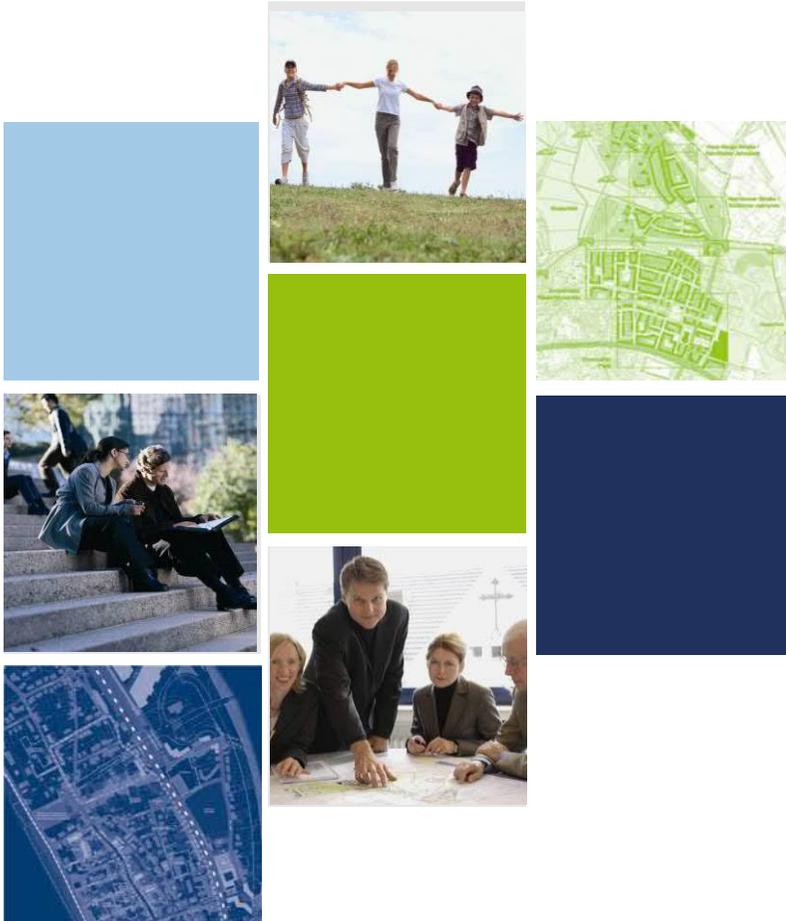




Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Wohnbauflächenentwicklung in Praest, Dornick, Vrsasselt

zur optimalen Auslastung
sozialer Infrastruktural-
einrichtungen

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
M. Sc. Tom Brand



Vorbemerkung

Ausgangssituation

- Die Wohnbauentwicklung ist eines der wichtigsten Themen für die Dorfentwicklung von Praest.
- Der Wohnungsmarkt weist einen deutlichen Nachfrageüberhang auf, sodass derzeit nahezu keine Leerstände oder freie Baufelder bestehen.
- Die Bevölkerungsprognose der Stadt Emmerich am Rhein weist für Praest einen Zuwachs von rund 150 Personen bis zum Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von über 10 Prozent. Das prognostizierte Wachstum verhält sich somit entgegen den Trends vieler Gemeinden dieser Lage und Größe, die eher schrumpfenden Prozessen ausgesetzt sind. Dieses Potenzial kann jedoch nur genutzt werden, wenn ausreichend Bauflächen vorhanden sind.



Vorbemerkung

Soziale Infrastruktur

- Die Grundschule Praest wird von Kindern aus Praest, Dornick und Vrsasselt besucht. Innerhalb der letzten Jahre verzeichnete die Schule einen sukzessiven Rückgang der Schüler:innenzahlen, weshalb die meisten Jahrgänge nur noch einzügig sind. Um die Eigenständigkeit der Schule zu gewährleisten, sind jedoch dauerhaft mindestens 92 Schüler:innen nötig. Derzeit werden 108 Kinder unterrichtet.
- Für das Schuljahr 2023/24 werden lediglich 25 Einschulungen erwartet, während 2014/15 noch 45 Kinder eingeschult wurden. Aufgrund dieser Zahlen ist durchgehend nur noch eine Klasse pro Jahrgang möglich, während in den vergangenen Jahren zum Teil auch zwei Klassen eines Jahrgangs eingerichtet werden konnten. Entsprechendes gilt für die Kindertagesstätte. Sie wird künftig um eine weitere Gruppe für Kinder unter drei Jahren vergrößert und ist auf eine ausreichende Kinderzahl angewiesen.



Vorbemerkung

Demografisches „Strohfeuer“ vermeiden

Aufgrund der großen Nachfrage und des geringen Angebots sowie unter der Zielsetzung, die sozialen Infrastrukturen optimal auszulasten, soll Wohnbauland erschlossen werden. Hier gilt es, verschiedene Aspekte zu beachten:

- Für neue Wohngebiete mit der Zielgruppe „Junge Familien“ liegt der Zuzugsschwerpunkt in der Regel bei den 30- bis 50-Jährigen sowie deren Kindern bis zum 18. Lebensjahr.
- Die Gleichzeitigkeit der Zuwanderung führt selbstverständlich zu positiven Wanderungssalden.
- Mittel- bis langfristig aber wandern die zugezogenen Kinder (meist zur Ausbildung) wieder ab, und die Eltern entwachsen annähernd zeitgleich dem Fertilitätsalter.
- Damit sind innerhalb des neuen Wohngebiets keine positiven Salden mehr zu erwarten, weder natürliche Salden noch Wanderungssalden.



Vorbemerkung

Demografisches „Strohfeuer“ vermeiden

- Wertvolle Flächen fallen damit nach Ablauf von ca. 15 Jahren unter ihre Nutzungskapazität und blockieren für mindestens weitere 30 Jahre eine positive bevölkerungsspezifische Veränderung an diesem Ort.
- Auf den Punkt gebracht: Wohngebieterschließungen, über die im Hauruck-Verfahren junge Familien möglichst schnell akquiriert werden sollen, erweisen sich bevölkerungsspezifisch als „Strohfeuer“.

Dabei ist ein weiterer, wesentlicher Aspekt kritisch zu beleuchten:

- Bezogen auf die Einrichtungen sozialer Infrastruktur ergeben sich aus der Gleichzeitigkeit der Belegungsphasen hohe Spitzen für bestimmte Alterskohorten. Hierfür sind die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten.



Vorbemerkung

Demografisches „Strohfeuer“ vermeiden

- Dies allerdings nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen wachsen und damit die Anzahl der Kindergartenkinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschüler:innen wieder rapide zurückgeht.
- Wird die Entwicklung der Baugebiete dagegen zeitlich in die Länge gezogen bzw. in einzelne Etappen unterteilt, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet und geringere Spitzen in der Infrastrukturauslastung aufweist.
- Demnach gilt es, die Wohnbaulandentwicklung so auszutarieren, dass bestehende soziale Infrastrukturen optimal ausgenutzt sind und sich im Zeitverlauf weder Über- noch Unterkapazitäten abzeichnen.



Vorbemerkung

Demografisches „Strohfeuer“ vermeiden

Im Rahmen des Dorfentwicklungskonzepts wird bereits aufgezeigt, wie die Zukunft des Wohnens in Praest aussehen könnte. Hierbei wird beantwortet, wo die zukünftige Wohnbebauung, auch im Kontext neu entstehender Wegebeziehungen durch den Ausbau der Betuwe-Linie, entstehen kann. Diese strategische Planung berücksichtigt unter anderem geeignete Typologien, die städtebauliche Dichte und zielgruppenspezifische Angebote. Darauf aufbauend gilt es, die Steuerung der Bau- und Belegungsphasen der Wohngebiete so zu organisieren, dass die oben genannten Spitzen bzw. das beschriebene „Strohfeuer“ eben nicht eintreten. Auch sollte die stabile Dorfgemeinschaft nicht durch ein zu schnelles Wachstum überformt werden.



Vorbemerkung

Einleitung

Im Folgenden Fachbeitrag werden zunächst allgemeine Bevölkerungsdaten der Gesamtstadt Emmerich am Rhein dargestellt und ausgewertet. Zentrale Frage ist, wie sich die demografische Situation darstellt und welche Perspektiven sich daraus ergeben können.

Für die drei Ortsteile Praest, Dornick und Vrasselt wird darauf aufbauend eine Nullvariante berechnet, d. h. die Wanderungssalden bleiben ausgeblendet und die Bevölkerungszahl entwickelt sich ausschließlich auf Basis der Geburten- und Sterbefälle. Damit wird belegt, wie wichtig Wanderungsgewinne für die langfristige Sicherung sozialer Infrastrukturangebote sind.

Im nächsten Schritt werden auf Basis von zu treffenden Grundannahmen die möglichen Wohngebiete in eine (demografisch) optimale Entwicklungsreihenfolge und Zeithorizonte gebracht und in ihrer demografischen Wirkung betrachtet.

Abschließend wird eine Einschätzung der zu erwartenden Gesamtnachfrage nach sozialer Infrastruktur (Grundschule und Kindergärten) vorgenommen.



Agenda

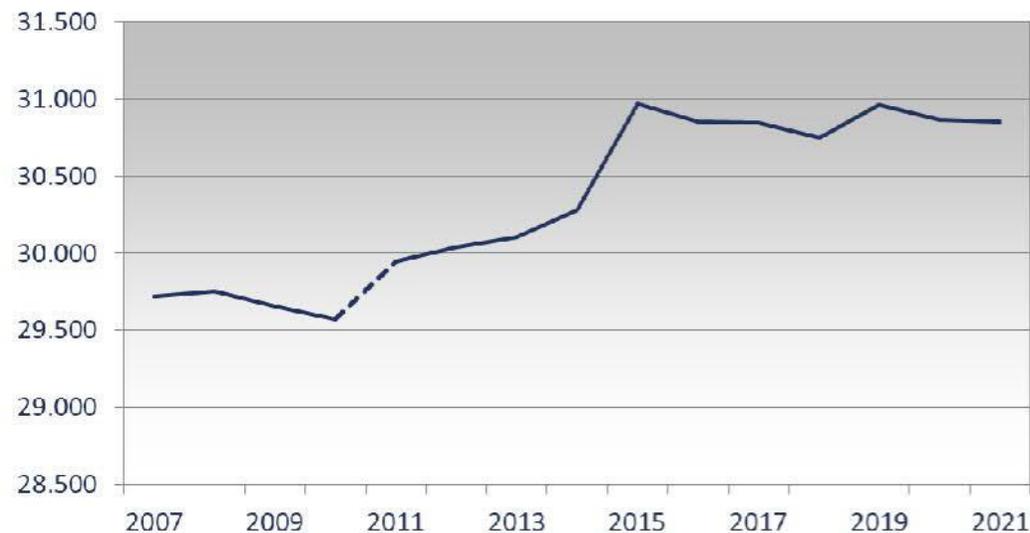
Gliederung

- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- Nullvariante Praest, Dornick, Vrsasselt
- Baugebiete
- Grundannahmen
- Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge
- Demographische Wirkung
- Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen
- Fazit



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Absolute Bevölkerungsentwicklung 2007 – 2021



Erkennbar ist, dass die Stadt Emmerich am Rhein in der Vergangenheit eine positive Entwicklung genommen hat.

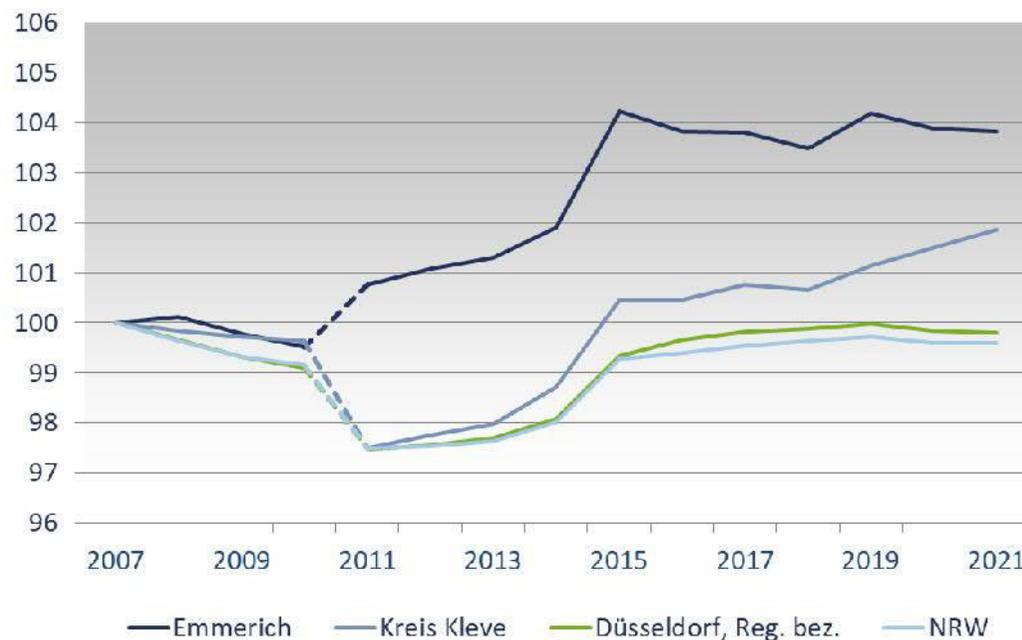
(Die gestrichelte Linie zwischen 2010 und 2011 ist auf die Registerbereinigung des Zensus '11 zurückzuführen und bildet demnach keine reale Entwicklung ab)

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Relative Bevölkerungsentwicklung in der Stadt, im Kreis,
im Regierungsbezirk und im Land seit 2007 (2007 = 100 %)



Insbesondere im Vergleich zu den dargestellten Referenzräumen hat die Stadt Emmerich am Rhein eine ausnehmend positive Entwicklung genommen.

(Die gestrichelte Linie zwischen 2010 und 2011 ist auf die Registerbereinigung des Zensus '11 zurückzuführen und bildet demnach keine reale Entwicklung ab)

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo 2008 bis 2017 (absolut)



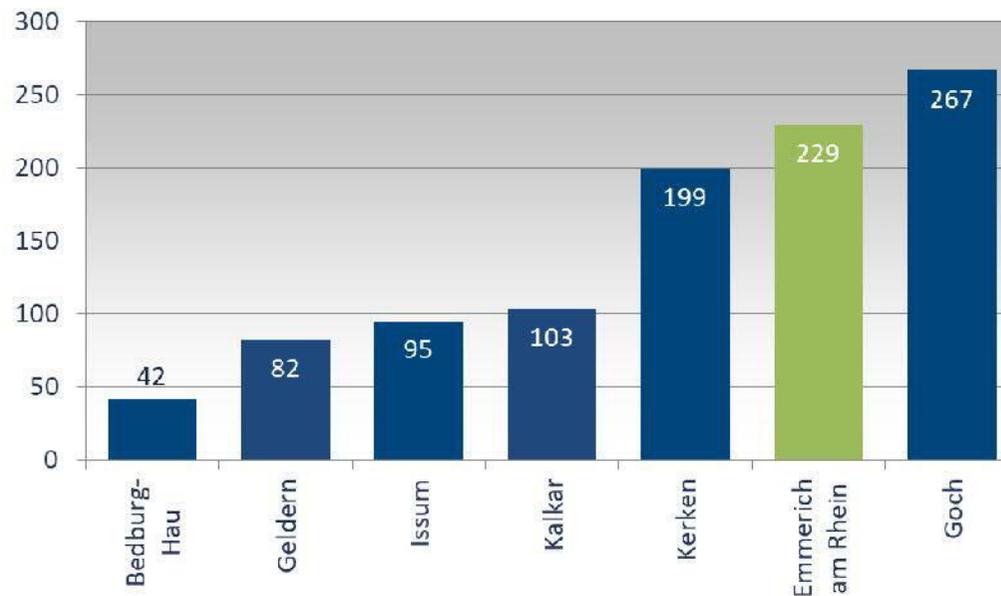
Die natürlichen Salden liegen relativ „stabil“ im negativen Bereich. Die positive Bevölkerungsdynamik ergibt sich vorwiegend aus den Wanderungsgewinnen.

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



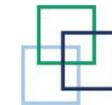
Allgemeine Bevölkerungsdaten

Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo der Städte (2017 – 2021)



In der Stadt Emmerich am Rhein gelingt es, positive Wanderungssalden zu generieren. D. h. es ziehen weniger Menschen weg als zuziehen.

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Wanderungssalden für Ausländer:innen und Deutsche in absoluten Zahlen seit 2012



Positive Wanderungssalden sind vorwiegend auf ausländische Mitbürger:innen zurückzuführen. Insbesondere sticht das „Flüchtlingsjahr“ 2015 heraus.

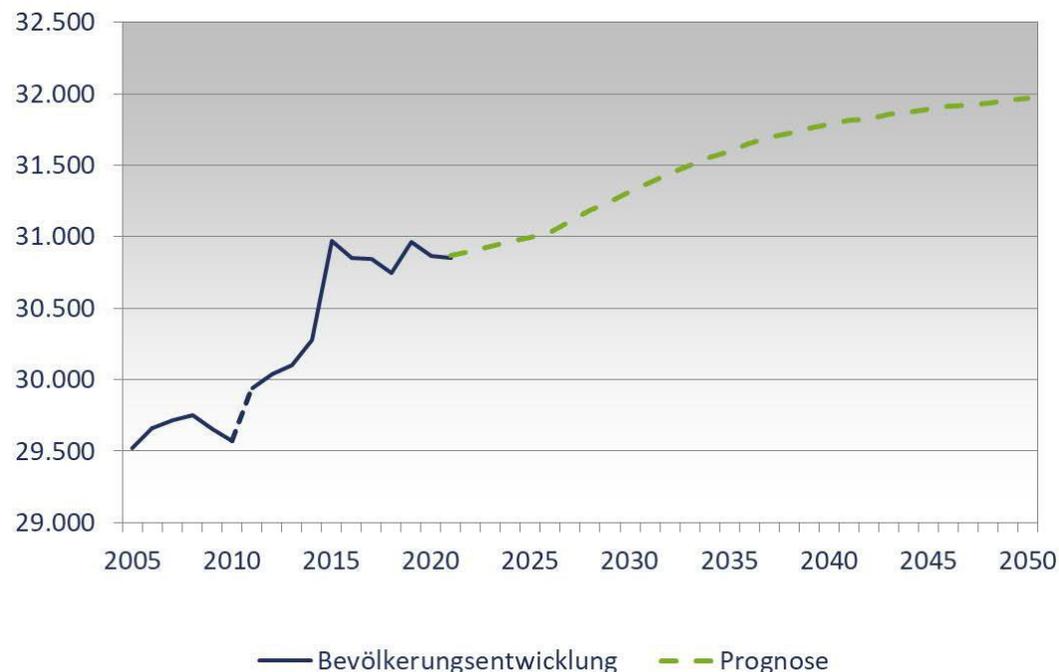
Aber seit 2019 sind die Wanderungssalden auch bei den Deutschen positiv.

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Stadt Emmerich am Rhein



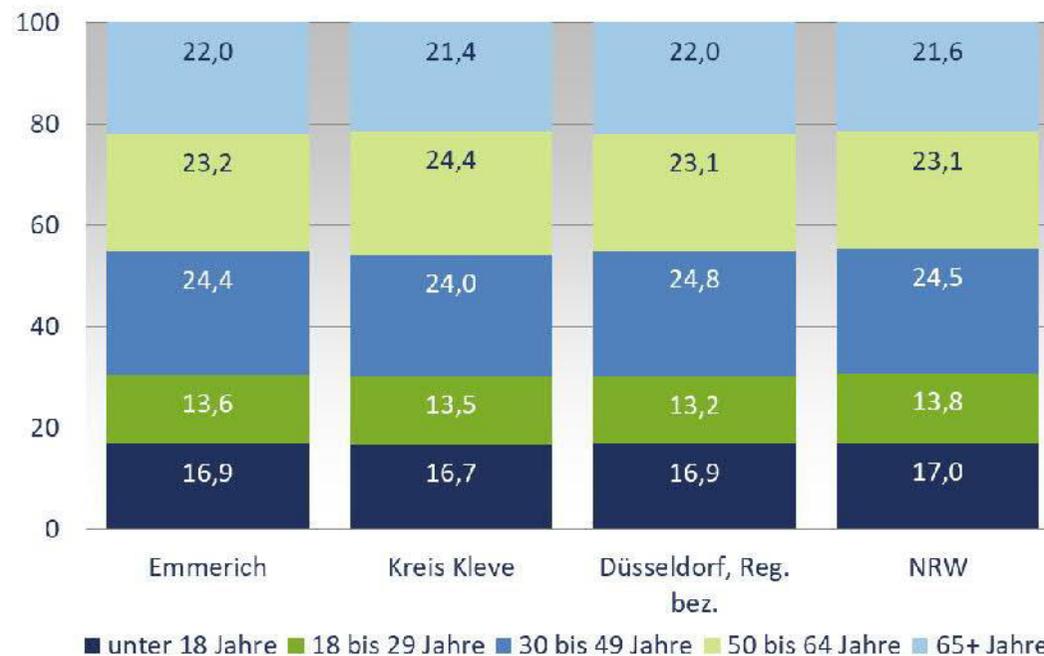
Aufgrund der positiven Wanderungssalden in der Vergangenheit und auf Basis von deren Fortschreibung berechnet das Landesamt IT.NRW eine ausnehmend positive Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2050.

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Altersstruktur in der Emmerich am Rhein, dem Kreis Kleve, dem Regierungsbezirk Düsseldorf und in NRW im Vergleich (in %)



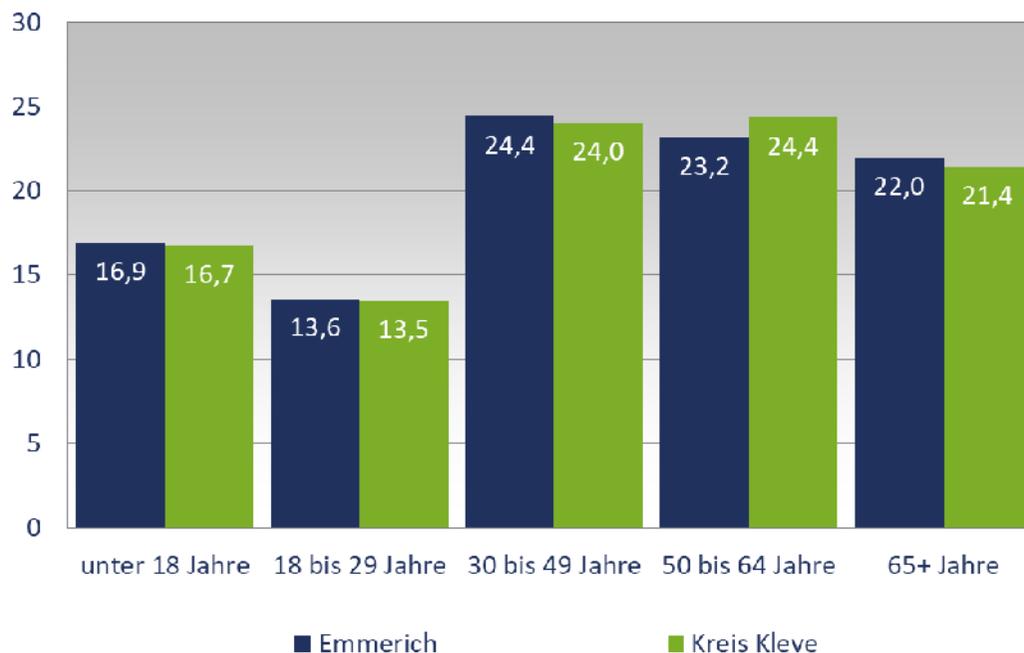
Der Altersaufbau im Emmerich am Rhein weist keine signifikanten Abweichungen von den Referenzräumen auf. Entsprechendes gilt im Übrigen auch für die drei Ortsteile Praest, Dornick und Vrasselt, deren Werte weitgehend identisch mit den gesamtstädtischen Werten für Emmerich am Rhein sind.

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Altersstruktur in der Stadt und dem Kreis nach Gruppen im Vergleich (in %)



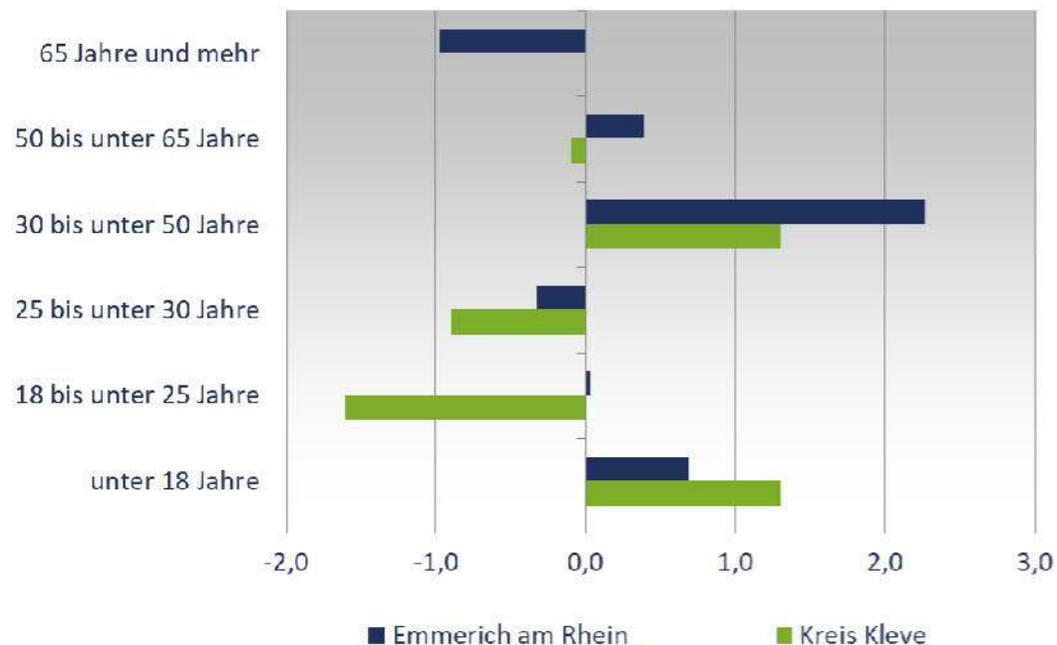
Eine signifikante Abweichung der Alterszusammensetzung vom Referenzraum Kreis Kleve ist ebenfalls nicht erkennbar.

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



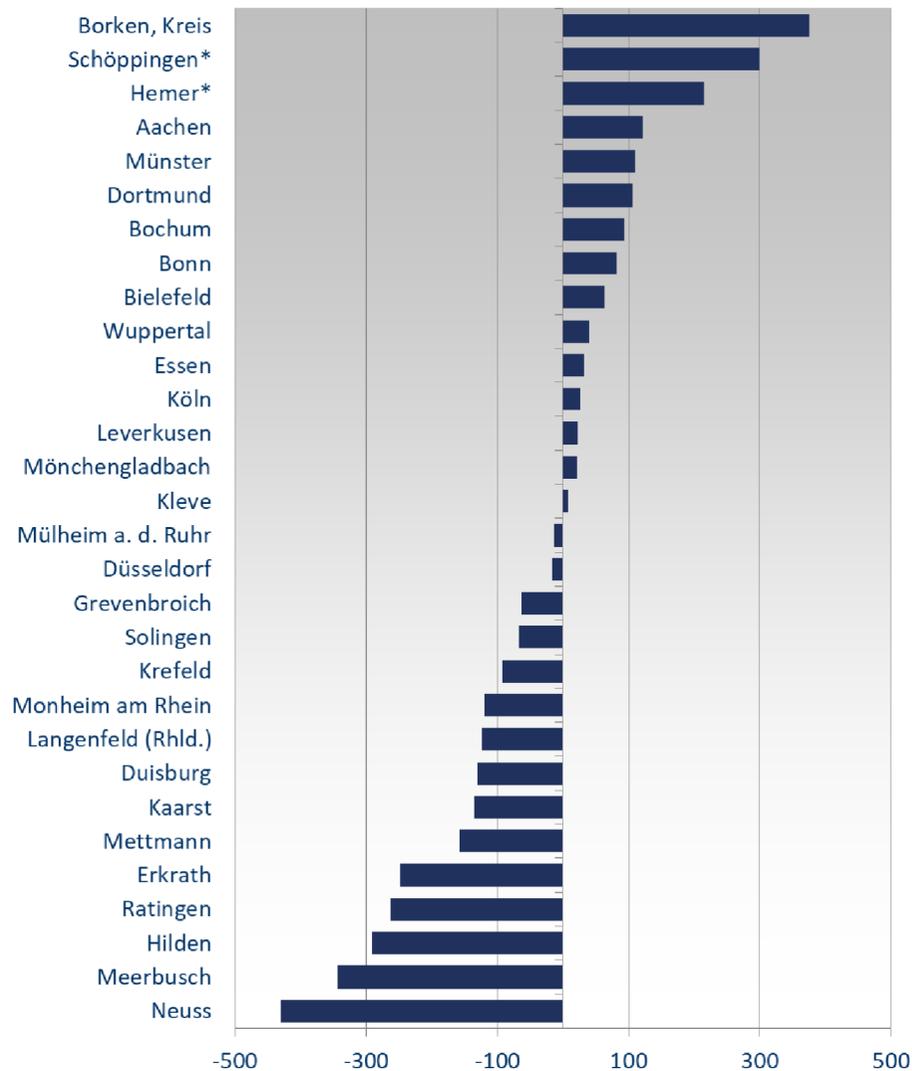
Allgemeine Bevölkerungsdaten

Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2017 – 2021)



Die maßgeblichen Wanderungsgewinne der Stadt Emmerich am Rhein generieren sich aus jungen Familien mit minderjährigen Kindern (30 bis unter 50 = Eltern und unter 18 J. = Kinder).

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo im Durchschnitt der Jahre 2013 – 2017

Positive Salden werden vorwiegend aus dem Kreis Borken, der Stadt Aachen und dem Ruhrgebiet erzielt.

Negative Salden vorwiegend in Richtung des Düsseldorfer „Speckgürtels“.

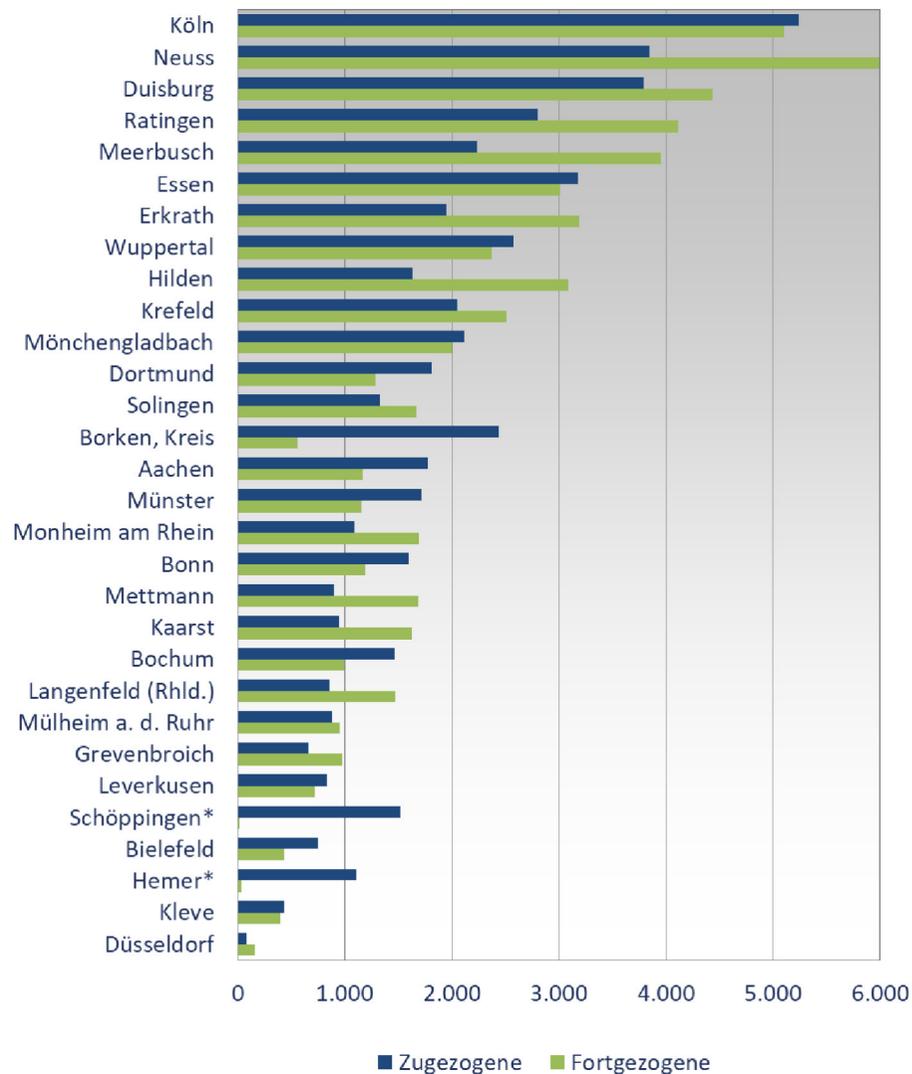
* In Schöppingen und Hemer befinden sich jeweils eine Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes (ZUE) für Flüchtlinge

Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Zu- und Fortzüge aus der Stadt Emmerich am Rhein in den Jahren 2013 – 2017

In der getrennten Betrachtung der Zu- und Fortzüge findet der größte Austausch mit der Stadt Köln, dem Düsseldorfer Speckgürtel sowie den Städten Duisburg und Essen statt.

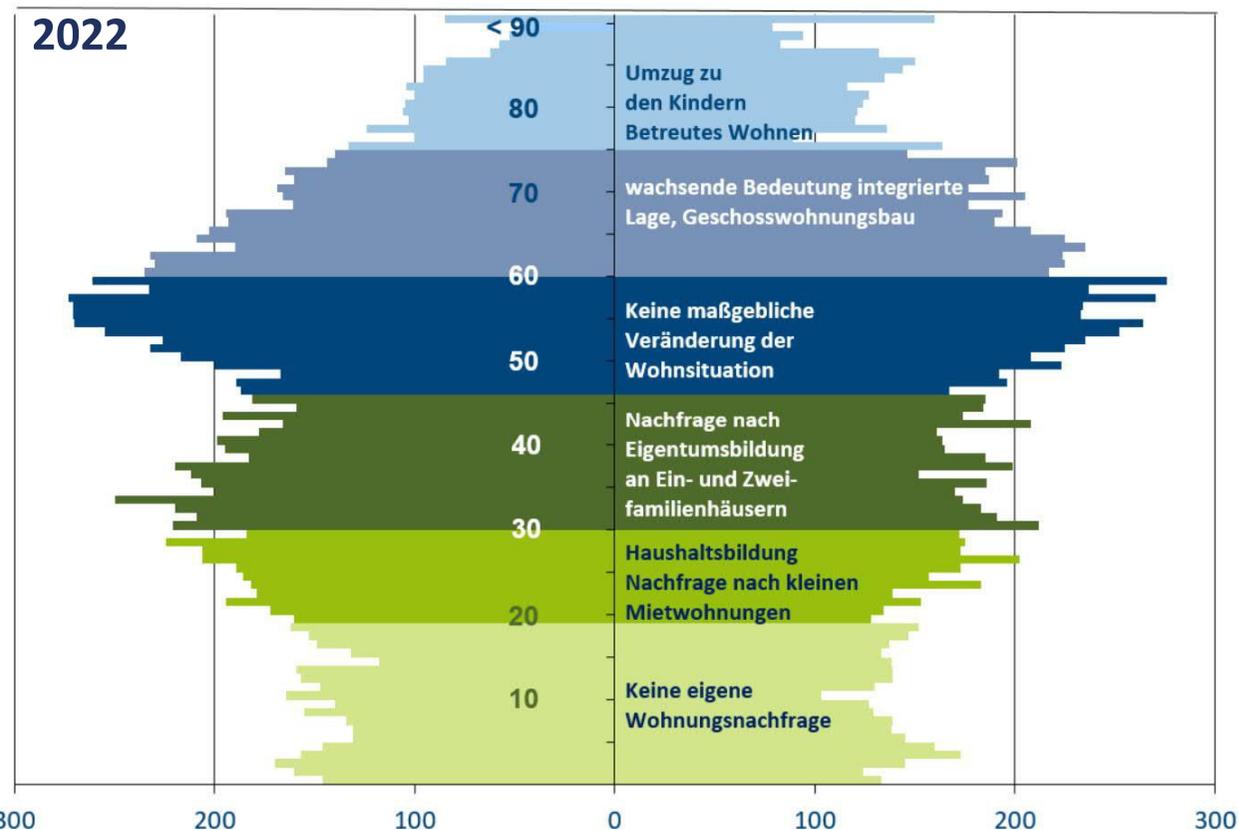


Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2022. Eigene Darstellung



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Bevölkerungspyramide Emmerich am Rhein

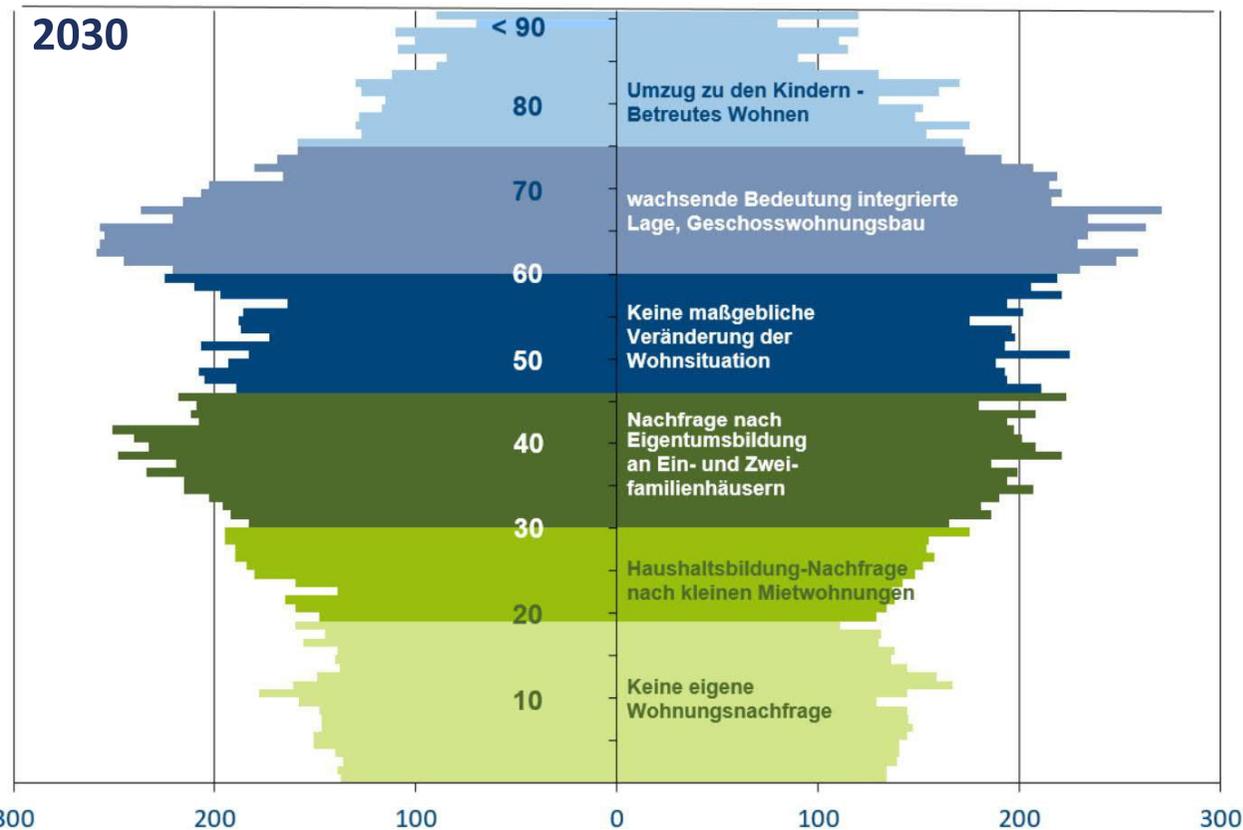


Die größte Bevölkerungsgruppe in Emmerich sind die geburtenstarken Jahrgänge um 1964. Eine maßgebliche Nachfrage am Wohnungsmarkt löst diese Gruppe aktuell nicht aus.



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Bevölkerungspyramide Emmerich am Rhein



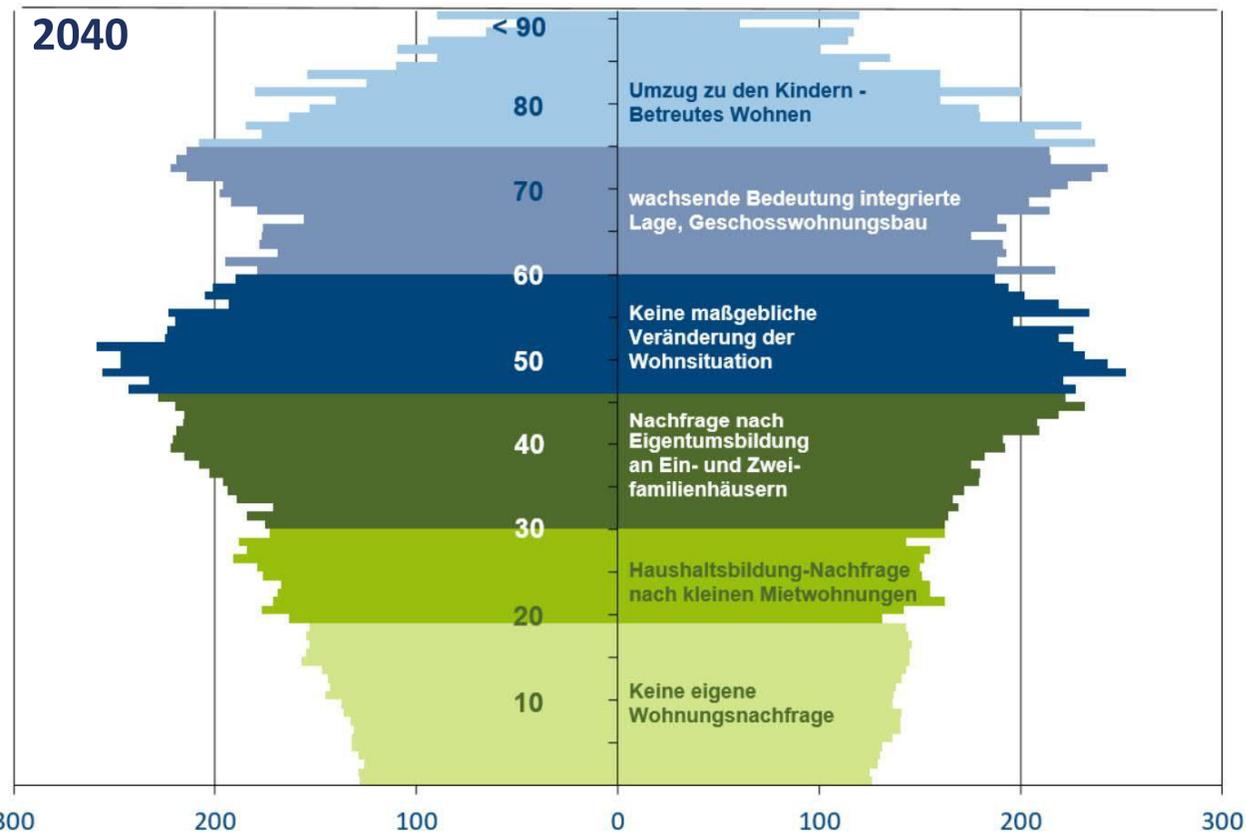
Dies ändert sich, wenn die Jahrgänge um 1964 das Rentenalter erreichen. Kleinere integrierte, barrierearme bis -freie Wohneinheiten werden nachgefragt.

Gleichzeitig drängt die Kindergeneration dieser Babyboomer auf den Markt in der sog. „Nestbauphase“.

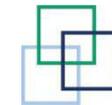


Allgemeine Bevölkerungsdaten

Bevölkerungspyramide Emmerich am Rhein



Diese „Nestbau“-Nachfrage bleibt in Emmerich am Rhein langfristig erhalten, auch wenn leichte Rückgänge zu erwarten sind.



Allgemeine Bevölkerungsdaten

Kurzes Fazit

- Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Prämissen für eine nach oben weisende Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Emmerich am Rhein durchaus positiv sind.
- Die Wanderungsgewinne der Vergangenheit lassen eine weitere positive Entwicklung erwarten, allerdings nur wenn es gelingt, nachfrageorientiert Wohnbauflächen zu disponieren.
- Dies beinhaltet kurzfristig den Ein- und Zweifamilienhausbau (vgl. aktuelle Bevölkerungspyramide, Folie 21) sowie Mittelfristig den barrierefreien Geschosswohnungsbau in möglichst integrierter Lage zu den relevanten Infrastrukturangeboten (vgl. Bevölkerungspyramide 2030, Folie 22).



Agenda

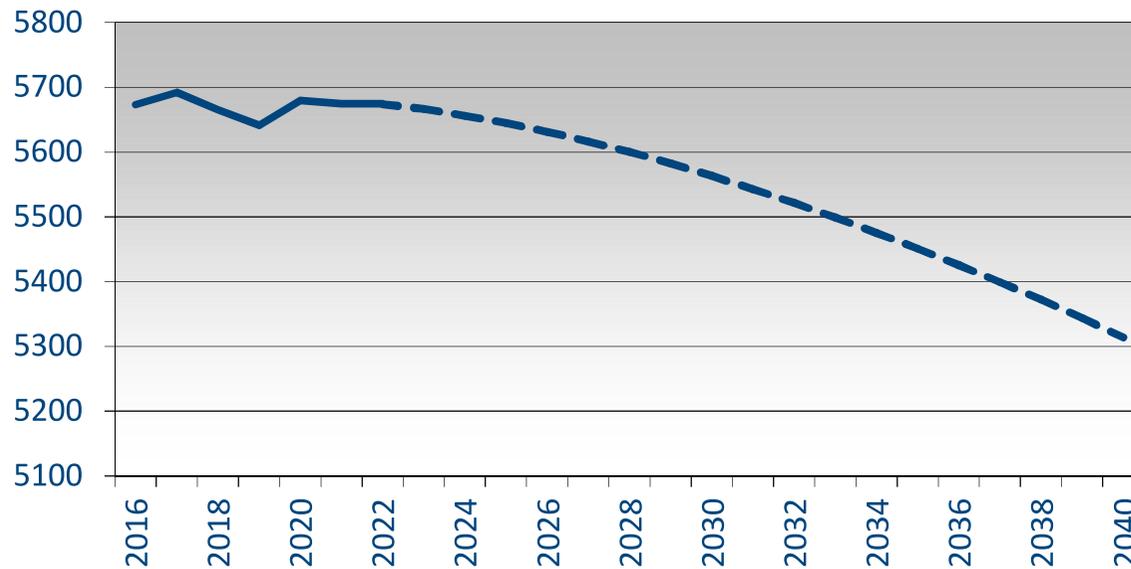
Gliederung

- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- **Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett**
- Baugebiete
- Grundannahmen
- Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge
- Demographische Wirkung
- Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen
- Fazit

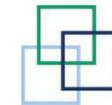


Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett

Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungssalden

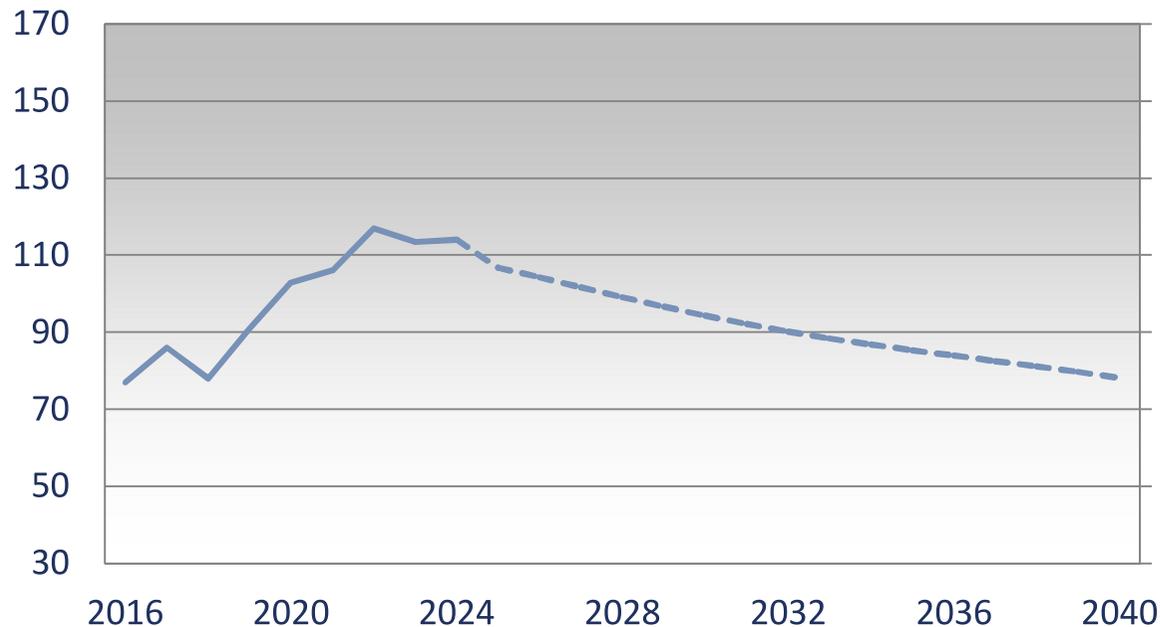


Unter Ausblendung der Wanderungssalden, d. h. in der Fortschreibung der Bevölkerungszahlen ausschließlich basierend auf den natürlichen Salden, wird im Jahr 2040 in den drei Ortsteilen die Bevölkerungszahl um 6,4 % zurückgegangen sein.



Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett

Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett: Altersgruppe 0 J. bis unter 3 Jahre

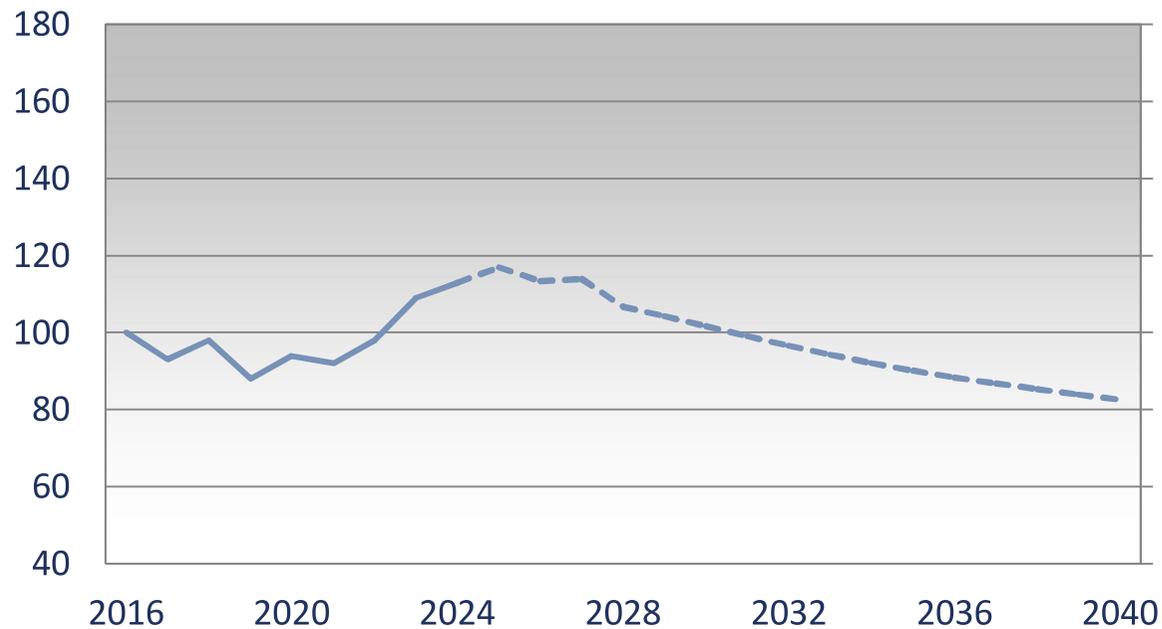


Mit dem gesellschaftlichen Alterungsprozess und ohne Wanderungsgewinne werden auch die Geburtenzahlen deutlich rückläufig sein. Entsprechend geht die Zahl der U 3 Kindergartenkinder zurück.



Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett

Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett: Altersgruppe 3 J. bis unter 6 Jahre

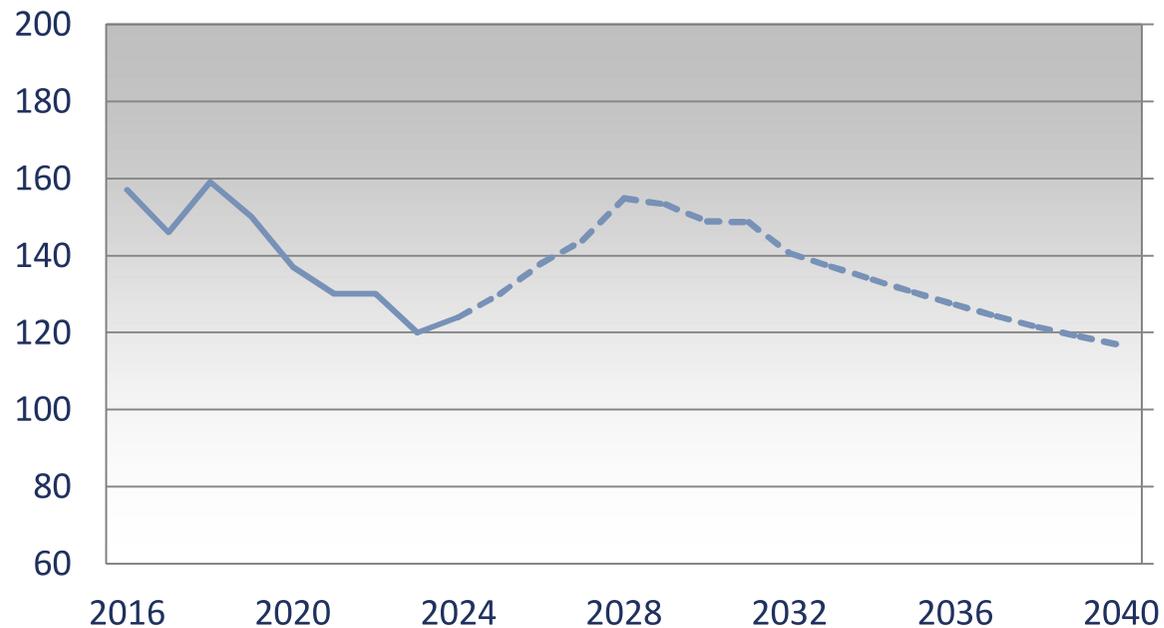


Entsprechendes gilt für
die Zahl der Ü 3
Kindergartenkinder.

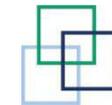


Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett

Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett: Altersgruppe 6 J. bis unter 10 Jahre

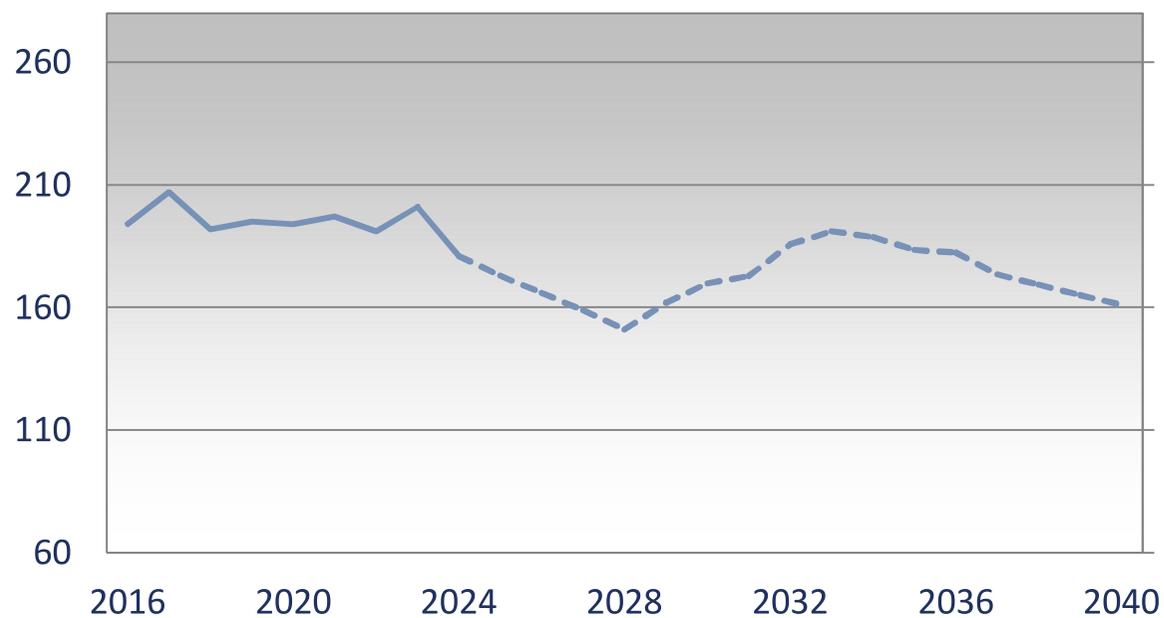


Mit den hohen Geburtenzahlen 2014 bis 2022 wird die Zahl der Grundschul Kinder zunächst wieder ansteigen, bis sie ab dem Jahr 2028 deutlich zurückgehen wird.



Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett

Nullvariante Praest, Dornick, Vrssett: Altersgruppe 10 J. bis unter 15 Jahre



Zeitlich versetzt gilt diese Aussage auch für die Sek I-Schüler:innen.



Agenda

Gliederung

- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- Nullvariante Praest, Dornick, Vrsasselt
- **Baugebiete**
- Grundannahmen
- Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge
- Demographische Wirkung
- Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen
- Fazit



Baugebiete

Demografische Steuerungsfunktion der Neubaugebiete

- Unter Ausblendung der Wanderungssalden ist davon auszugehen, dass die sozialen Infrastruktureinrichtungen sukzessive an Nachfrage verlieren und reduziert werden müssen.
- Wenn über die negativen natürlichen Salden hinausgehend auch die Wanderungssalden im negativen Bereich liegen, wird der dargestellte Abwärtstrend noch deutlicher ausfallen.
- Zur Steuerung können Neubaugebiete eingesetzt werden, die zum einen das Abwandern junger Familien verhindern und zum anderen Zuzüge und damit Nachfrage nach Grundschule und Kindergärten generieren.



Baugebiete

Prämisse

- In den Ortsteilen Praest, Dornick und Vrasselt gibt es neben vereinzelt Baulücken insgesamt sechs mögliche Neubaugebiete. Vier entfallen auf den Ortsteil Praest, je eines liegt in Dornick und Vrasselt.
- Für die Fläche in Vrasselt existiert bereits eine landesplanerische Anpassungsbestätigung, die weiteren Flächen gilt es noch mit der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.
- Unabhängig von der noch ausstehenden Abstimmung wird im vorliegenden Fachbeitrag davon ausgegangen, dass aus regional- und landesplanerischer Sicht alle sechs Flächen im Duktus der erforderlichen Auslastung vorhandener Infrastruktur in einem Zeitraum von 15 Jahren entwickelt werden können.



Baugebiete

Prämisse

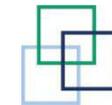
- Diese Annahme stützt sich auf das Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen. Dieser besagt, dass auch den Ortsteilen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) eine auf ihre Infrastruktur ausgerichtete Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.
- In den kleineren Ortsteilen ist demnach eine Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.
- Voraussetzung ist der Nachweis, dass die sozialen Infrastruktureinrichtungen über die Ausweisung von Neubaugebieten gestützt und langfristig gehalten werden können.
- Dies betrifft die Michael-Grundschule in Praest sowie die Kindergärten in Vrasselt (St. Antonius) und Praest (St. Johannes).



Baugebiete

Neubauggebiete zur demografischen Steuerung einsetzen

- Evident ist, dass zur Stützung und zur langfristigen Sicherung der sozialen Infrastrukturen Zuzüge junger Familien erforderlich sind.
- Ansonsten werden mit dem Alterungsprozess und zurückgehenden Kinderzahlen in den Ortsteilen die Grundschule und Kindergärten sukzessive leer laufen.
- Insoweit ist es erforderlich, über die Ausweisung und Entwicklung von Wohngebieten den Zuzug junger Familien mit Kindern anzuregen mit dem Ziel, die Michael-Grundschule sowie die beiden Kindertagesstätten St. Antonius und St. Johannes langfristig zu stützen.



Baugebiete

Situation

Zum 01.01.2022 leben in Praest, Emmerich und Vrasselt insgesamt 2.296 Personen. Die Nachfrage nach sozialer Infrastruktur für Kinder und Jugendliche zeichnet sich zum 01.01.2022 wie folgt ab:

Altersgruppe Kinderkrippe 0 bis unter 3	Altersgruppe Kindergarten 3 bis unter 7	Altersgruppe Grundschule 7 bis unter 11	Altersgruppe weiterführende Schulen 11 bis unter 18
112 Kinder	164 Kinder	139 Kinder	317 Kinder

Zum Stand April 2022 besuchen 108 Kinder die Michael-Grundschule in Praest. Im Rahmen der Bestandsanalyse zum Dorfentwicklungskonzept hat sich ergeben, dass einige Familien mit niederländischer Staatsangehörigkeit ihre Kinder lieber in den Niederlanden zur Schule schicken. Damit erklärt sich die Differenz der Grundschülerzahl.



Baugebiete

Fragestellung

- Für das Schuljahr 2023/24 werden lediglich 25 Einschulungen erwartet, während 2014/15 noch 45 Kinder eingeschult wurden.
- Aufgrund dieser Zahlen ist durchgehend nur noch eine Klasse pro Jahrgang vorgesehen, während in den vergangenen Jahren zum Teil auch zwei Klassen eines Jahrgangs eingerichtet werden konnten.
- Zentrale Frage ist, in welcher Reihenfolge bzw. in welchen Zeithorizonten die genannten Baugebiete entwickelt werden sollen, um eine optimale und nachhaltige Auslastung der sozialen Infrastrukturen (Grundschule und Kindertagesstätten) zu erreichen.



Baugebiete

Prämissen

- Aufgrund der geringen Kinder- und Jugendlichenzahl in den drei Ortsteilen ist eine belastbare Prognoserechnung dieser Alterskohorten nicht möglich. Allein der (nicht prognostizierbare) Zuzug von einer oder zwei kinderreichen Familien nach Praest, Dornick oder Vrasselt würde eine Prognoserechnung obsolet werden lassen.
- Insoweit wird auf eine Gesamtprognose für die einzelnen Altersgruppen verzichtet.
- Dagegen werden für die Neubaugebiete Korridore definiert, innerhalb derer sie die Bevölkerungsentwicklung in den drei Ortsteilen voraussichtlich beeinflussen werden.



Baugebiete

Szenarien

- Die aktuellen Bevölkerungszahlen (Altersaufbau, Prognose etc.) zeigen, dass die Nachfrage nach Grundstücken offensichtlich hoch ist. Wird dem nachgegeben, und alle Flächen würden gleichzeitig entwickelt werden, würden hohe Nachfragespitzen der relevanten Altersgruppen entstehen, die sich bevölkerungsspezifisch allerdings als „Strohfeuer“ erweisen würden.
- Sukzessive entwachsen die geborenen und zugezogenen Kinder in die nächsten Altersgruppen, und die Spitzen werden schnell einem fortschreitendem Abwärtstrend weichen.
- Dieser Trend wird dann in Ermangelung weiterer Wohnbauflächen nicht mehr abgefangen werden können.
- Insoweit ist zunächst eine Reihenfolge der Baugebiete und ein Zeitraum von Bau- und Belegungsphasen zu definieren, der eine möglichst gleichmäßige Verteilung auf die Kalenderjahre nach sich zieht.



Baugebiete

Folgende Baugebiete können entwickelt werden:

Gemarkung	Lage	Flur	Flurstücke	Darstellung FNP	Abstimmung Regionalplanung
Vrasselt	Reeser Straße	5	53, 55	Wohnbaufläche	erfolgt
Praest	Dahlienweg	3	tlw. 1190	Landwirtschaft	erforderlich
Praest	Dammweg	3	tlw. 592, 835, 1207, 1208	Landwirtschaft	erforderlich
Praest	Grüne Straße	3	939	Landwirtschaft	erforderlich
Praest	Hermann-Hilgers-Straße	2	249, 260	Landwirtschaft	erforderlich
Dornick	Dornicker Straße	1	tlw. 443, 36	Landwirtschaft	erforderlich



Baugebiete

Folgende Baugebiete können entwickelt werden:





Agenda

Gliederung

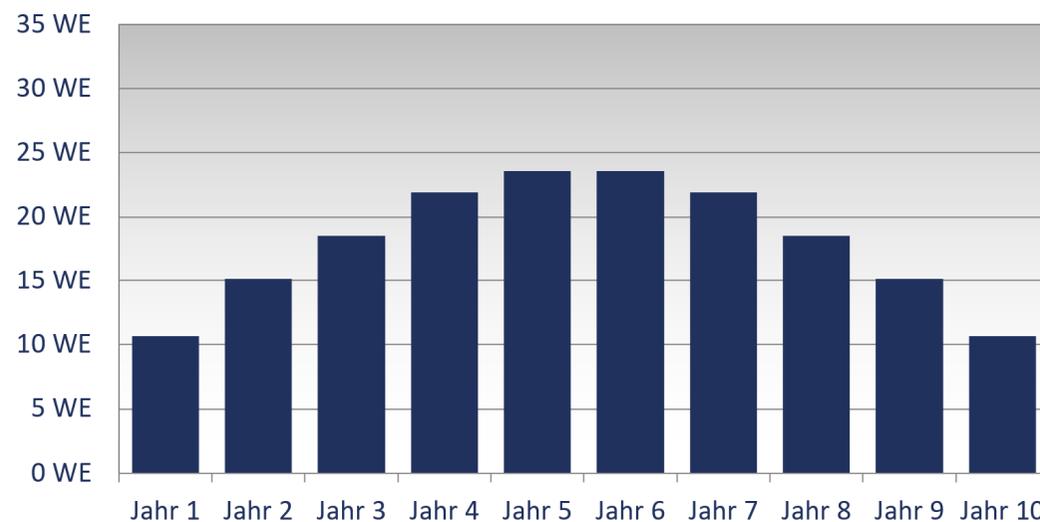
- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- Nullvariante Praest, Dornick, Vrsasselt
- Baugebiete
- **Grundannahmen**
- Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge
- Demographische Wirkung
- Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen
- Fazit



Grundannahmen

Dynamik der Bau- und Belegungsphase

Eine typische Dynamik der Bau- und Belegungsphasen zeichnet sich für ein Baugebiet von z. B. 180 Wohneinheiten wie folgt ab. Dabei wird der Bau- und Belegungszeitrahmen (bei hohem Nachfragedruck) auf zehn Jahre vorausgesetzt. Nach Fertigstellung der ersten Erschließungsstraßen können in den ersten beiden Jahren bereits 25 Wohneinheiten fertiggestellt sein. Dies steigert sich bis zum 5. und 6. Jahr und flacht gegen Ende wieder ab.





Grundannahmen

Dichtewerte

- Die Anzahl der Wohneinheiten für die Baugebiete wird auf Basis standardisierter Dichte definiert.
- In Praest, Dornick und Vrsasselt wird aufgrund der Nachfrage sowie der Lagen und vorhandenen Baustrukturen im direkten Umfeld von Ein- und Zweifamilienhäusern (einschl. Reihenhäuser) ausgegangen.
- Je nach Grundstücksgröße ist für diese Wohnungsmarktsegmente von baulichen Dichten zwischen 15 Wohneinheiten (WE) je Hektar (ha) und 22 WE/ha auszugehen.
- Zum Vergleich: Das jüngst belegte Baugebiet Praestsches Feld weist bei einer Größe von ca. 6 ha sowie ca. 110 Wohneinheiten eine bauliche Dichte von 18 WE/ha auf.

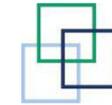


Grundannahmen

Zahl der Wohneinheiten und Zeiträume

Mit Bezug auf die Flächengrößen ergibt sich auf Basis der definierten Dichtewerte folgende Anzahl an Wohneinheiten je Baugebiet. Darüber hinausgehend wird der (bei hohem Nachfragedruck) anzunehmende Zeitraum der Bau- und Belegungsphasen wie folgt definiert:

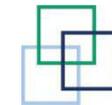
Gemarkung	Lage	Flächengröße	Anzahl WE bei 15 WE/ha	Anzahl WE bei 22 WE/ha	vorausgesetzter Entwicklungszeitraum
Vrasselt	Reeser Straße	1,06 ha	16 WE	23 WE	4 Jahre
Praest	Dahlienweg	1,08 ha	16 WE	24 WE	4 Jahre
Praest	Dammweg	0,65 ha	10 WE	14 WE	3 Jahre
Praest	Grüne Straße	2,55 ha	38 WE	56 WE	9 Jahre
Praest	Hermann-Hilgers-Straße	2,91 ha	44 WE	64 WE	10 Jahre
Dornick	Dornicker Straße	1,49 ha	22 WE	33 WE	6 Jahre
		9,75 ha	146 WE	214 WE	



Agenda

Gliederung

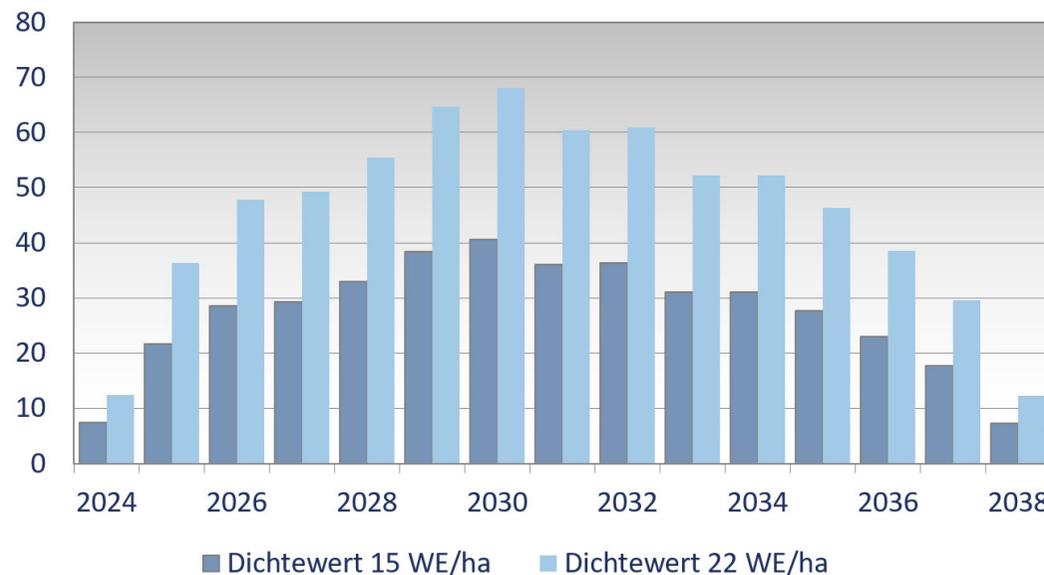
- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- Nullvariante Praest, Dornick, Vrsasselt
- Baugebiete
- Grundannahmen
- **Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge**
- Demographische Wirkung
- Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen
- Fazit



Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge

Grundannahmen

Die Reihenfolge der Wohngebietsentwicklungen wurde anhand der vorausgesetzten Bau- und Belegungsphasen so austariert, dass eine gleichmäßige und den typischen Bauphasen entsprechende Entwicklung erkennbar ist.



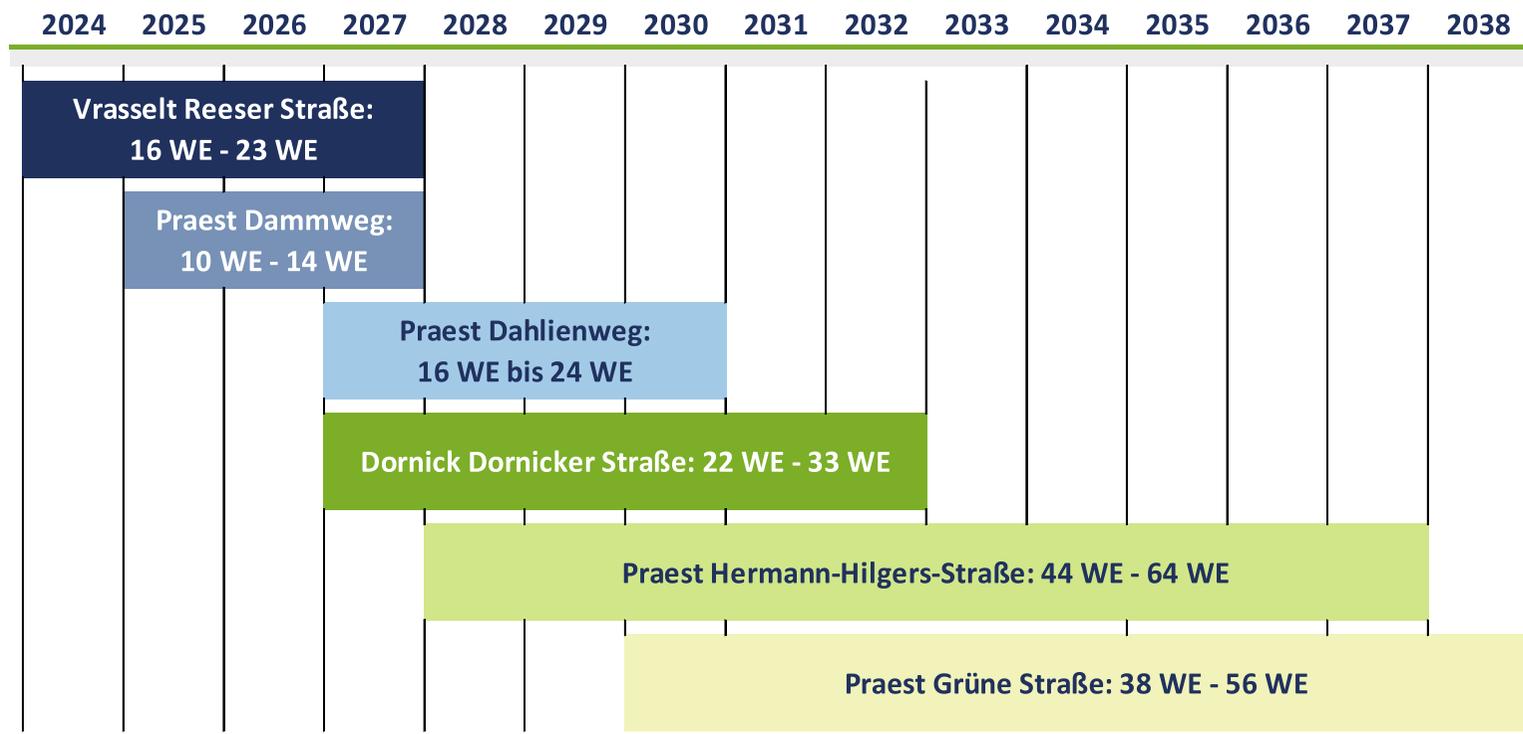
vgl. auch Folie 30



Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge

Bau- und Belegungsphasen für einen Zeitraum bis 2038

Im Ergebnis ergibt sich für den genannten Zeitraum von 15 Jahren folgende Reihenfolge für eine ausgewogene bauliche Entwicklung unter Vermeidung von Spitzen („Strohfeuer“).





Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge

Für einen Zeitrahmen bis 2038 ist von folgenden idealen Bau- und Belegungsphasen auszugehen





Agenda

Gliederung

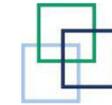
- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- Nullvariante Praest, Dornick, Vrsasselt
- Baugebiete
- Grundannahmen
- Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge
- **Demographische Wirkung**
- Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen
- Fazit



Demografische Wirkung

Haushaltsgrößen

- In einem nächsten Schritt gilt es, die Haushaltsgrößen, d. h. die Belegungsziffern zu definieren.
- Aktuell liegt gemäß Landesdatenbank die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Emmerich am Rhein bei 1,95 Personen je Haushalt.
- In Neubaugebieten im Ein- und Zweifamilienhausbau weichen die Belegungsziffern erheblich von den Durchschnittswerten der Gesamtstadt ab.
- In der Regel liegt die Haushaltsgröße bei der Belegung von Neubaugebieten zwischen 2,8 und 3,2 Personen je Haushalt.
- Dies bestätigt sich auch im Baugebiet Praestsches Feld. Hier liegt die mittlere Haushaltsgröße bei knapp 3 Personen je Haushalt.



Demografische Wirkung

Altersgruppen

- Entsprechend wird zum Zeitpunkt des Einzugs für die künftige Belegung der sechs Baugebiete eine mittlere Haushaltsgröße zwischen 2,8 und 3,2 Personen je Haushalt angesetzt.
- Der Zuzugsschwerpunkt in Neubaugebieten im Ein- und Zweifamilienhausbau liegt bei den 30- bis 50-Jährigen sowie deren Kindern bis 18 Jahre. Entsprechend werden im Schwerpunkt diese Alterskohorten betrachtet. Selbstverständlich werden auch andere Altersgruppen zuziehen, diese sind statistisch allerdings wenig relevant; auch determinieren sie nicht die Nachfrage nach den sozialen Infrastruktureinrichtungen Grundschule und Kindergarten.
- Der untere Wert von 2,8 Personen je Haushalt wird gemeinsam mit dem unteren Dichtewert von 15 WE/ha und der obere Wert von 3,2 Personen je Haushalt mit dem oberen Dichtewert von 22 WE/ha berechnet.
- Damit ergibt sich ein Korridor der künftig zu erwartenden Belegungszahlen.



Demografische Wirkung

Ergebnisse

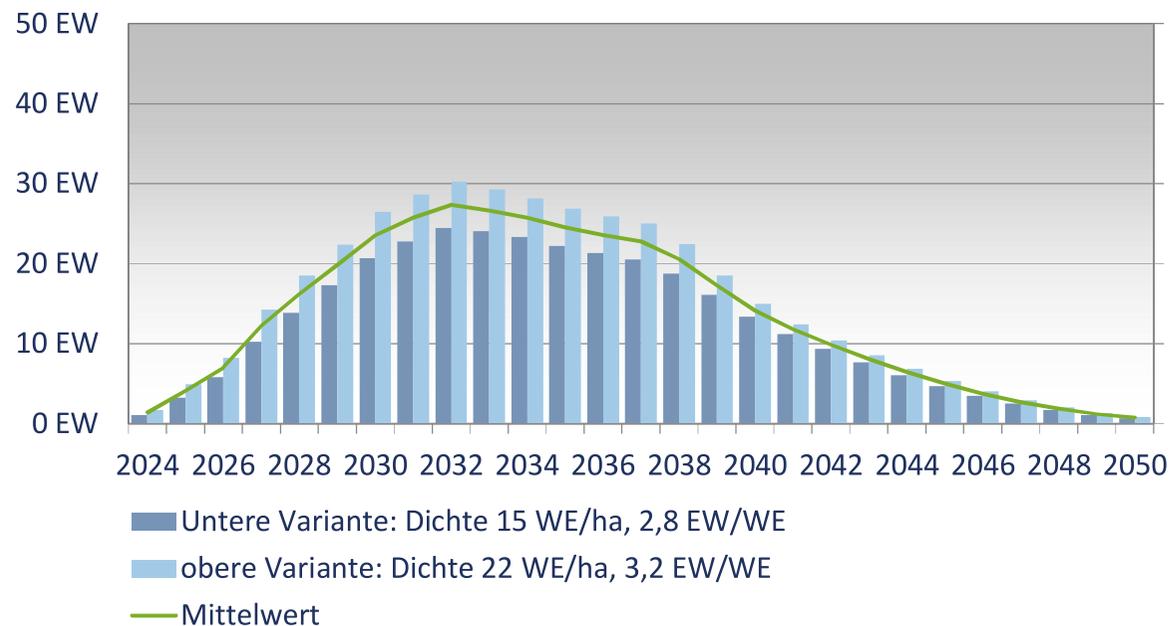
Unter den genannten Prämissen ergibt sich ein Korridor der künftig zu erwartenden Belegungszahlen entsprechend der folgenden Abbildungen.





Demografische Wirkung

Kinder unter 3 Jahre (U 3-Kindergartenkinder)

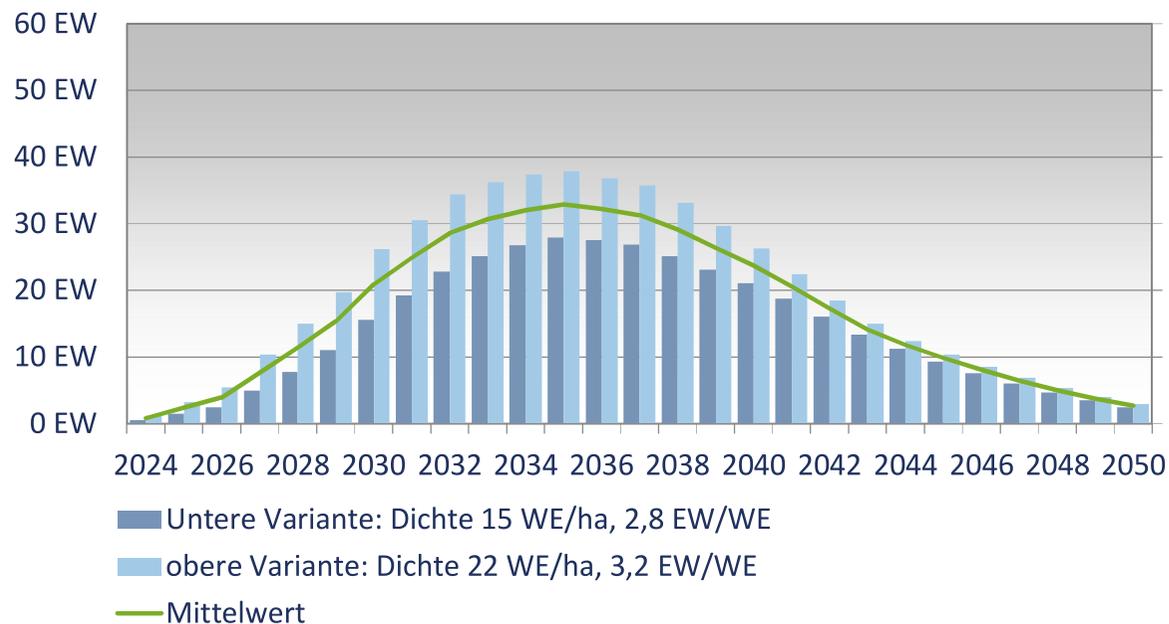


Unter den genannten Prämissen liegt die Zahl der U 3-Kindergartenkinder in der Spitze zwischen 24 und 30 Kindern.



Demografische Wirkung

Kinder 3 bis unter 6 Jahre (Ü 3-Kindergartenkinder)

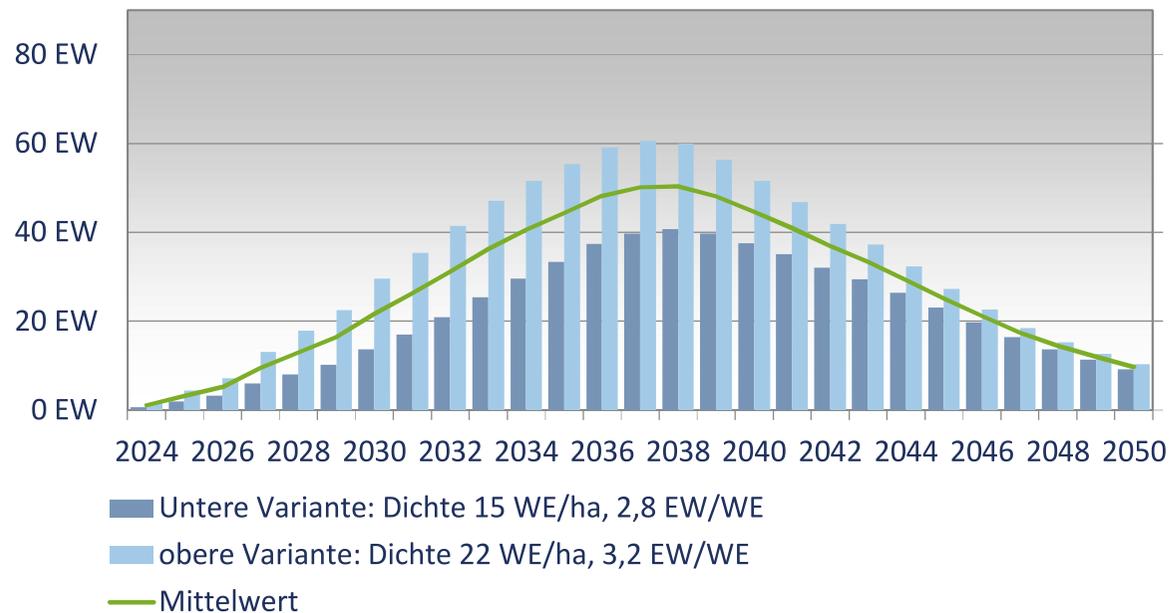


Die Zahl der Ü 3-Kindergartenkinder liegt in der Spitze zwischen 28 und 55 Kindern.



Demografische Wirkung

Kinder 6 bis unter 10 Jahre (Grundschul Kinder)

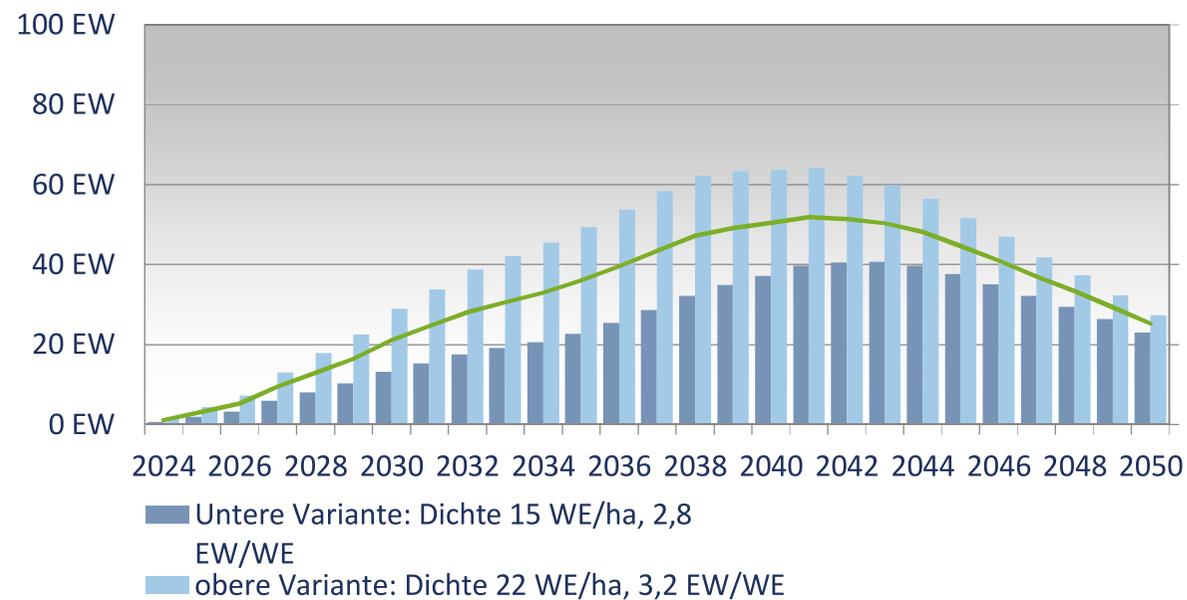


Die Zahl der Grundschul Kinder liegt in der Spitze zwischen 41 und 60 Kindern.



Demografische Wirkung

Kinder 10 bis unter 15 Jahre



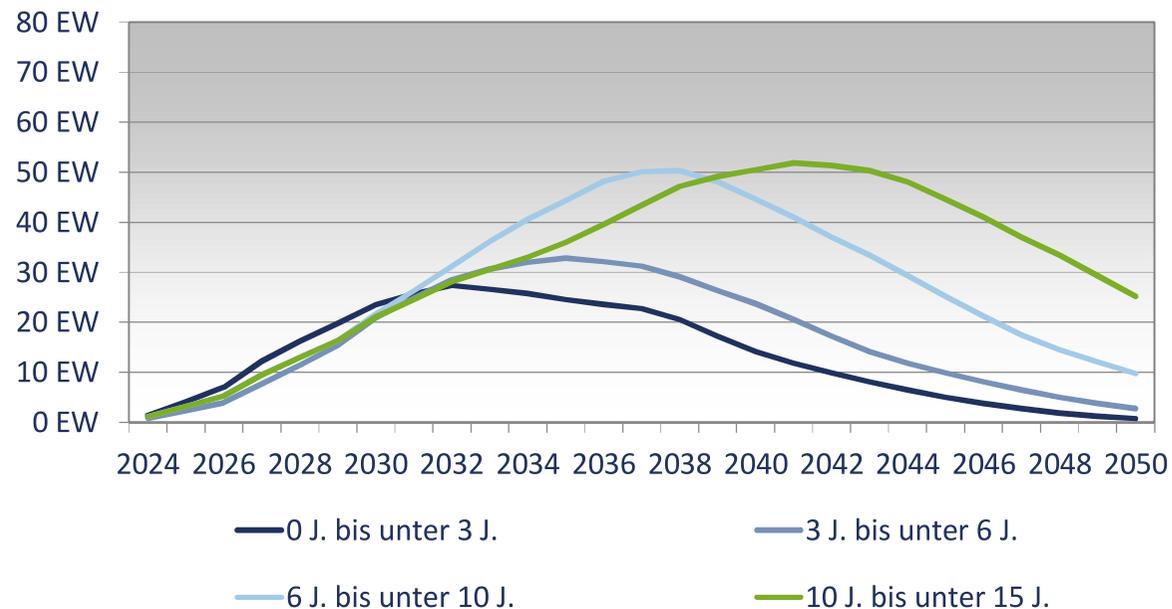
Die Zahl der SEK 1-Kinder liegt in der Spitze zwischen 40 und 64 Kindern.



Demografische Wirkung

Mittelwerte

Die unten dargestellten Kurven zeigen eine Entwicklung auf Basis der Durchschnittswerte zwischen der oberen und unteren Variante der einzelnen Altersgruppen.



Spitze U 3:

2032 – 27 Kinder

Spitze Ü 3:

2035 – 33 Kinder

Spitze Grundschulkinder:

2038 – 50 Kinder

Spitze Sek I-Kinder:

2041 – 52 Kinder



Agenda

Gliederung

- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- Nullvariante Praest, Dornick, Vrsasselt
- Baugebiete
- Grundannahmen
- Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge
- Demographische Wirkung
- **Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen**
- Fazit



Gesamtnachfrage nach Grundschul- und Kita-Plätzen

Definition der faktischen Gesamtnachfrage

Zur Definition der tatsächlichen Gesamtnachfrage gilt es, drei wichtige Aspekte zu beachten:

1. Binnenwanderung
2. Sickereffekte
3. Nachfrage aus den Niederlanden



Gesamtnachfrage nach Grundschul- und Kita-Plätzen

1. Binnenwanderung

- In den vorliegenden Modellrechnungen werden die Neubaugebiete isoliert betrachtet, d. h. es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Zuzüge von außerhalb Praest, Dornick, Vrsasselt erfolgen.
- Dabei ist es evident, dass auch eine relevante Binnennachfrage aus Praest, Dornick und Vrsasselt selbst besteht.
- Wenn in den Ortsteilen seit längerem nur wenig Neubaumöglichkeiten bestehen und daraus ein Anstauereffekt resultiert, kann ein relativ hoher Anteil der Neubaubelegung aus den in Praest, Dornick und Vrsasselt lebenden Bevölkerungsgruppen erfolgen.
- Da diese Gruppen bereits in den Ortsteilen leben, würde sich aus diesen Gruppen heraus keine erhöhte Nachfrage nach sozialen Infrastruktureinrichtungen aus der Baugebietsentwicklung ergeben.

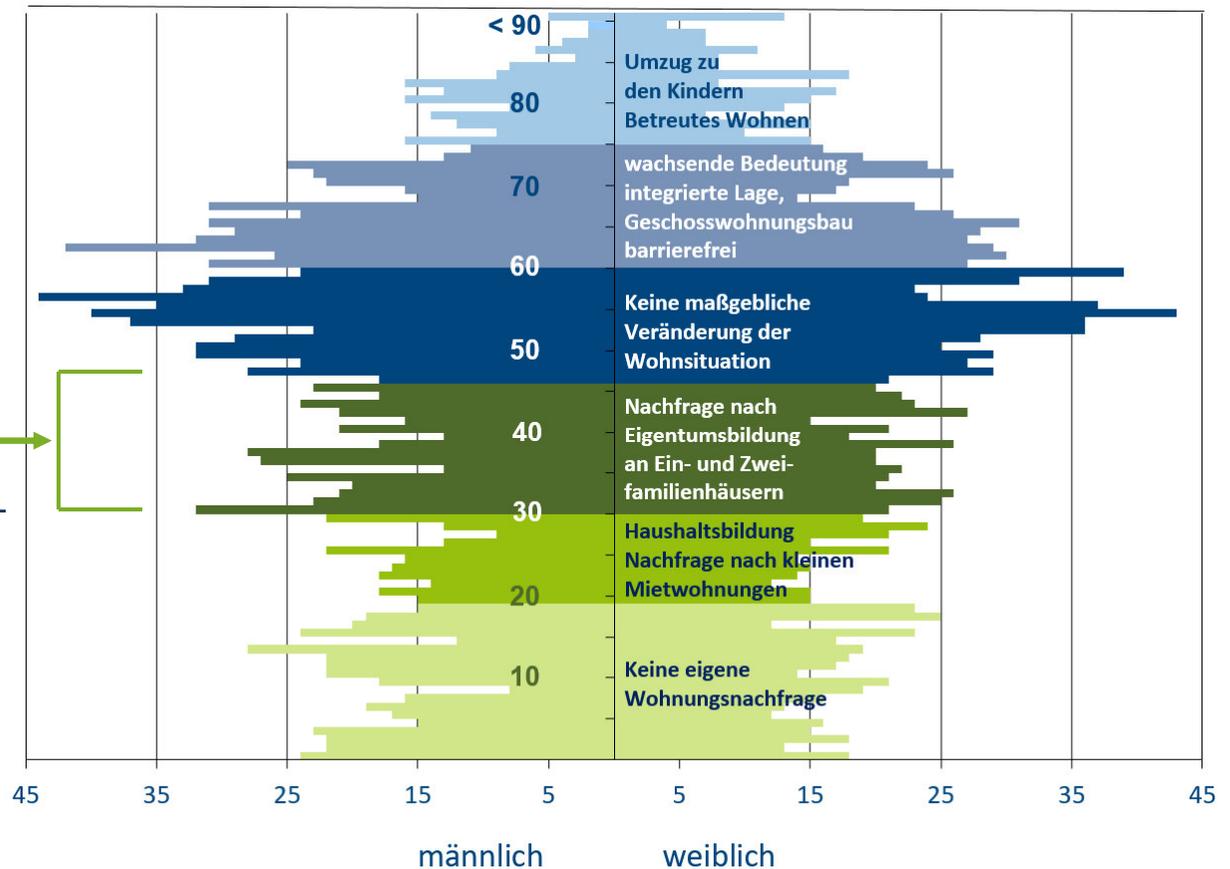


Gesamtnachfrage nach Grundschul- und Kita-Plätzen

1. Binnenwanderung

Diese zu erwartende Binnennachfrage ist auch belegt durch den aktuellen Bevölkerungsaufbau der drei Ortsteile (Stand 01.01.2022).

Die Nachfragegruppe nach Eigentumsbildung an Ein- und Zweifamilienhäusern ist deutlich repräsentiert.





Gesamtnachfrage nach Grundschul- und Kita-Plätzen

1. Binnenwanderung

- Diese Binnennachfrage ist in keinem Falle negativ zu werten, denn damit wandern junge Familien nicht ab, was zusätzlich zu negativen Salden und geringer Auslastung sozialer Infrastruktur führen würde.
- Der Anteil der Binnenwanderung ist allerdings nicht zu berechnen, da es keine validen Daten darüber gibt, wie groß die Nachfrage aus den drei Ortsteilen selbst ist und mit welchem Anteil die Stammbevölkerung die neuen Flächen belegen wird.
- Wird ein Anteil an Binnenbelegung der Neubaugebiete von ca. 30 % bis 50 % vorausgesetzt, reduziert sich die oben dargestellte Nachfrage nach Kindergarten- und Grundschulplätzen aus den Neubaugebieten um eben diese Werte.



Gesamtnachfrage nach Grundschul- und Kita-Plätzen

2. Sickereffekt

- Wenn ein Neubau in den Neubaugebieten von einer Familie aus Praest, Dornick, Vrsasselt selbst nachgefragt wird, ergibt sich i. d. R. eine frei werdende Wohneinheit, die ggf. ebenfalls durch eine junge Familie belegt werden kann, die ihrerseits wiederum eine Wohneinheit freizieht etc.
- Mit dem Sickereffekt korrigiert sich demnach die Nachfrage nach sozialer Infrastruktur um einen nicht zu ermittelnden Wert wieder nach oben.
- Dieser Sickereffekt lässt sich (ebenso wenig wie die Binnenwanderung selbst) nicht valide berechnen.



Gesamtnachfrage nach Grundschul- und Kita-Plätzen

3. Nachfrage aus den Niederlanden

- Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Niederlanden ergibt sich eine erkennbare Nachfrage aus dem Nachbarland. Erwähnt wurde bereits, dass einige Familien mit niederländischer Staatsangehörigkeit es bevorzugen, ihre Kinder in den Niederlanden in den Kindergarten bzw. zur Schule zu schicken.
- Der Anteil an niederländischen Kindern, die die sozialen Infrastrukturangebote in den Niederlanden in Anspruch nehmen, kann nicht belastbar berechnet werden.
- Zum Stand 01.01.2022 leben in den drei Ortsteilen 130 Kinder im Grundschulalter. Davon besuchen 108 Kinder die Michael-Schule. Die weiteren Kinder besuchen offensichtlich eine andere Grundschule in den Niederlanden oder in Emmerich.
- Es ist allerdings mit aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass das Stützen sozialer Infrastrukturen über die Baugebietsentwicklung ins Leere läuft, wenn die zuziehenden Personengruppen die Infrastrukturangebote ausschließlich im Nachbarland nutzen.



Agenda

Gliederung

- Allgemeine Bevölkerungsdaten (Gesamtstadt)
- Nullvariante Praest, Dornick, Vrsasselt
- Baugebiete
- Grundannahmen
- Zeithorizonte und Entwicklungsreihenfolge
- Demographische Wirkung
- Gesamtnachfrage nach Kita- und Grundschulplätzen
- **Fazit**



Fazit

Gesamtbetrachtung

In der isolierten Betrachtung der vorauszusetzenden Belegung der sechs Baugebiete in den definierten Entwicklungszeiträumen und Reihenfolgen sind Nachfragespitzen wie folgt zu erwarten:

- U 3 2032: 24 bis 30 Kinder
- Ü 3 2035: zwischen 28 und 55 Kinder
- Grundschul Kinder 2038: zwischen 41 und 60 Kinder
- Spitze Sek I-Kinder 2041: zwischen 40 und 64 Kinder



Fazit

Gesamtbetrachtung

- Die Spitzen sind allerdings nicht gleichbedeutend mit der Nachfrage nach den sozialen Infrastrukturen.
- Diese wird durch die zu erwartende Binnenbelegung der Neubaugebiete sowie die Nachfrage aus den Niederlanden deutlich relativiert.
- Es wird insoweit empfohlen, die Baugebietsentwicklung wie vorgeschlagen zügig anzugehen.
- Ab ca. fünf Jahren sollten die Auswirkungen der Wohngebietsentwicklungen im Hinblick auf die entstandene Nachfrage nach den Infrastrukturen überprüft werden.
- Ggf. gilt es dann, die Reihenfolge und Zeithorizonte der Wohngebietsentwicklungen zu korrigieren, d. h. zu beschleunigen oder zeitlich zu strecken.



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Impressum

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders (Stadt- und Regionalplanerin SRL)

Dipl.-Ing. Dominik Geyer (Stadtplaner AK NW, Bauassessor,
Stadt- und Regionalplaner SRL)

HRB Köln 62236

