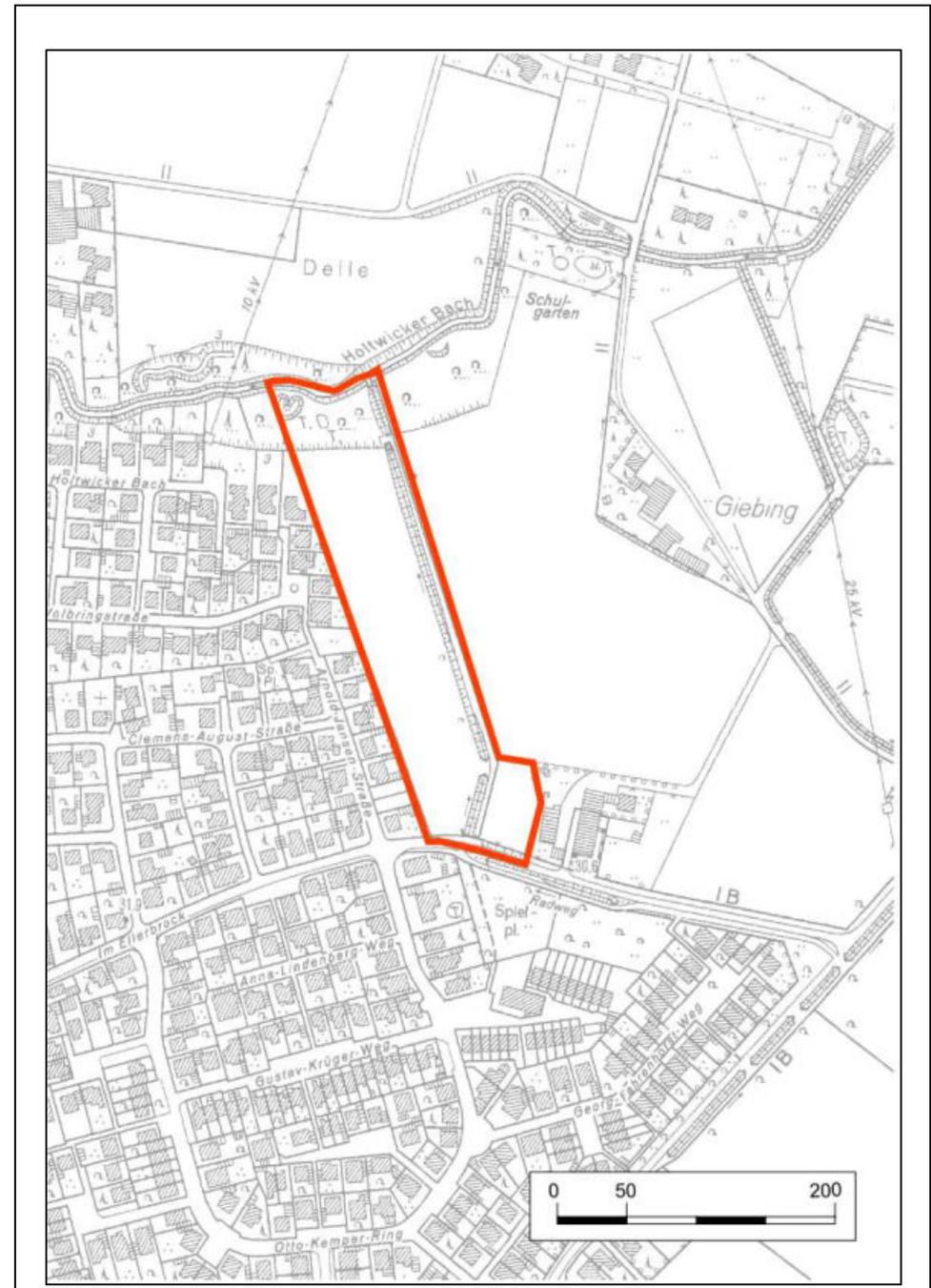


Der Bebauungsplan 10-14 dient zur planungsrechtlichen Absicherung des neuen Zentrums Stenern als Nahversorgungszentrum, zur langfristigen Entwicklung des St. Agnes-Hospitals sowie zur Ansiedlung einer Kindertagesstätte und krankenhausaaffiner Nutzungen. Die Planung bedingt die Verlegung des Barloer Weges als Hauptfahrbeziehung und zur Erschließung der neuen Bauflächen. Die Nutzungen reichen von krankenhausaaffinen, Einzelhandels-, Gewerbe- und Dienstleistungs- bis zu Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

Bebauungsplanentwurf



<b>Bezeichnung: B5-W ohngebiet Im Ellerbrock</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 10-15, Im Ellerbrock</b>	
Wohneinheiten: 35-40	Fläche: 2,6 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden
	<b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Waldfläche Ortstrand, Umweltbericht erforderlich
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern <b>Quoten in %:</b> 10% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:13200 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt

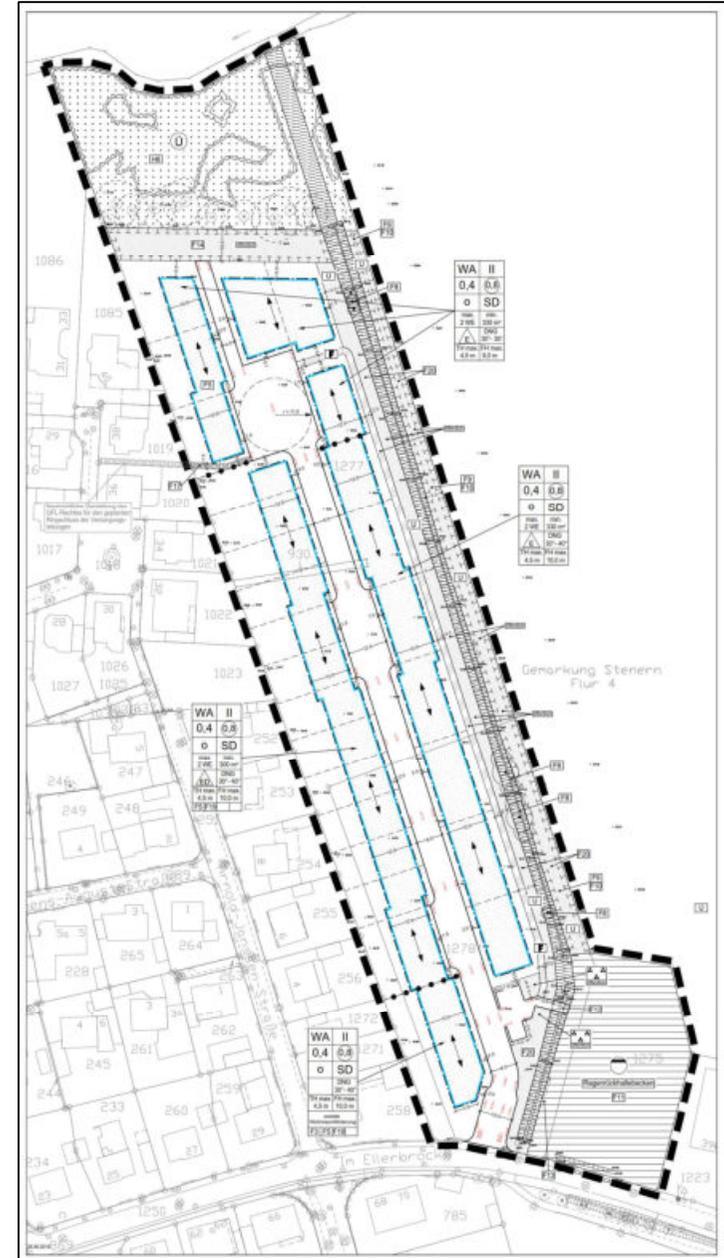


Luftbild der Stadt Bocholt

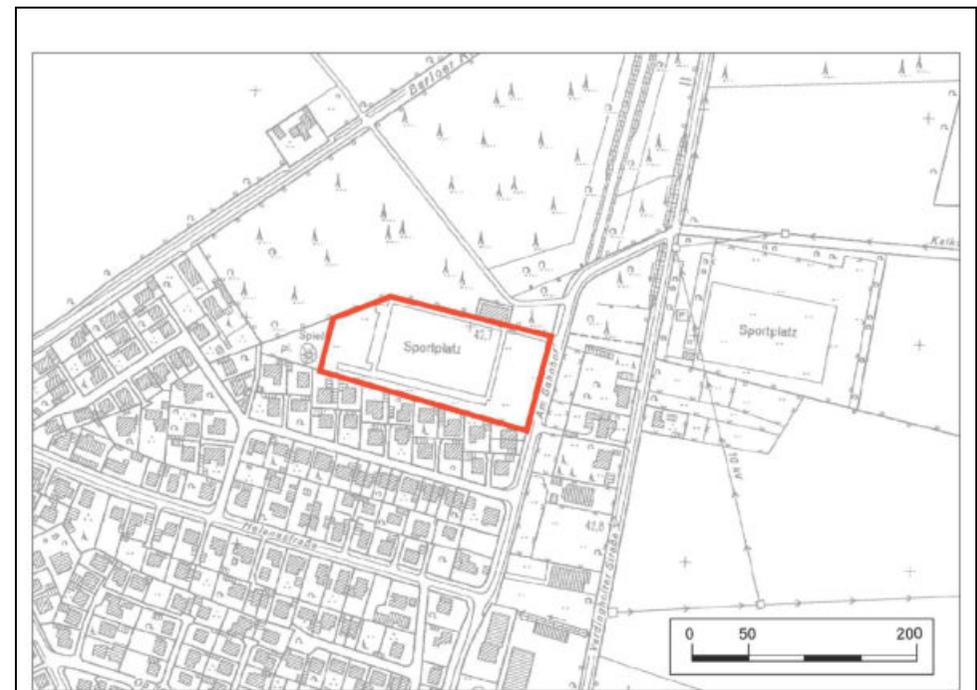


Hintergrund der geplanten Entwicklung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet sowie die Zielsetzung, Bauwilligen innerhalb der Stadtgrenzen Baugrundstücke anbieten zu können. Durch den Bebauungsplan wird auch eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses des Plangebietes und der südlich angrenzenden Wohngebiete bereitgestellt. Die festgesetzten Bauformen entsprechen der besonderen Lage des Baugebietes am Ortstrand.

Bebauungsplanentwurf



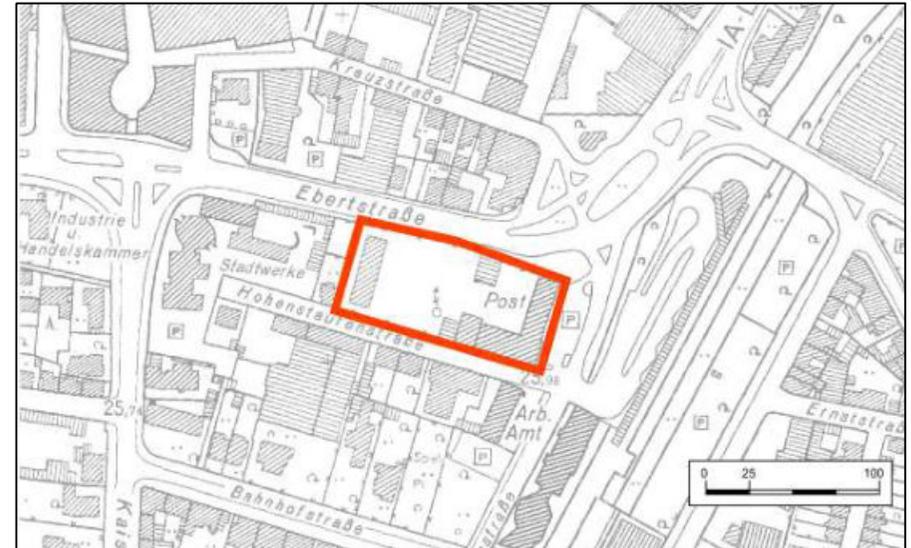
<b>Bezeichnung: B6-Sportplatz Barlo</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung:</b>		
Wohneinheiten: 45	Fläche: 1,5 ha	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Fläche für Sportplatz	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
	<b>Instrument:</b>	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Ersatzstandort für Sportflächen sind zuvor sicherzustellen <b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input checked="" type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern <b>Quoten in %:</b> 10 % <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	Potentialgebiet – Für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Sportgelände und der damit für den Stadtteil besonderen Bedeutung ist eine Verfügbarkeit des Grundstückes für eine Wohnbauentwicklung zurzeit nicht gegeben. Des Weiteren ist eine regional-planerische Abstimmung hinsichtlich einer möglichen Sportplatzverlagerung und der Wohnbauentwicklung notwendig.	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt	



Luftbild der Stadt Bocholt



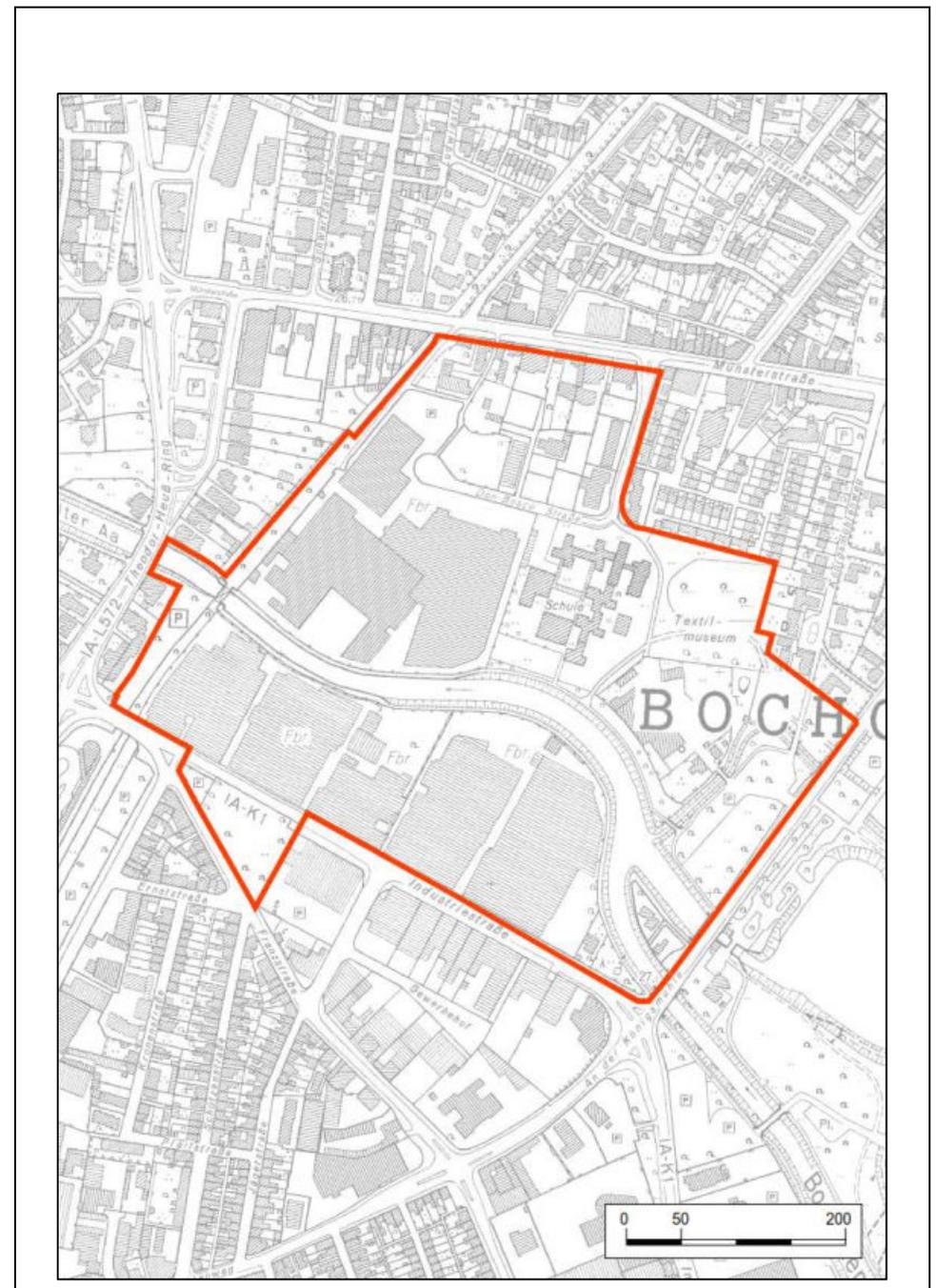
<b>Bezeichnung: C1-Postgrundstück</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SO 5, Hindenburgstraße</b>		
Wohneinheiten: 50	Fläche: 0,7 ha	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Mischgebiet	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b>Instrument:</b>		
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Lärmschutz berücksichtigen, Grundstücksverfügbarkeit	
	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule	
	<b>sonstiges:</b> vorhanden	
	<b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr	
<b>Umwelt/ Freiraum:</b>		
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	Potentialgebiet – Für eine innerstädtische Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Aufgrund der infrastrukturellen Nutzung des Grundstückes ist eine Verfügbarkeit des Grundstückes jedoch derzeit nicht prognostizierbar.	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> privater Eigentümer	



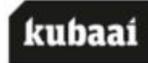
Luftbild der Stadt Bocholt



<b>Bezeichnung: C2-KuBAal</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SO 8, KuBAal</b>	
Wohneinheiten: 300-400	Fläche: 23 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Mischgebiet, Wohnbau-, Grünfläche, Gemeinbedarf
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB von 1966, § 34 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Normalverfahren Umweltbericht/ Teilbebauungspläne
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Gemischt genutzter Stadtteil mit Einbindung von Kultureinrichtungen, Einbindung freie Kulturszene Bocholt, Renaturierung Bocholter Aa <b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input checked="" type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> Kindergarten, Schule vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Umweltbericht, Alter Baumbestand, Bocholter Aa renaturieren und stärken
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>
	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 40% Einfamilienhäuser, 60% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
	<b>Priorität</b>
	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> möglich
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:
	Mit städtebaulichem Vertrag:
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:
	kostenneutrale Projektentwicklung:
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Stadt, private Eigentümer
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein



Luftbild der Stadt Bocholt



www.kubaai.de  
kubaai@mail.bocholt.de

2004: Erwerb der Spinnerei Herding durch das LWL

2009: städtebaulicher Wettbewerb

2013: Einleitungsbeschluss

2015: frühzeitige Beteiligung

2018: Teilung des Bebauungsplanes

Ziele:

- 1) Aufwertung der Grünachse Innenstadt – Aasee
- 2) Verbindung der beiden Museumsstandorte
- 3) Entwicklung der Industriebrachen zu Wohn- und gewerblichen Nutzungen
- 4) Bau der Bildungs- und Kultureinrichtungen im alten Spinnereigebäude
- 5) Berücksichtigung der gebauten Spuren der Textilindustrie

Rahmenplan



KuBAal | Kulturquartier Bocholter Aa

BOCHOLT

Stadt Bocholt - Partner

B&B

SeARCH

DAHLEM

Planungsbüro Essens

pp a | s

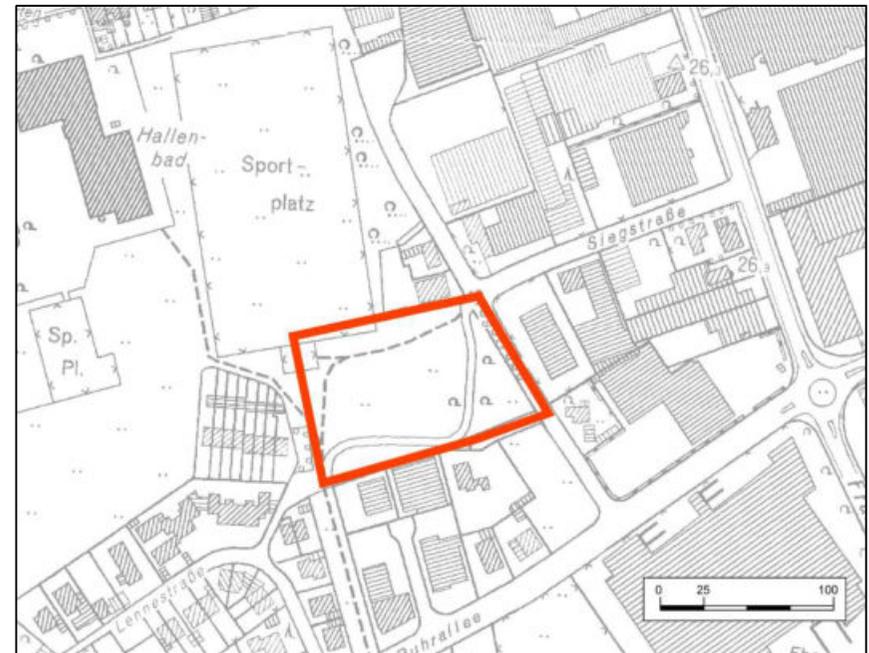
<b>Bezeichnung: C3-Lönsstadion</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SO 28, SO-Ring</b>		
Wohneinheiten: 80	Fläche: 3,4 ha	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Sportfläche	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung		
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Umnutzung eines Sportplatzes zu Wohnbaufläche <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 60% Einfamilienhäuser, 40% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	Potentialgebiet – Für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Sportgelände und der damit für den Stadtteil besonderen Bedeutung ist eine Verfügbarkeit des Grundstückes für eine Wohnbauentwicklung zur Zeit nicht gegeben.	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt	



Luftbild der Stadt Bocholt



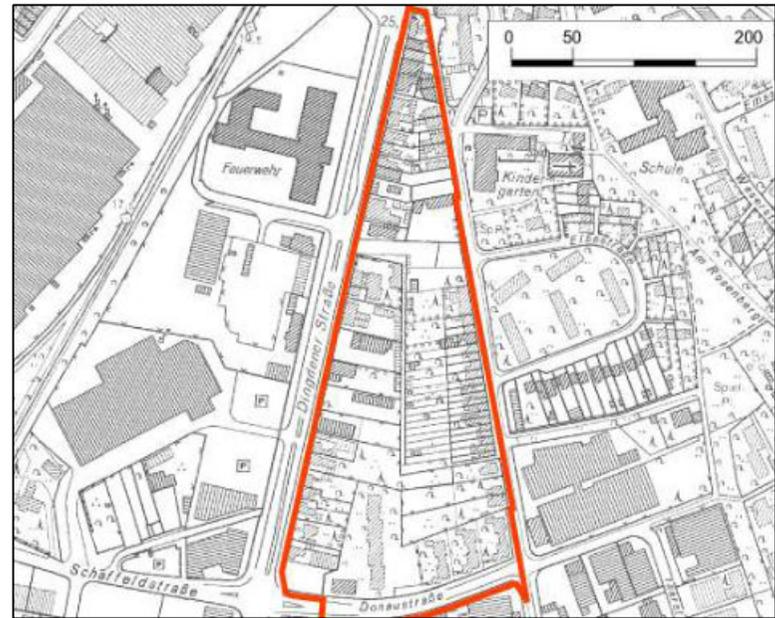
<b>Bezeichnung: C4-Wohnungsquartier Grüne Mitte</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SO 24, Siegstraße/ Ruhrallee</b>	
Wohneinheiten: 50-80	Fläche: 1 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Grünfläche, Bolzplatz
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB Grünfläche, Bolzplatz
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Einbindung in die Quartiersentwicklung zum Fildeken, Gemengelage zum Gewerbegebiet aufgreifen <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Grüne Mitte erlebbar machen
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhaus, Geschosswohnungsbau, Wohngruppen, Bauherrengemeinschaften <b>Quoten in %:</b> 40 % Einfamilienhäuser 60 % Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> mindestens 50%
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> Erschließungsabschnitte möglich
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt



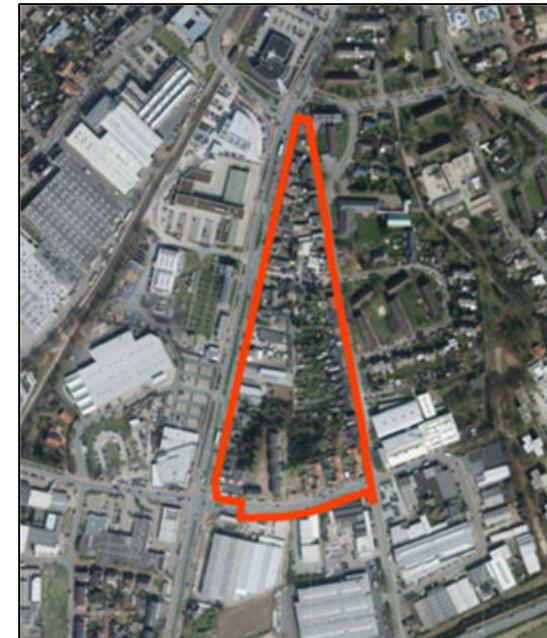
Luftbild der Stadt Bocholt



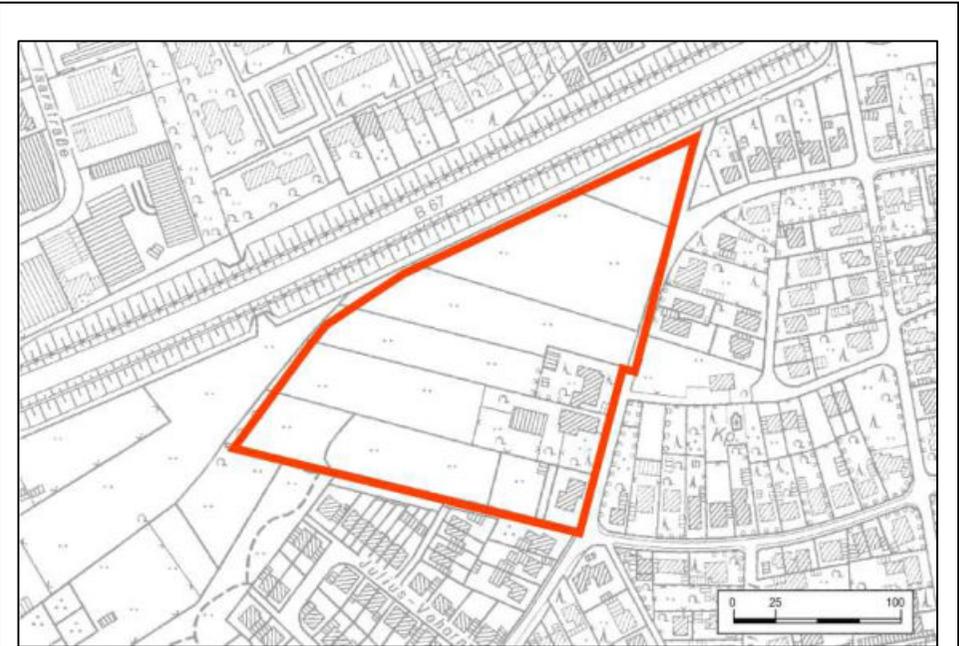
<b>Bezeichnung: C5-Donaustraße/ Biemenhorster Weg</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SO 39</b>	
Wohneinheiten: 60	Fläche: 5,4 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 34 BauGB unbebauter Blockinnenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung gegebenenfalls mit Vorprüfung
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Potential nur Blockinnenbereich <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> 0 <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 60% Einfamilienhäuser, 40% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: 31200 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> Bodenmanagment gilt nur für den Blockinnenbereich <b>Eigentumsstruktur:</b> viele private Eigentümer, Wohnungsbaugesellschaften



Luftbild der Stadt Bocholt



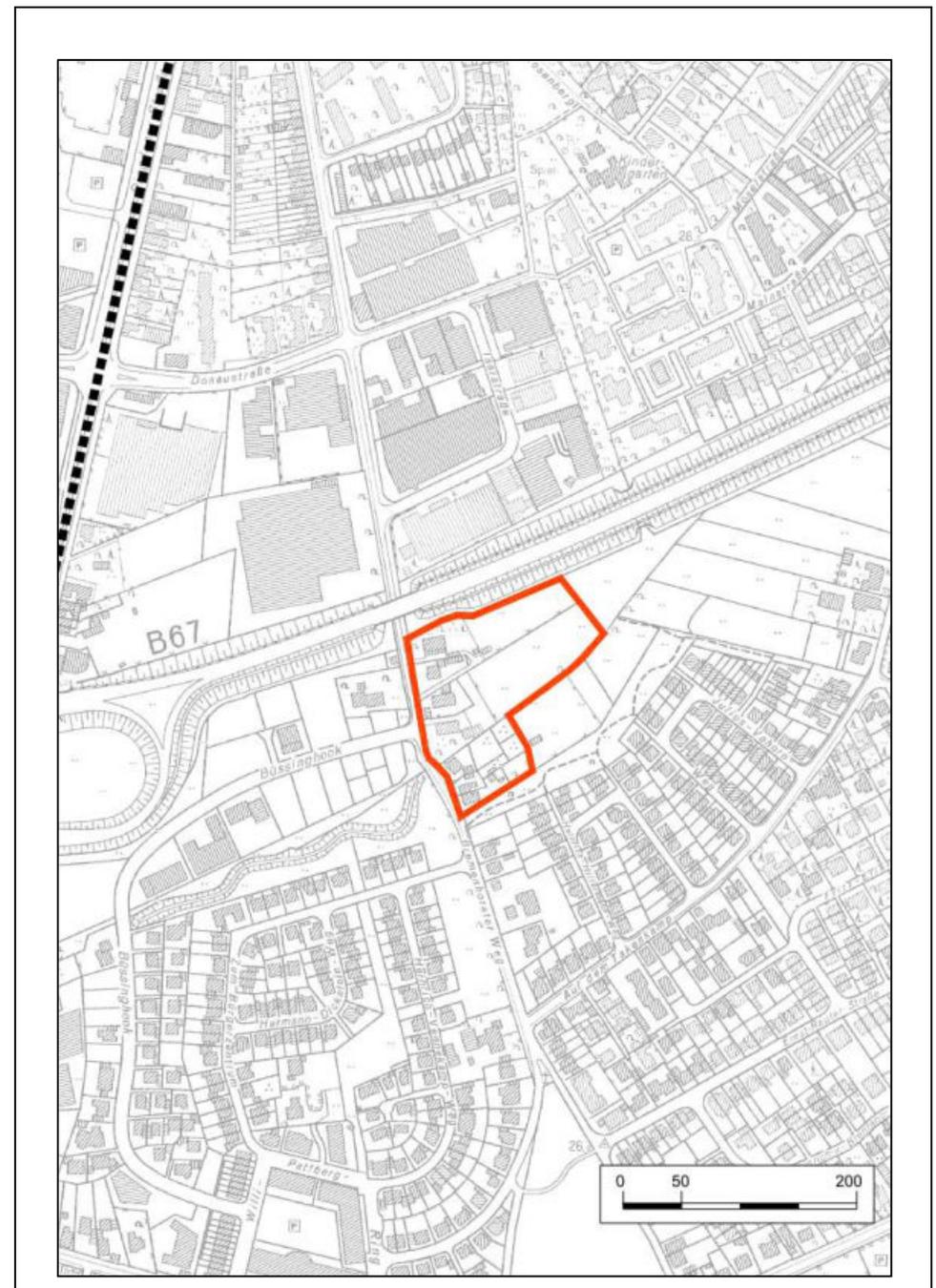
<b>Bezeichnung: C6-Auf dem Takenkamp</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: Takenkamp III</b>	
Wohneinheiten: 30	Fläche: 3,2 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Wohnbaufläche entsprechend des Entwicklungsplan Biemenhorst, Fahrradweg entlang des Grünzuges <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Grünzug entlang der B67
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 80 % Einfamilienhäuser 20 % Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:33600 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> gegebenenfalls Umlegung <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer



Luftbild der Stadt Bocholt



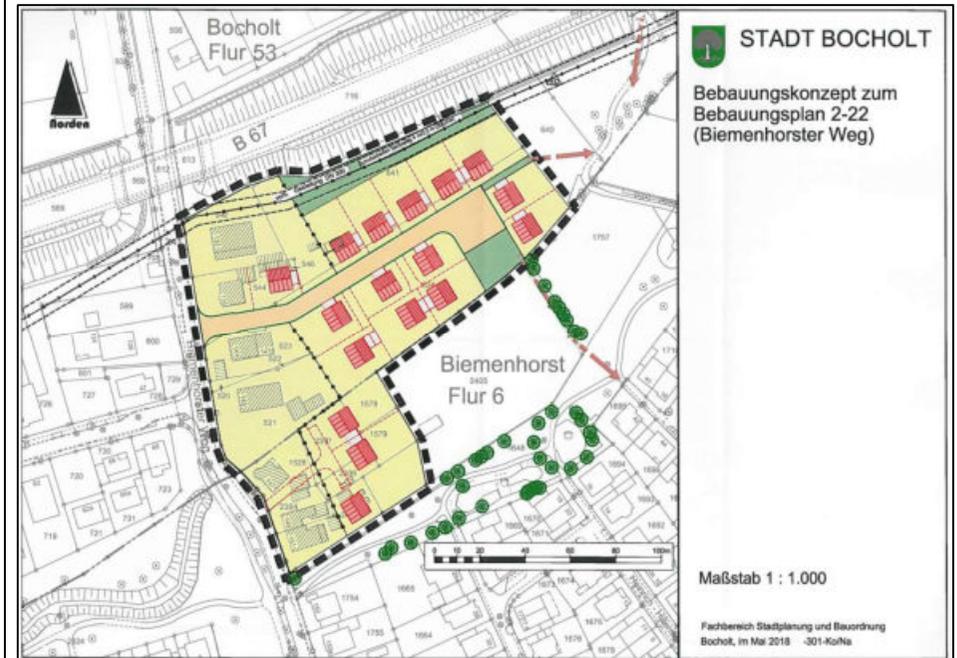
<b>Bezeichnung: C7-Bienenhorster Weg</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 2-22, Bienenhorster Weg</b>	
Wohneinheiten: 14	Fläche: 1,4 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Normalverfahren mit Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Innenentwicklung im Blockbereich, Regelung des Verkehrs, Gemengelage <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> 80% Einfamilienhäuser, 20% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:33600 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> Grundstücksregelung <b>Eigentumsstruktur:</b> mehrere Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt

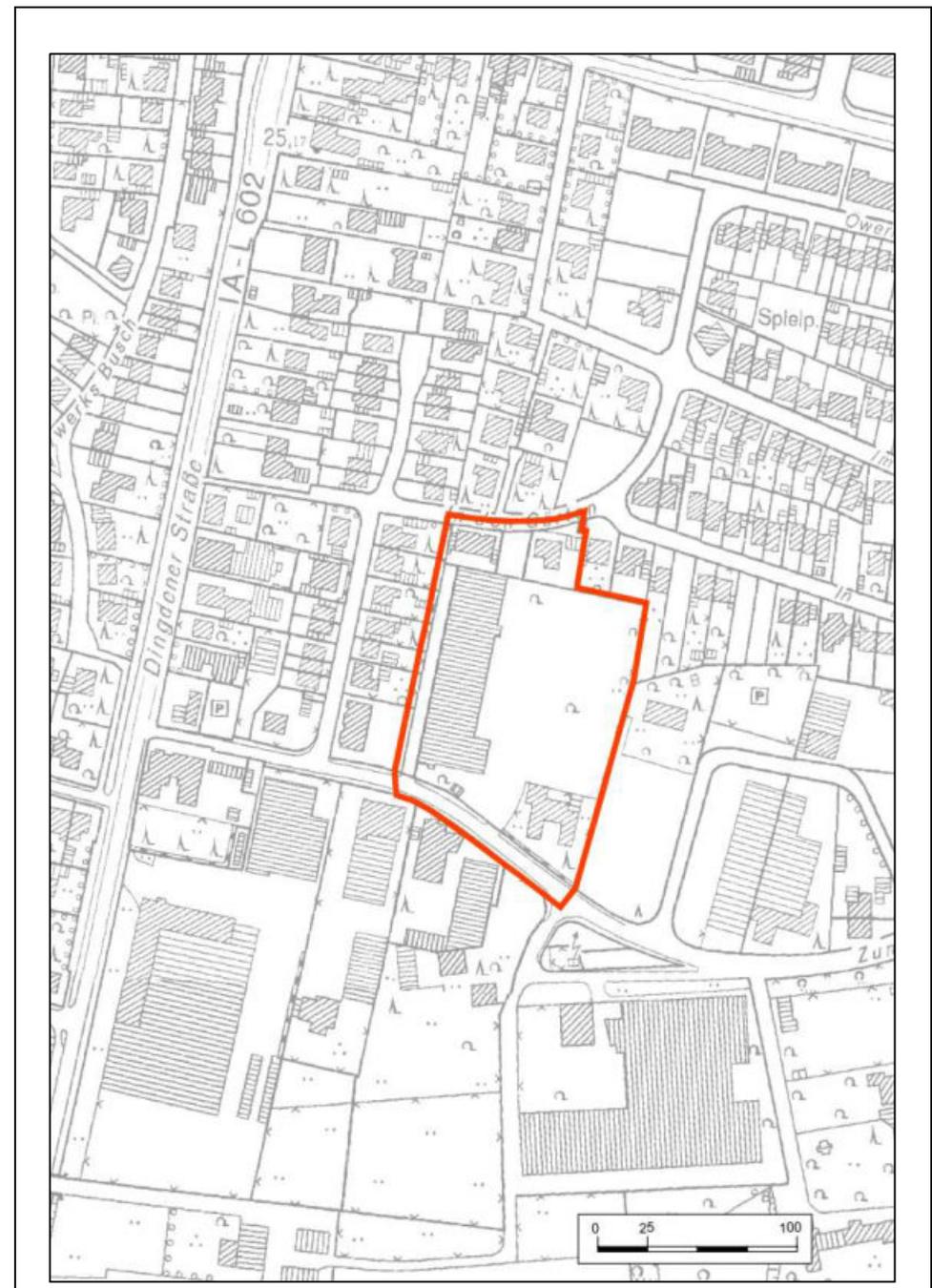


Bebauungskonzept von Mai 2018



Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bocholt soll im Ortsteil Biemenhorst neue Wohnbebauung entstehen. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße B 67, im Westen durch die Straße Biemenhorster Weg und im Süden durch die Grünalgen der Wohnsiedlung Heinrich-Hillermann-Weg/Julius Vehorn-Weg. Die Bebauung stellt eine Siedlungsarrondierung unter Berücksichtigung der Grünflächen dar. Obwohl die Nachverdichtung und die Umwandlung von Brachflächen für den Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung eine hohe Priorität haben, lässt sich die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine wohnbauliche Nutzung nicht vermeiden. Auf den Baugrundstücken können sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch ergänzend Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über eine Einmündung von der westlich verlaufenden Straße „Biemenhorster Weg“ an das vorhandene Verkehrsnetz. Die Baugrundstücke selbst werden aus dem Plangebiet heraus erschlossen.

<b>Bezeichnung: C8-Zum Waldschlößchen, Pieron</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 2-3, 2. Änderung</b>	
Wohneinheiten: 11	Fläche: 1,5 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche, Gewerbegebiet
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB und § 34 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung, rechtsverbindlich	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer

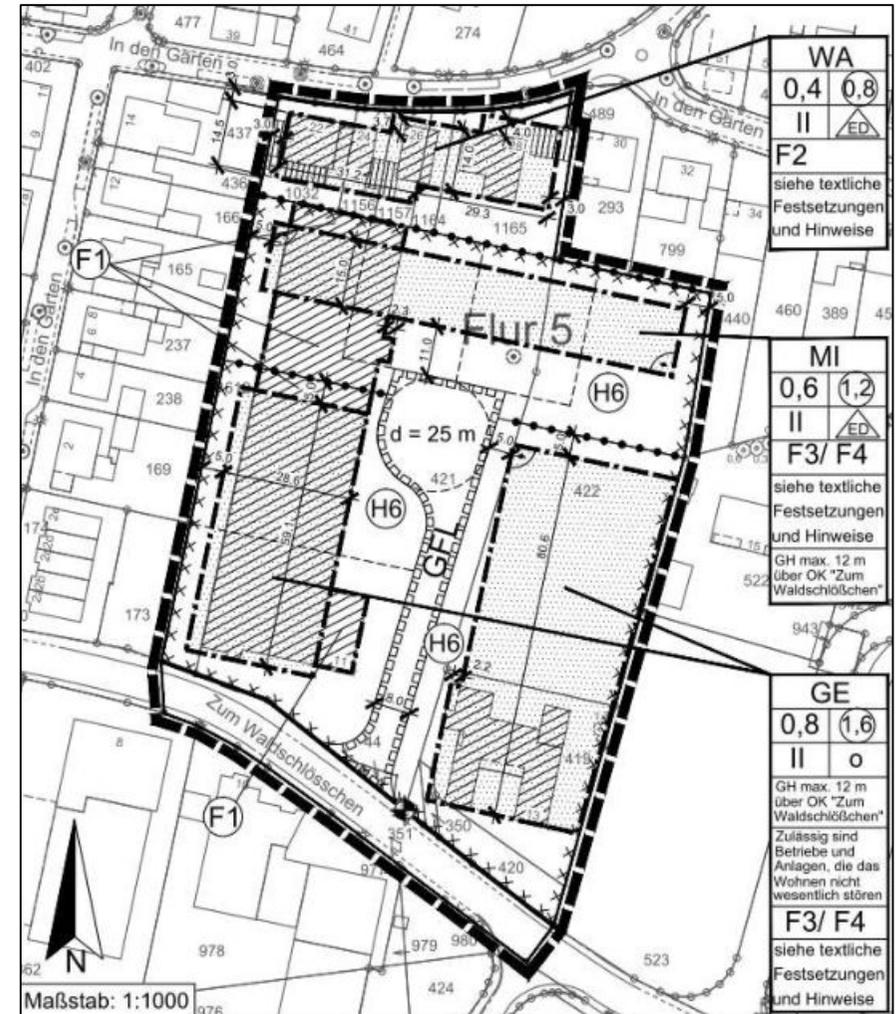


Luftbild der Stadt Bocholt



Es ergibt sich, aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken Zum Waldschlösschen, ungerade Hausnummern 11-13; Gemarkung Biemenhorst, Flur 5, Flurstücke 44, 421, 422 und 612, kurzfristig die Notwendigkeit zur städtebaulichen Neuordnung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung zu schaffen. Ein Bestandteil dieser Neuordnung ist ein geplantes Mischgebiet (MI), das als Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Norden und dem Gewerbegebiet (GE) im Süden, u.a. dem Nachbarschutz dient.

Bebauungsplanentwurf



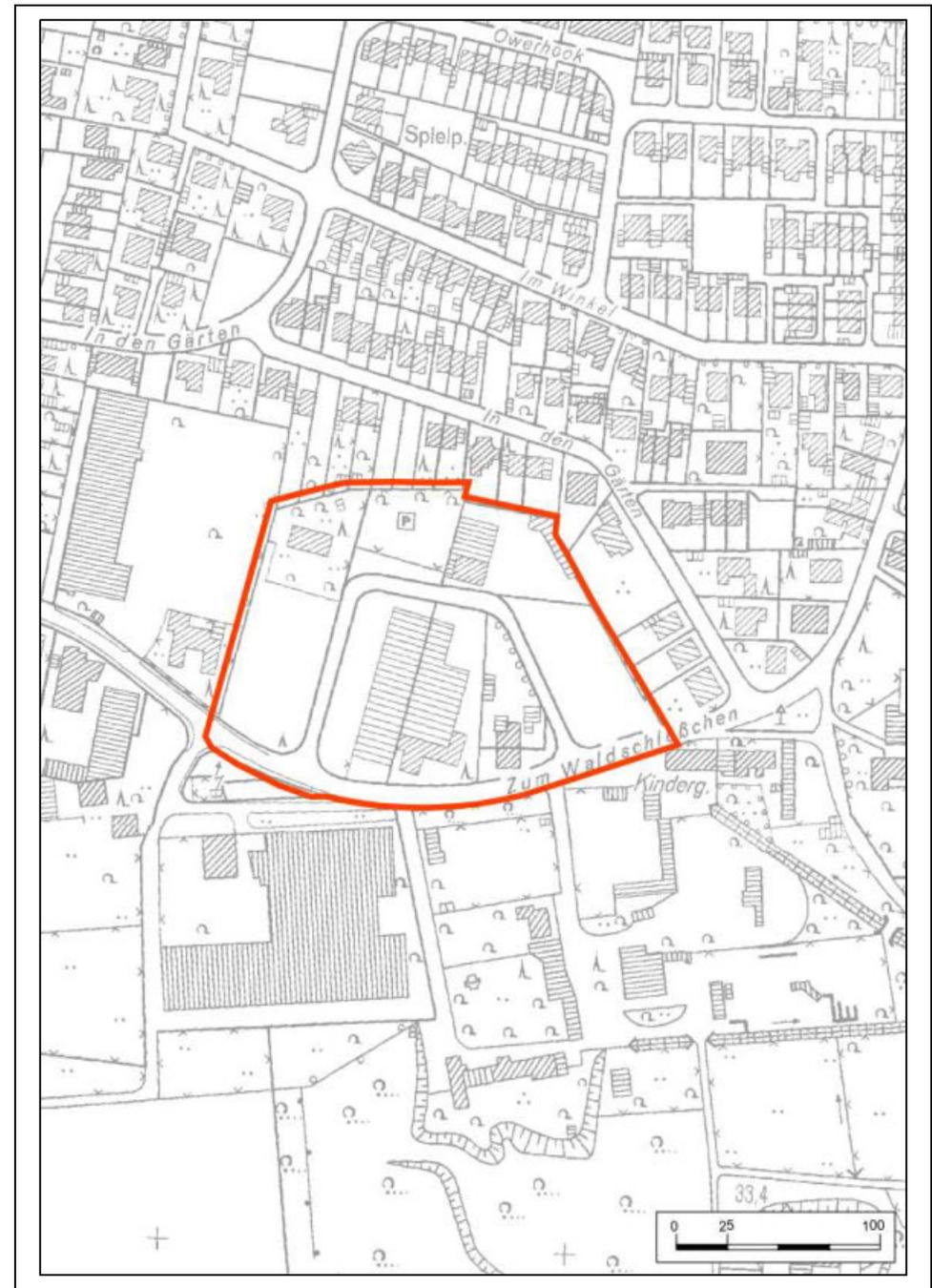
Stadt Bocholt

**Bebauungsplan 2-3**  
 Änderung und Erweiterung  
 im beschleunigten Verfahren

Stand: Satzungsbeschluss  
 06.09.2017 vA/Sp

- Entwurf -

<b>Bezeichnung: C9-Zum Waldschlößchen, Pattberg</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 2-3, 3.Änderung</b>		
Wohneinheiten: 10	Fläche:	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgemeiner Siedlungsbereich, gewerbliche und industrielle Nutzung <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche, Gewerbefläche	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB und § 34 BauGB	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung		
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer	

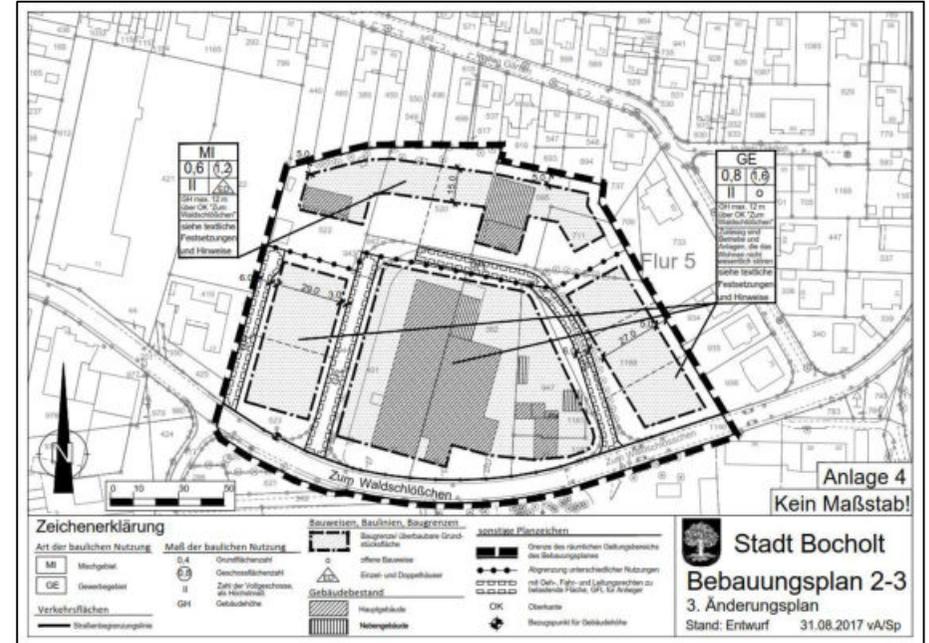


Luftbild der Stadt Bocholt



Durch den 3. Änderungsplan zum Bebauungsplan 2-3 soll im Norden des Plangebietes (in Fortsetzung des festgesetzten Mischgebietes des westlich befindlichen Bebauungsplanes 2-3 2. Änderungsplan) ein Mischgebiet entwickelt werden. Im Mischgebiet sind auch Wohngebäude möglich,

Bebauungsplanentwurf



<b>Bezeichnung: C10-Birkenallee/ Schulstraße</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 2-NW 1, Änderung</b>		
Wohneinheiten: 15-30	Fläche:	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Fläche für Gemeinbedarf	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB Gemeinbedarf	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung		
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input checked="" type="checkbox"/> Schule	
	<b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr	
<b>Umwelt/ Freiraum:</b>		
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig	
	<input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen	
<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>		
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt	



Luftbild der Stadt Bocholt



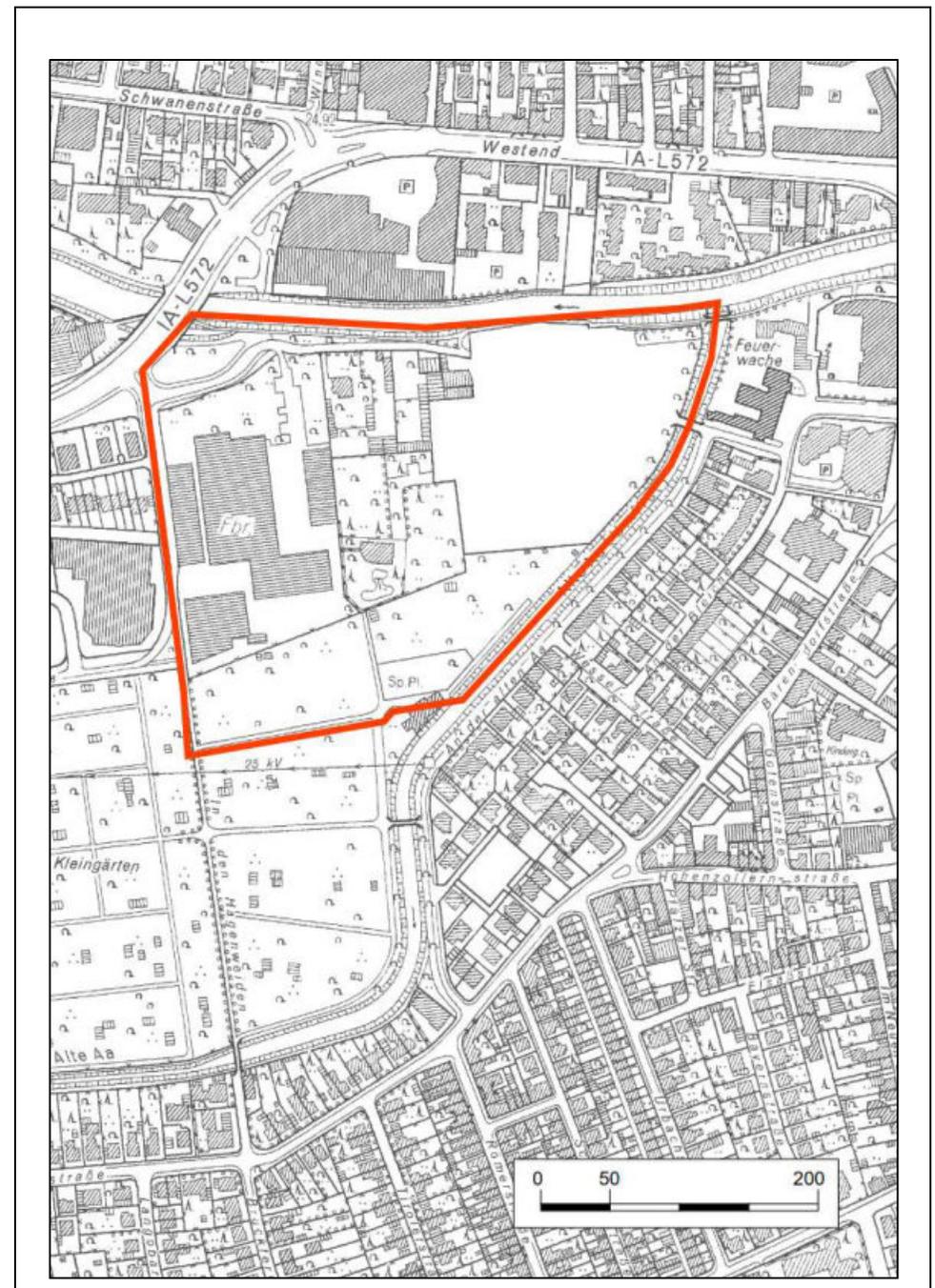
<b>Bezeichnung: D1-Alte Feuerwehr</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: K 1a</b>		
Wohneinheiten: 20	Fläche: 0,3 ha	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Fläche für Gemeinbedarf	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr <b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Wohnbauentwicklung mit Stärken Innenstadt charakter, Fläche für die Freiraumentwicklung <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Gewässerschutz und Freiraumentwicklung an der Aa	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Wohngruppen, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> mindestens 50%	
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt	



Luftbild der Stadt Bocholt



<b>Bezeichnung: D2-Weberinsel</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SW 40, Messinggelände</b>	
Wohneinheiten: 300	Fläche: 9,4 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Gewerbe und Kleingärtner
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB und § 34 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innentwicklung mit Vorprüfung des Einzelfalls
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Restrukturierung/ Umwandlung eines Gewerbestandortes zu einem attraktiven innerstädtischen Wohnquartier/ Kleingärtner <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> Kindergarten/ Schule vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Umweltbericht, Grünzug an der Aa entwickeln
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 50% Einfamilienhäuser, 50% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> Erschließungsabschnitte 200 Wohneinheiten--- 100 Wohneinheiten
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Kleingartenanlage

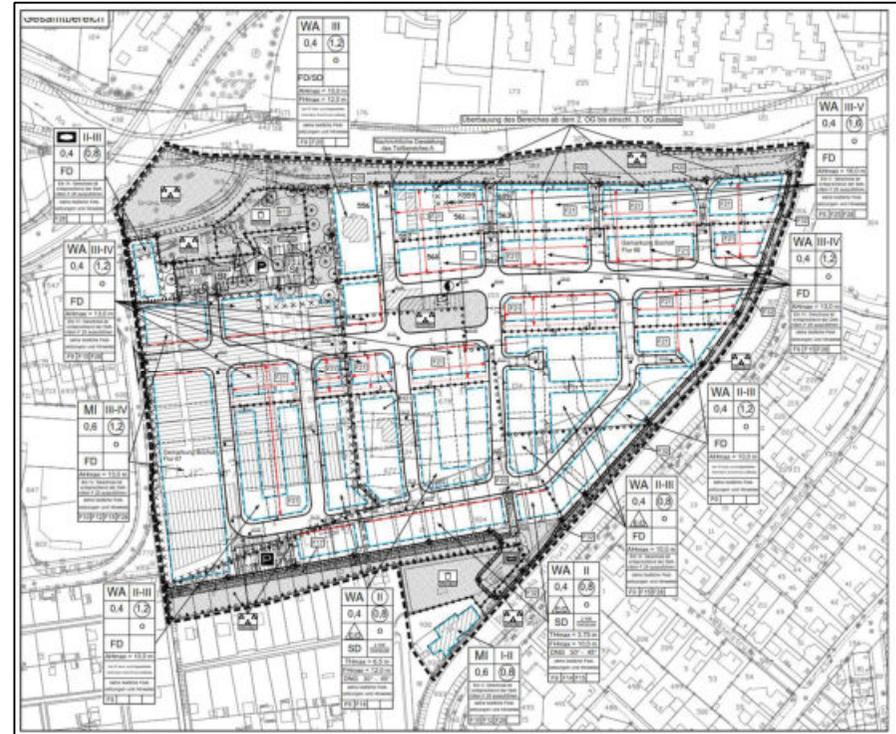


Luftbild der Stadt Bocholt

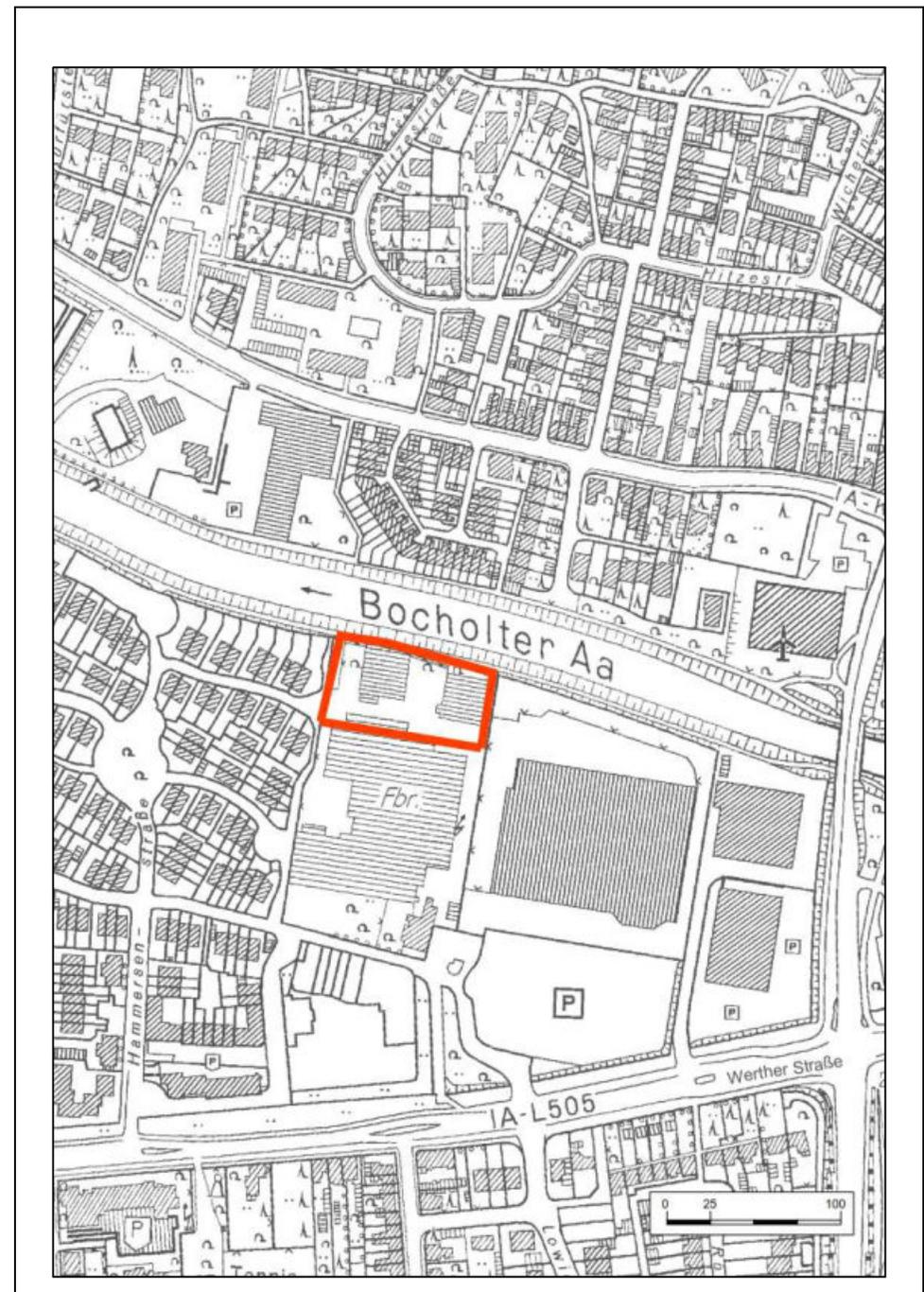


Der Bebauungsplan SW 40 soll eine innenstadtnahe, brachliegende ehemalige Gewerbefläche unter Einbeziehung von Teilflächen des angrenzenden Kleingartenvereins unter Beachtung der Renaturierung des Aa-Uferbereiches einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen. Den bestehenden Nutzungen im westlichen Planbereich sind die vorgesehenen temporären Festsetzungen geschuldet, die daher auch eine zeitlich gesplittet Entwicklung des Bereiches vorsehen. Der überwiegende Anteil des Bebauungsplanes wird durch die Wohnnutzung in unterschiedlichen Bauformen geprägt. Entlang der Isselburger Straße sind aus immissionsrechtlichen Gründen Mischgebiete vorgesehen worden. Dem Erhalt und der Entwicklung plangebietszuträglicher Grünbereiche wurde in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Bebauungsplanentwurf



<b>Bezeichnung: D3-Wohnen am Hammersengebäude</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SW 39/ 2, Hammersengebäude</b>		
Wohneinheiten: 25		Fläche: 0,4 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	Darstellung Regionalplan: Allgem einer Siedlungsbereich Darstellung Flächennutzungsplan: Mischgebiet	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	vorhandenes Baurecht: § 30 BauGB	
	Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Instrument: vereinfachte Änderung		
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Festsetzungen von Bauflächen an der Bocholter Aa zur Arrondierung des Grundstückes	
	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule sonstiges: vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Bocholter Aa Hauptgrünzug entwickeln	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen	
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	sonstiges: <b>Eigentumsstruktur:</b> privater Eigentümer	

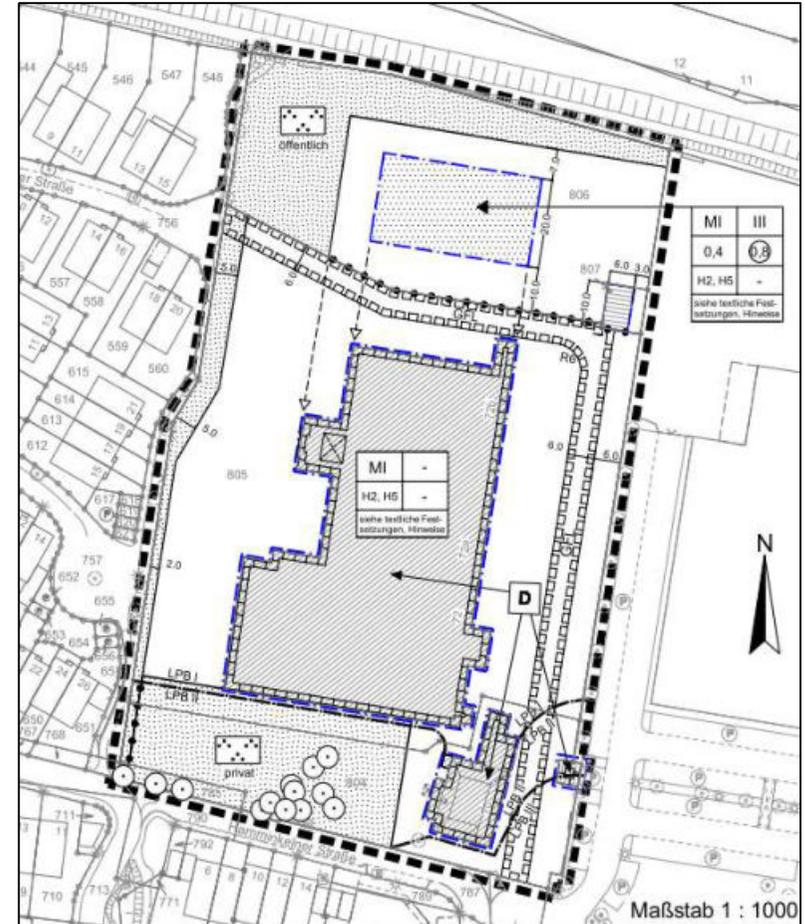


Luftbild der Stadt Bocholt



Die Entwicklung der nördlichen Spinnereifläche Hammersen soll zwischen den angrenzenden Siedlungsbereichen und dem Spinnereigebäude vermitteln. Die Geschossigkeit ist daher III-geschossig mit Staffelgeschoss festgesetzt. Die angrenzenden Grünbereiche werden verbreitert und aufgewertet.

Bebauungsplanentwurf



Gemarkung: Bocholt  
Flur: 74 Stand der Planunterlagen: 01.12.2017



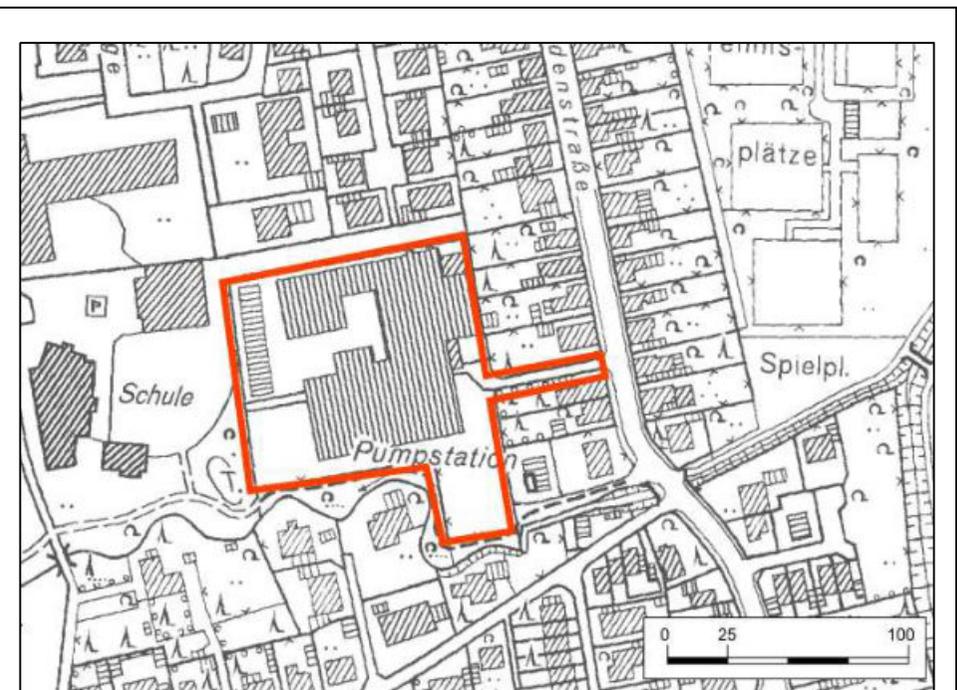
**Stadt Bocholt**

SW 39/2, Änderungsentwurf  
(Änderung des Bebauungsplanes SW 39/2)

(Für den gesamten Änderungsbereich gilt die BauNVO von 1990)

GB -301- Stadtplanung De/SI,Sp 02.07.2018

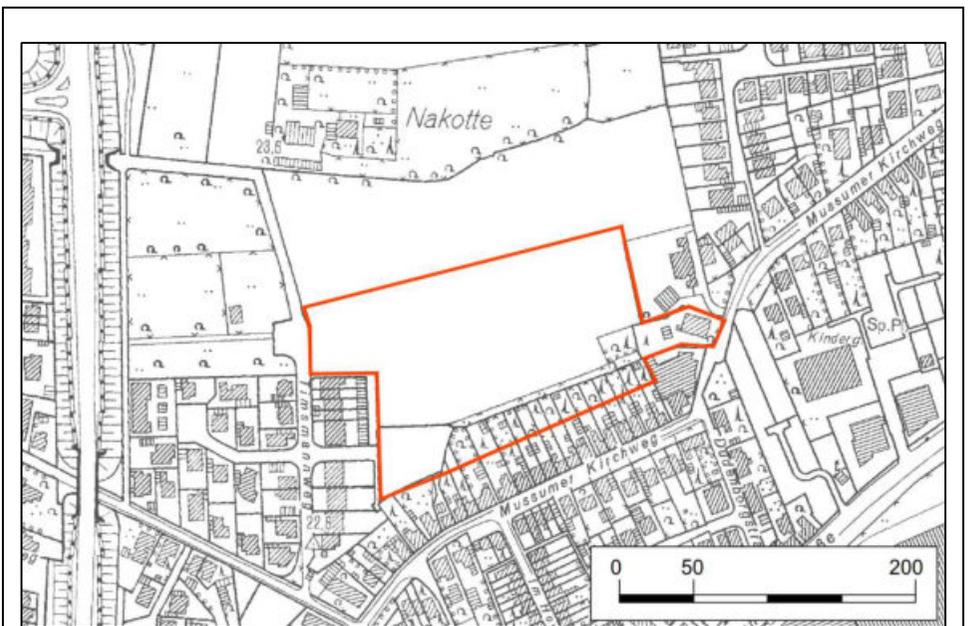
<b>Bezeichnung: D4-Weidenstraße</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SW 29/ 2, Weidenstraße</b>		
Wohneinheiten: 20	Fläche: 1 ha	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Mischgebiet	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB Gewerbe	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Nein	
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Wohngebiet im Innenbereich, Erschließungsregelungen über Weidenstraße <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Berücksichtigung Alte Aa/ Heggen Aa	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 50% Einfamilienhäuser, 50% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen	
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer	



Luftbild der Stadt Bocholt



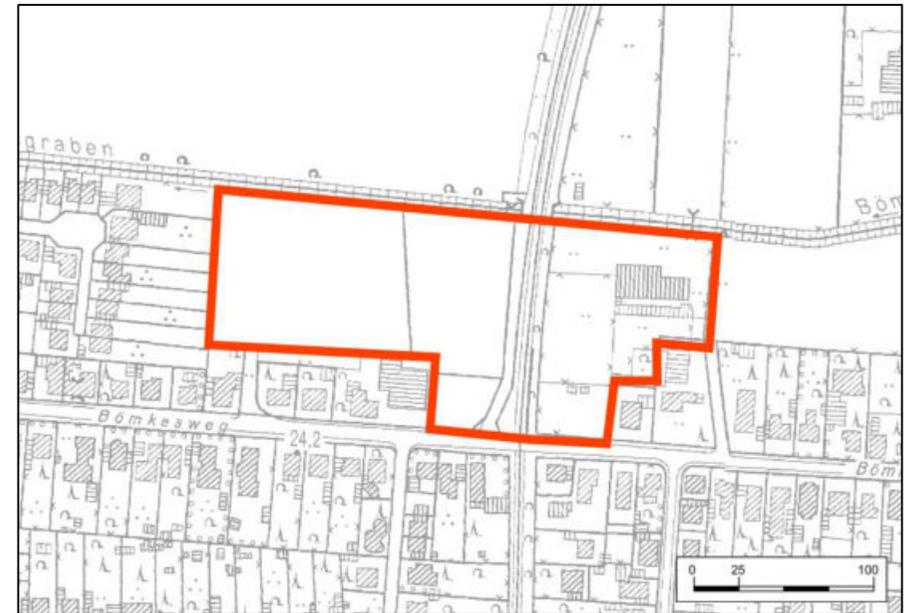
<b>Bezeichnung: D5-Timsmannweg</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SW 33, Timsmannweg</b>	
Wohneinheiten: 67	Fläche: 2,6 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Arrondierung zur Wohnbaufläche
	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule
	<b>sonstiges:</b> vorhanden
	<b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr
	<b>Umwelt/ Freiraum:</b> Umweltbericht, Einbindung Parkanlage
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 80% Einfamilienhäuser, 20% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig
	<input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:51200 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer



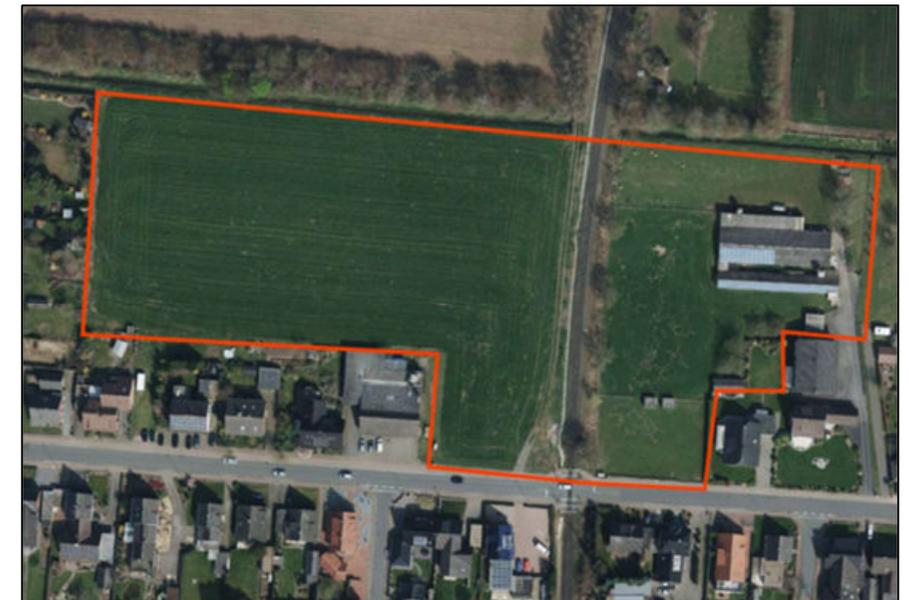
Luftbild der Stadt Bocholt



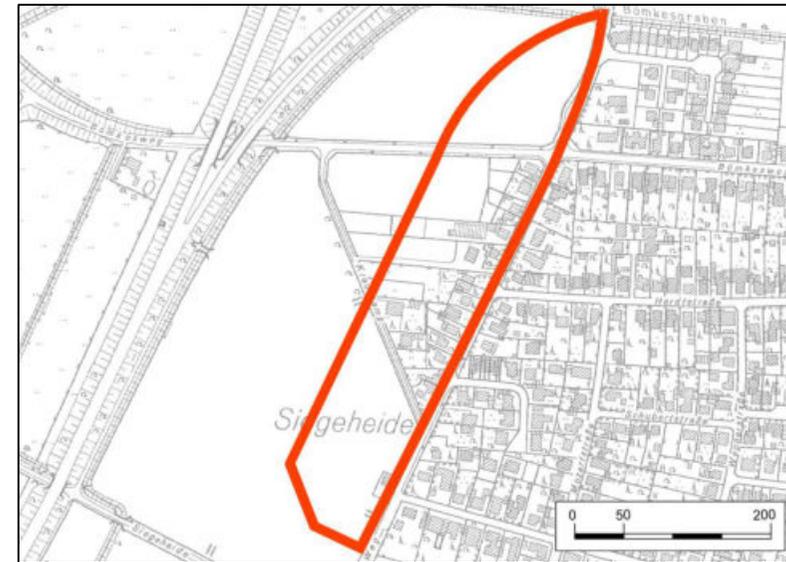
<b>Bezeichnung: D6-Nachverdichtung Bömkesweg</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 8-Bömkesweg/ Krumme Straße</b>	
Wohneinheiten: 38	Fläche: 2,6 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 34 BauGB und § 35 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Bau des Haltepunktes Mussum, bauliche Entwicklung, Gemengelage
	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule
	<b>sonstiges:</b> vorhanden
	<b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr
<b>Umwelt/ Freiraum:</b> Bömkesgraben	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig
	<input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> möglich	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:53600 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt



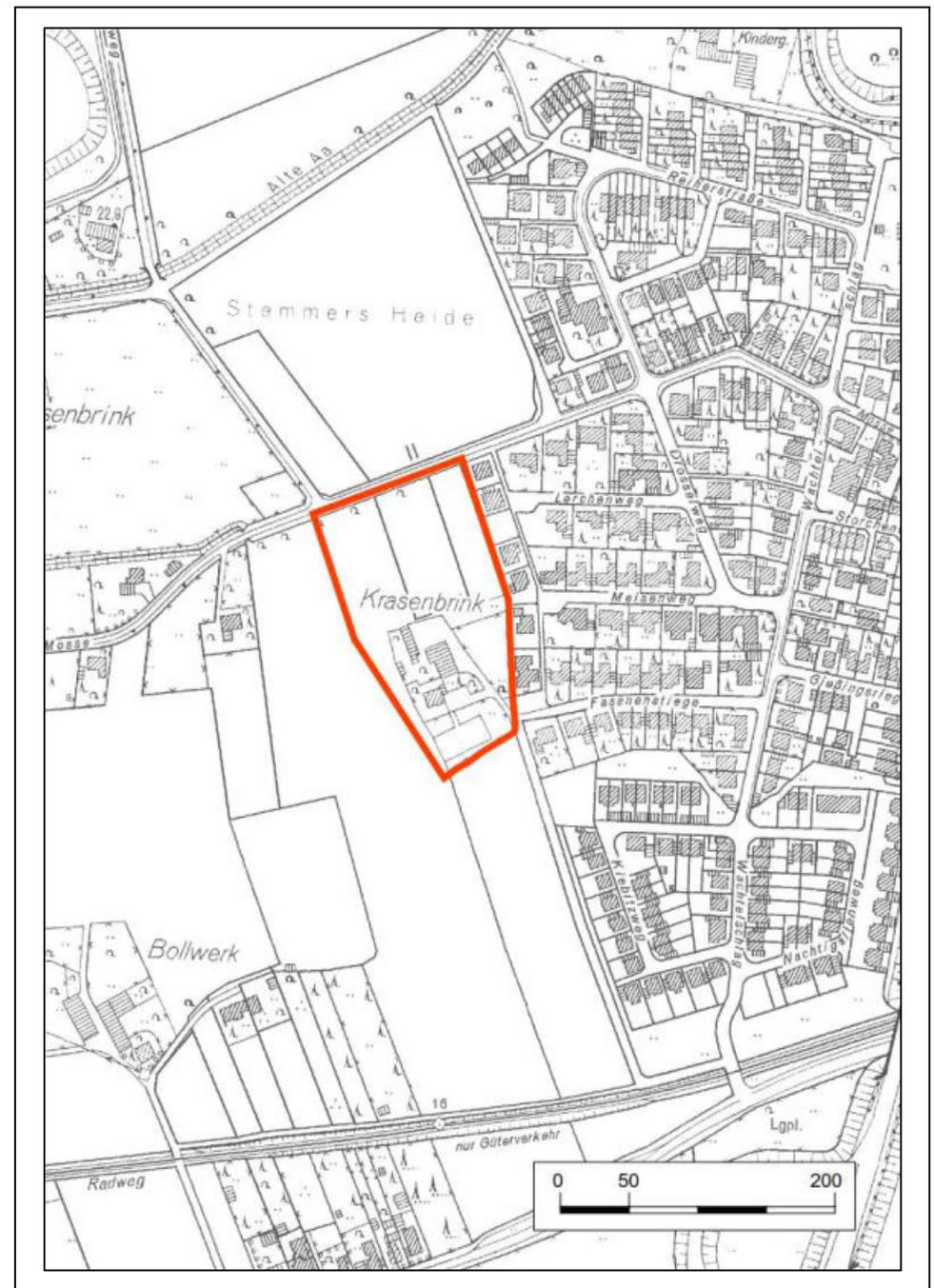
<b>Bezeichnung: D7-Kreuzkamp</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 8-3, Kreuzkamp/ Bömkesweg</b>	
Wohneinheiten: 78	Fläche: 5,7 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Wohnbauflächenarrondierung
	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule
	<b>sonstiges:</b> vorhanden
	<b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr
<b>Umwelt/ Freiraum:</b> Ortsrand und Gewässer als wichtige Grünstrukturen entwickeln	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig
	<input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: 53500 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> gegebenfalls Umlegung <b>Eigentumsstruktur:</b> mehrere Eigentümer



Luftbild der Stadt Bocholt



<b>Bezeichnung: D8-Krasenbrink</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 8-22, Fasanenstiege</b>	
Wohneinheiten: 20-30	Fläche: 2 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB Baugebiet
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Wohnbauflächenarrondierung in Mussum</b> <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Ortsrandeingrünung und Wegeverbindung
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
	<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>
	Projekt Bodenmanagement: Nr.:53400 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt

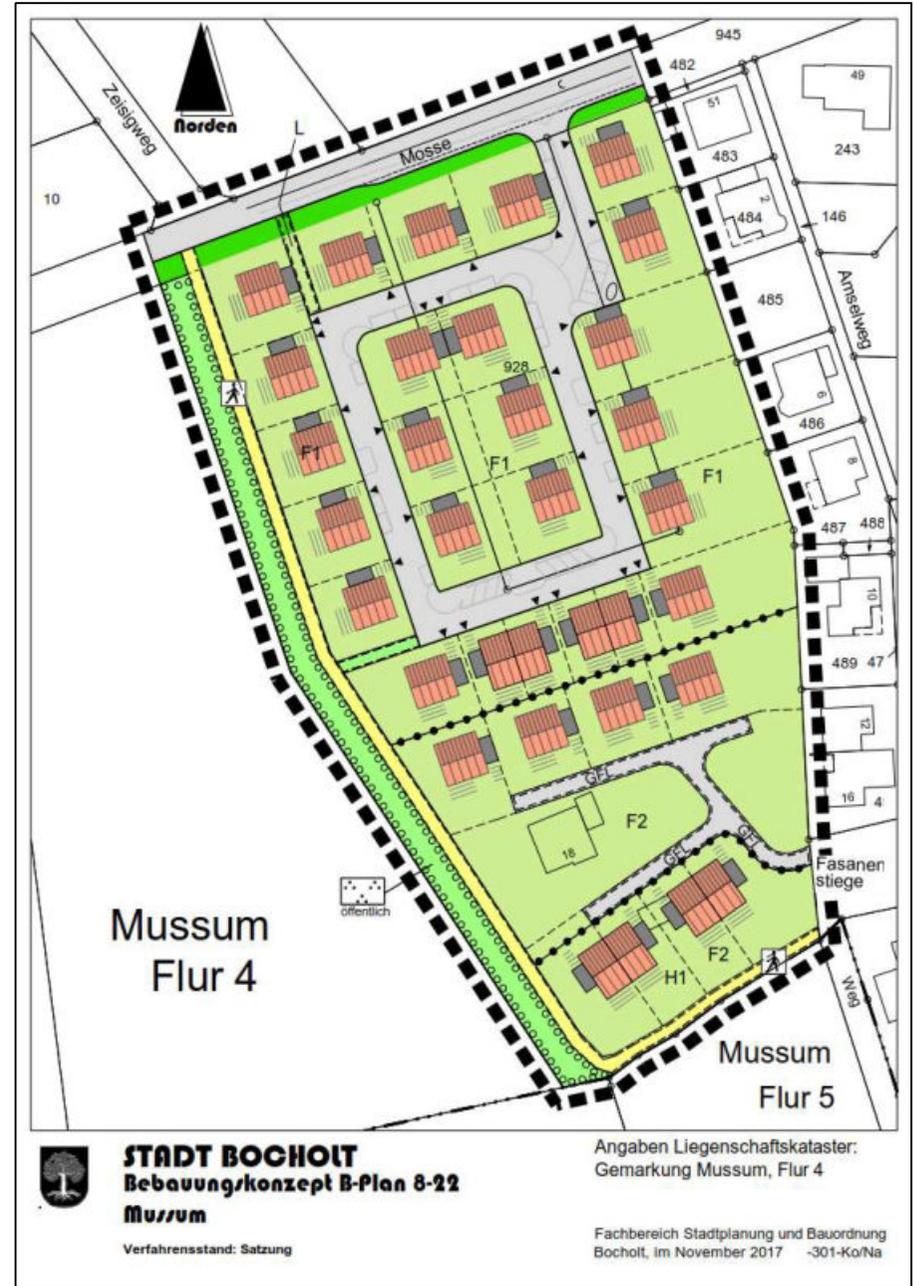


Luftbild der Stadt Bocholt

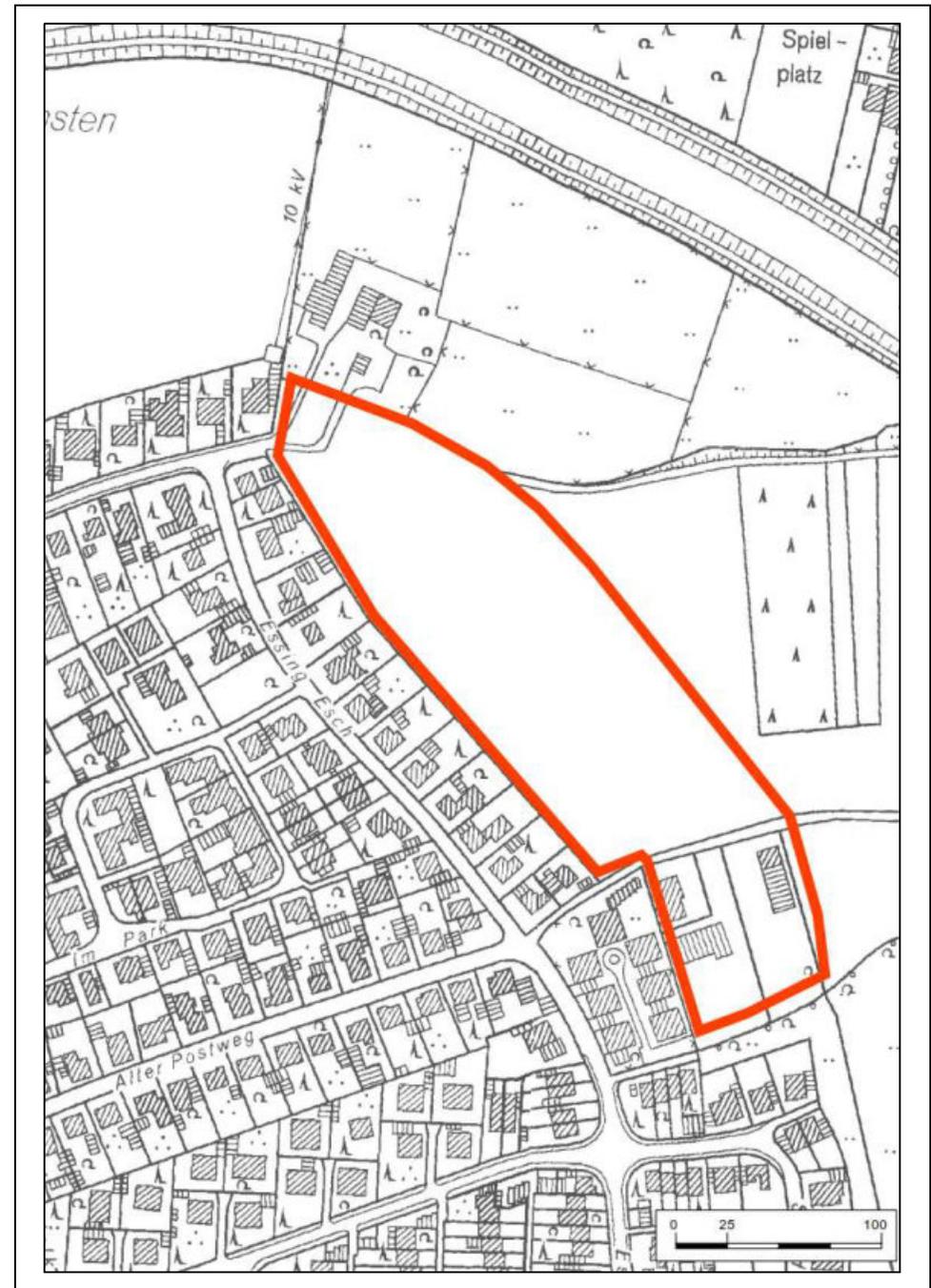


Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bocholt soll im Ortsteil Mussum ein 2 ha großes Neubaugebiet entstehen. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Straße Mosse, im Osten durch die Straßen Amselweg und Fasanenstiege sowie im Süden durch eine ehemalige Hofstelle. Obwohl die Nachverdichtung und die Umwandlung von Brachflächen für den Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung eine hohe Priorität haben, lässt sich die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine wohnbauliche Nutzung nicht vermeiden. Auf den ca. 30 Baugrundstücken sollen sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch ergänzend Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über eine Einmündung von der nördlich verlaufenden Straße Mosse an das vorhandene Verkehrsnetz. Die Baugrundstücke selbst werden aus dem Plangebiet heraus erschlossen.

Bebauungskonzept von November 2017



<b>Bezeichnung: D9-Essing Esch</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 7-8, Essing Esch</b>	
Wohneinheiten: 40	Fläche: 3 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB Baugebiet (Satzungsbeschluss)
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren, Beschluss vom 20.12.2017
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Arrondierung des Ortsteils Lowick, Ortsrandeingrünung <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Umweltbericht
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 80% Einfamilienhäuser, 20% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
	<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>
	Projekt Bodenmanagement: Nr.:55100 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> Umlegung <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt

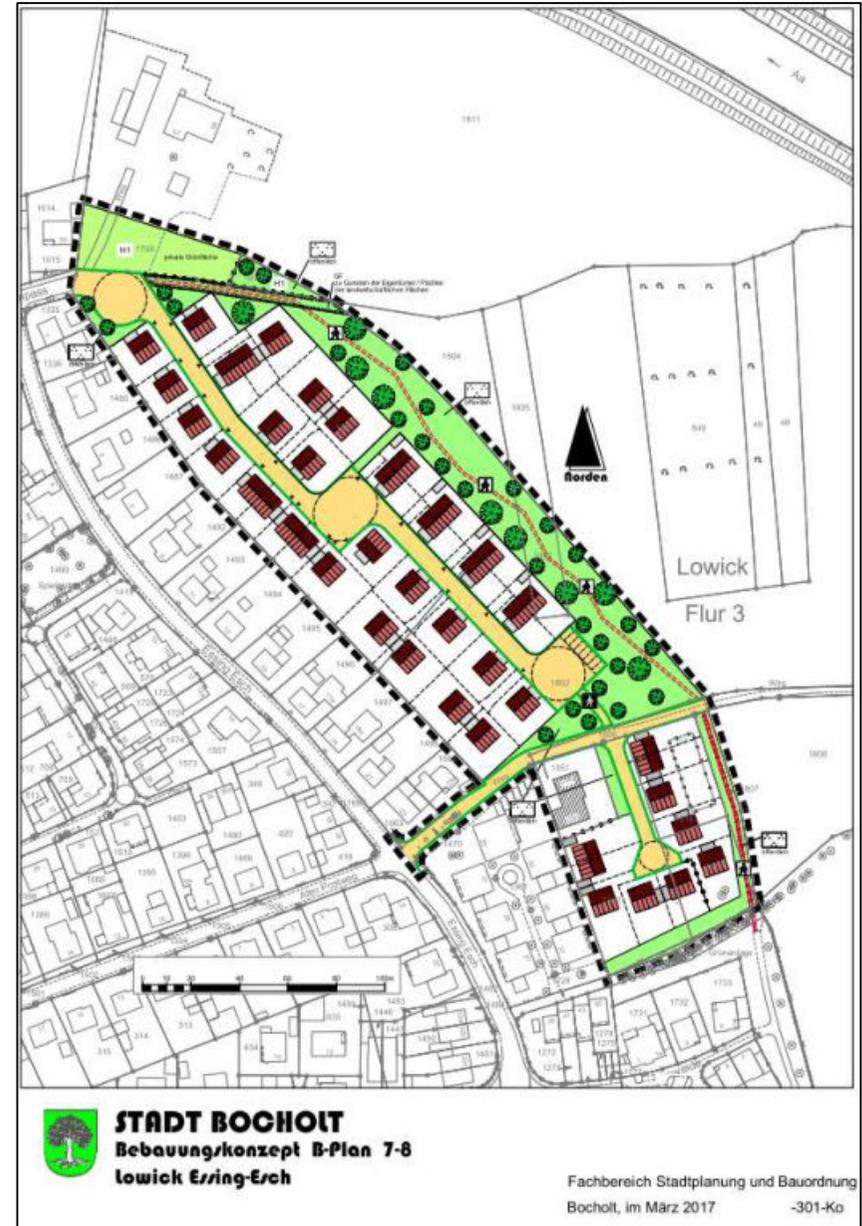


Luftbild der Stadt Bocholt

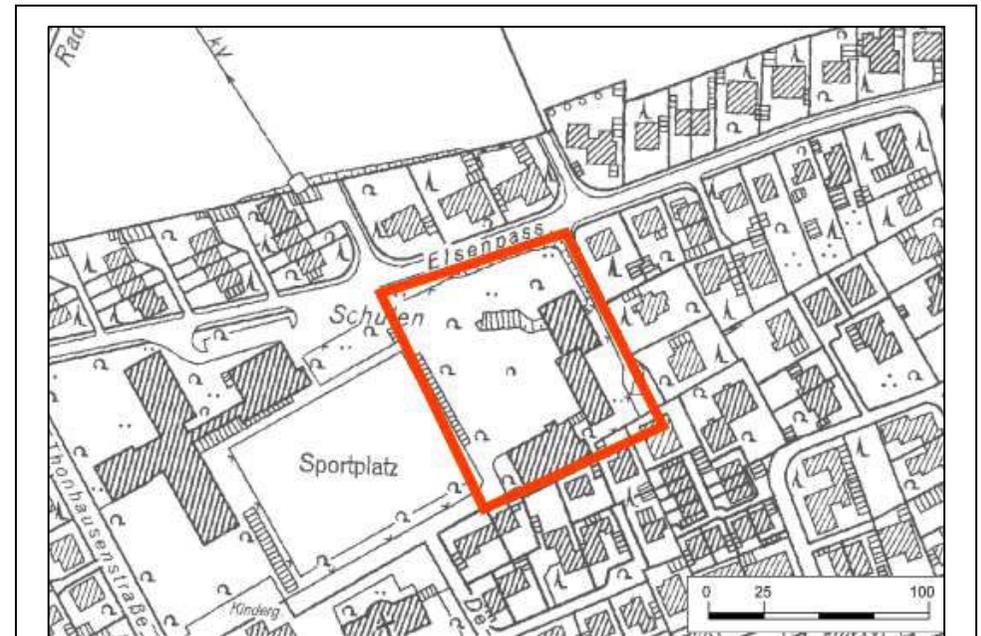


Mithilfe dieses Areals soll eine Arrondierung des Ortsteils Lowick entstehen. Um einerseits dem Wunsch nach einem Haus im Grünen nachzukommen, andererseits aber der städtebaulichen Monotonie entgegenzuwirken, sollen hier auf 3 ha 80% Einfamilienhäuser und 20% Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Bebauungsplankonzept von März 2017



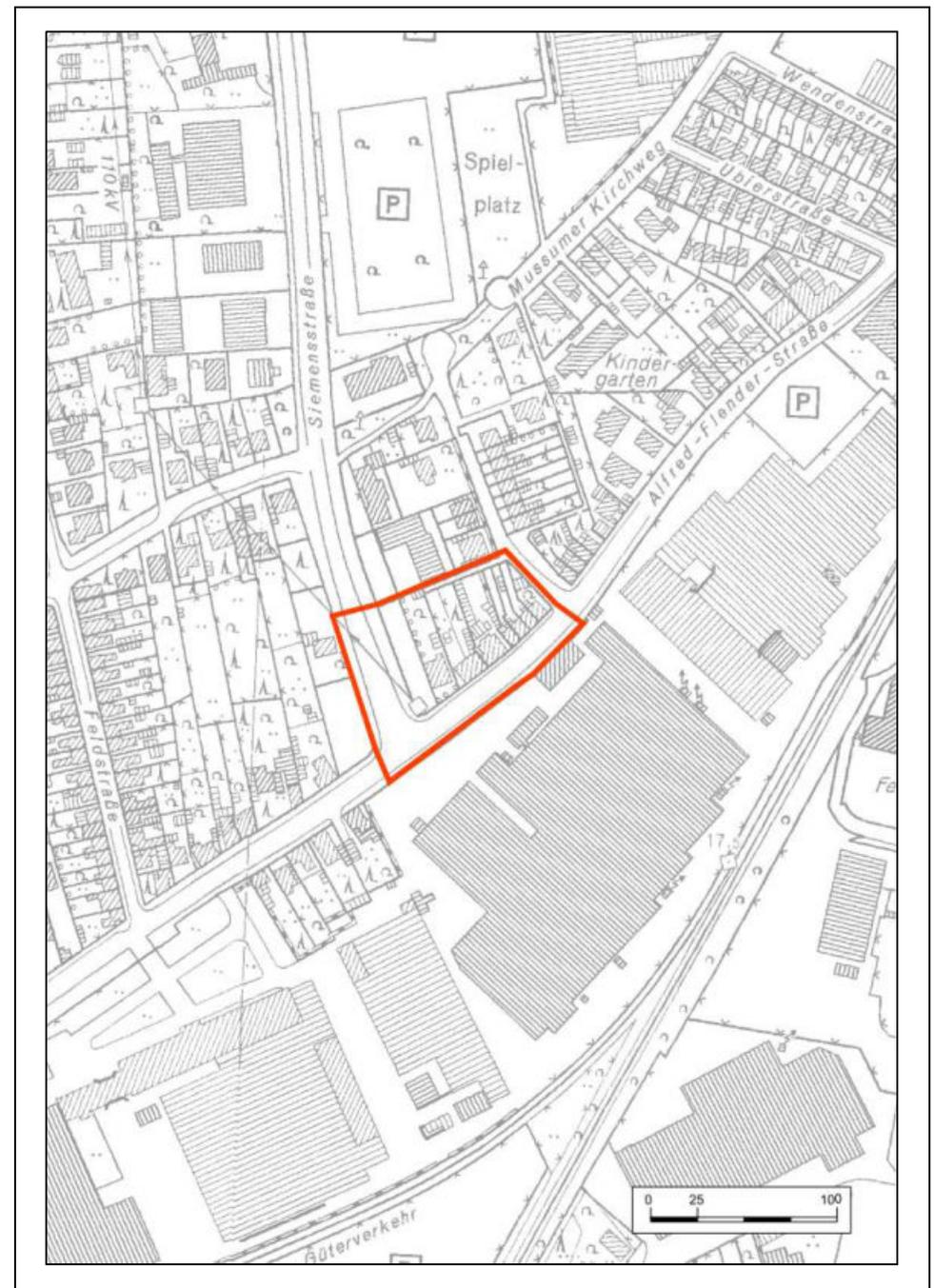
<b>Bezeichnung: D10-St. Bernhard</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 7-N 2, St. Bernhard</b>		
Wohneinheiten: 34	Fläche: 1 ha	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Gemeinbedarfseinrichtungen	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB Gemeinbedarf	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Ergänzung des Stadtteils mit familienfreundlichem Wohn- und Siedlungsbau <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Geschosswohnungsbau, Wohngruppen <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	Potentialgebiet – Für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Schul- und Kindergartenanlage ist eine Verfügbarkeit des Grundstückes für eine Wohnbauentwicklung zur Zeit nicht gegeben.	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt	



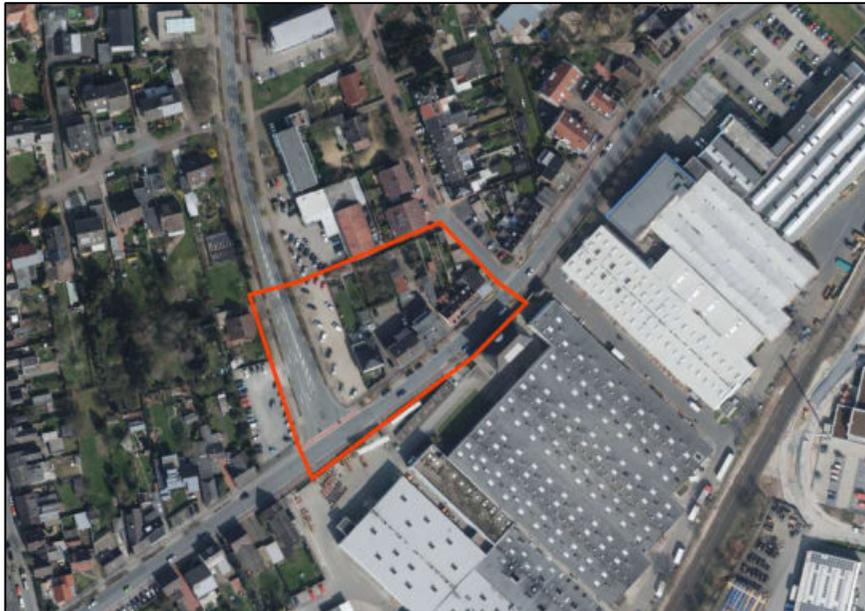
Luftbild der Stadt Bocholt



<b>Bezeichnung: D11-Alfred-Flender-Straße/ Siemensstraße</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SW 1, 3.Änderungsplan</b>	
Wohneinheiten: 10	Fläche: 0,8 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Mischgebiet
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 70% Einfamilienhäuser, 30% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
	<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>
	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer	

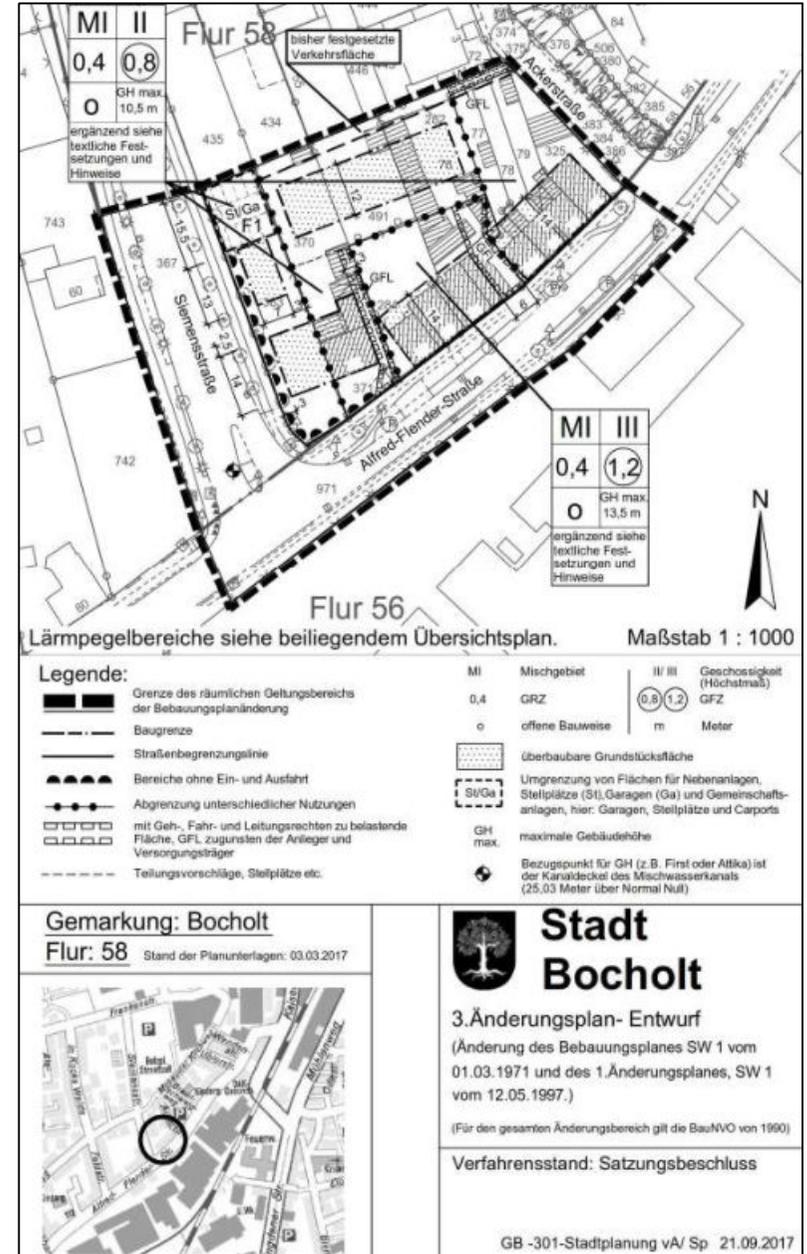


Luftbild der Stadt Bocholt

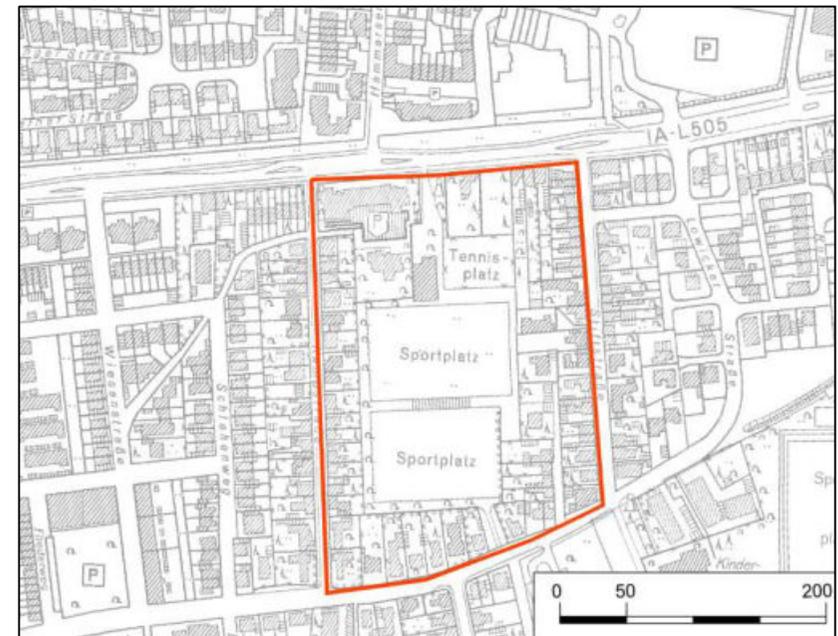


Im Bereich des östlichen Eckgrundstückes Siemensstraße/ Alfred-Flender-Straße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einer Kfz-Ausstellungsfläche geschaffen werden. Des Weiteren ist es angezeigt die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Erschließung für den Blockinnenbereich nördlich der Gebäude Alfred-Flender-Straße gerade Hausnummern 62-76 neu zu ordnen, um dort Wohnungsbau zu ermöglichen.

Bebauungsplan



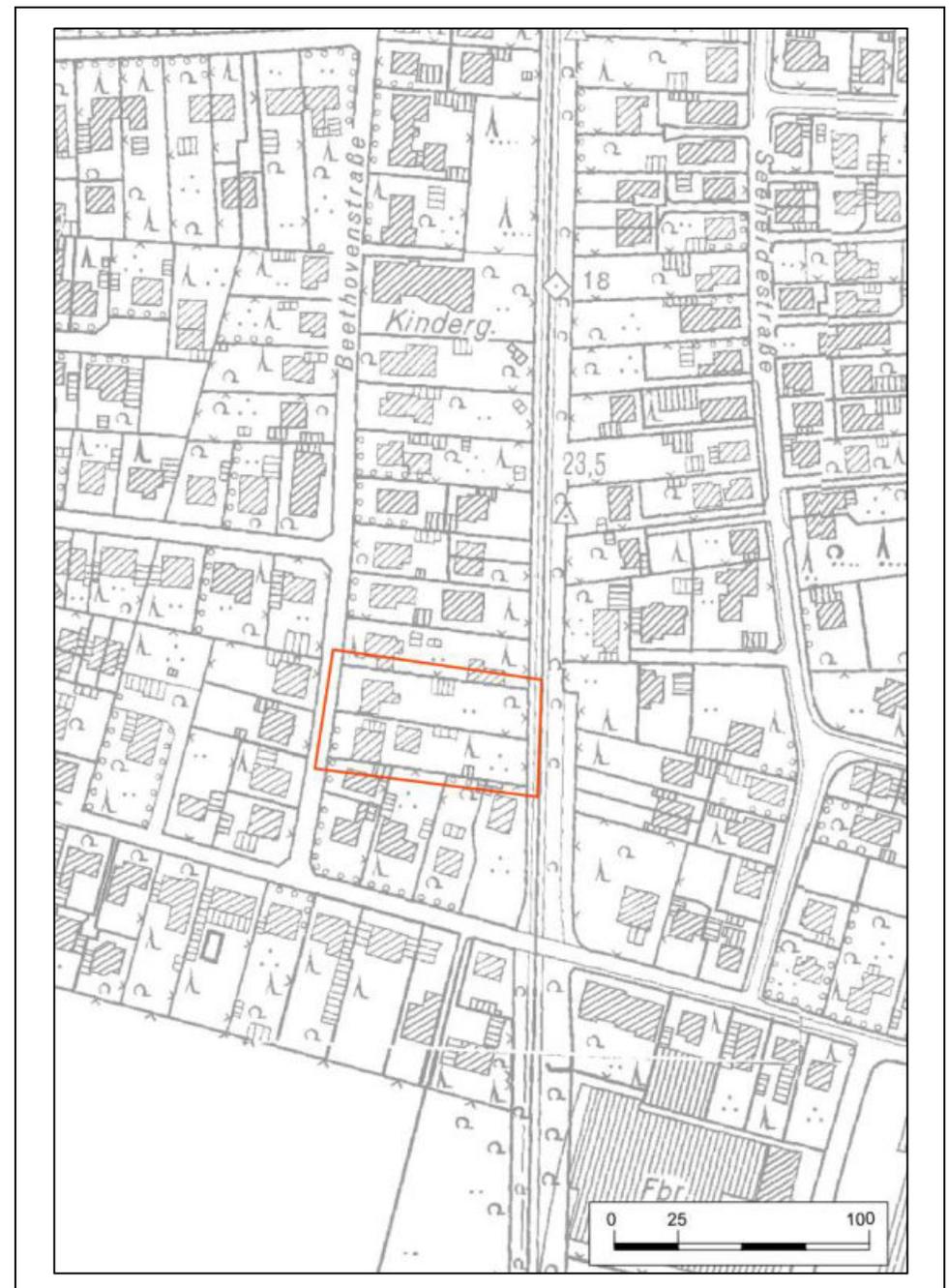
<b>Bezeichnung: D12-Werther Straße/ Kaisergarten</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: SW-Am Kaisergarten</b>		
Wohneinheiten: ca. 53		Fläche: 6 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Sportfläche	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 34 BauGB und § 35 BauGB	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> voraussichtlich Bebauungsplan der Innenentwicklung		
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule  <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr  <b>Umwelt/ Freiraum:</b>	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 80% Einfamilienhäuser, 20% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich	
<b>Priorität</b>	Potentialgebiet – Für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Sportgelände und der damit für den Stadtteil besonderen Bedeutung ist eine Verfügbarkeit des Grundstückes für eine Wohnbauentwicklung zur Zeit nicht gegeben.	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt Bocholt	



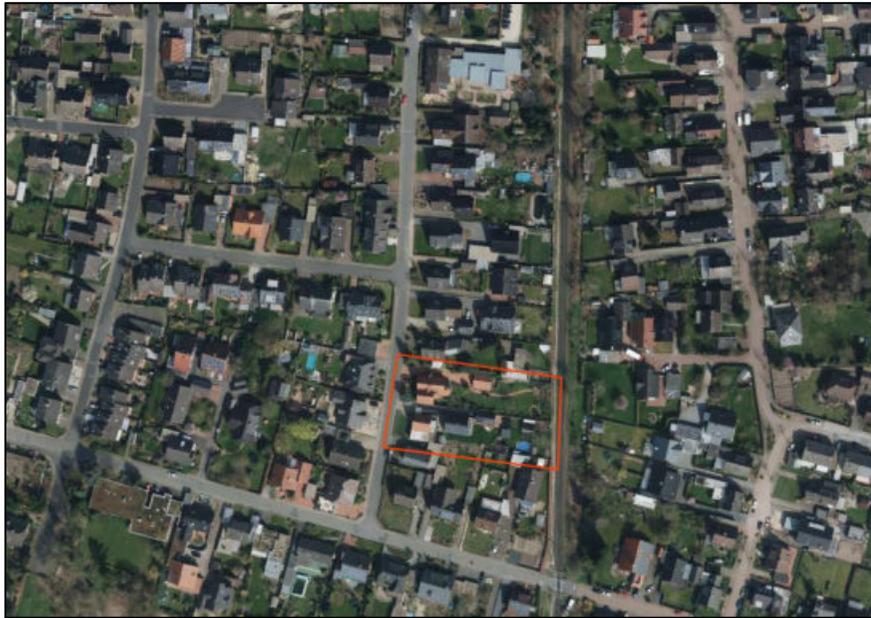
Luftbild der Stadt Bocholt



<b>Bezeichnung: D13-Beethovenstraße 29-31</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 8-12, Änderung</b>	
Wohneinheiten: 2	Fläche: 0,2 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> § 13a BauGB
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b>
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer



Luftbild der Stadt Bocholt

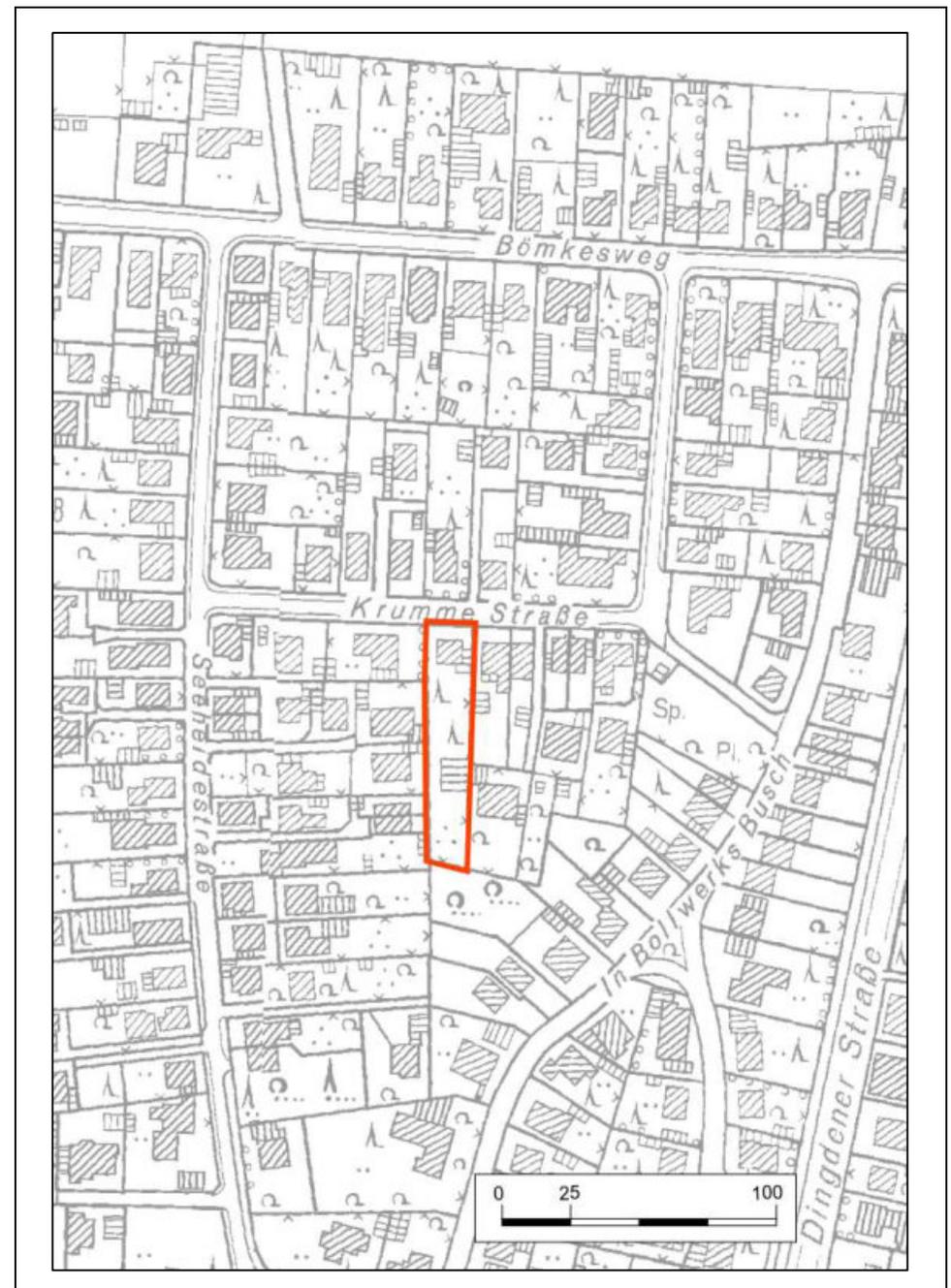


Der Eigentümer des Grundstückes Beethovenstraße 29 beantragt für den rückwärtigen Bereich seines ca. 75 m tiefen Grundstückes, die überbaubaren Flächen auszuweiten und den Bebauungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu schaffen. Da auch der Eigentümer des Grundstückes Beethovenstraße 31 bereits Bauwünsche äußerte, findet dieses Grundstück im vorliegenden Verfahren ebenfalls Beachtung. Aufgrund der ausreichend großen Grundstücke und der vorhandenen Bebauungssituation im direkten Umfeld wird aus städtebaulichen Gründen die Nachverdichtung auf diesen Grundstücken befürwortet. Die Entwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ist möglich und wünschenswert. Die Einverständniserklärungen der betroffenen Eigentümer und Angrenzer wurden seitens des Antragstellers vorgelegt.

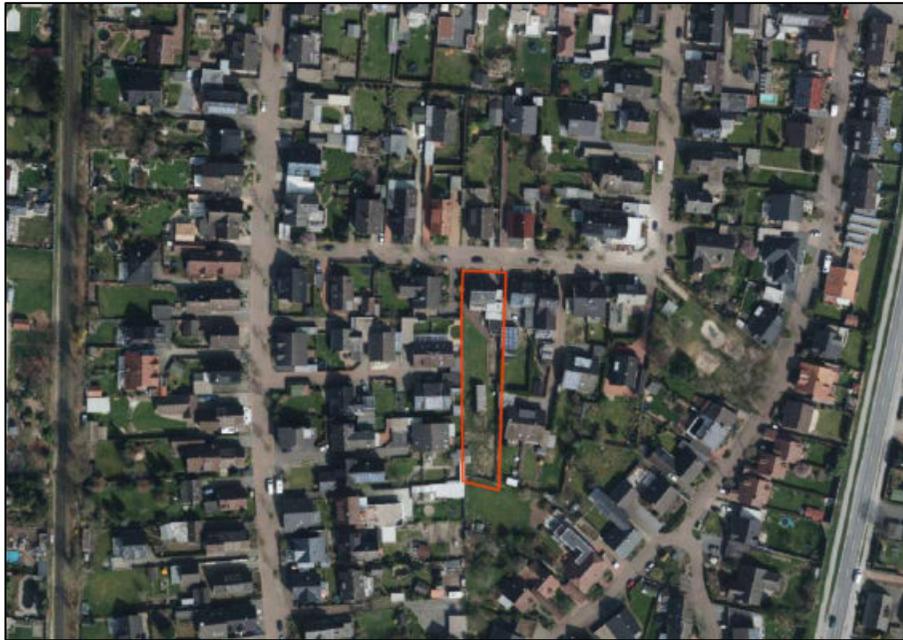
Bebauungsplanentwurf



<b>Bezeichnung: D14-Krumme Straße 17</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 8-1, Änderung</b>	
Wohneinheiten: 1	Fläche: 0,1 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung, rechtsverbindlich seit 07.06.2018
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> nein
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer

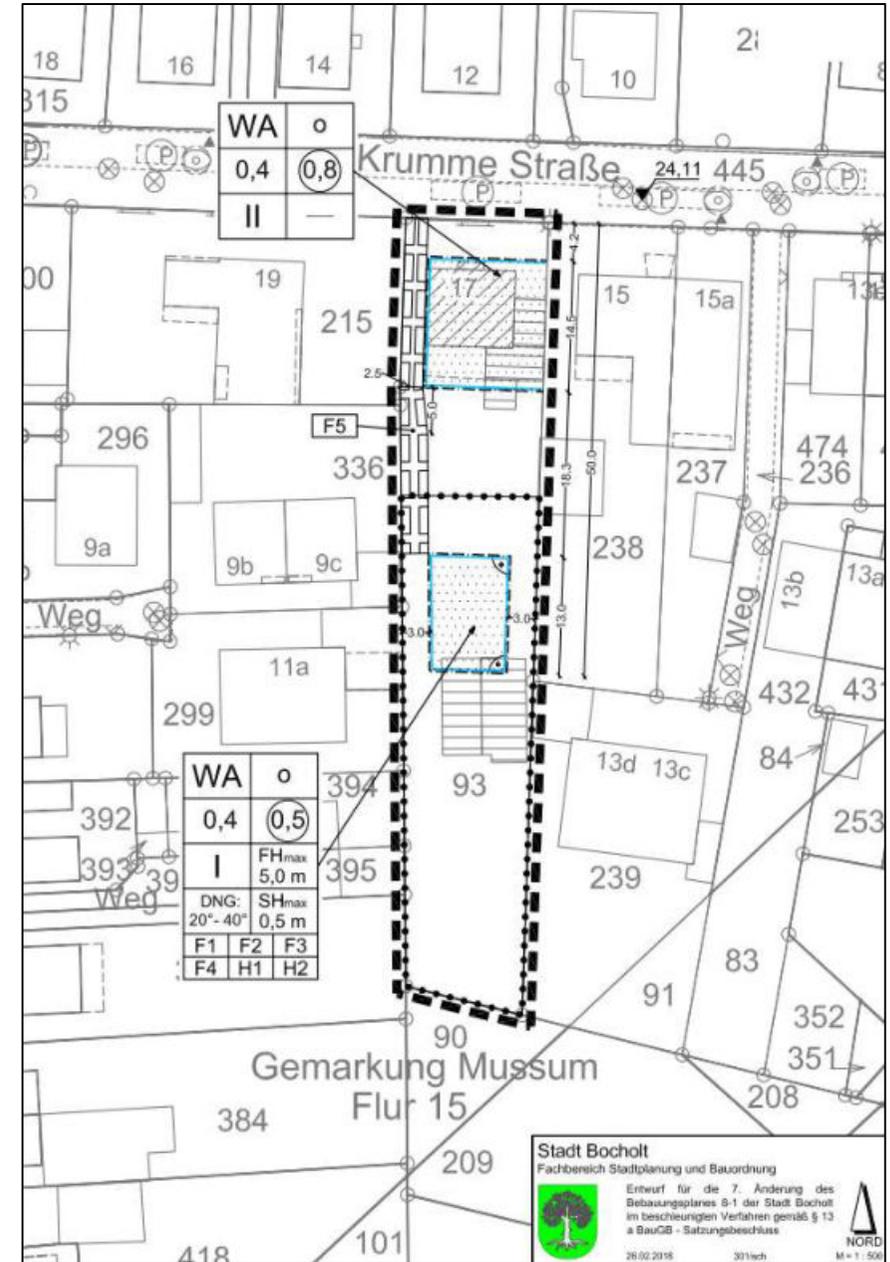


Luftbild der Stadt Bocholt

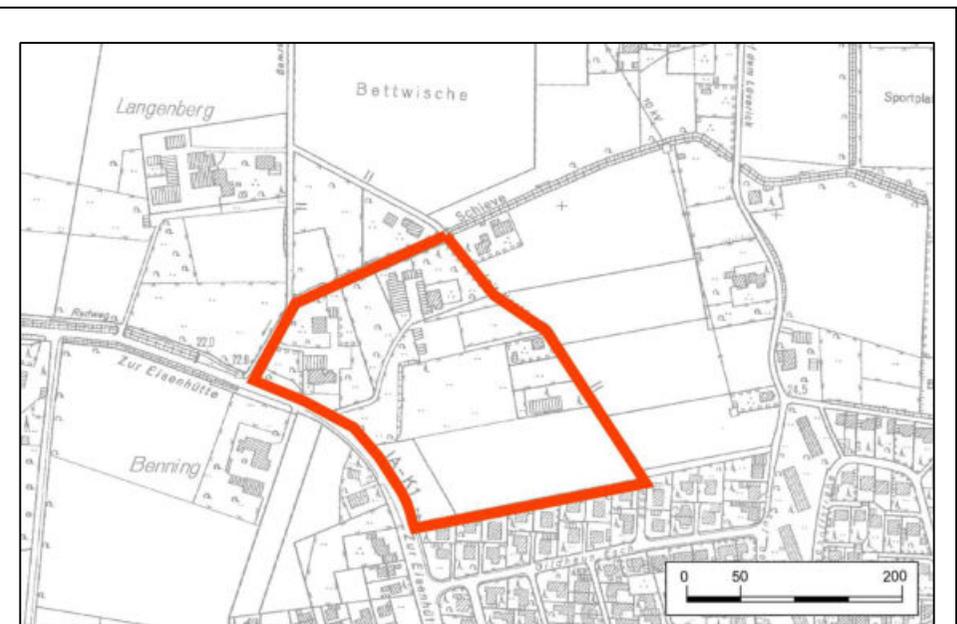


Da der Antragsteller eine zusätzliche Baumöglichkeit auf seinem Grundstück wünscht und diese auch umgebungsverträglich ist, wird im Änderungsplan ein zusätzliches Baufenster südlich der bestehenden überbaubaren Fläche ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplanes 8-1 dient somit der Nachverdichtung eines bereits bebauten Bereiches.

Bebauungsplanentwurf



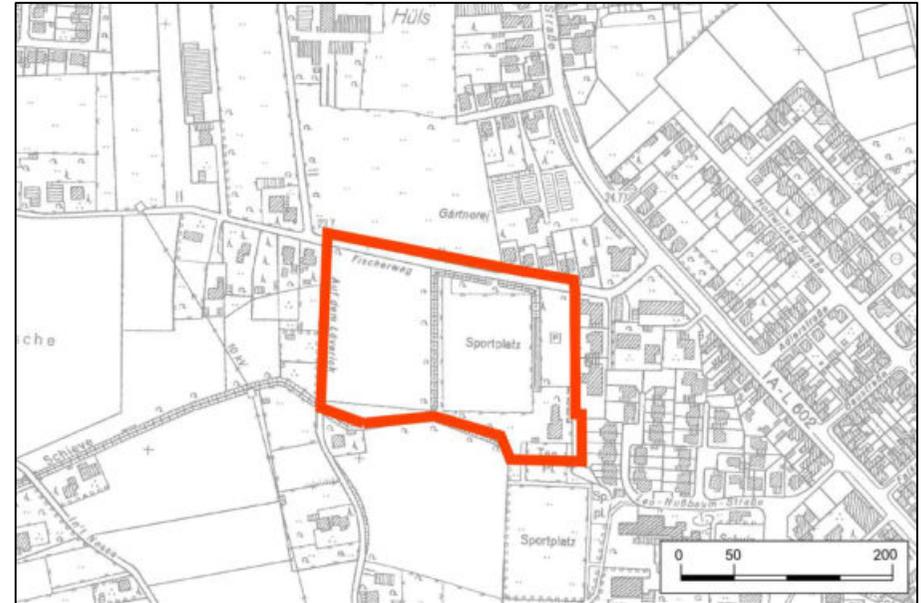
<b>Bezeichnung: E1-Schieve, In't Nesse</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 7-Schieve, In't Nesse</b>	
Wohneinheiten: 100	Fläche: 5,2 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche, Sport
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Gemeinsames Entwicklungskonzept mit Schwerpunkten: Quartiersentwicklung, Klimaschutz, Grünentwicklung, Gewässerplanung <b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input checked="" type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>
	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 90% Einfamilienhäuser, 10% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> mindestens 30%
	<b>Priorität</b> <input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:75400 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> Umlegung gegebenenfalls anwenden <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt



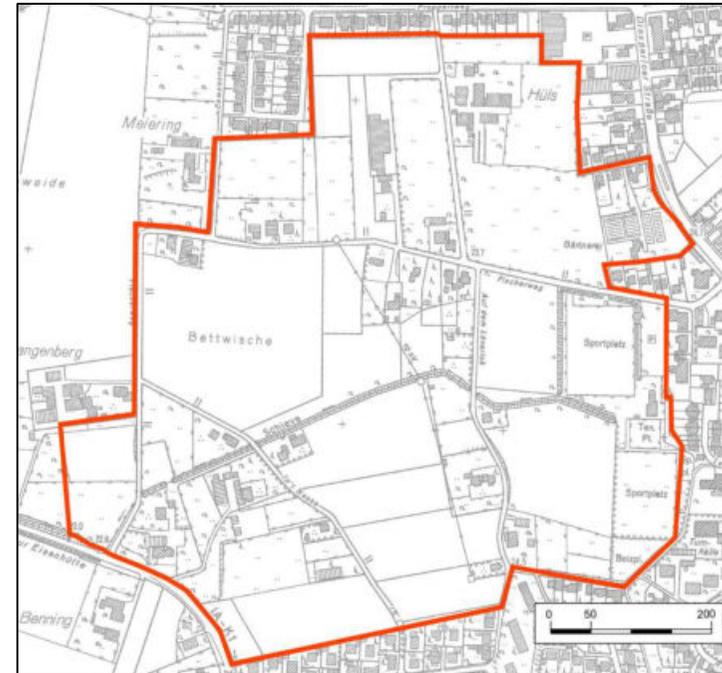
<b>Bezeichnung: E2-Schieve, Fischerweg</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 7-Schieve, Fischerweg</b>	
Wohneinheiten: 90	Fläche: 3,9 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche, Sport
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich <b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Gemeinsames Entwicklungskonzept mit Schwerpunkten: Quartiersentwicklung, Klimaschutz, Grünentwicklung, Gewässerplanung <b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input checked="" type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> mindestens 30%
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:75400 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> Umlegung gegebenenfalls anwenden <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt



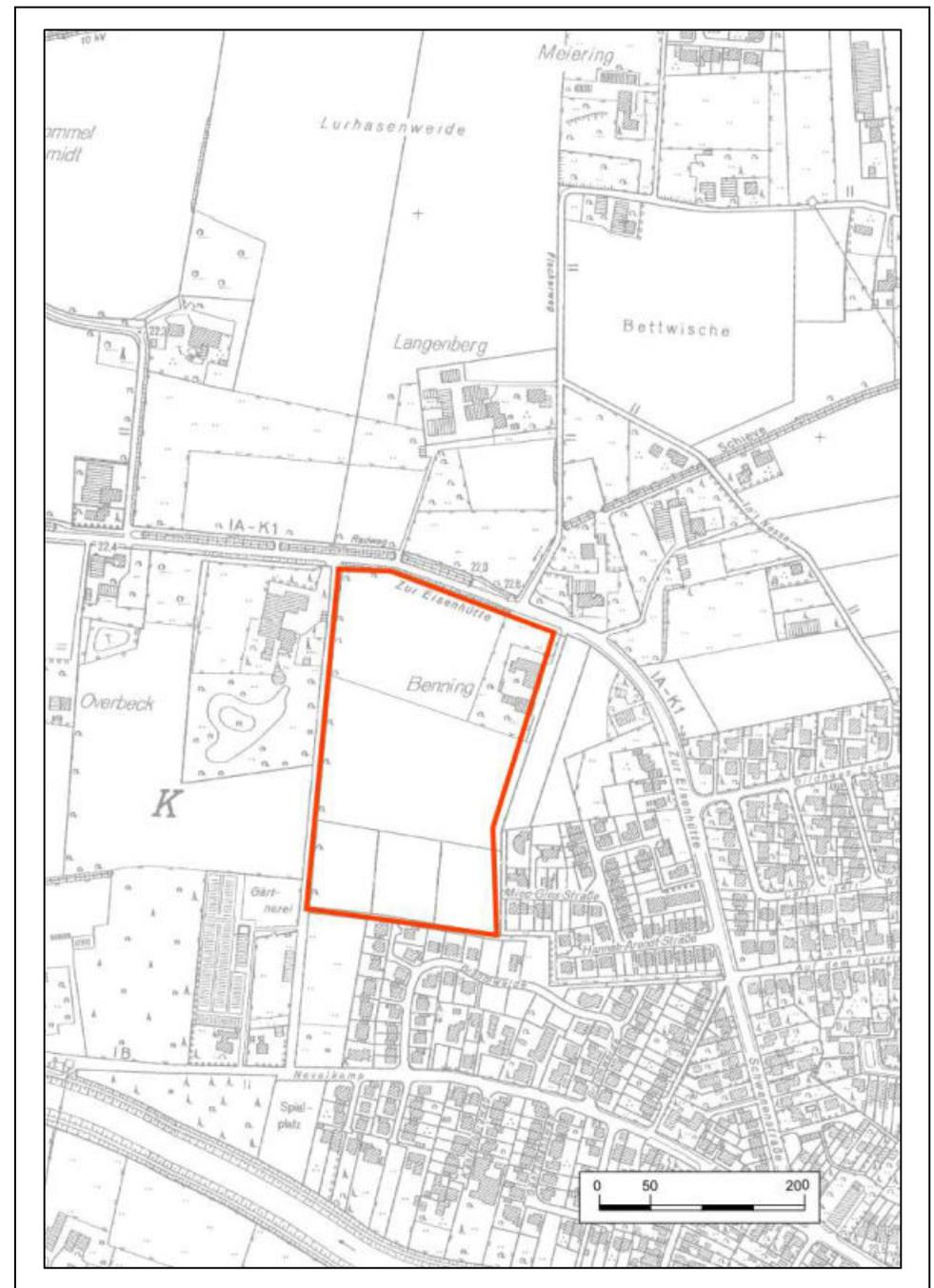
<b>Bezeichnung: E3-Rahmenplan Nordwest Schieve</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 7-Rahmenplan Nordwest Schieve</b>	
Wohneinheiten: 510	Fläche: 42 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> verschiedene Bebauungspläne im Normalverfahren plus Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Gemeinsames Entwicklungskonzept mit Schwerpunkten: Quartiersentwicklung, Klimaschutz, Grünentwicklung, Gewässerplanung <b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> Schule vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> mindestens 30%
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> möglich (siehe auch E1 und E2)
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:75200 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> gegebenenfalls Umlegung <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt



<b>Bezeichnung: E4-Eisenhütte III</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 7-Eisenhütte III</b>	
Wohneinheiten: 85	Fläche: 6,1 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Wohngebietentwicklung, Arrondierung des Siedlungsgebiets <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Entwicklung des Grünringsystems
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 80% Einfamilienhäuser, 20% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: 75800 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt

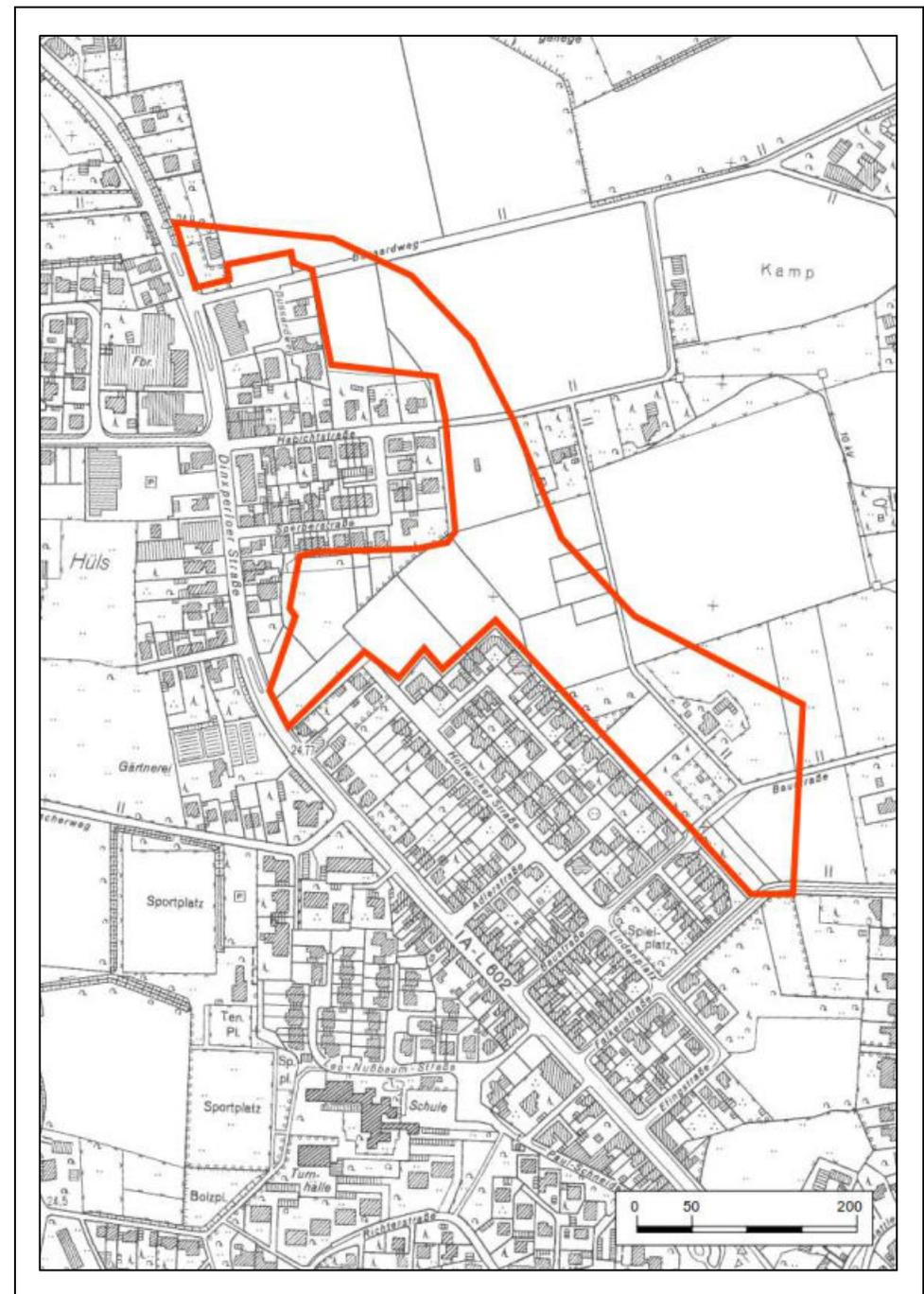


Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen im Rahmen des Projektes Eisenhütte III langfristig 85 Wohneinheiten in einer Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau entstehen. Preisgebundener Wohnungsbau ist hier durchaus möglich.

Entwicklungsplan „Zur Eisenhütte III“ von Februar 2018



<b>Bezeichnung: E5-Rahmenplan Nord-Westring</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: NW 20, 4-3, Westring</b>	
Wohneinheiten: 90	Fläche: 8,8 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Zielsetzung des Rahmenplan Nord wird verfolgt <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Umweltbericht
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Wohngruppen <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> verschiedene Entwicklungsabschnitte geplant
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement : Nr.: 74300 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> gegebenenfalls Umlegung <b>Eigentumsstruktur:</b> verschiedene private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt

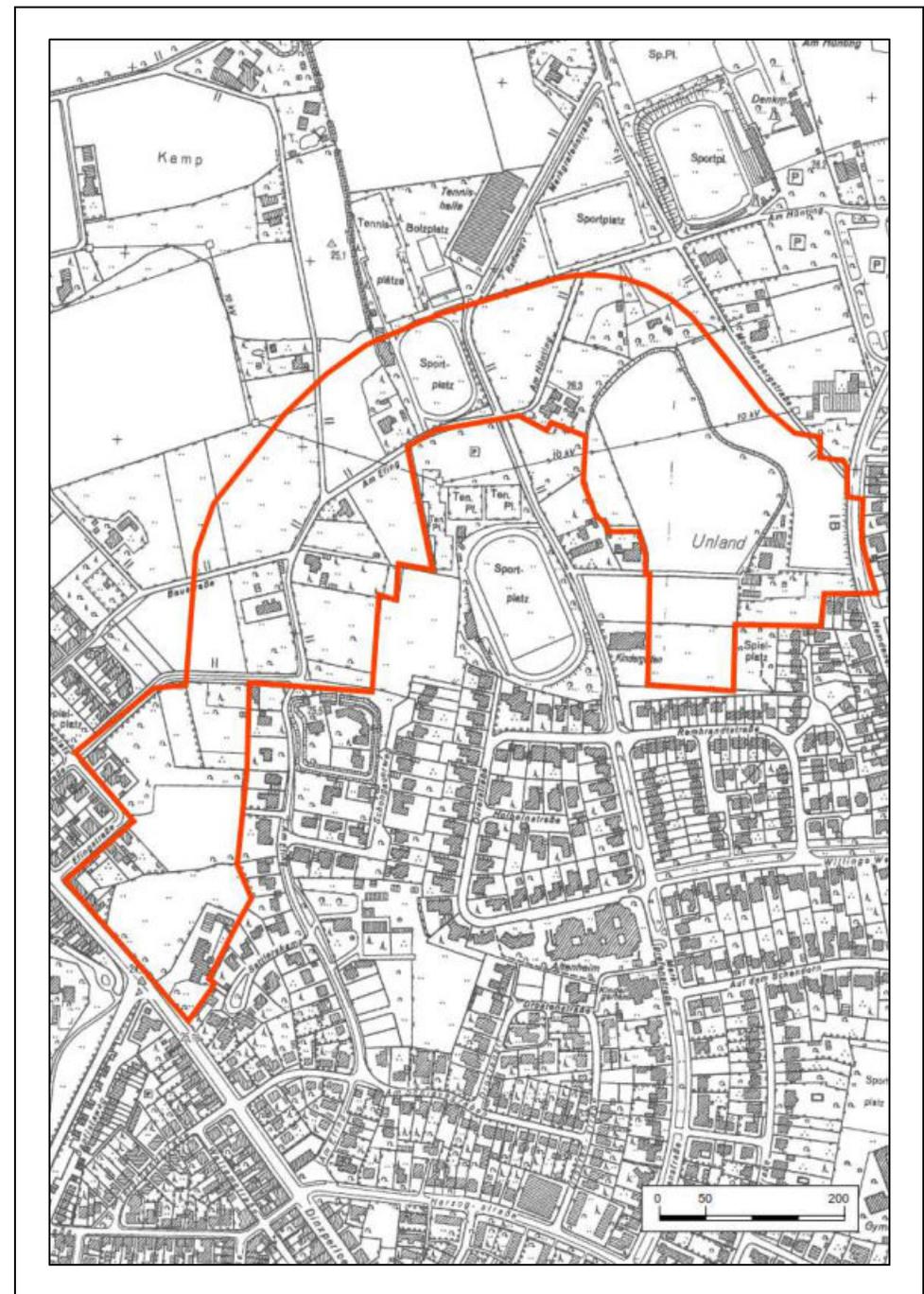


Der Rahmenplan Nord von 2009 (Fortgeschreibung 2013) ist als Entwicklungskonzept die Grundlage für städtebauliche Entwicklung neuer Wohngebiete zwischen Dinxperloer Straße und Hemdener Weg. Allerdings ist diese Entwicklung so lange gehemmt bis nicht der Nordring gebaut ist und damit auch die Verkehrsverhältnisse verbessert worden sind. Entsprechende Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse sind gefasst und die Verkehrsplanung initiiert.

Ausschnitt aus dem Rahmenplan Nord (2013)



<b>Bezeichnung: E6-Rahmenplan Nord-Nordring</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: NW 22/ 2 bis 4, NW 23</b>	
Wohneinheiten: 250	Fläche: 22 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche, Sport
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Zielsetzung des Rahmenplans Nord wird verfolgt <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Umweltbericht
	<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b> <b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Wohngruppen <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b> verschiedene Entwicklungsabschnitte möglich
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement : Nr.: 74 100/ 71200 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> gegebenenfalls Umlegung <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt



Luftbild der Stadt Bocholt



Der Rahmenplan Nord von 2009 (Fortgeschreibung 2013) ist als Entwicklungskonzept die Grundlage für städtebauliche Entwicklung neuer Wohngebiete zwischen Dinxperloer Straße und Hemdener Weg. Allerdings ist diese Entwicklung so lange gehemmt bis nicht der Nordring gebaut ist und damit auch die Verkehrsverhältnisse verbessert worden sind. Entsprechende Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse sind gefasst und die Verkehrsplanung initiiert.

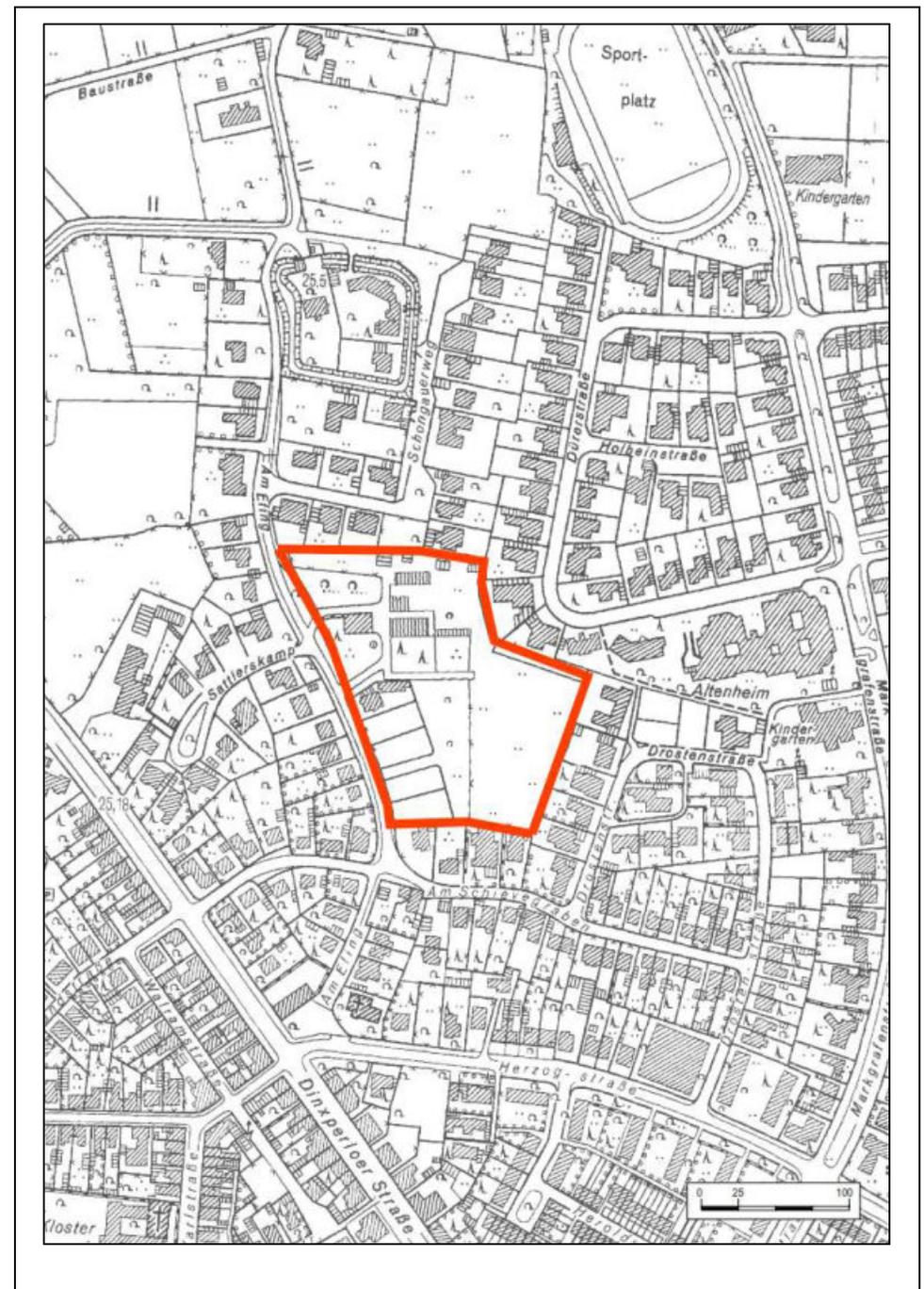
Rahmenplan Nord (2009)



Rahmenplan Nord (2013)

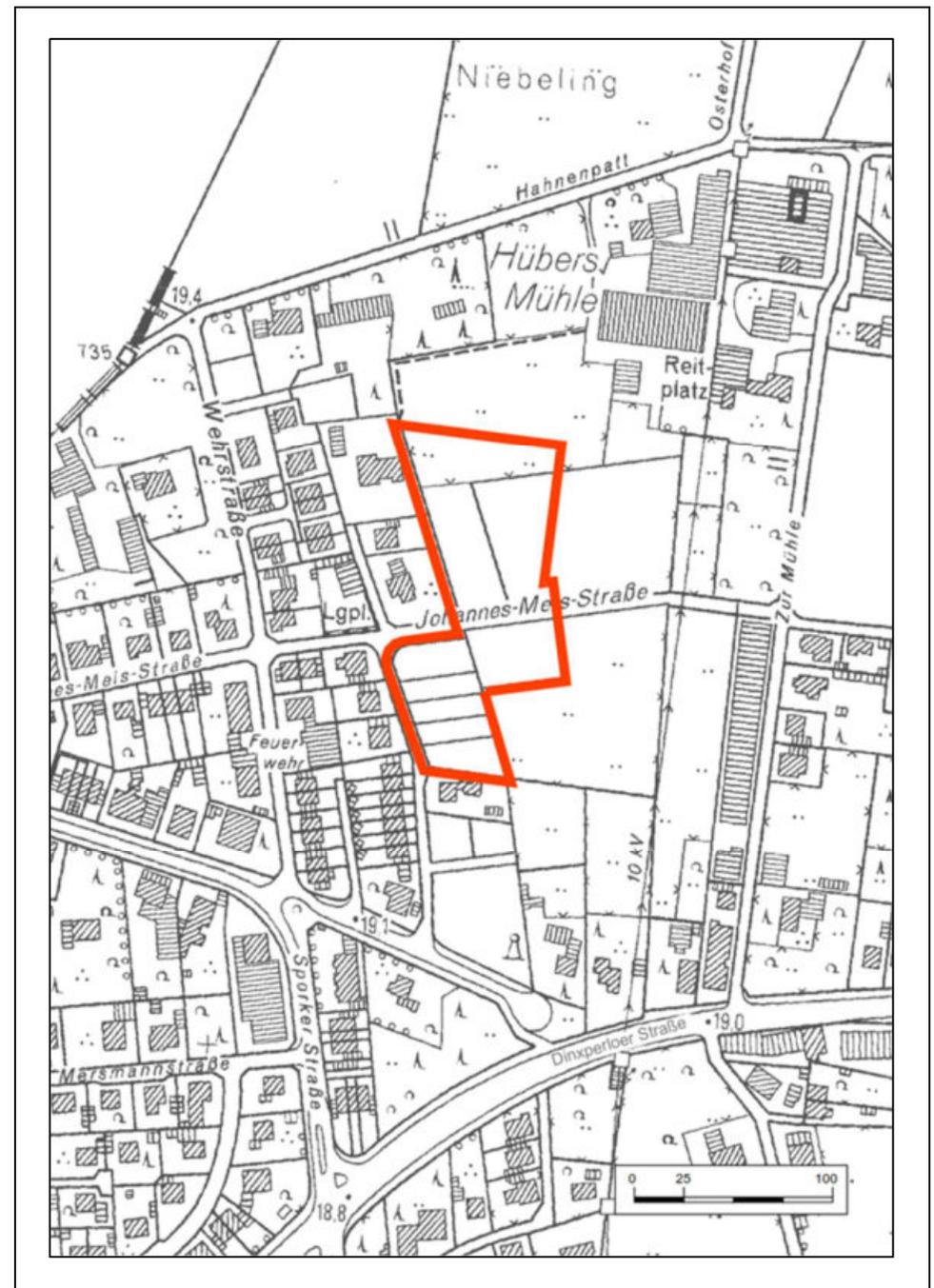


<b>Bezeichnung: E7-Gerbaulet</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: NW 27, Am Efing</b>	
Wohneinheiten: 68	Fläche: 2,4 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche, Gärtnerei
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB, Planaufstellung erfolgt <b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung, rechtsverbindlich
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Innenentwicklung für den Wohnungsbau, sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Berücksichtigung der Bäume in den Straßen
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 50% Einfamilienhäuser, 50% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: 71400 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer, Stadt





<b>Bezeichnung: E8-Jhannes-Meis-Straße</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 11-4</b>	
Wohneinheiten: 15	Fläche: 1 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB (recht skünftig) <b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <b>Instrument:</b> Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltbericht
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Bebauungsplan in der Umsetzung <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> 100 <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: 78400 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> Projekt in der Vermarktung <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt

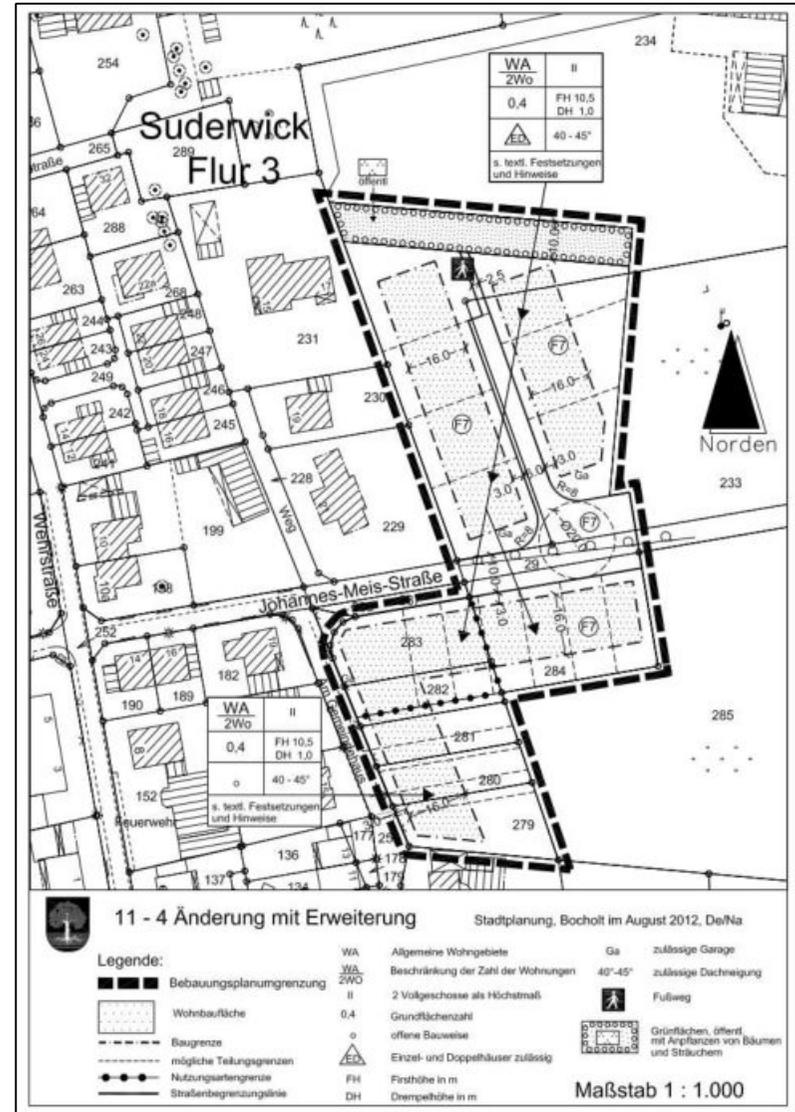


Luftbild der Stadt Bocholt

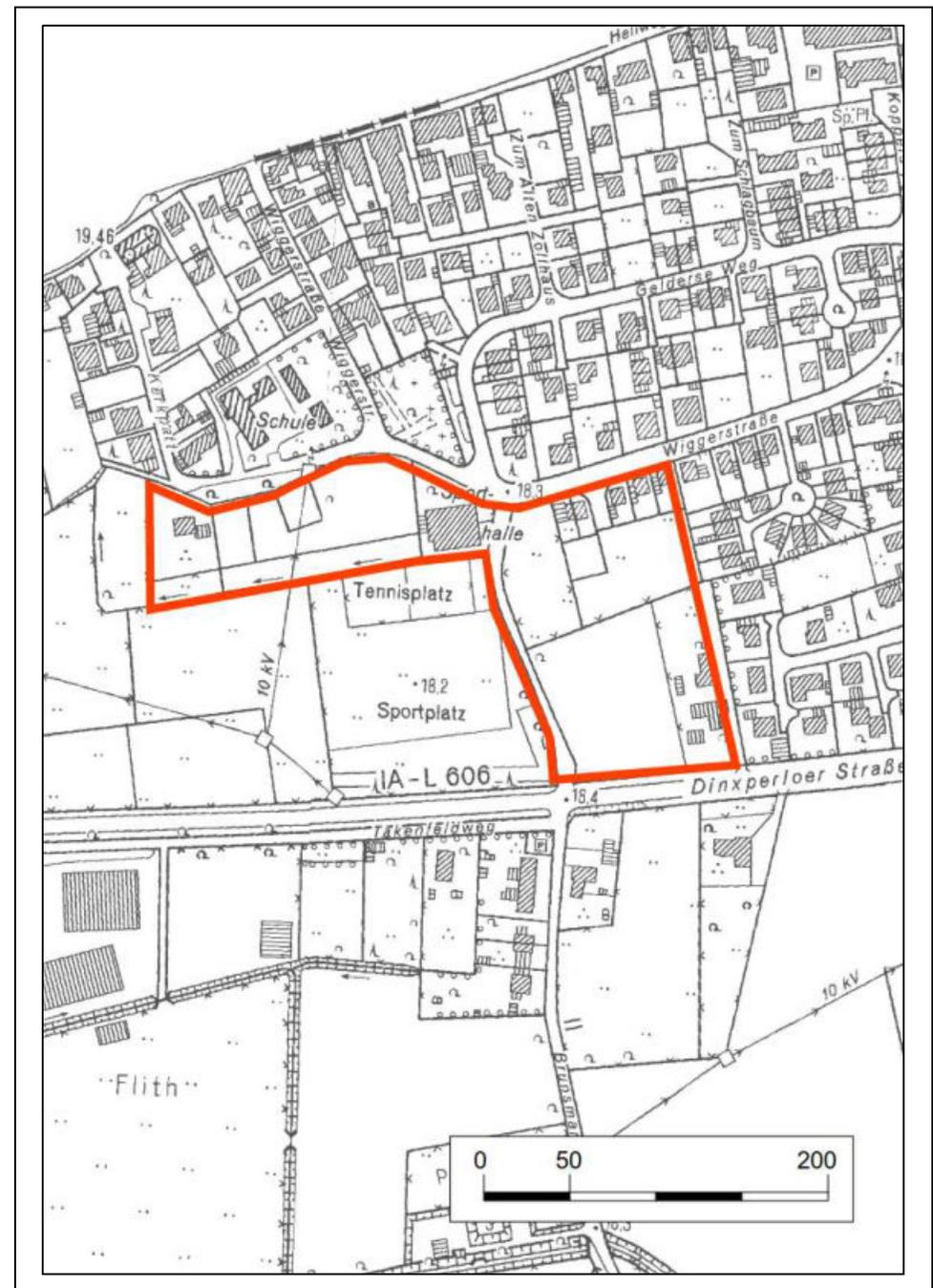


Der Bebauungsplan 11-4 ist eine kleinere Entwicklungskonzeption zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Suderwick.  
 Nach Norden zur bestehenden gewerblichen Nutzung wird ein 10 Meter breiter Grünstreifen eine Zäsur zwischen den Nutzungen bilden.

Bebauungsplan



<b>Bezeichnung: E9-Brunsmannstraße</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: 11-2</b>	
Wohneinheiten: 50	Fläche: 5,9 ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Allgem einer Siedlungsbereich <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB (Satzungsbeschluss)
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>Instrument:</b>
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	Lärmschutzbebauung, Berücksichtigung Sport, teilweise sind schon Wohneinheiten realisiert <b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule <b>sonstiges:</b> vorhanden <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung <input checked="" type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b> Umweltbericht vorhanden
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau <b>Quoten in %:</b> 75% Einfamilienhäuser, 25% Geschosswohnungsbau <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b> vorhanden/ möglich
<b>Priorität</b>	<input checked="" type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: 78100 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> Bebauungsplan in der Umsetzung <b>Eigentumsstruktur:</b> Stadt, private Eigentümer



Luftbild der Stadt Bocholt

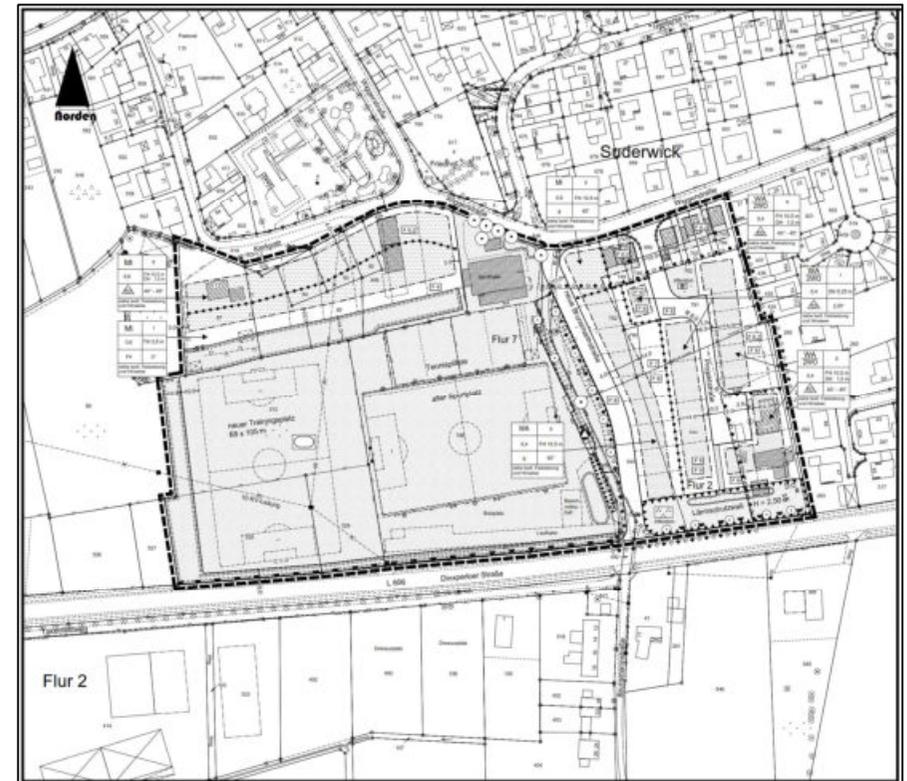


Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Verlagerung des Sportplatzes abzusichern, angrenzende Grundstücksflächen zu Wohnbauland zu entwickeln und die Immissionskonflikte zu lösen.

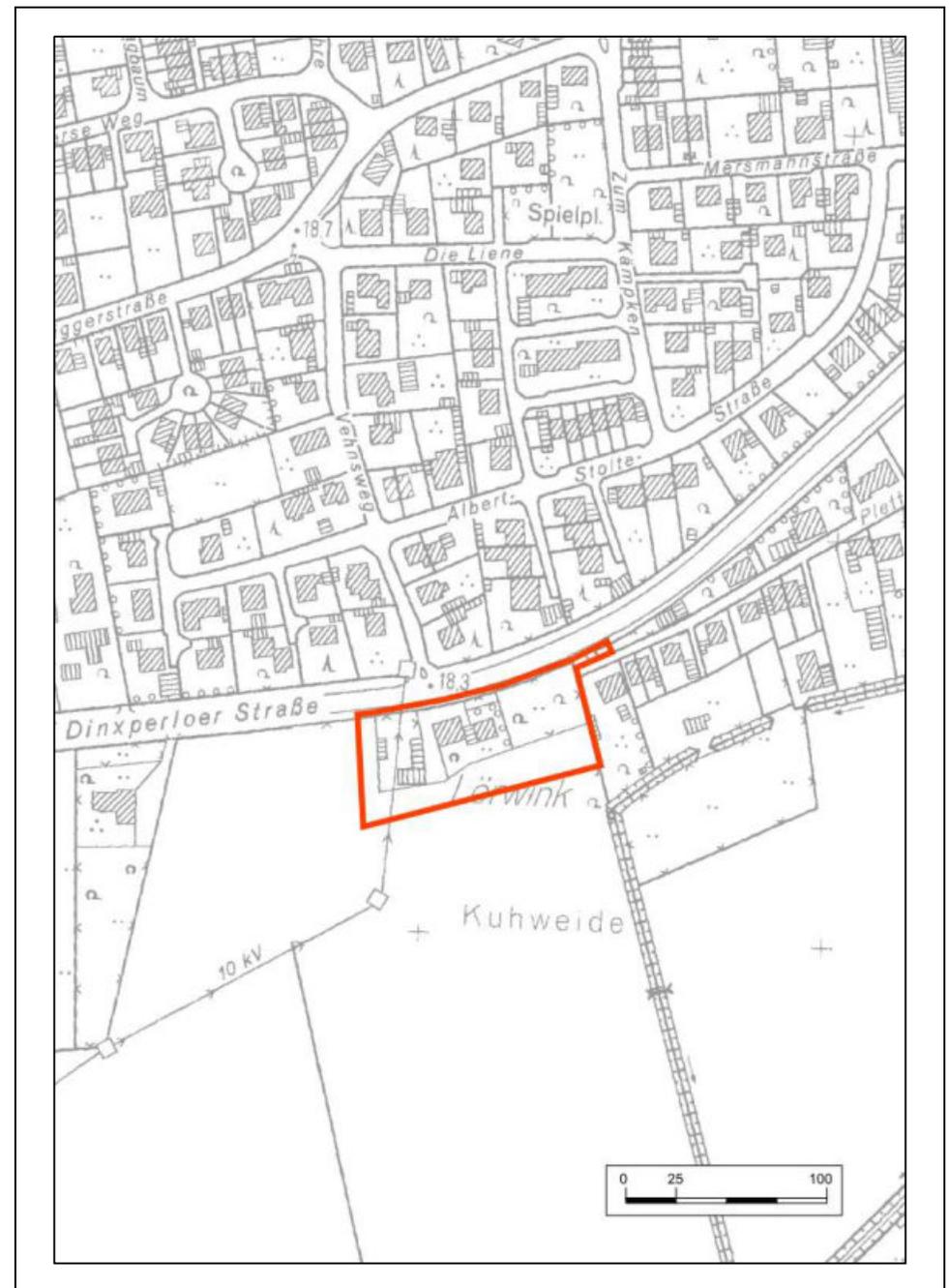
2016 wurde die Schallschutzbebauung östlich des Sportplatzes mit 30 Wohneinheiten und zwei Wohngruppen fertig gestellt.

Die Bebauung am Kerkpatt ist als Mischnutzung vorgesehen.

Bebauungsplan



<b>Bezeichnung: E10-Ergänzungssatzung Suderwick</b>		
<b>Bebauungsplan Bezeichnung:</b> Ergänzungs- und Klarstellungssatzung Suderwick		
Wohneinheiten: 9	Fläche: 0,5 ha	
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>		
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche	
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 35 BauGB Außenbereich	
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
	<b>Instrument:</b> § 34 Abs.4 Nr. 1+3 – Ergänzungs- und Klarstellungssatzung, rechtskräftig seit dem 31.08.2017	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input checked="" type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule	
	<b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr	
	<b>Umwelt/ Freiraum:</b>	
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienhäuser <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b>	
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig	
	<input type="checkbox"/> langfristig <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen	
	<b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>	
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer	

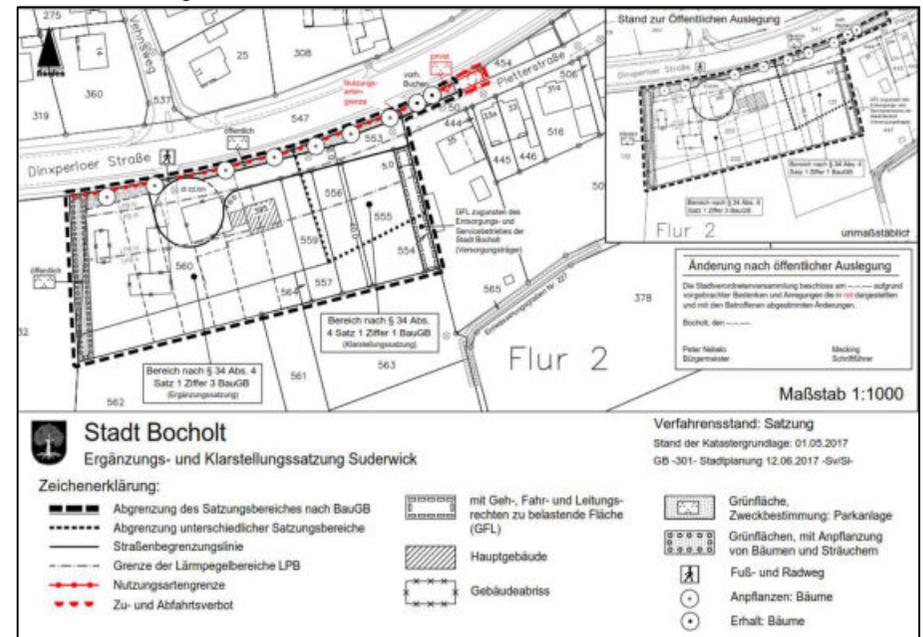


Luftbild der Stadt Bocholt



Anlass für die neue Satzung bietet ein erhöhter Handlungsbedarf bezüglich eines neuen Entwässerungskonzeptes sowie eines fehlenden Wendekreises an der Pletterstraße. Durch die daraus resultierende Erweiterung können neun neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, die es in Form einer Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffern 1 und 3 BauGB planungsrechtlich abzusichern gilt. Bei der Aufstellung dieser Satzung wird eine Teilfläche der Entwicklungssatzung vom 24.02.1998 tangiert, welche im Rahmen des neuen Satzungsverfahrens den Bereich der Klarstellungssatzung bildet.

Plan zur Satzung



<b>Bezeichnung: E11-Van-Gemmeren-Weg</b>	
<b>Bebauungsplan Bezeichnung: NW 2, 30. Änderung</b>	
Wohneinheiten: ca. 5-6	Fläche: ha
<b>HANDLUNGSSTRATEGIE</b>	
<b>Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>Darstellung Regionalplan:</b> Landwirtschaftliche Fläche <b>Darstellung Flächennutzungsplan:</b> Wohnbaufläche
<b>Planungsrechtliche Maßnahmen</b>	<b>vorhandenes Baurecht:</b> § 30 BauGB
	<b>Bebauungsplanaufstellung/ -änderung erforderlich?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
<b>Instrument:</b> Bebauungsplan der Innenentwicklung	
<b>Städtebauliche Erstbewertung</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b> <input type="checkbox"/> Kindergarten <input type="checkbox"/> Spielplatz <input type="checkbox"/> Schule
	<b>sonstiges:</b> <b>Technische Infrastruktur erforderlich?</b> <input type="checkbox"/> Entwässerung <input type="checkbox"/> Verkehr <b>Umwelt/ Freiraum:</b>
<b>Aussagen zum Wohnungsbau</b>	<b>Wohnungsschlüssel:</b> Einfamilienwohnhäuser <b>Quoten in %:</b> <b>Preisgebundener Wohnungsbau:</b>
<b>Priorität</b>	<input type="checkbox"/> in Bearbeitung/ kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig
	<input type="checkbox"/> langfristig <input type="checkbox"/> abgeschlossen <b>Bildung von Entwicklungsabschnitten:</b>
<b>Bodenordnung und Eigentumsstruktur</b>	Projekt Bodenmanagement: Nr.: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Mit städtebaulichem Vertrag: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	Bauverpflichtung/ Kaufpreisbindung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	kostenneutrale Projektentwicklung: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
	<b>sonstiges:</b> <b>Eigentumsstruktur:</b> private Eigentümer

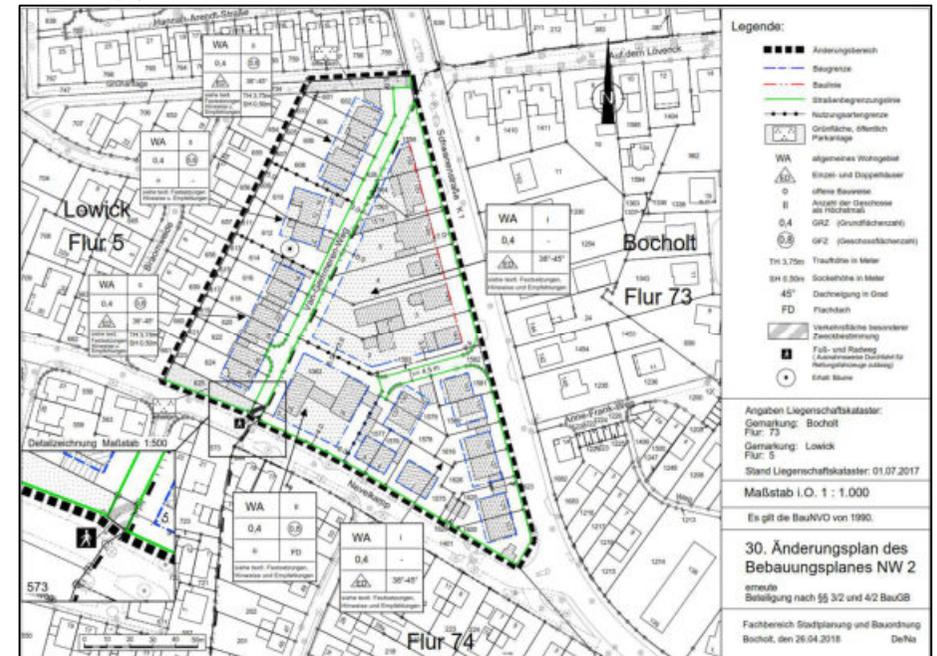


Luftbild der Stadt Bocholt



- Umwandlung des Van-Gemmeren-Weges von einer privaten Erschließungsstraße in öffentliche Verkehrsfläche
- Behutsame Nachverdichtung der tiefen Grundstücke Schwanenstraße mit einer Erschließung vom Van-Gemmeren-Weg
- Neuordnung der Bauflächen, die bisher nur den Altbestand abgedeckt haben
- Vereinheitlichung auf die Baunutzungsverordnung von 1990

Bebauungsplanentwurf



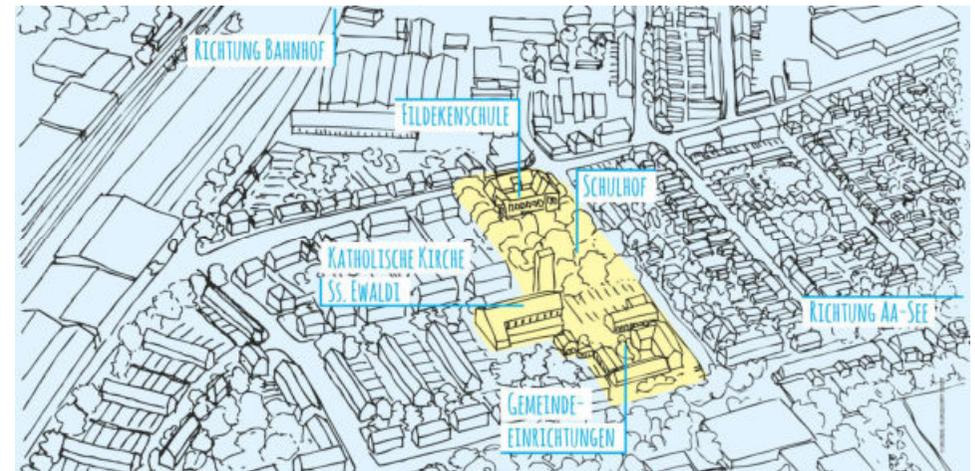
## 4.4 Mobilisierung von Standorten in Quartiere

### HausAufgaben

Einfamilienhäuser sind die beliebteste Wohnform für Familien im Münsterland. Viele Häuser wurden bereits in den 1950er bis 1970er Jahren erbaut und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Die REGIONALE 2016 widmet sich neben zahlreichen Einzelprojekten auch übergreifenden Vernetzungsthemen wie der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden im westlichen Münsterland. Im Jahr 2012 startete die REGIONALE 2016 in Kooperation mit StadtBauKultur NRW das Projekt „Innen leben – neue Qualitäten entwickeln!“. Mit den beteiligten Kommunen soll an der Zukunft der Eigenheimgebiete und an neuen Planungsansätzen gearbeitet werden, um die Siedlungen auch zukünftig attraktiv zu halten und so die Innenentwicklung zu stärken. Der Projektbaustein HausAufgaben im Münsterland möchte in Form von Workshops zum Dialog mit den Eigentümern anregen – über Potentiale, Chancen und Perspektiven für die Weiterentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete hinsichtlich baulichen, städtebaulichen und sozialen Fragen. Den Startschuss gab die zehntägige Auftaktwerkstatt in Dorsten Wulfen-Barkenberg im Juni 2015.

### *Fildeken-Rosenberg*

Anlass dafür, das Quartier Fildeken-Rosenberg in Bocholt in die Werkstattreihe HausAufgaben aufzunehmen, war zum einen die Prognose des Bevölkerungsrückgangs bis 2030 für Bocholt und der im Zuge des demographischen Wandels steigende Anteil alleinlebender Senioren. Zum anderen nehmen familiäre Unterstützungsstrukturen ab, sodass die älteren Bewohner mit ihrem Wohneigentum allein gelassen werden. Es gilt also, Wohnalternativen zum klassischen Einfamilienhaus in den alternden Einfamilienhausgebieten zu entwickeln. Seit 2017 wird an dem Integrierten Handlungskonzept für das gemischte Wohn- und Gewerbequartier Fildeken-Rosenberg gearbeitet. Ziel ist es, mit geeigneten, attraktiven Angeboten das Quartier zukunftsfähig weiterzuentwickeln und das Wohnen im Alter in der gewohnten Nachbarschaft zu stärken, während freige-wordene Häuser an jüngere Generationen vermittelt werden können. Trotz des energetischen Optimierungsbedarfs und der mangelnden Barrierefreiheit weisen die Einfamilienhäuser zahlreiche Qualitäten auf wie bspw. die großzügigen Grundstücke mit guten Zuschnitten.



Die Auftaktveranstaltung war eine Quartiersbesichtigung durch das Fildeken-Rosenberg-Quartier am 29.08.2017 für interessierte Bürger. Darauf aufbauend fand am 12.12.2017 von 17:00 bis 19:00 Uhr in der provisorischen Mensa der Gesamtschule Bocholt der Aktors-Tisch „Neues Wohnen in der alten Fildeken-schule?“ statt, bei dem folgende Fragen diskutiert wurden:

- Wie wollen wir in Zukunft im Fildeken wohnen und leben?
- Wodurch könnten wir im Stadtteil stärker voneinander profitieren?
- Was braucht es, um aus dem Gebäude der ehemaligen Fildeken-schule und den angrenzenden Flächen neuen, attraktiven Wohnraum zu machen?

Von den Teilnehmern wurden folgende Wünsche geäußert:

- Integratives Wohnprojekt
- Einbeziehung von Menschen mit Behinderung
- Einbeziehung von Menschen in prekären Lebenssituationen
- Mischung von Eigentums- und Mietwohnungsbau
- Erschwinglicher Wohnraum
- Konzept am Bedarf des Fildeken entlang entwickeln
- Positive Identifikation mit Fildeken entwickeln

Anfang 2018 fanden die Neujahrbesuche des Vereins Leben im Alter e.V. im Quartier statt, im Rahmen welcher Themen zum Alter als auch Wohnen angesprochen wurden. Im Laufe des Jahres sind weitere Veranstaltungen sowie Workshops geplant.

Die Hausaufgaben in Bocholt wollen mit einer dreitägigen Ideensafari in Fildeken-Rosenberg...

*...einen Einstieg in das Thema geben, das mit dem Integrierten Handlungskonzept vertieft werden soll*

*...den Anlass offen kommunizieren: „Wir wollen das Quartier mit einem neuen Wohnprojekt weiterentwickeln und wollen wissen, welches Interesse es an neuen Wohnformen gibt“*

*...ein aktuelles Stimmungsbild einfangen* sowie die Wünsche, Vorstellungen und Interessen der Zielgruppe 55+ einsammeln. Wir wollen wissen: Fühlen sich die Bewohner für ein Wohnen im Alter gewappnet? Welche Wohnwünsche haben sie? Welchen Anforderungen müssten neue Wohnformen genügen? Gibt es überhaupt einen Bedarf für neue Wohnformen? Welche (neuen) Wohnformen wären für die Generation 55+ in Bocholt interessant? Welche gemeinschaftlichen Modelle wären denkbar?

*...existierende Wohnalternativen vorstellen und neue Ideen diskutieren:* die „Best 5“ für alternde Wohngebiete/ Was machen andere?/ Welche Beispiele gibt es bereits in Bocholt?

*...Impulse zur Weiterentwicklung des Quartiers geben* und die Interessen und Perspektiven bündeln: Was wären Deine Wohnträume, wenn du hier wohnen würdest?

*...mögliche Konfliktfelder offen diskutieren und mögliche Alternativen aufspüren*

*...einen Konzeptvorschlag gemeinsam mit den relevanten Akteuren erarbeiten* und als aufbereitete Bürgerempfehlungen in das Integrierte Handlungskonzept einfließen lassen

Ziel ist es, die Ansprüche der Bewohner an eine zukünftige Wohnsituation herauszuarbeiten und diese in einer Handlungsempfehlung zu bündeln.

### *Biemenhorst*

Ein weiteres Hausaufgaben-Projekt in Bocholt wird von den Bürgern in Biemenhorst vorangetragen. Das Besondere an Biemenhorst ist, dass die Altersstruktur der Einwohner durch die Erschließung von Baugebieten und damit einhergehend den Zuzug junger Familien sehr durchmischt ist. Auf der anderen Seite ist den älteren Menschen das Haus durch den Wegzug der Kinder oft zu groß geworden. Da sie aber weiterhin in diesem Stadtteil leben wollen, bedarf es alternative Wohnformen für ältere Menschen. Auch hier steht die Zusammenarbeit mit den Bürgern im Vordergrund. Im November 2017 fand hierzu ein Ideenabend im Bürgerzentrum Biemenhorst statt. Die 50 interessierten Bürger können sich Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen mit direkter Anbindung an einen Pflegedienst, aber auch Wohnformen mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen oder Gärten vorstellen. Außerdem wurde ein Carsharing vorgeschlagen, um Kosten und Parkraum zu sparen. Als mögliche Fläche für ein solches Wohnbauprojekt wird das ca. 3.000 m<sup>2</sup> große städtische Grundstück an der Birkenallee, Ecke Schulstraße vorgeschlagen (siehe Baugebiet „C 10“ im Wohnungsbauprogramm). Ein weiterer Meilenstein im Prozess war ein Konkretisierungsabend mit den Bürgern im Mai 2018.

Im Laufe des Jahres 2018 sind weitere Informationsabende mit Vertretern vergleichbarer und bereits realisierter Wohnprojekte geplant.

### Innovatives Quartier Heutingsweg: Klimaschutz und Integration als Zukunftsaufgabe

Das Betriebsgelände am Heutingsweg mit der ehemaligen Friedhofsgärtnerei der Stadt Bocholt soll einer neuen Nutzung zugeführt werden (s. Karteikarte B2-Wohngebiet Heutingsweg). Direkt im Westen angrenzend an das 1,4 ha große Grundstück liegt der Städtische Friedhof. Gemäß Regionalplan soll der Fläche eine Wohnnutzung zukommen. Dieses Projekt ist im Sinne der Quartiersförderung vorbildlich und förderfähig, da modellhaft innovative, nachhaltige und emissionsarme Mobilitätslösungen umgesetzt werden. Ziel ist es, die Mobilität der Zielgruppe zu steigern und gleichzeitig den Anteil des motorisierten Individualverkehrs sowie die damit verbundenen Belastungen (hohes Verkehrsaufkommen, Parkdruck, Emissionen) zu reduzieren.

Es wird ein Verleihsystem von elektrobetriebenen Fahrzeugen wie E-Auto oder E-Lastenräder und weiteren nicht-motorisierten Transportmitteln wie Fahrradanhänger und Handwagen geben. Der Verleih, die Pflege und die Wartung werden durch einen qualifizierten Hausmeister-Service gemanagt. Außerdem un-

terhält die StadtBus Bocholt GmbH eine Haltestelle in der Nähe der Wohnsiedlung, sodass diese an den ÖPNV angeschlossen ist. Die durch das Mobilitätsangebot nicht mehr benötigten Stellplätze werden durch Freiräume ersetzt, was der Aufenthaltsqualität zugutekommt. Die Bewohner- sowie Besucherstellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht, die auch über eine E-Tankstelle verfügen soll. Insgesamt sind 84 Wohneinheiten mit Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, drei Gruppenwohnungen á zehn Personen, eine Kindertagesstätte und ein Quartiertreff geplant.

Durch gewisse Belegungsbindungen wird gezielt auf eine durchmischte Bewohnerstruktur geachtet. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte bedeutet eine Zunahme an Mobilität auch einen Gewinn an gesellschaftlicher Teilhabe. Aus dem Quartiersentwicklungsprozess in der Friedhofssiedlung ist bekannt, dass (alleinlebende) Senioren ihre bekannte Wohnumgebung nicht verlassen möchten, auch wenn die aktuell bewohnten Wohnungen große Einschränkungen im Alter mit sich bringen. Für diese Zielgruppe wird mit Barrierefreiheit und kleinen Wohnungsgrößen attraktiver Wohnraum geschaffen. Zwei der drei Gruppenwohnungen werden als Senioren-WGs (zum Teil mit Betreuungsleistungen) ausgestattet. Mindestens eine dieser WGs wird von an Demenz erkrankten Personen bewohnt. Die dritte Gruppenwohnung soll für Studenten der nahegelegenen Westfälischen Hochschule zur Verfügung stehen. Im Fokus stehen hier internationale Studenten, die zeitlich begrenzt in Bocholt studieren und auf dem lokalen Wohnungsmarkt wenig den Ansprüchen gerechten Wohnraum (möblierte Zimmer, kurze Mietdauer) finden. Bei 84 geplanten Wohneinheiten ist eine KiTa mit Kapazitäten für eine zweigruppige Tageseinrichtung und einem angemessenen Außenspielgelände von Nöten. Hierfür ist eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auf dem Quartiersplatz soll es ein Quartierszentrum geben, das über ein Quartiersbüro mit Cafébereich, ein Crashing-Office, eine Gemeinschaftsküche, einen Multifunktionsraum sowie Gemeinschaftswohnzimmer verfügt. Dieser Platz soll die Begegnungsstätte des Quartiers werden.

#### **4.5 Das Konzept zum sozialgerechten Bodenmanagement in der Stadt Bocholt**

Das Ziel des Bocholter Bodenmanagements ist die Entwicklung bezahlbaren Baulandes in Bocholt.

Der Rat der Stadt Bocholt fasste am 15.12.1995 einstimmig einen richtungsweisenden Beschluss zur Einführung eines Bodenmanagements und einer sozialen Bodennutzung. Die Stadt Bocholt kann seit diesem Zeitpunkt zumindest einen Teil der ausschließlich durch ihre eigene Entscheidung verursachten Bodenwertsteigerungen ohne Umwege in gebietsabhängige Infrastrukturmaßnahmen investieren bzw. neue Baugebiete kostenneutral entwickeln. Ziel ist es, eine gerechte Verteilung der Lasten zwischen privaten Investoren und der Stadt herbeizuführen.

Auf Basis des im Beschluss integrierten „Entwicklungsplan Wohnen“ sowie eines Handlungsstrategiekonzeptes wurde die Verwaltung ermächtigt in Verhandlung mit Eigentümern zu treten. Seit Januar 2004 führt die treuhänderisch tätige Entwicklungsgesellschaft (TEB) Aufgaben wie Projektsteuerung und Verwaltung des Bodenfonds durch.

Das Bocholter Bodenmanagement ist auch heute noch so flexibel anwendbar, dass Anforderungen, welche aus dem Wohnungsbauprogramm gestellt werden, bedient werden können.

Weitere Informationen über das sozialgerechte Bodenmanagement in der Stadt Bocholt können unter folgenden Links aufgerufen werden:

<https://www.bocholt.de/rathaus/planen-und-bauen/bocholter-bodenmanagement/>

<http://www.forum-baulandmanagement.nrw.de/>

#### **4.6 Vergabe von städtischen Grundstücken**

In Bocholt fragen viele Menschen nach individuell bebaubaren Wohnbaugrundstücken. Dieser Nachfrage steht ein sehr eingeschränktes Angebot gegenüber. Mit der Eintragung in die städtische Interessentenliste für Wohnbaugrundstücke werden Interessenten über künftige Entwicklungen informiert.

Bei künftigen Ausschreibungen von geplanten Wohnbaugebieten, wird voraussichtlich die Nachfrage nur teilweise befriedigt werden können. Städtische Wohnbaugrundstücke werden daher nur Bauwilligen angeboten, die zeitnah und mit einer sofortigen Eigennutzungsabsicht ein Wohnhaus bauen wollen. Notwendige Auswahlentscheidungen werden unabhängig und auf der rechtlichen Grundlage kommunalpolitischer Vorgaben getroffen.

Im Zuge der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken an Investoren zur Realisierung von preisgebundenem bzw. bezahlbarem Wohnraum sind vergaberechtliche und EU beihilferechtliche Anforderungen einzuhalten. Sofern im Rahmen einer Kooperation mit einem Investor die gemeinsame Entwicklung eines Baugebietes zum Tragen kommt, enthält ein städtebaulicher Vertrag etwaige Vereinbarungen zur künftigen Realisierung und Nutzung von Bauflächen.

Weitergehende Informationen über die städtische Interessentenliste für Wohnbaugrundstücke sowie die Vergaberichtlinien können unter folgendem Link aufgerufen werden:

<https://www.bocholt.de/rathaus/planen-und-bauen/interessentenliste/>

#### **4.7 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau**

Allein aus der kommunalen Fürsorgepflicht heraus ist es notwendig, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Der Bestand an Sozialwohnungen ist derzeit rückläufig, die Leerstandsquote auf dem Wohnungsmarkt gering und die Nachfrage gerade nach günstigem Wohnraum steigt. Deshalb soll bei den kommenden Wohnbaulandentwicklungen stets auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau bzw. der preisgebundene Wohnungsbau mit in den Fokus genommen werden. Dies dient der Konkretisierung des Konzeptes zum sozialgerechten Bodenmanagement in der Stadt Bocholt. Dabei sollen alle möglichen Potentiale ins Auge gefasst werden. So soll dieses Wohnungsmarktsegment in klassischen Neubaugebieten, aber auch in bereits bebauten und den zum Teil neu zu strukturierenden Gebieten eine entsprechende Berücksichtigung finden. Durch den richtigen Mix unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen kann der Segregation und Verdrängung vorgebeugt werden. Eine gute soziale Durchmischung ist die Grundvoraussetzung für dauerhaft lebenswerte und stabile Quartiere und Stadtteile. Feste Quoten für den sozialen Wohnungsbau werden dieser Zielsetzung nicht gerecht. Stattdessen ist bei der Entwicklung neuer Flächen für den Wohnungsbau von Fall zu Fall entscheiden, wie hoch der Anteil an Sozialwohnungen sein soll. Dieses hängt maßgeblich von der Vorprägung und Struktur der Umgebung ab. Hierbei sollen neben sozialen Aspekten auch städtebauliche Belange für eine sachgerechte Umsetzung sorgen. Letztlich müssen aber die jeweiligen Vorgaben auch praktisch umsetzbar sein. Ein Abschreckungseffekt für Investoren sollte in jedem Falle vermieden werden. Investoren werden den sozialen Wohnungsbau nur in Betracht ziehen, wenn dies letztend-

lich mit der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes wirtschaftlich für sie noch attraktiv ist. Ansonsten werden durch solche Vorgaben Hoffnungen erweckt, welche dann an der Realität scheitern. Ziel muss es sein, dass tatsächlich für dieses Wohnungsmarktsegment Wohnraum geschaffen wird. Verstärkt dort, wo der geförderte Wohnraum nicht durch die privaten Marktteilnehmer realisiert wird, kann eine Realisierung durch öffentliche Träger wie die EWIBO GmbH oder andere öffentliche Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Hierbei sollen möglichst die verschiedenen Strategien der Wohnbaulandentwicklung vereint werden. Das beispielsweise derzeit in der Planung befindliche Projekt „Innovatives Quartier Heutingsweg“ ist ein Vorhaben der Innentwicklung, welches sowohl die Quartiersentwicklung als auch den sozialen Wohnungsbau vereint.

Als zu erreichendes Ziel sollen die aus der Mietbindung entfallenen Wohnungen durch den geförderten öffentlichen Wohnungsbau wieder kompensiert werden und sukzessive darüberhinausgehende Bedarfe befriedigt werden.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die Entwicklung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in der Stadt Bocholt insgesamt und nach Geschlecht; 2000-2016 .....	6
Abbildung 2: Die Entwicklung der Geburten und Sterbefälle sowie des Geburten- bzw. Sterbeallüberschusses in der Stadt Bocholt; 2000-2015.....	7
Abbildung 3: Die Entwicklung der Zu- und Fortzüge sowie des Wanderungssaldos in der Stadt Bocholt; 2000-2015 .....	7
Abbildung 4: Die Entwicklung des Wanderungssaldos nach Nationalität in der Stadt Bocholt; 2000-2015.....	8
Abbildung 5: Der Wanderungssaldo der Stadt Bocholt nach ausgewählten Altersgruppen mit deutscher Nationalität; 2000-2015 .....	8
Abbildung 6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bocholt; 2000-2016.....	9
Abbildung 7: Die Entwicklung der Zu- und Fortzüge sowie des Wanderungssaldos in der Stadt Bocholt im Referenzzeitraum 2009-2015.....	10
Abbildung 8: Die Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Bocholt; 2014-2040 .....	11
Abbildung 9: Neubauvolumen in der Bocholt, 2015-2030 .....	14
Abbildung 10: Standort- und Objektpräferenzen von Familien .....	15
Abbildung 11: Standort- und Objektpräferenzen von älteren Personen .....	17
Abbildung 12: Standort- und Objektpräferenzen von Studierenden .....	18
Abbildung 13: Übersicht der wesentlichen Ergebnisse .....	21
Abbildung 14: Umsatzanteile nach Anzahl der Kauffälle .....	22
Abbildung 15: Entwicklung der Baulandpreise .....	23
Abbildung 16: Lokale Zuordnung der Antworten.....	24
Abbildung 17: Branchenzuordnung der Antwortenden .....	25
Abbildung 18: Einschätzung der aktuellen Marktlage nach Segmenten .....	26
Abbildung 19: Einschätzung der aktuellen Marktlage nach Anspannung .....	26
Abbildung 20: Einschätzung der künftigen Marktlage nach Segmenten.....	27
Abbildung 21: Einschätzung der künftigen Marktlage nach Anspannung.....	27
Abbildung 22: Einschätzung des Neubaubedarfs für Familien nach Marktsegmenten.....	28
Abbildung 23: Einschätzung des Neubaubedarfs für Familien nach Preissegmenten .....	28
Abbildung 24: Einschätzung des Neubaubedarfs für Studenten nach Marktsegmenten.....	29
Abbildung 25: Einschätzung des Neubaubedarfs für Studenten nach Preissegmenten.....	29
Abbildung 26: Einschätzung des Neubaubedarfs an seniorenrechtlichem Wohnraum nach Marktsegmenten .....	30
Abbildung 27: Einschätzung des Neubaubedarfs an seniorenrechtlichem Wohnraum nach Preissegmenten.....	30
Abbildung 28: Hemmnisse öffentlich geförderter Wohnungsbau .....	31
Abbildung 29: Stimmungsbild Investitionsklima .....	32
Abbildung 30: Einflussfaktoren beim Neubau von Eigentum.....	32
Abbildung 31: Einflussfaktoren beim Neubau von Mietwohnungen .....	33
Abbildung 32: Einflussfaktoren bei Maßnahmen im Bestand .....	33
Abbildung 33: Überblick über die gesetzlichen Grundlagen zum sozialen (preisgebundenen/ geförderten) Wohnungsbau.....	35
Abbildung 34: Bestand preisgebundener Wohnungen in Bocholt.....	37
Abbildung 35: Prognose der Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in Bocholt .....	38
Abbildung 36: Charakterisierung Wohnungsbestand .....	40
Abbildung 37: Miettableau.....	40
Abbildung 38: Datengrundlage zum sozialen Wohnungsbau .....	41
Abbildung 39: Wohnungssuchende im preisgebundenen Segment im Jahre 2014 .....	42
Abbildung 40: Entwicklung der jährlichen Asylantanzahlen seit 2008 .....	44
Abbildung 41: Die zehn zugangsstärksten Staatsangehörigkeiten von 2014 bis 2017 (Erstanzträge).....	44
Abbildung 42: Asylantträge 2017.....	45
Abbildung 43: Flüchtlingszuzug und Wohnraumversorgung.....	46
Abbildung 44: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	48
Abbildung 45: Wohnbaulandentwicklungsplan.....	51
Abbildung 46: Übersicht Umgehungsstraßen .....	54
Abbildung 47: Rahmenplan Nord – Fortschreibung 2013 (Variante 3).....	55
Abbildung 48: Konzeptidee .....	56
Abbildung 49: Anteile CO <sub>2</sub> -Emissionen nach Sektoren (mit und ohne Verkehr).....	57

Wir bauen **Zukunft**  
in **Bocholt**