

Stadt MEPPEN



Stadtentwicklungskonzept - Fortschreibung -



Steuerung der Innenentwicklung

Herausgegeben vom:
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen 

Juni 2016

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis
Seite

A.	Grundlagen	1
A.1	Anlass und Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes	1
A.2	Die Stadt Meppen.....	2
A.2.1	Siedlungsstruktur	2
A.2.2	Lage im Raum/Verkehrsanbindung.....	3
A.3	Vorgaben der Raumordnung und sonstige planerische Rahmenvorgaben	3
A.3.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland	3
A.3.2	Klimaschutzkonzept	5
B.	Analyse der Siedlungsstrukturellen Situation	7
B.1	Wohnen - Bestandsanalyse und Prognose	7
B.1.1	Bevölkerungsentwicklung und Prognose.....	7
B.1.1.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung.....	7
B.1.1.2	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	8
B.1.1.3	Bevölkerungsverteilung	9
B.1.3	Altersstruktur und Prognose	10
B.1.4	Haushaltsstruktur und Prognose.....	14
B.1.5	Gebäudestruktur und Wohnungsmarkt	16
B.2	Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs	18
C.	Innenverdichtung - Konzeption	23
C.1	Vorgehen und Methodik	24
C.1.1	Stadt- und Ortsteilprofile.....	24
C.1.2	Auswertung der Bebauungspläne	24
C.1.3	Bestimmung der Altersstruktur der Bewohner in bestimmten Baugebieten.....	25
C.1.4	Definition von Siedlungstypen.....	26
C.2	Konzeption einer verträglichen Innenverdichtung - Dichtemodell.....	27
C.3	Quartiere mit Handlungsbedarf.....	31
C.3.1	Typ 1: Stabilisierung und Steuern der Veränderungen	32
C.3.2	Typ 2: Entwicklung durch Nachverdichtung	34
C.3.3	Typ 3: Sichern von Strukturen	35
C.3.4	Typ 4: Anpassung von Strukturen (Qualifizierung)	36
C.4	Seniorengerechtes Wohnen	38
C.5	Energetische Quartiersanierung „Esterfeld“ als Modellprojekt	39
C.6	Strategien zur Wohnbauentwicklung.....	41
C.6.1	Wohnungsmarktbeobachtung:.....	41
C.6.2	Steuern der Nachfrage	43
C.6.3	Flächenmanagement.....	45
C.6.4	Attraktivierung der Bestandsgebiete	45
D.	Schlussbetrachtung	46

ANHANG - INHALT	47
1. Kernstadt – Stadtteilprofile.....	48
1.1 Esterfeld.....	49
1.2 Neustadt	50
1.3 Altstadt und Hasebrink	51
1.4 Kuhweide	52
1.5 Nödike	53
1.6 Schleusengruppe, Feldkamp, Helter Damm.....	54
2. Ortsteile	55
2.1 Borken	58
2.2 Hemsen	60
2.3 Holthausen.....	62
2.4 Hüntel	64
2.5 Groß Fullen.....	66
2.6 Klein Fullen	68
2.7 Rühle	70
2.8 Versen	72
2.9 Schwefingen	74
2.10 Apeldorn	76
2.11 Bokeloh.....	78
2.12 Helte	80
2.13 Teglingen.....	82
ANLAGE - Karten -	85

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Flächennutzungen in der Stadt Meppen.....	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Emsland	5
Abbildung 3:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen und im Landkreis Emsland ..	7
Abbildung 4:	Saldi der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen (2000 bis 2014)	8
Abbildung 5:	Bevölkerungsprognose	9
Abbildung 6:	Bevölkerungsverteilung nach Stadtteilen 2015.....	9
Abbildung 7:	Bevölkerungsverteilung in den Ortsteilen 2015	10
Abbildung 8:	Bevölkerungspyramide	11
Abbildung 9:	Altersstruktur in der Stadt Meppen und im Landkreis Emsland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2012 und 2030 (in Prozent).....	12
Abbildung 10:	Vergleich der Altersstrukturverteilung zwischen Kernstadt und Umland.....	13
Abbildung 11:	Vergleich der Altersklassen 0-15 Jahre und über 65 Jahre in den Ortsteilen.....	13
Abbildung 12:	Altersstruktur in den Stadtteilen im Vergleich 2005 und 2015.....	14
Abbildung 13:	Vergleich der Haushaltsstruktur 1987 und 2011	15
Abbildung 14:	Vergleich der Prozentualen Anteile der Haushaltsstrukturen (1987/2011) ..	15
Abbildung 15:	Anteil der Hausformen am Gebäudebestand	16
Abbildung 16:	Anteil der Hausformen am Wohnungsbestand	16
Abbildung 17:	Anzahl der Gebäude nach Baualtersklassen.....	17
Abbildung 18:	Anteil der Hausformen in den Baualtersklassen	17
Abbildung 19:	Vergleich der Haushalts- und Wohnungsstruktur	17
Abbildung 20:	Tatsächliche Baufertigstellungen 2008 bis 2014 und prognostizierter Bedarf ab 2013 bzw. 2020	20
Abbildung 21:	Überalterungsdynamik der ausgewählten Innenstadtquartiere (Angaben in Prozent).....	25
Abbildung 22:	Legende zur Karte Siedlungstypen	26
Abbildung 23:	Beispiele der Innenverdichtung.....	27
Abbildung 24:	Beispiele von Ersatzbauten/Neubauten in Bestandsgebieten in Meppen....	28
Abbildung 25:	Auszug aus der Karte Dichtekonzept	29
Abbildung 26:	Legende Quartiere mit Handlungsbedarf	31
Abbildung 27:	Quartiere mit Handlungsbedarf → Abgrenzung Energetisches Quartierskonzept Esterfeld	40
Abbildung 28:	Handlungsfelder der Innenentwicklung	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sonderauswertung der NBank: Haushaltsprognose	16
Tabelle 2:	Varianten zur Bevölkerungsprognose	19
Tabelle 3:	Haushaltsentwicklung gemäß Variantenmodellen	19
Tabelle 4:	Baupotenziale in der Stadt Meppen	21
Tabelle 5:	Ermittlung des tatsächlichen Wohnraumbedarf (2016)	22

A. GRUNDLAGEN

A.1 Anlass und Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes

Für die Stadt Meppen wurde im Jahr 2011 ein Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“ erstellt. Die strategische Ausrichtung des Konzeptes konzentrierte sich hauptsächlich auf die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in der Innenstadt und in den Ortsteilen.

Mit dem § 1a (2) BauGB als ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz hat der Gesetzgeber den Kommunen einen eindeutigen Planungsauftrag erteilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Neben dieser gesetzlichen Anforderung liegt der aktuelle Anlass zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes in der stark angestiegenen Bauantragstellung für Mehrfamilienhäuser in gewachsenen Einfamilienhausgebieten und den damit zusammenhängenden Auswirkungen auf die prägende städtebauliche Struktur.

Auch hinsichtlich des demographischen Wandels ergeben sich für die zukünftige Wohnversorgung der Stadt neue Anforderungen: die nachfragenden Haushalte werden kleiner und die Bevölkerung wird zunehmend älter. Diese demographischen Veränderungen werden zwangsläufig Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Stadt haben.

Für die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Meppen wurden hinsichtlich der Anforderungen zwei wesentliche Aufgabenfelder erarbeitet:

→ **Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung**

→ **Strategien für die zukünftige Wohnbauentwicklung**

Die Sicherstellung und Ertüchtigung des Wohnungsbestandes in der Stadt Meppen ist eine zukunftsweisende stadtplanerische Aufgabe. Die Analyse der Gebäudestruktur ergab, dass 93% der Wohngebäude in Meppen den Ein- bis Zweifamilienhäusern zuzuordnen sind. Ein hoher Anteil dieser Gebäude liegt in klassischen Wohnsiedlungen der 1950-1985 Jahre. In diesen Gebieten findet der Generationenwechsel bereits statt bzw. steht kurz- bis mittelfristig bevor. Diese Umbruchtendenzen bedürfen einer aktiven Steuerung, um die bestehenden sozialen und städtebaulichen Nachbarschaften zu sichern und langfristig zu entwickeln. Als Orientierungshilfe zukünftigen stadtplanerischen Handelns wurde für den Kernbereich der Stadt ein Dichtemodell mit entsprechenden Handlungsbedarfe für die Wohnquartiere formuliert.

Die Verschneidung dieser Wohnungsbestände mit der Altersstruktur der Bewohner ergab eindeutige Hinweise auf kollektive Alterungstendenzen. Diese Quartiere konnten identifiziert und mit entsprechenden Handlungsstrategien zur zukünftigen Qualifizierung versehen werden.

Soll die Innenverdichtung in den nächsten Jahren bestimmendes Element der Wohnbauentwicklung werden, müssen neben diesen ordnenden Maßnahmen zukünftig gesamtstädtische Strategien entwickelt werden. Auf der Grundlage der erarbeiteten Analyseergebnisse und den daraus resultierenden Anforderungen an das zukünftige Wohnungsmanagement wurden möglichen kommunalen Handlungsstrategien vorgeschlagen.

Die konzeptionellen Aussagen zur zukünftigen Stadtentwicklung befinden im Hauptteil des Berichts in Kapitel C „Innenverdichtung – Konzeption“.

Aufgrund der Aufgabenstellung war eine differenzierte Analyse der siedlungsstrukturellen Situation notwendig (Kapitel B). Dazu wurde das vorhandene statistische Datenmaterial (Bevölkerungsentwicklung, Alters- und Haushaltsstruktur der Bevölkerung, Wohnraumentwicklung) ausgewertet und nach Möglichkeit in den Entwicklungen prognostiziert. Dabei hat der Landkreis Emsland mit seiner detaillierten GIS-Analyse zur Altersstruktur einen wesentlichen Beitrag geleistet.

Zur Ermittlung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt Meppen musste auf bereits bestehende Bevölkerungsprognosemodelle führender Institute zurückgegriffen werden. Auf der Grundlage dieser Prognoseannahmen, die gegenwärtig keinen eindeutigen Trend für die Stadt abgeben, konnte nur ein vorläufiger Wohnbauflächenbedarf abgeleitet werden.

Da es sich bei dem Stadtentwicklungsmodell um eine Fortschreibung handelt, wurden auch die bereits erarbeiteten Stadt- und Ortsteilprofile (2011) in den wesentlichen Aussagen fortgeschrieben. Aufgrund des Umfangs und der eher marginalen Bedeutung zum Hauptkontext, sind diese im Anhang aufgeführt.

Aufgrund der umfassenden Siedlungsanalyse und des daraus resultierenden Kartenmaterials besteht das vorliegende Stadtentwicklungskonzept aus einem Textteil mit Anhang und einer Karten-Anlage, die die wesentlichen Aussagen der Analyse und der Konzeption für den Kernbereich der Stadt Meppen enthält.

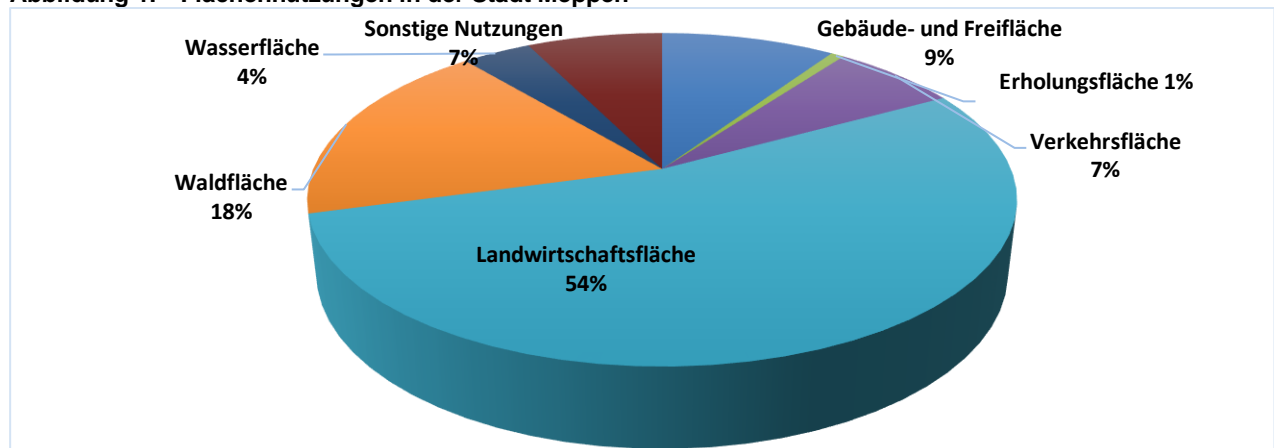
A.2 Die Stadt Meppen

A.2.1 Siedlungsstruktur

Die Stadt Meppen in ihren heutigen Grenzen entstand im Zuge der Gemeindegebietsreform (1974) mit der Eingemeindung der 13 Ortsteile Apeldorn, Bokeloh, Borken, Groß und Klein Fullen, Helte, Hemsen, Holthausen, Hüntel, Rühle, Schwefingen, Teglingen und Versen. Seit 1977 ist Meppen die Kreisstadt des Landkreises Emsland.

Das Gemeindegebiet umfasst 188,48 km². Die Stadt zählte Ende 2015 eine Einwohnerzahl von 35.056¹ das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 186 Einwohnern/km².

Abbildung 1: Flächennutzungen in der Stadt Meppen



Quelle: LSKN, 2014, Katasterfläche

1 Einwohner mit Hauptwohnsitz, Angaben der Stadt Meppen 12/2015

Von dem 188,5 km² großen Gebiet der Stadt Meppen werden 54% (10.074 ha) landwirtschaftlich genutzt. 18% der Gesamtfläche (3.398 ha) ist den Waldflächen zuzuordnen; etwa 9% des Stadtgebietes werden von Gebäude- und Freiflächen (1.778 ha) beansprucht, davon wiederum 853 ha für Wohnnutzungen und 252 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen.²

Siedlungsstrukturell besteht die Stadt Meppen aus einer Kernstadt (gegliedert in Stadtteile) und seit der Gemeindereform 1974 aus 13 umliegenden Ortsteilen. Meppen ist Mittelzentrum und übernimmt entsprechende zentralörtlichen Aufgaben, die sich insbesondere in der Kernstadt manifestieren (Kreishaus, Wasser- und Schifffahrtsamt, Kreiswehersatzamt, Krankenhaus, Gymnasien, Berufsbildende Schulen etc.). Während in der Kernstadt Meppen auch verdichtete Wohnformen vorhanden sind, ist das Siedlungsbild insbesondere in den Ortsteilen vom frei stehenden Einfamilienhaus geprägt. Dies zeigt sich auch in der Gebäudestatistik: 93% der Wohngebäude weisen nur eine bzw. zwei Wohnungen auf. Auch in den neueren Baugebieten findet sich eine ähnliche Bebauungsstruktur.

A.2.2 Lage im Raum/Verkehrsanbindung

Die Stadt Meppen liegt zentral im Landkreis Emsland und grenzt an die Stadt Haren im Norden, die Samtgemeinde Sögel im Nordosten, die Stadt Haselünne im Osten, die Gemeinde Geeste im Süden und die Gemeinde Twist im Westen.

Die Stadt Meppen ist über die Bundesautobahn A 31 mit zwei Anschlussstellen und über die Bundesstraßen 70 und 402 an die überregionalen Verkehrswege angebunden. Das überörtliche Straßennetz wird durch zahlreiche Landes- und Kreisstraßen ergänzt.

Meppen ist an die Haupteisenbahnstrecke Emden – Rheine – Münster (Emslandstrecke) angeschlossen.

Mit dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Binnenhafen "Eurohafen Emsland" ist die Stadt auch über die Wasserstraßen (insbesondere für den Güterverkehr) optimal angebunden.

A.3 Vorgaben der Raumordnung und sonstige planerische Rahmenvorgaben

Gemäß § 1 [4] BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungsmaßnahmen werden im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland festgeschrieben.

Zudem sollten die wesentlichen Aussagen zur Siedlungsentwicklung aus dem Klimaschutzkonzept Berücksichtigung finden.

A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sollen die vom Landes-Raumordnungsprogramm formulierten landesplanerischen Zielaussagen für den Landkreis Emsland konkretisiert werden. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emslandes ist mit der Bekanntmachung am 31. Mai 2011 rechtskräftig.

Die für die Konzeption der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung, insbesondere der Wohnbauflächen, relevanten raumordnerischen Zielaussagen werden nachfolgend zusammengefasst.³

² Weitere Aufschlüsselungen sind aufgrund mangelnder Datenlage nicht möglich

³ RROP Emsland 2010, Begründung

Die Stadt Meppen wird als

- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bestimmt. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Arbeitsstätten zu sichern und zu entwickeln.
- Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten bestimmt. An diesem Standort ist ein entsprechendes Angebot an Wohnstätten zu sichern und zu entwickeln.
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus bestimmt.

Meppen ist im zentralörtlichen System als Mittelzentrum klassifiziert. In den Mittelzentren des Landkreises sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben sie für die dortige Bevölkerung und Wirtschaft zusätzlich die grundzentrale Versorgung zu leisten. Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnen und Gewerbe hat der zentralörtlichen Funktion des Standortes und der Größe der Gemeinde/Stadt zu entsprechen.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen außerhalb der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

Die Angebote der Daseinsvorsorge sind in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität vorzuhalten sowie räumlich so zu verteilen, dass sie für die Bevölkerung gut erreichbar sind. Die Angebote sind unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen junger Familien sowie des sich abzeichnenden demografischen Wandels bedarfsgerecht in allen Teilräumen des Landkreises Emsland zu sichern und zu entwickeln.

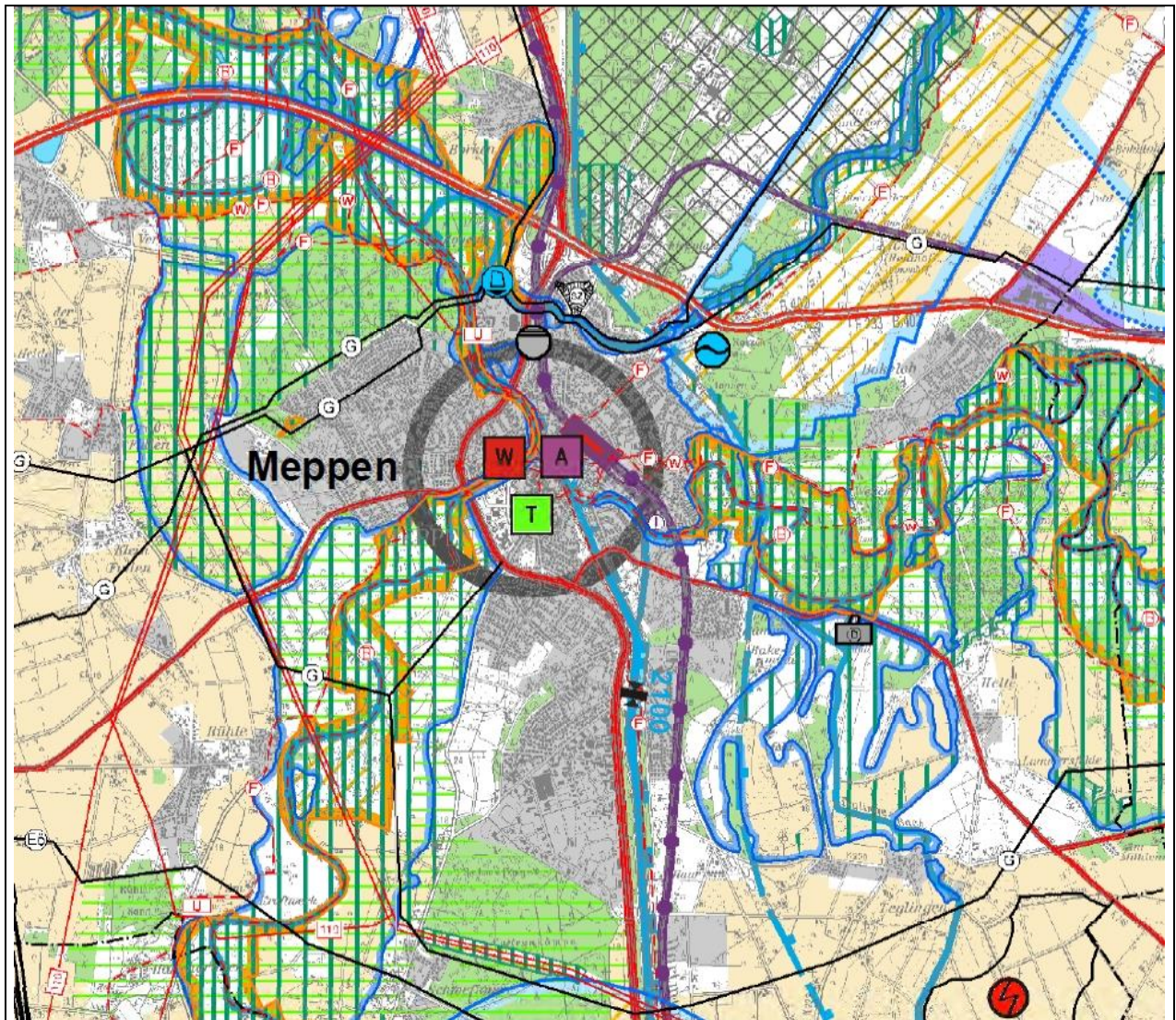
Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sind möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorzuhalten.

Einer weitergehenden Bodenversiegelung soll entgegengewirkt werden. Die Schließung bestehender Baulücken soll, bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur, Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich haben. Vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr sind flächensparende Alternativen zu prüfen. Generell ist auf eine Innenentwicklung (durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung brachgefallener Standorte etc.) hinzuwirken.

Die Zukunftsfähigkeit der Dörfer ist zu erhalten, das heißt, Siedlungskerne sind so umzugestalten, dass sie für Familien und Ältere gleichermaßen attraktiv sind (z.B. die gegenseitige Integration mit Mehrgenerationenhäusern). Zukunftsfähiges und lebenswertes Wohnen im Dorf erfordert es, Kerne zu verdichten, das Ausfransen der Dorfränder zu verhindern und vorhandene Bausubstanz verstärkt zu erhalten. Immer neue Wohngebiete, die fernab von Kindergärten und Grundschulen entstehen und auch nicht über einen Tante-Emma-Laden verfügen, fördern die Eigenentwicklung der Dörfer nicht mehr, sondern stellen unter den veränderten demografischen Voraussetzungen ihre Zukunftsfähigkeit in Frage.

Neben den oben aufgeführten allgemeinen Zielvorgaben zur zukünftigen Siedlungsentwicklung sind für das Stadtgebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorranggebiete dargestellt, die bei der Siedlungsplanung zu berücksichtigen sind. Diese sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Emsland



Quelle: <https://pdf.form-solutions.net/servlet/com.burg.pdf.FillServlet?sid=VXmXrVFcnpjh83qqGAZP3kFqFk3Mtpf3&j=j.pdf>

A.3.2 Klimaschutzkonzept

Zur Stadtentwicklung enthält das Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept für die Stadt Meppen (Stand: 31. Oktober 2012) folgende Aussagen:⁴

Innovative Stadtentwicklung wird in diesem Zusammenhang als klimagerechte Stadtentwicklung verstanden, die zum großen Teil durch die Bauleitplanung gesteuert wird. Übergeordnete Ziele sind die Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauchs, die Verringerung der Treibhausgasemissionen und die Anpassung an den Klimawandel. Diese Ziele erfordern unterschiedliche Maßnahmen auf den Umsetzungsebenen Gemeindegebiet, Baugebiet und Wohnhaus (nach: nikis-niedersachsen.de).

Eine klimagerechte Flächennutzung zeichnet sich durch die räumliche Lage und Verteilung neuer Bauflächen, die Nutzung erneuerbarer Energien, den Ausbau klimagerechter Mobilität, die Sicherung

⁴ Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Meppen, Niedersächsische Landesgesellschaft mbH, Hannover Stand Oktober 2012, Endfassung, S. 61, S. 69

der klimatischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Grün- und Freiflächen sowie einer Vorbeugung von Hochwasserschäden aus.

In einem klimagerechten Baugebiet werden die Ziele einer klimagerechten Siedlungsplanung bei der Festsetzung der städtebaulichen Dichte, durch Festsetzungen für energieeffiziente Gebäude und eine klimagerechte Mobilität, die Stärkung der Lufthygiene und klimatischen Funktionsfähigkeit von Grün- und Freiräumen sowie durch Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz berücksichtigt.

Ein klimagerechtes Wohnhaus zeichnet sich durch Energieeffizienz und geringen CO₂-Verbrauch aus. Dies wird durch eine hochwertige Gebäudehülle, eine kompakte Bauform und eine solare Orientierung des Gebäudes erreicht. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die räumliche und sonstige Entwicklung der Kommune mittelfristig zu steuern und zu planen. Dies geschieht über die Flächennutzungsplanung und die sich daraus ergebende Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Außenbereichs- und Abgrenzungssatzungen. Mit der räumlichen Planung werden grundsätzliche klimarelevante Entscheidungen getroffen. Die Zielrichtung und die Grundzüge der kommunalen Bauleitplanung der Stadt Meppen ergeben sich daher auch aus den Zielen des kommunalen Klimaschutzkonzeptes. Die Erarbeitung von Bebauungskonzepten erfolgt in Meppen unter Beachtung der Himmelsrichtungen und evtl. Kaltluftschneisen. Zur Verbesserung des Kleinklimas dienen darüber hinaus die in den Bebauungsplänen festgesetzten folgenden Maßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelungsflächen,
- Oberflächenwasserbewirtschaftung/Regenrückhaltebecken bzw. Versickerung,
- Anpflanzungen in den privaten und öffentlichen Bereichen

Auf energetische Standards wurde bisher verzichtet, da entsprechende gesetzliche Vorgaben von den Bauherren einzuhalten sind. Ökologische Standards werden wie folgt vorgegeben bzw. ermöglicht:

- Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser möglich,
- Photovoltaikanlagen auf einer Dachseite,
- Grasdächer auf Carports und Garagen,
- wasserdurchlässiges Pflaster auf dem Grundstück in bestimmtem Umfang zusätzlich möglich,
- Begrünung von Wandflächen,
- Anpflanzungsgebote auf den Grundstücken und in den Verkehrsflächen,
- Erhaltung vorhandener Anpflanzungen und Integration in die Planung,
- Berücksichtigung vorhandener Fauna.

Zukünftig können bei der Stadtentwicklung die Punkte „Klimagerechte Planung der Energieversorgung“ und die „Energetische Sanierung im Bestand“ wesentlich dazu beitragen, CO₂-Emissionen im Stadtgebiet zu reduzieren.

Innovative Stadtentwicklung

- Förderung eines optimierten Versorgungsnetzes (Strom- und Wärmeversorgung) auf Basis erneuerbarer Energien (20 % bis 2020) und KWK-Prozessen und/ oder Umstellung des Strombezugs
- Kurze Fuß-, und Radwege zu allen Einrichtungen, in allen Versorgungsnetzen
- („Stadt der kurzen Wege“)
- Schaffung kompakter Siedlungseinheiten
- Nutzung und Ausbau Erneuerbarer Energien
- Energetische Sanierung im Bestand
- Einführung der BauGB-Klimaschutznovelle 2011 in die Bauleitplanung unter verstärkter Berücksichtigung von Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Satzungen gemäß § 13 NKomVG zum Anschluss- und Benutzungszwang (Bezug: § 16 EE-WärmeG) unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele, Prüfung geeigneter Gebiete im Vorfeld.

B. ANALYSE DER SIEDLUNGSSTRUKTURELLEN SITUATION

B.1 Wohnen - Bestandsanalyse und Prognose

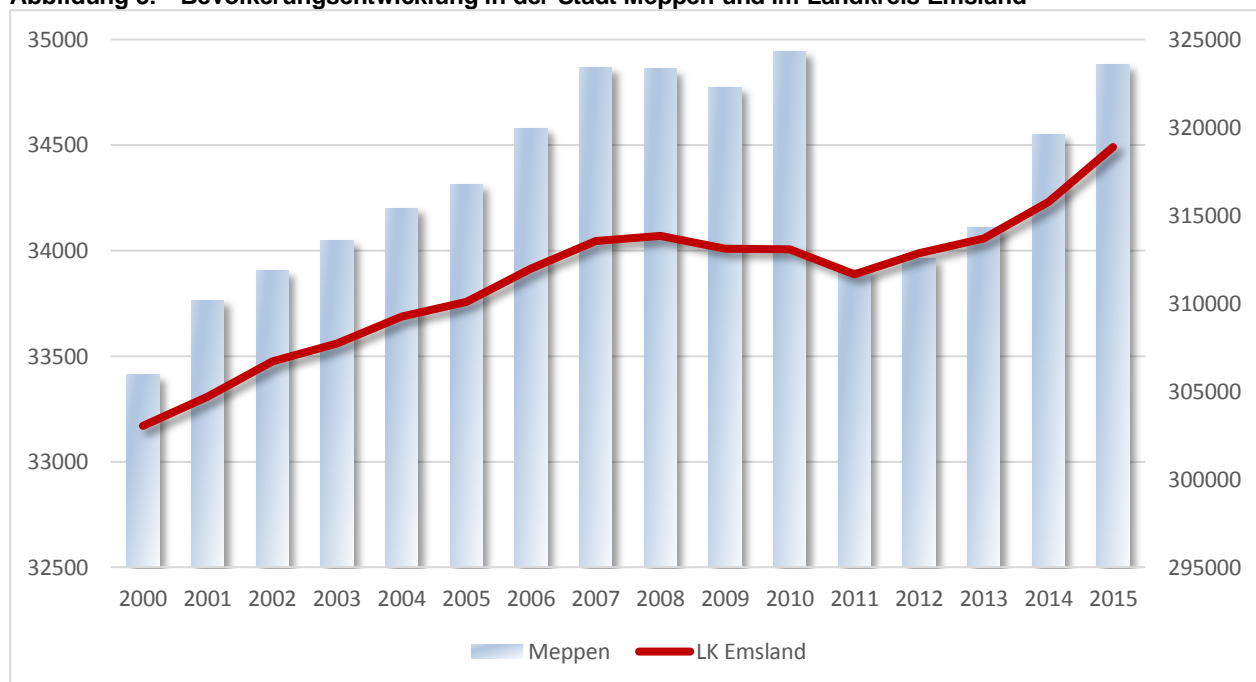
Die Aussagen des STEKs von 2011 zur siedlungsstrukturellen Situation sind überholt und müssen aktualisiert werden. An dieser Stelle erfolgt eine grundlegende Überarbeitung und Ergänzung der Themenfelder Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und -entwicklung, sowie zur Haushalts- und Gebäudestruktur. Darüber hinaus werden die Aussagen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der Altersstrukturentwicklung und der daraus resultierende Wohnungsbedarf, auf der Grundlage der aktuellen Datengrundlage untersucht und an neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen angepasst.

B.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

B.1.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Nach eigenen statistischen Angaben zählte die Stadt am 30.11.2015 **35.056** Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt verlief, ähnlich wie im Landkreisdurchschnitt relativ konstant.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen und im Landkreis Emsland



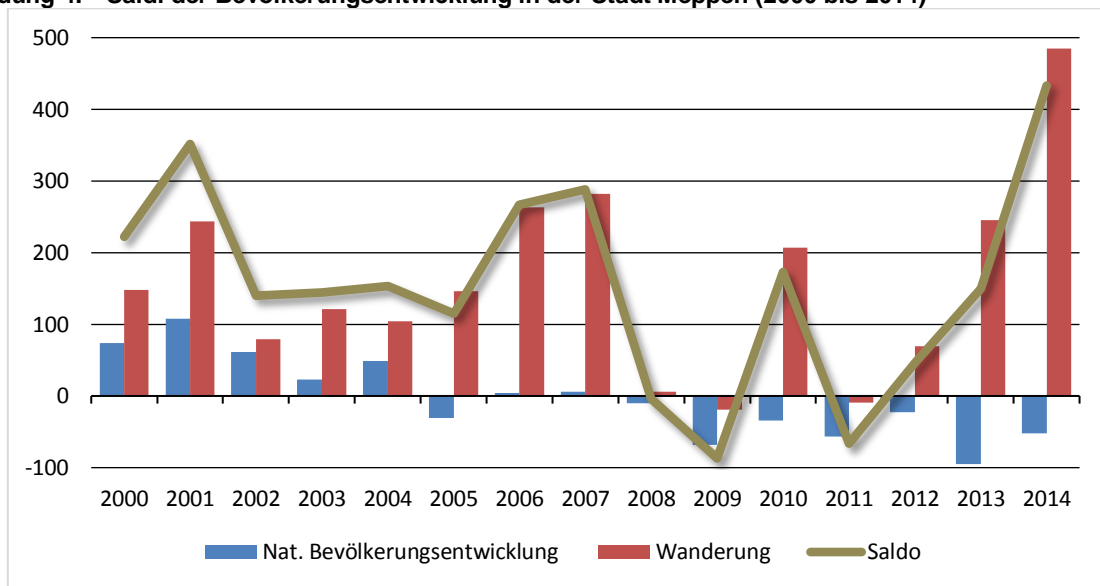
Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Bevölkerungsentwicklung jeweils 31.12., außer 2015 = 30.9

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Entwicklungstrends sowohl im Landkreis als auch in der Stadt Meppen ähnlich verlaufen sind, sich insgesamt aber für die Stadt Meppen deutlichere Zuwachsraten verzeichnen lassen. Zwischen 2000 und 2010 verzeichnete die Stadt mit 4,6% höhere Bevölkerungszuwächse als der Landkreisdurchschnitt mit 3,3%. Im Jahr 2010 wurde mit 34.944 Einwohnern auch ein neuer Höchststand erreicht. Durch die Bereinigung der statistischen Daten im Jahr 2011 (Mikrozensus) musste dieser Wert allerdings um über 1000 Einwohnern nach Unten korrigiert werden.

Diese Korrekturen betrafen in unterschiedlichen Umfang alle Kommunen des Landkreises. Aktuell ist aber wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen: Von 2011 bis 2015 konnte die Stadt ein Wachstumsplus von 973 Einwohnern verzeichnen, das entspricht einer prozentualen Zunahme von 2,9% (LK Emsland: 2,3%).

Während die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2005 auch durch eine positive natürliche Bevölkerungsbilanz (mehr Geburten als Sterbefälle im jeweiligen Betrachtungsjahr) bestimmt wurde, resultieren die Bevölkerungszuwächse der letzten Jahre überwiegend aus Wanderungsgewinnen (vgl. nachfolgende Abbildung). Der bisherige Höchststand der Zuwanderung wurde aktuell im Jahr 2014 mit einem Plus von 485 Personen verzeichnet.

Abbildung 4: Saldi der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen (2000 bis 2014)



Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Bevölkerungsbewegung

B.1.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland ist ein bereits seit Jahren anhaltender Prozess: Seit über drei Jahrzehnten folgt auf jede Generation eine kleinere Generation, weil die Zahl der geborenen Kinder nicht ausreicht, um der Elterngeneration zu entsprechen. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung lässt sich grob an folgenden Tendenzen ausmachen:⁵

- **Bevölkerungsrückgang**
- **Zunehmendes Durchschnittsalter**
- **Verkleinerung von Haushalten**

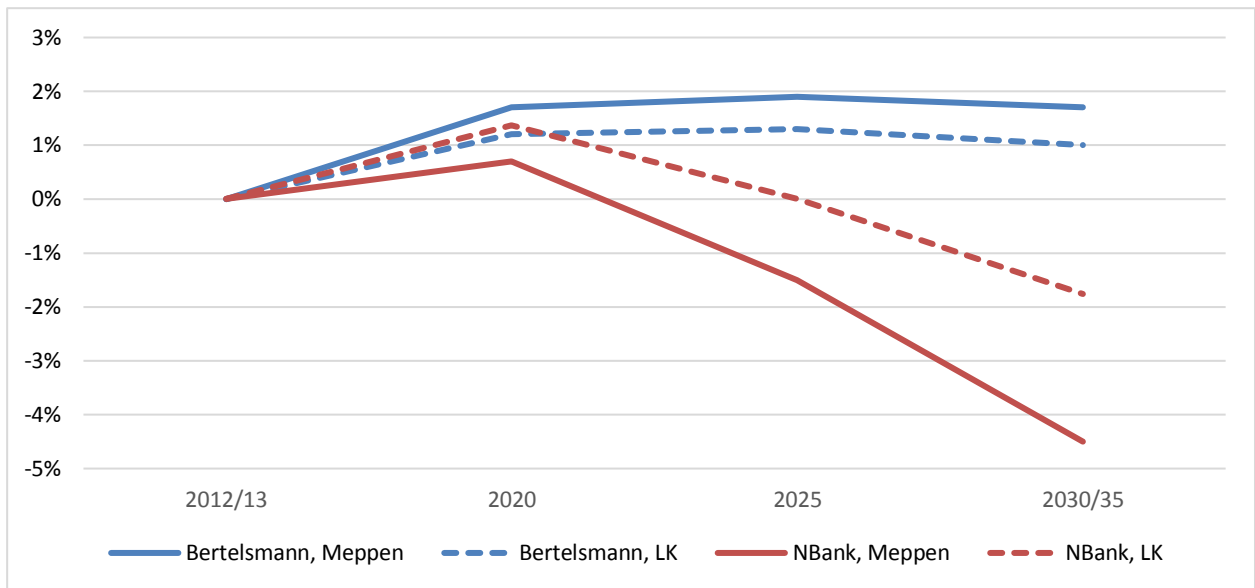
Inwieweit die Stadt Meppen zukünftig von diesen Entwicklungstendenzen betroffen sein wird, und welche Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten sind, soll nachfolgend dargestellt werden.

Die bisherige Entwicklung der Bevölkerungsstrukturen in Meppen konnten anhand der vorliegenden statistischen Daten exakt beschrieben werden. Für die Abschätzung zukünftiger Entwicklungen muss auf Prognosemodelle zurückgegriffen werden.

Aktuell sind mehrere Bevölkerungsprognosen auf Landkreis- und Gemeindeebene (Bertelsmann-Stiftung und N-Bank) veröffentlicht, die über die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Aufschluss geben können.

⁵ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), Demografischer Wandel in Deutschland, Heft 1, Wiesbaden 2007, S. 6

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose



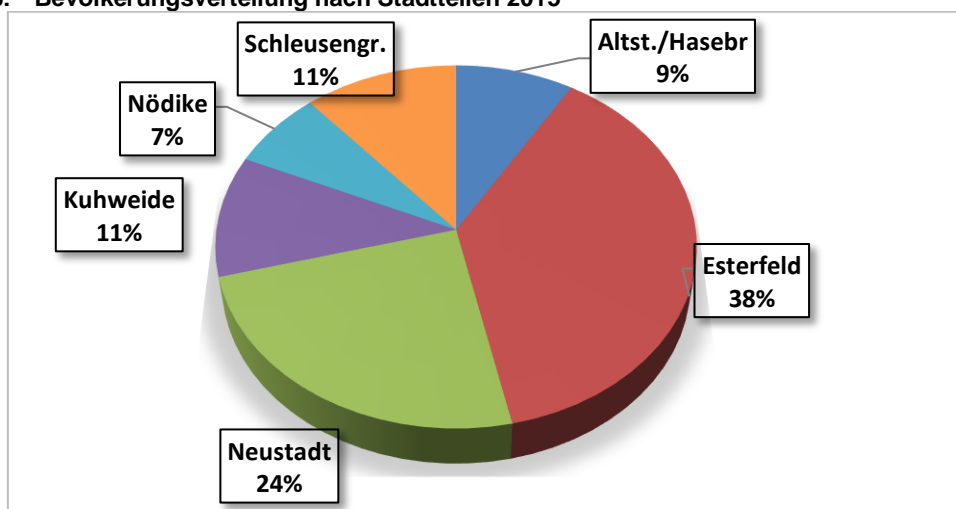
Quelle: BertelsmannStiftung (<http://www.wegweiser-kommune.de/>), N-Bank (Sonderauswertung, Bevölkerung in Privathaushalten, Zahl für 2025 nach Tendenz geschätzt)

Die Spanne der möglichen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030/35 für den Landkreis und die Stadt Meppen bewegen sich zwischen + 1,7% (wegweiser-kommune für die Stadt Meppen) und -3,9% (NBank für die Stadt Meppen). Basis für die Prognosen sind die letzten drei bzw. fünf Jahre, so dass die positiven aktuellen Bevölkerungsgewinne, die sich sowohl in der Stadt als auch im Landkreis abzeichnen, nicht in die Betrachtungen eingeflossen sind.

B.1.1.3 Bevölkerungsverteilung

Von den in der Meppen im Jahr 2015 gemeldeten Personen⁶ lebten 72% im Innenstadtbereich und entsprechend 28% in den umliegenden Ortsteilen. Die Innenstadtbewohner, verteilen sich wie folgt auf die Stadtteile:

Abbildung 6: Bevölkerungsverteilung nach Stadtteilen 2015



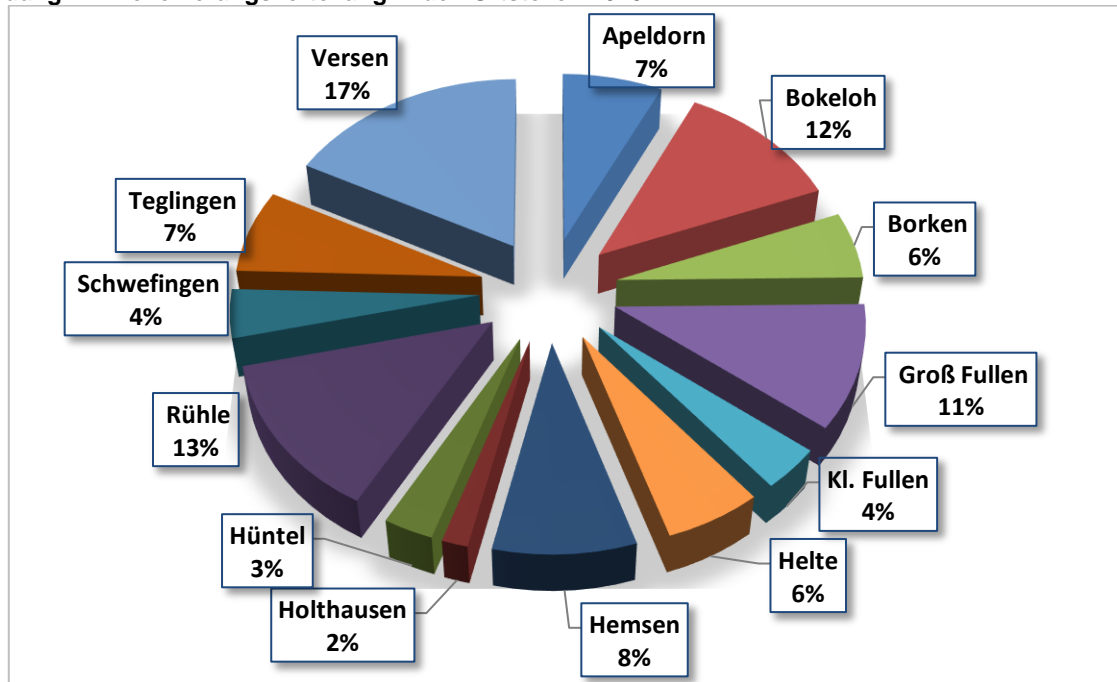
Quelle: Daten der Stadt Meppen

⁶ Daten der Stadt Meppen, Auswertungen der Baublöcke jahrgangsweise, beinhalten Neben- und Hauptwohnsitze

Der Stadtteil Esterfeld stellt mit 38% (10.118) der Bevölkerung der Kernstadt den bevölkerungsreichsten Stadtteil dar, gefolgt von dem Stadtteil Neustadt mit 24% (6.483).

Ende 2015 lebten 10.291 Personen in den Ortsteilen der Stadt Meppen, die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

Abbildung 7: Bevölkerungsverteilung in den Ortsteilen 2015

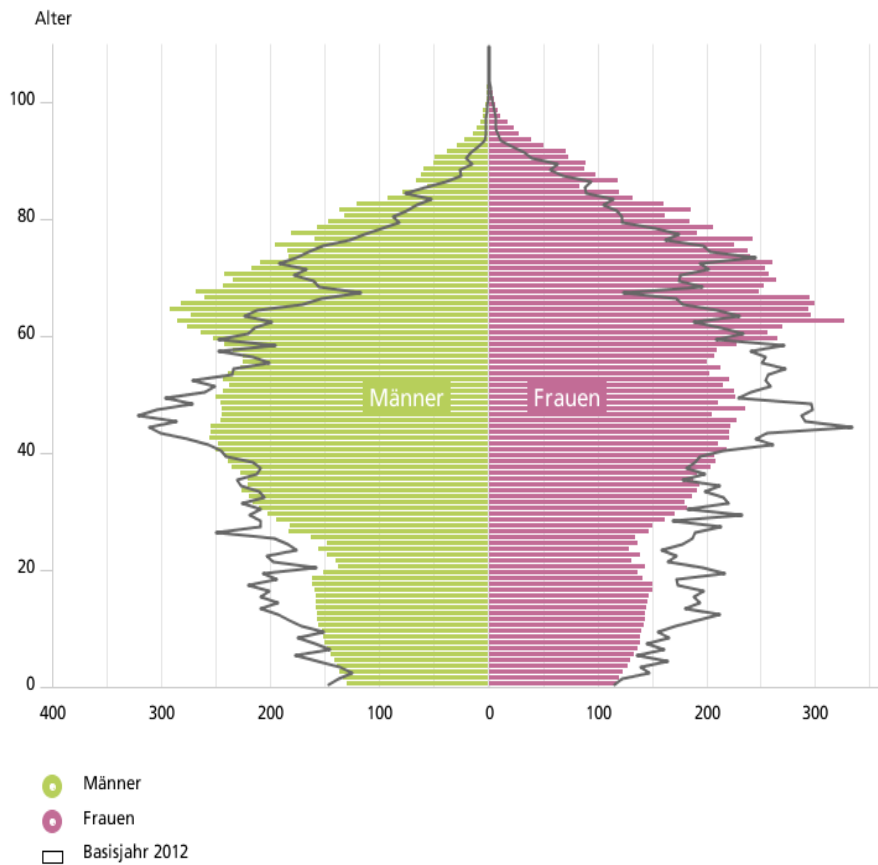


Quelle: Daten der Stadt Meppen

Bevölkerungsreichster Ortsteil ist mit 1.782 Einwohnern die Ortschaft Versen. Gleich gefolgt vom Ortsteil Rühle mit 1.361 Einwohnern. Überhaupt wohnt fast die Hälfte (45%) der Ortsteil-Einwohner in der ehemaligen Gemeinde Emslage (Versen, Groß und Klein Fullen sowie Rühle). Aber auch der Ortsteil Bokeloh weist mit 1.225 Einwohnern einen 12%igen Anteil auf.

B.1.3 Altersstruktur und Prognose

Die bisherige demografische Entwicklung hat bereits starke Auswirkungen auf den Altersaufbau in der Bevölkerung verursacht. Auf die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre folgen weit geringer besetzte Jahrgänge jüngerer Generationen. Mit dem fortschreitenden Alter der "Baby-Boomer" wird deshalb auch die Bevölkerung stärker als bisher altern. Zudem nimmt der Anteil der älteren Menschen und hoch betagten Menschen an der Gesamtbevölkerung kontinuierlich zu und wird erst nach 2050 seinen Höhepunkt erreichen. Der Anteil der Kinder nimmt dagegen sukzessive ab. Diese Entwicklung lässt sich bereits in der Bevölkerungspyramide der Stadt Meppen ablesen.

Abbildung 8 Bevölkerungspyramide


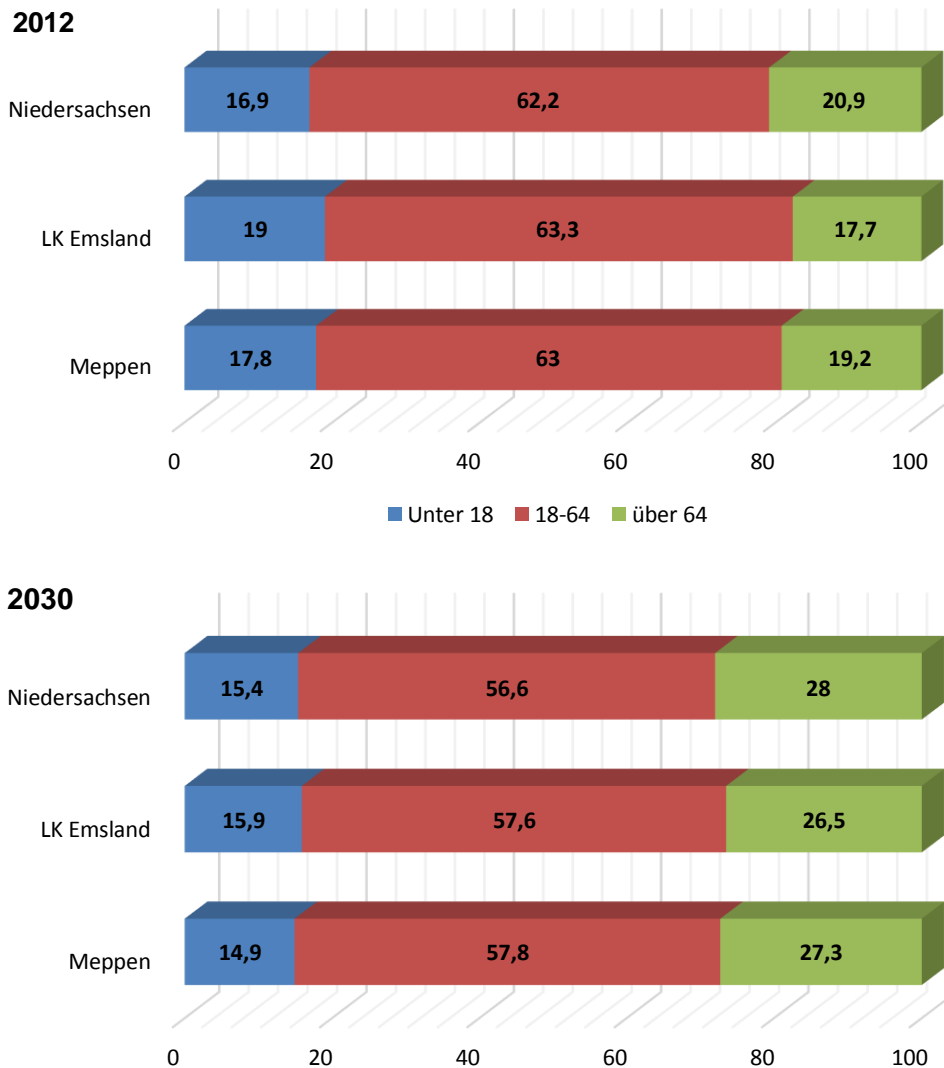
Quelle: BertelsmannStiftung (<http://www.wegweiser-kommune.de/>)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die prozentuale Verschiebung bestimmter Altersgruppen bis zum Jahr 2030. Beim Vergleich der Altersstruktur des Landes Niedersachsen mit der des Landkreises Emsland und der Stadt Meppen zeigen sich in der Altersstruktur von 2012 nur graduelle Unterschiede. Lediglich die Gruppe der über 64-Jährigen ist im LK Emsland deutlich geringer vertreten als im Land Niedersachsen und in der Stadt Meppen.

Wesentlich für die weitere Planung ist jedoch die Einschätzung der zukünftigen anteilmäßigen Verschiebung der Altersgruppen insbesondere in der Stadt Meppen. Hier zeigen sich folgende Tendenzen:

- Die Anzahl der Kinder und Jugendliche wird sich bis zum Jahr 2030 deutlich verringern und mit 14,9 % den geringsten Anteil einnehmen. Im Vergleich zum Landkreis und zum Land Niedersachsen liegt dieser Wert unter den Durchschnittswerten.
- Der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter nimmt in allen drei Gebietskörperschaften ungefähr gleich stark ab (zwischen 5,2% und 5,7%).
- Die deutlichste Zunahme ergibt sich im Anteil der über 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Die Stadt Meppen verzeichnet im Vergleich zum Landkreis und zum Land einen mittleren prozentualen Anteil auf 27,3%. Absolut bedeutet dies eine Zunahme von 2.920 auf insgesamt 9.430 Personen.

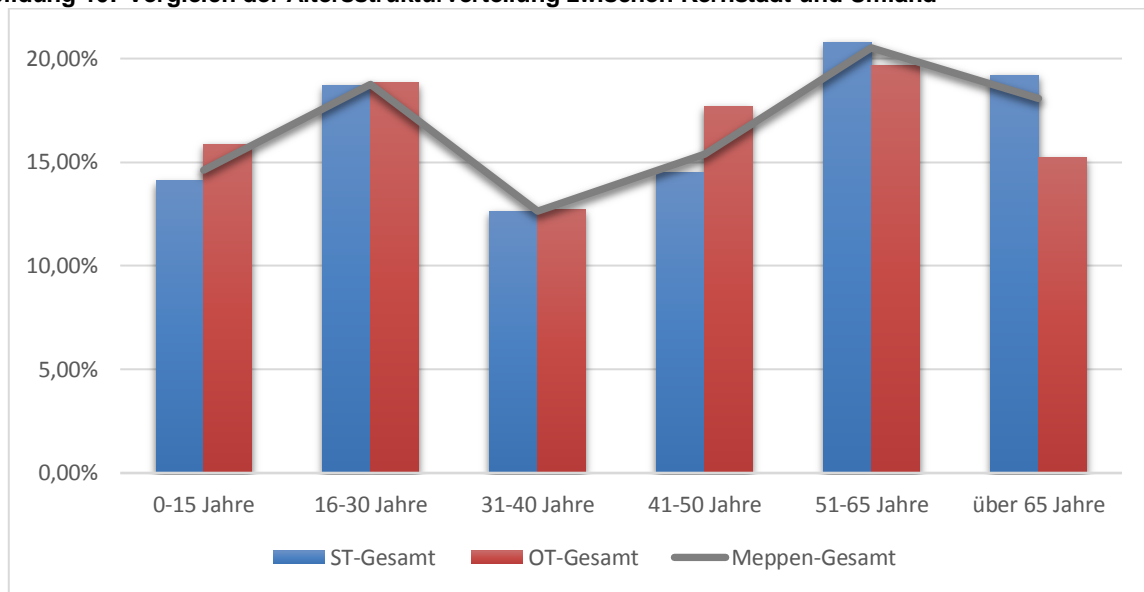
Abbildung 9: Altersstruktur in der Stadt Meppen und im Landkreis Emsland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2012 und 2030 (in Prozent)



Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose – Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung innerhalb der Stadt unterscheidet sich zwischen der Innenstadt und dem Umland, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Durchschnittlich ist die Bevölkerung in den Ortsteilen Meppens jünger als in der Kernstadt. Dies begründet sich, wie bereits im STEK 2011 festgestellt, durch die forcierte Baulanderschließung Anfang der 2000er Jahren in den Umlandgemeinden und mit der Tatsache, dass spezifische Wohn- und Pflegeangebote für Senioren ausschließlich in der Kernstadt vorgehalten werden.

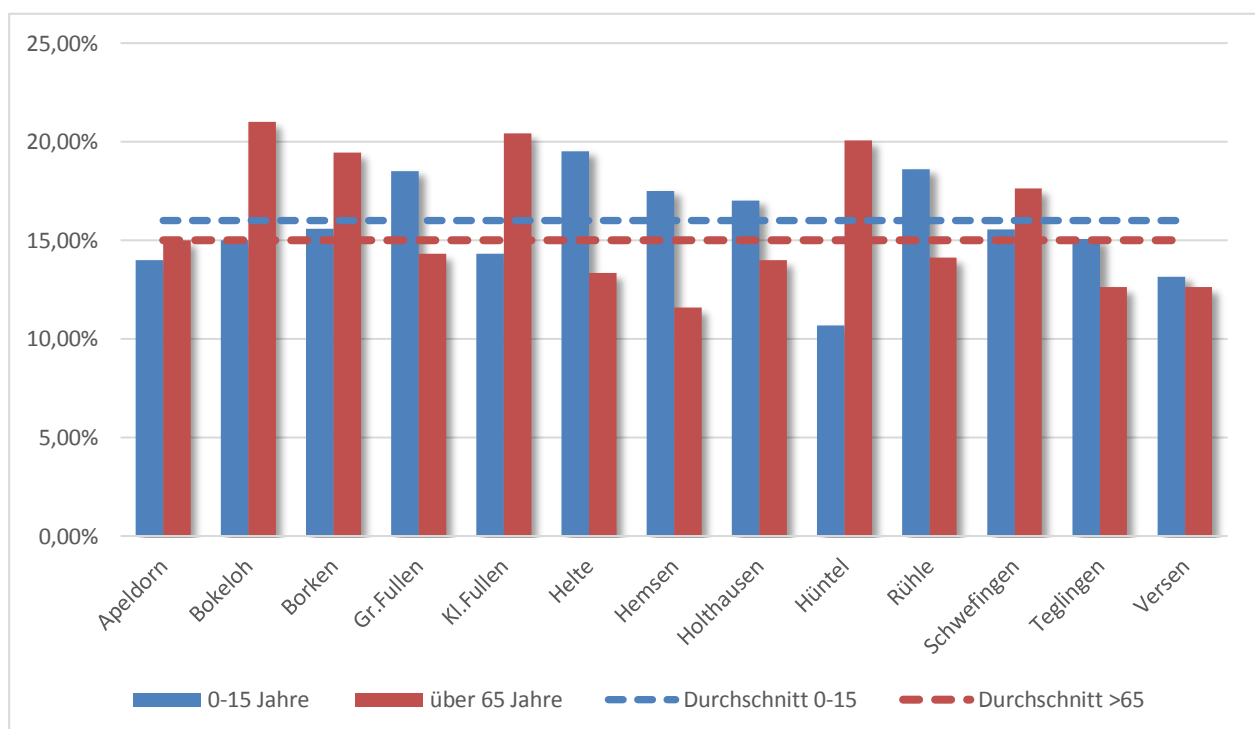
Abbildung 10: Vergleich der Altersstrukturverteilung zwischen Kernstadt und Umland



Quelle: Daten der Stadt Meppen

Es ist zudem davon auszugehen, dass sowohl innerhalb der Kernstadt als auch zwischen den Umlandgemeinden, aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Besiedlungsphasen wesentliche Abweichungen in den Altersstrukturen festzustellen sind. Der nachfolgende Vergleich zwischen den Umlandgemeinden in den Altersgruppen zwischen 0-15 Jahre und über 65 Jahre zeigt deutlich, dass es überdurchschnittlich junge Ortsteile mit überdurchschnittlicher junger Bevölkerung als auch tendenziell überalterte Ortschaften gibt (vgl. Abbildung 11).

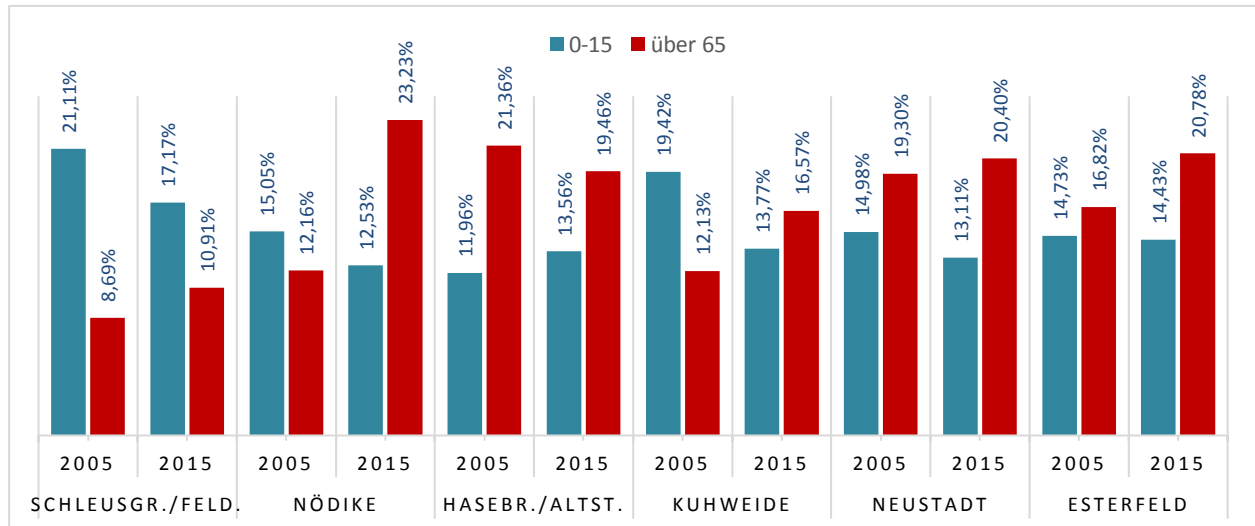
Abbildung 11: Vergleich der Altersklassen 0-15 Jahre und über 65 Jahre in den Ortsteilen



Quelle: Daten der Stadt Meppen

Wie dynamisch diese Altersstrukturverschiebung verlaufen kann, zeigt der Vergleich der Altersklassen in den Stadtteilen in dem Zeitraum 2005 und 2015. So hat sich zum Beispiel im Stadtteil Nödike der Anteil der über 65-Jährigen innerhalb von zehn Jahren von 12,5% auf 23,2% vergrößert, das heißt nahezu verdoppelt.

Abbildung 12: Altersstruktur in den Stadtteilen im Vergleich 2005 und 2015



Quelle: Daten der Stadt Meppen

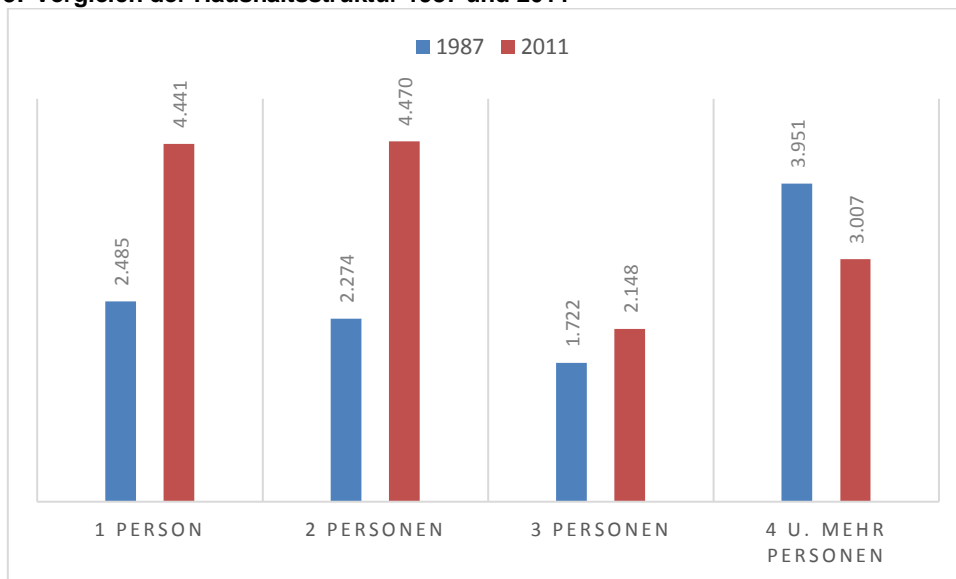
In den Stadt- und Ortsteilprofilen wird die Altersstruktur nochmals untersucht (s. Anhang). Es ist zu vermuten, dass insbesondere Wohngebiete der 1960/70er bis 1980er Jahren starke Überalterungstendenzen aufweisen und dies je nach Lage und Ausprägung mit vorhandenen oder zu erwartenden städtebaulichen Umbruchtendenzen einhergehen kann (absehbarer Generationenwechsel mit Eigentümerwechsel, ggf. Leerstand).

B.1.4 Haushaltsstruktur und Prognose

Zur Haushaltsstruktur der Kommunen konnte lange Zeit keine exakte Aussage mehr getätigt werden, da seit der Volkszählung im Jahr 1987 keine belastbaren Daten vorlagen. Mit dem Mikrozensus im Jahr 2011 liegen wieder Daten zu den privaten Haushaltsstrukturen vor. Der Vergleich der Haushaltsgrößen zwischen den Volkszählungsergebnissen von 1987 und der Erfassung der Mikrozensusdaten machen deutlich, dass auch in der Stadt Meppen der allgemeine Trend zur Haushaltverkleinerung stattgefunden hat. Der bis in die 1970er Jahre hinein klassische Familienhaushalt mit vier bis fünf Personen verliert allgemein immer mehr an Bedeutung, während die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowohl prozentual als auch absolut zunehmen.

Die stärksten Impulse zur Verkleinerung der Haushaltsgröße gaben bisher die Veränderungen im Familienbildungsverhalten: wachsender Anteil kinderloser Frauen, Rückgang der Zahl der Eheschließungen, Zunahme der Ehescheidungen, geringe Wiederverheiraturaten und Abnahme der Kinderzahl je Frau. Es wird nun davon ausgegangen, dass eine Phase beginnt, in der die Alterung der Bevölkerung stärker strukturbildend wirkt (demografischer Wandel). Die Zunahme des Anteils alter Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einer Zunahme der Zwei-Personen-Haushalte (Rentnerhepaare) und Ein-Personen-Haushalte (verwitwete Personen).

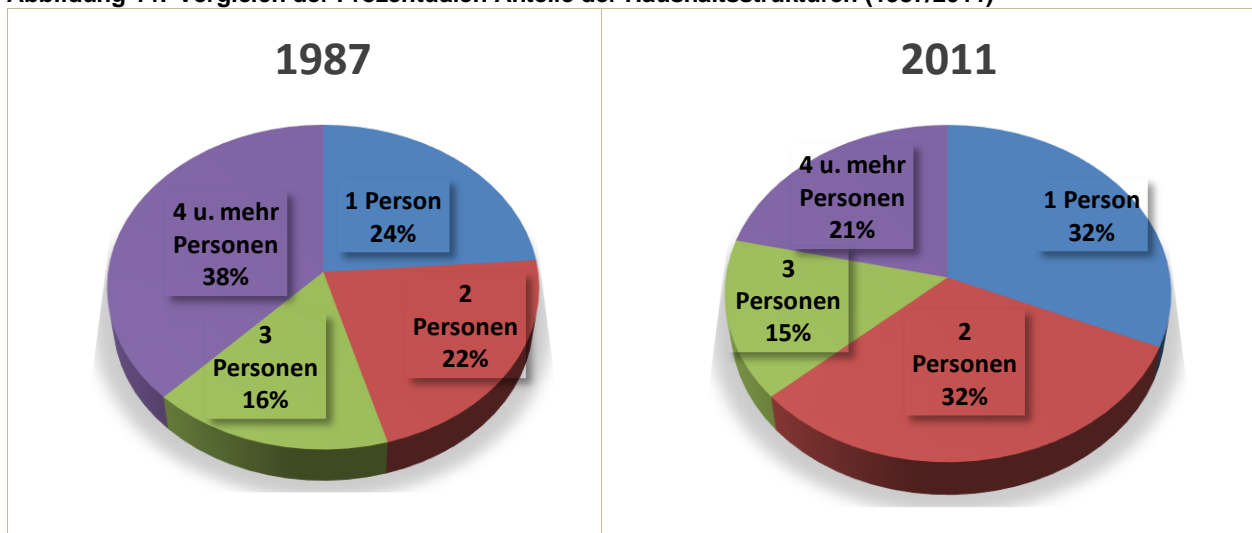
Abbildung 13: Vergleich der Haushaltsstruktur 1987 und 2011



Quelle: LSKN: Volkszählung 1987 und Mikrozensus 2011

Die Ergebnisse aus dem Mikrozensus 2011 zeigen deutlich, dass die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich angestiegen ist. Die Einpersonenhaushalte sind in dem Betrachtungszeitraum um 78% angestiegen und die Anzahl der Zweipersonenhaushalte hat sich sogar nahezu verdoppelt (97% Zuwachs). Insgesamt ist die Haushaltszahl im Jahr 2011 auf 14.066 Haushalte gestiegen, das entspricht einem Zuwachs von 35% und einem Durchschnittswert von 2,4 Personen pro Haushalt (Landkreisdurchschnitt 2,6 Personen pro Haushalt). Die Bevölkerungszahl Meppens ist im gleichen Zeitraum nur um 9,9% gestiegen.

Abbildung 14: Vergleich der Prozentualen Anteile der Haushaltsstrukturen (1987/2011)



Quelle: Mikrozensus 2011

Der Vergleich zeigt deutlich, dass die Ein- bis Zweipersonenhaushalte im Jahr 2011 nicht nur absolut sondern auch prozentual mit 64% aller Haushalte dominieren. Die Familienhaushalte mit drei oder mehr Personen nehmen nur noch eine 36 % Anteil ein. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich

das Verhältnis zugunsten der kleineren Haushalte aufgrund der oben beschriebenen demographischen Rahmenbedingungen aktuell bereits weiter verschoben hat und sich auch zukünftig fortsetzen wird.

Eine Haushaltsprognose wird lediglich von der NBank in den Wohnungsmarktberichten⁷ (z.B. WOM 2014/15) und in den Kommunalprofilen⁸ vorgenommen. Für das STEK wurde von der NBank eine Sonderauswertung von der NBank für die Stadt Meppen vorgenommen und folgende Vorausschätzungen zur Haushaltsentwicklung getroffen:

Tabelle 1: Sonderauswertung der NBank: Haushaltsprognose

Meppen	2013	2020	2035
Anzahl der Privathaushalte	16.434	17.197	17.095
Haushaltsgröße	2,14	2,05	1,97

Die erheblichen Abweichungen zu den Ergebnissen des Mikrozensus 2011 erklären sich insbesondere durch die unterschiedlichen Haushaltsdefinitionen. Während die NBank Haushalte als Wirtschaftsgemeinschaften zählt, wurde im Mikrozensus Haushalte als Lebensgemeinschaften definiert, tendenziell werden so weniger Haushalte erfasst und die Kennziffer Personen pro Haushalt fällt entsprechend höher aus. Zudem wird bei Haushaltsprognose der NBank auch die Bevölkerungsanteile mit Nebenwohnsitzen berücksichtigt.

B.1.5 Gebäudestruktur und Wohnungsmarkt

In der Stadt Meppen nehmen Wohnbauflächen den größten Anteil an bebauten Flächen ein. Im Siedlungsbild dominieren das Einfamilienhaus und das Doppelhaus mit 93% der Wohngebäude. Ausgehend von dem Wohnungsbestand lässt sich dagegen feststellen, dass über ein Viertel der Bevölkerung (27%) in Mehrfamilienhäusern wohnt.

Abbildung 15: Anteil der Hausformen am Gebäudebestand

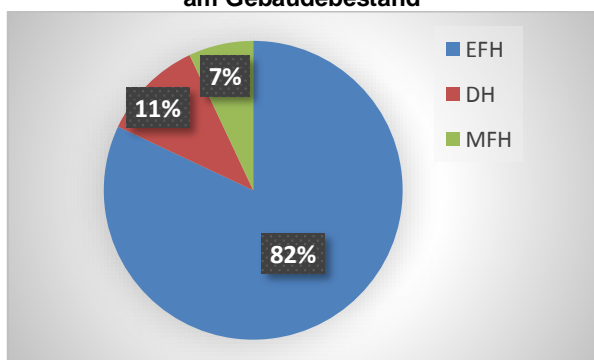
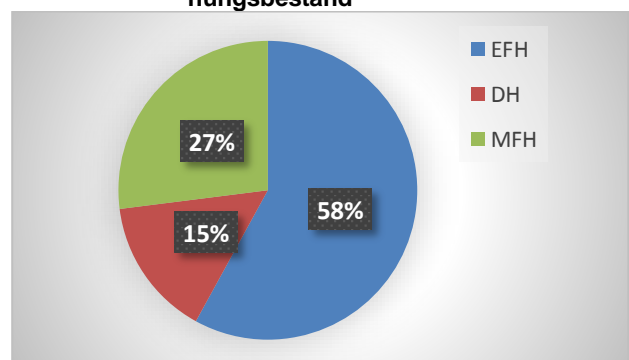


Abbildung 16: Anteil der Hausformen am Wohnungsbestand



Quelle: LSKN, Wohnungsfortschreibung, 2014

⁷ <https://www.nbank.de/medien/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Heft-22-WOM-2014-2015.pdf>

⁸ Werden von der NBank im Auftrag erstellt. Für die Erarbeitung des STEKs, wurde eine Sonderauswertung mit den wichtigsten Entwicklungsdaten zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung von der NBank zur Verfügung gestellt.

Adäquat zur Haushaltsverkleinerung steigt, insbesondere in Kommunen mit hohem Einfamilienhausanteil, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person. Während sich der Wert 1987 noch auf 35 m² Wohnfläche pro Kopf belief, liegt er 2011 bei 46 m² (Mikrozensus 2011). Entsprechend liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Meppen aktuell für das Jahr 2014 bei 121 m² (1987 = 108 m²). Insgesamt belief sich der Gebäude- und Wohnungsbestand der Stadt am 31.12.2014 auf 10.512 Wohngebäude mit 15.054 Wohnungen (LSKN).

Die meisten Wohngebäude in der Stadt Meppen sind zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das entspricht einem Anteil von ca. 46%. Über Dreiviertel der Gebäude (77%) sind vor 1995 entstanden (3. Wärmeschutzverordnung).⁹ In allen Bauphasen dominiert das Einfamilienhaus.

Abbildung 17: Anzahl der Gebäude nach Baualtersklassen

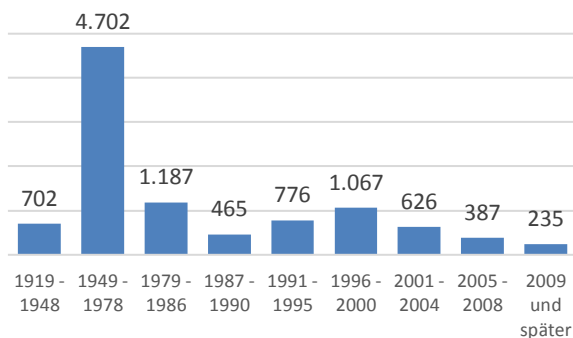
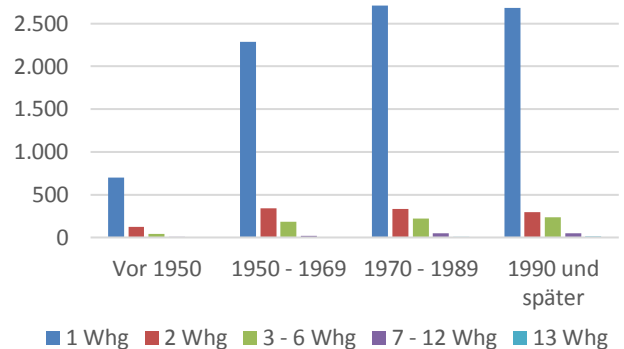


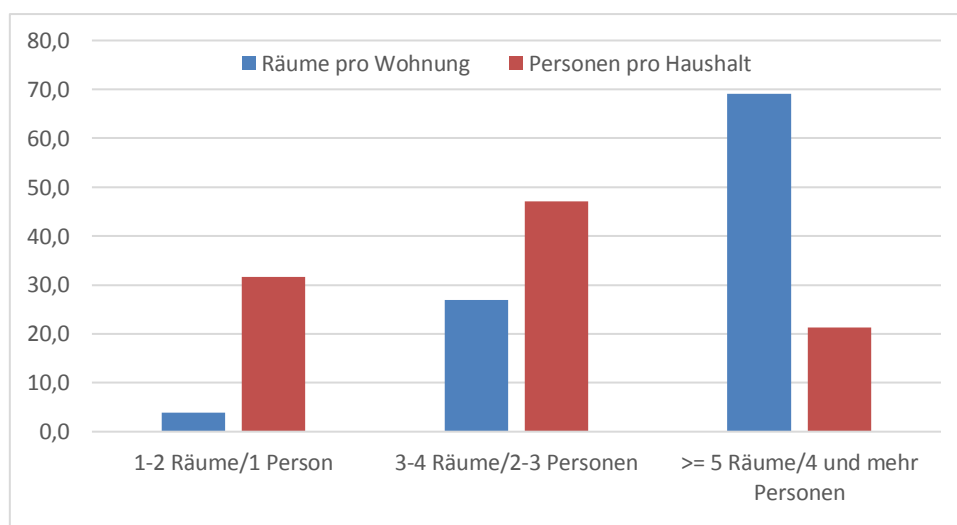
Abbildung 18: Anteil der Hausformen in den Baualtersklassen



Quelle: Mikrozensus 2011

Die Dominanz des Einfamilienhauses zeigt sich auch in der Eigentümerstruktur: 90,5% der Gebäude befinden sich in Privatbesitz und 8,2% gehören Gemeinschaften von Wohneigentümern. Von den Wohnungen werden ca. 65% von den Eigentümern selbst bewohnt und ein Anteil von 33% ist vermietet.¹⁰

Abbildung 19: Vergleich der Haushalts- und Wohnungsstruktur



Quelle: Mikrozensus 2011

⁹ Mikrozensus 2011

¹⁰ Mikrozensus 2011

Die Abbildung zeigt, dass in der Stadt Meppen, hinsichtlich der Anzahl der Räume in den Wohnungen, die großen Wohnungen dominieren - fast 70% aller Wohnungen verfügen über mindestens 5 Räume. Gleichzeitig sind die kleineren Haushalte (1 bis 2 Personen) deutlich in der Mehrzahl (64 %).

Es ist aber davon auszugehen, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte inzwischen weiter angewachsen ist, während das Angebot an Wohnungen für diese Haushalte weiter sehr gering ist.

Zukünftig werden aufgrund der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen (Verkleinerung der Haushalte) verstärkt Wohnungen kleineren Zuschnittes nachgefragt werden. Es muss konstatiert werden, dass hinsichtlich der Versorgung mit diesem Wohnungstyp bereits ein Engpass besteht und es in den nächsten Jahren zu einer weiteren Unterversorgung kommen könnte.

Grundsätzlich wird empfohlen, zur besseren Identifizierung zukünftiger Zielgruppen mit spezifischen Wohnraumbedarfen, ein **Wohnraumversorgungskonzept** zu erstellen. Mit der Erarbeitung wird die quantitative und qualitative Angebots- und Nachfragesituation am Wohnungsmarkt in der Stadt Meppen näher untersucht. Ziel des Wohnraumversorgungskonzeptes ist es, auf der Grundlage statistischer Daten sowie qualitativer Analyse Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt insgesamt und bezogen auf einzelne Marktsegmente – insbesondere Wohnungsgrößen und Sozialwohnungen in Beziehung zu setzen.

B.2 Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs

Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen werden die Prognoseannahmen in Varianten abgebildet, in denen folgende Basisdaten als Resultat der vorangegangenen Analyse zugrunde gelegt werden.

Basisdaten

- Angenommene Bevölkerungsentwicklung aus den Prognosemodellen Bertelsmann-Stiftung und der N-Bank (CIMA).
- Bevölkerung in Privathaushalten am 31.12.2013 nach NBank Angaben, entspricht 35.093 Einwohnern.
- Haushaltsgröße für 2013 wird gemäß den Angaben der NBank auf 2,14 Personen/Haushalt festgelegt. Dies entspricht einer absoluten Haushaltszahl von 16.434 Haushalten.
- Es wird eine Abnahme von 0,17 Personen/Haushalt bis zum Jahr 2035 für die Haushaltsentwicklung der Stadt Meppen von der N-Bank (CIMA) angenommen. Die angenommene Haushaltsgröße für 2035 beträgt **1,97** Personen/Haushalt.
- Aufgrund der demografischen Entwicklung (prognostizierte Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, Berücksichtigung neuer angepasster Wohnformen) wird zukünftig von folgender Verteilung bei den Neubauten ausgegangen:
 - 40% der zu errichtenden Wohneinheiten im Einfamilienhaus,
 - 25% der zu errichtenden Wohneinheiten im Zweifamilienhaus,
 - 5% der zu errichtenden Wohneinheiten in Sonderwohnformen (z.B. Seniorenbungalow),
 - 30% der zu errichtenden Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus.
- Für die einzelnen Wohnformen wurden folgende Größenverhältnisse zugrunde gelegt: Das freistehende Einfamilienhaus verfügt über durchschnittlich 650 m² Grundstücksfläche, ein Zweifamilienhaus über 300 m² Grundstücksfläche. Für mögliche Sonderformen, die aufgrund der geänderten Angebots- und Nachfragesituation zur Verfügung gestellt werden sollen (zum Beispiel ebenerdige Wohnformen für Senioren, Häusergruppen für Mehrgenerationen-Wohnen) wird eine

Grundstücksfläche von 250 m² veranschlagt. Pro Person im Mehrfamilienhaus werden 45 m² Nettowohnfläche zugrunde gelegt. Dies entspricht einer Bruttowohnbaufläche von ca. 54 m² pro Person. Zusätzlich ist zur Ermittlung des Flächenbedarfs für ein Mehrfamilienhaus auch die Geschossflächenzahl zu berücksichtigen. Diese wird mit 0,8 angenommen.

Tabelle 2: Varianten zur Bevölkerungsprognose

Varianten	Basiert auf	Bevölkerungsentwicklung bis	
		2020	2030/35
Variante 1	Bertelsmann-Stiftung Prognose für die Stadt Meppen	+ 1,50%* = 35.619	+ 0,03% = 35.629
Variante 2	NBank-Prognose für die Stadt Meppen (bis 2035)	+ 0,70% = 35.336	- 4,50% = 33.738

* angepasst von 2012 auf 2013

Tabelle 3: Haushaltentwicklung gemäß Variantenmodellen

	Haushalte 2020 (2,05 Pers/HH)	Zuwachs an Haushalten 2013-2020	Haushalte 2030/35 (1,97 Pers/HH)	Zuwachs an Haushalten 2020-2035
Variante 1	17.375	941	18.085	710
Variante 2	17.197	763	17.095	-102

Bis 2020 liegen die beiden Varianten zur Bevölkerungsprognose mit den resultierenden Haushaltszuwächsen zwischen 941 bzw. 763 Haushalten noch eng beieinander. Aufgrund der unterschiedlichen Bevölkerungsprognosen nach 2020, bei der die BertelsmannStiftung von einer Stagnation und die NBank von einer rapiden Bevölkerungsabnahme ausgehen, klaffen die Werte der Haushaltszuwächse weit auseinander. Unter der Prämisse, dass jedem Haushalt auch eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden soll, läge der kurzfristige aus den Prognosen gemittelte Bedarf bis 2020 bei **852** Wohneinheiten, das entspricht einem jährlichen Zuwachsbedarf von 122 Wohnungen. Zwischen 2020 und 2030/35 läge der gemittelte Bedarf bei **304** Wohneinheiten, im Durchschnitt also ca. 30-20 Wohneinheiten pro Jahr.

Die oben ermittelten Eckdaten bilden die Grundlage für die Vorausschätzung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs. Basis ist der Haushaltszuwachs als gemittelter Wert aus den zwei Varianten, also der Wohnungsbedarf für **1.156 Haushalte**.

In der Bedarfsberechnung wird zudem angenommen, dass nicht alle im Flächennutzungsplan darzustellenden Wohnbauflächen tatsächlich realisiert werden. Daher wird von einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 80% ausgegangen, sodass 20% mehr an Flächen auszuweisen sind, um den ermittelten Bedarf auch vollständig decken zu können.

□ Resultierender Flächenbedarf

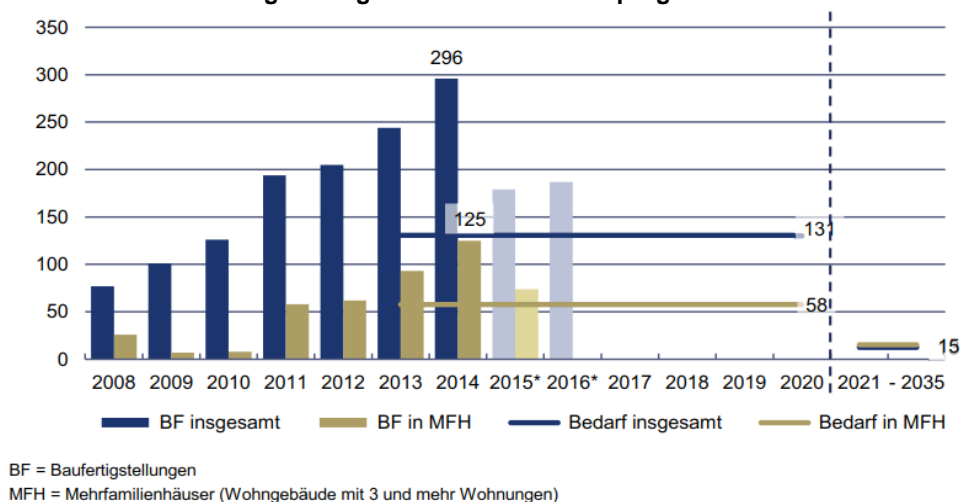
Bedarf durch Einwohnerentwicklung und Haushaltsverkleinerung: von 1.156 Wohneinheiten		
<i>Davon:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 40% im frei stehenden Einfamilienhaus = 462 Wohnungen x 650 m² 	30,0 ha
	<ul style="list-style-type: none"> • 25% im Zweifamilienhaus = 289 Wohnungen x 300 m² 	8,7 ha
	<ul style="list-style-type: none"> • 5% in Sonderwohnformen = 58 Wohnungen x 250 m² 	1,45 ha
	<ul style="list-style-type: none"> • 30% im Mehrfamilienhaus = 347 Wohnungen x 1,97 Personen/Haushalt = 683 Personen x 45 m² = 30.744 m² Nettowohnfläche 30.744 m² + 20% = 36.893 m² Bruttowohnbaufläche (Geschossfläche) 36.893 m² / 0,8 GFZ 	4,6 ha
	Zwischensumme	44,75 ha
	+ 25% für interne Kompensation und Erschließung (+ 11,2 ha)	55,95 ha
	Realisierungswahrscheinlichkeit 80%	11,2 ha
	Gesamt	67,15 ha

Demnach ergibt sich zunächst ein darzustellender Bauflächenbedarf von **67 ha**. Darin sind auch bereits die innergebielichen Kompensationsmaßnahmen und -flächen sowie die Erschließung enthalten.

Die NBank hat für die Stadt Meppen ausgehend von dem Wohnungsbestand aus dem Jahr 2013 bis 2020 einen Wohnungsbedarf von 915 Einheiten errechnet. Davon sollen 511 WEs in Ein- und Zweifamilienhäusern und 404 WEs in Mehrfamilienhäusern (errichtet werden. Der Mehrbedarf von 152 Wohneinheiten im Vergleich zu den ermittelten Haushaltszuwachs (763 Haushalte bis 2020) ergibt sich durch die Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve, von Wohnungsabgängen und einem qualitativen Zusatzbedarf.¹¹ Dieser Mehrbedarf entspricht einem Plus von 19,92% in der Relation zum Haushaltszuwachs.

Die Analyse der NBank geht allerdings aufgrund der Neubautätigkeiten der letzten Jahre von einer Überdeckung des Bedarfs bis 2020 aus.

Abbildung 20: Tatsächliche Baufertigstellungen 2008 bis 2014 und prognostizierter Bedarf ab 2013 bzw. 2020



Quelle: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035; NLS;F+B Marktmonitor (Angebotsnettokaltnieten)
* Baufertigstellungen = Baugenehmigungen des Vorjahres

NBank-Erläuterungstext:

Der rechnerische Wohnungsneubaubedarf beruht auf der NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 - 2035 (veröffentlicht in "Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015" im Sommer 2015). Die Linien zeigen den jährlichen Neubaubedarf (Rückbaubedarf) von 2013 bis 2020 sowie von 2025 bis 2035. In den ersten Jahren der Prognose ist die Bevölkerungsentwicklung in der Regel am dynamischsten.

Häufig findet Neubau trotz Schrumpfung (und rechnerischem Rückbaubedarf) statt, weil die gesuchten Wohnqualitäten im Bestand nicht vorhanden sind bzw. die Anpassung der Bestände zu aufwändig und damit zu teuer wäre.

Demzufolge müsste auch in der oben durchgeführten Flächenbedarfsrechnung die bereits erstellten bzw. baugenehmigten Wohneinheiten zumindest für die Jahre 2014 und 2015 vom ermittelten Bedarf abgezogen werden. Da die Berechnung auf den Flächenverbrauch abzielt, werden nur die neu errichteten Wohnungen berücksichtigt, Maßnahmen am Bestand sind in diesem Sinne flächenneutral. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 188 Gebäude neu errichtet, davon 155 Wohngebäude. Für das Jahr 2015 liegen bisher nur Baugenehmigungen vor, demnach sind 113 neue Gebäuden geplant. Insgesamt müssten für die Jahre 2014/15 **301** Gebäude von dem ermittelten Wohnungsbedarf abgezogen werden.

Wird ähnlich wie in der NBank-Bedarfsprognose ein Zusatzbedarf durch Fluktuation, Abgang und qualitativer Wohnungsnachfrage von 19,92% eingestellt, ergibt sich ein Plus von **230** Wohneinheiten. Nachfolgend werden die noch vorhandenen Baupotentiale und Reserveflächen und die ermittelten Parameter „Zusatzbedarf“ und die bereits errichteten Wohnungen zusammenfassend ausgewertet.

Im Stadtgebiet gibt es noch vorhandene Wohnbaupotentiale, die sich wie folgt beziffern:

Tabelle 4: Baupotentiale in der Stadt Meppen

Ortsbezeichnung	Baugebiet	Bauplätze		Reservefläche
		freie	reserviert	
Esterfeld	B-Plan Variante 3 01_13 Westl. Versener Straße			0,75 ha 0,75 ha (MI)
Kuhweide	B-Plan Nr. 65 II in Aufstellung			4,9 ha
Nödike	B-Plan Nr. 98 1. Änd.			2,2 ha (z.T. MI)
Summe Ortskern				8,6 ha
Apeldorn	Nr. 159: Ant' Appeltuun	-	1	2,45 ha
Bokeloh	Nr. 204.1: Lange Land II	1	1	3,57 ha
Groß Fullen	Nr. 366/367: Nördl. Heidkampstr.	-	4	1,26 ha
Helte	Nr. 303.2: Fehnstr. Teil II	6	1	-
Rühle	Nr. 614: Immenweg	14	5	2,05 ha
Schwefingen	Nr. 655: Nordesch	2	-	-
Teglingen	Nr. 710: Balkenrien-Südl. Erweit.	3	1	1,22 ha
Versen	Nr. 768: Nördl. der Overbergstr.	-	1	-
Summe Ortsteile		26	14	10,55 ha

Da sich die oben aufgeführten Potenziale sowohl in Wohneinheiten als auch in Flächenpotenzialen bemessen, erfolgt zur besseren Übersicht eine Umrechnung. Aus der Berechnung des Flächenbedarfs ergibt sich ein Durchschnittswert von 580 m² pro Wohneinheit. Im Durchschnitt befanden sich 2014 pro Gebäude 1,2 Wohnungen bei den Neuerrichtungen.

Tabelle 5 Ermittlung des tatsächlichen Wohnraumbedarf (2016)

Errechneter Bedarf	67,15 ha	1.156 WE
Reserveflächen im Flächennutzungsplan	- 19,15 ha	- 330 WE
Noch freie Bauplätze (aktuelle Baugebiete)	- 2,3 ha	- 40 WE
Bereits errichtete/geplante Wohngebäude: 301	- 20,95 ha	- 361 WE
Reduzierter Bedarf	24,75 ha	425 WE

Die NBank formuliert in ihrer Prognose einen qualitativen Zusatz- und einen Ersatzbedarf. Wird dieser auch auf den ursprünglich errechneten Bedarf von 67,15 ha angerechnet, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 13,34 ha bzw. 230 WE.

Insgesamt ergeben sich somit ein Umfang der neu darzustellenden Wohnbauflächen von **38 ha** und der Bedarf von **655 Wohneinheiten**.

❑ Grundsätzliche Anmerkungen

Die Bevölkerungsprognosen der NBank und der BertelsmannStiftung basieren auf Bevölkerungsentwicklungen rückblickend zwischen 2008 und 2013. Der tatsächliche Entwicklungstrend ist aufgrund der Datenbereinigung durch den Mikrozensus 2011 nur bedingt abbildbar. Dagegen bleiben die aktuellen positiven Bevölkerungswachstumsraten, die die Stadt zurzeit verbucht (2,26% Zuwachs zwischen 12/2013 und 09/2015) in den Prognosemodellen komplett unberücksichtigt.

Auch die Aussage der NBank bezüglich der Überdeckung des Wohnraumbedarfs bis 2020 muss auch hinsichtlich der Baufertigstellungsrate relativiert werden. Im Jahr 2015 liegt die Anzahl der Baugenehmigungen nur bei 113 Gebäuden und damit unterhalb der Annahmen für die Jahre 2015 und 2016.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass sich die Bevölkerungsentwicklung Meppens weit positiver darstellt als in den Prognosebasisjahren angenommen und auch die Baufertigstellungsraten sich nicht wie angenommen auf die nächsten Jahre projizieren lassen.

Der tatsächliche Bedarf an Bauland könnte demnach durchaus höher als der hier ermittelte Wert von 38 ha ausfallen.

Aufgrund der starken Unsicherheiten bei der Prognose wird empfohlen, den ermittelten Bedarf von 38 ha zunächst als Richtwert anzusehen und mittelfristig (in 3-5 Jahren) die Prognoseannahmen zu aktualisieren und den Wohnlandbedarf neu zu bestimmen.

C. INNENVERDICHTUNG - KONZEPTION

Die Stadt Meppen ist Mittelzentrum und hat zukünftig in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich aus städtebaulichen und versorgungswirtschaftlichen Gründen mit Schwergewicht in der Kernstadt vollziehen. Damit soll insbesondere die Nähe zu den wichtigsten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Grundsätzlich haben diese im STEK 2011 formulierten Leitziele weiterhin Bestand:

□ Leitziele für die zukünftige Siedlungsentwicklung (STEK 2011)

- Die primäre Entwicklung soll im Kernstadtbereich stattfinden (ca. 70% des Entwicklungspotenzials).
- Dabei ist die Kernstadt als Wohnstandort mit hohem Freizeitwert zu entwickeln.
- Zielgruppenorientierte Ausweisung mit Eignung für Familien, Senioren und junge Erwachsene unter Berücksichtigung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur (Aspekt der Zentralität).
- **Die städtebauliche Weiterentwicklung geschieht nach dem Grundsatz "Innenentwicklung/Nachverdichtung vor Außenentwicklung".**
- Die Ortsteile sind hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Ausstattung, ihrer Bedeutung und Lage im Siedlungsgefüge sowie der Nähe zu Arbeitsstätten und Gewerbestandorten zu erfassen (räumlich-funktionale Beschreibung) und in dem Maße weiterzuentwickeln, dass das Versorgungsnetz außerhalb der Kernstadt aufrechterhalten werden kann.
- Die Ortsteile sollen sich in ihren Funktionen gegenseitig ergänzen und stärken (bestehendes Beziehungsgeflecht weiter ausbauen und modifizieren).
- Noch nicht im Flächennutzungsplan erfasste Splitter- und Streusiedlungen und Einzellagen sollen auch weiterhin nicht als Bauflächen dargestellt werden (Außenbereich).

In der vorliegenden Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes soll dem Leitziel der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Die Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist ein wesentliches vom Gesetzgeber gefordertes Entwicklungsgebot. Damit soll der Flächenverbrauch und eine weitere Zersiedlung eingedämmt und dem Anspruch an kompakte Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen und geringen Folgekosten für Infrastrukturleistungen entsprochen werden.

Ziel der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ist es, die Innenentwicklung für den Kernbereich der Stadt Meppen verträglich und nachhaltig zu steuern (Dichtemodell) und darüber hinaus Strategien für die zukünftige Wohnbauentwicklung zu entwerfen.

C.1 Vorgehen und Methodik

C.1.1 Stadt- und Ortsteilprofile

Siehe hierzu **Anhang**:

1. Stadtteilprofile
2. Ortsteilprofile

Siedlungsstrukturell besteht die Stadt Meppen aus einer Kernstadt (gegliedert in Stadtteilen) und seit der Gemeindereform 1974 aus 13 Ortsteilen. Meppen ist Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Emsland und übernimmt entsprechende zentralörtlichen Aufgaben, die sich insbesondere in der Kernstadt manifestieren (Kreishaus, Wasser- und Schifffahrtsamt, Kreiswehrrersatzamt, Krankenhaus, Gymnasien, Berufsbildende Schulen etc.). Zwischen der Kernstadt und den umliegenden Ortsteilen besteht hinsichtlich der zentralörtlichen Bedeutung infolgedessen ein starkes Gefälle. Die Ortsteile übernehmen aber aufgrund dieser Siedlungsgegebenheiten die wichtige Aufgabe der dezentralen Grundversorgung (Schule, Kindergarten, Grundversorgung mit Lebensmittel, Arbeitsstätten), die es aufrechtzuerhalten bzw. auch weiterzuentwickeln gilt.

Im Sinne einer Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes war es folgerichtig die Ausgangslagen der Stadtteile und der Ortsteile zu beschreiben. Die Stadtteil- und Ortsteilprofile sind deshalb in den wesentlichen Aussagen fortgeschrieben worden. Aufgrund des Umfangs und zur besseren Lesbarkeit des Haupttextes befinden sich diese im Anhang.

Die Ergebnisse der Stadtteilanalyse sind in die weitere Betrachtung der Innenverdichtung in der Kernstadt eingeflossen. Die Erkenntnisse aus der Ortsteilanalyse sind zusammengefasst ebenfalls dem Anhang zu entnehmen und flossen in die Strategien zur Wohnbauentwicklung ein.

C.1.2 Auswertung der Bebauungspläne

Siehe hierzu **Anlage I**:

Planungsrechtliche Situation – *Bebauungspläne nach Genehmigungsjahr und Innenbereichslagen nach § 34 BauGB*

Es wurden alle Bebauungspläne, die einen Wohnanteil aufweisen gesichtet und ausgewertet. Dabei wurden Bereiche, in denen das Wohnen nur eine untergeordnete Funktion ausfüllt (z.B. MK, Versorgungsbereiche (MI), Gemeinbedarf) ausgeklammert. Die Auswertung erfolgte zunächst in tabellarischer Form, indem die wichtigsten Festsetzungen (GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Höhenbeschränkungen, Reduzierung der Wohneinheiten) festgehalten wurden. Ein wesentlicher Tatbestand für die weitere Planung war das Genehmigungsjahr des jeweiligen Bebauungsplanes, um hier Rückschlüsse auf das Baualter der Gebäude in den jeweiligen Plangebieten zu erhalten. Hier muss allerdings angemerkt werden, dass diese Aussage nur zur ersten Orientierung diene, da das Planalter nicht immer mit dem Gebäudealter gleichzusetzen ist (z.B. Überplanung von Bestandssituationen, zeitversetzte Realisierung).

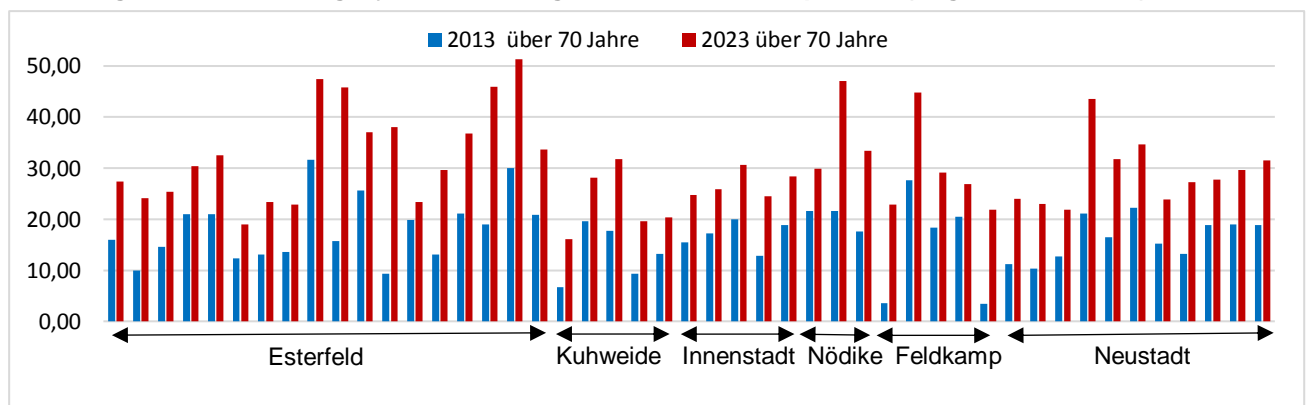
Die Auswertungen, insbesondere die Festsetzungen zu den erlaubten Vollgeschossen, wurden durch eine örtliche Bestandsaufnahme überprüft. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Festsetzungen überwiegend auch den realen Strukturen entsprechen. Es konnten aber insbesondere in den älteren Bebauungsplangebieten auch Areale identifiziert werden, deren reale Bebauungsstruktur von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen (zum Beispiel nur eine eingeschossige Bauweise bei einer festgesetzten Zweigeschossigkeit). Diese Gebiete wurden im Dichtemodell entsprechend gekennzeichnet und mit einem Hinweis (Anpassungsbedarf) versehen.

Der Fokus der B-Planauswertung lag aufgrund der Schwerpunktsetzung „Definition einer verträglichen Dichte“ im Kernbereich der Stadt Meppen. Für die Ortsteile wurden allerdings, die oben beschriebenen Auswertungen ebenfalls ausgeführt, um eine Einschätzung des Baualters der Gebäude innerhalb der Bestandsgebiete und auch einen Überblick über noch vorhandene Baupotenziale in den aktuellen Bebauungsplangebietem zu erhalten.

C.1.3 Bestimmung der Altersstruktur der Bewohner in bestimmten Baugebieten

Der Landkreis Emsland hat für die Stadt Meppen im Rahmen einer GIS-Analyse Bevölkerungsdaten mit Wohngebäuden verschnitten. Unter anderem wurden auch die Altersstrukturen der Bewohner ermittelt und für das Jahr 2023 projiziert. Diese Auswertung lag der Stadt Meppen in Kartenform vor. Um die These zu bestätigen, dass wahrscheinlich in den älteren Baugebieten (§ 34-Gebiete aus den 1950-60er Jahren und den Bebauungsplangebietem aus den 1960-80er Jahren) tendenziell eine überdurchschnittliche ältere Bewohnerstruktur zu finden ist, wurden vom Landkreis Emsland speziell für diese Areale Altersstrukturauswertungen angefertigt. Die Auswertung dieser Areale ergab, dass in den älteren Baugebieten ein überdurchschnittlicher Anteil der über 70-Jährigen und in der Projektion bis 2023 eine dynamische Überalterungstendenz zu finden sind.

Abbildung 21: Überalterungsdynamik der ausgewählten Innenstadtquartiere (Angaben in Prozent)



Quelle: Daten Landkreis Emsland, unter der Annahme, dass innerhalb der Quartiere der Bevölkerungsstand von 2012 auf 2023 projiziert wird

Auffällig ist, dass im Stadtteil Esterfeld die einzigen Quartiere sind, die bereits 2013 einen Anteil der über 70-Jährigen von über 30% aufweisen. Auch in der Projektion bis 2023 liegen vier der sechs Quartiere, die anteilig die 45%-Marke überschreiten, in Esterfeld.

Die Ergebnisse der quartiersweisen Altersstrukturanalyse flossen in die Siedlungstypenkarte (Quartier mit Überalterungstendenz) ein und bildeten einen wesentlichen Baustein zur Identifikation der Quartiere mit Handlungsbedarf bzw. auf Ortsteilebene zur Bestimmung von Quartieren mit anstehenden Generationswechsel.




















Im Ergebnis ist festzuhalten, dass fast in allen Stadt- und Ortsteilen ältere Wohngebiete mit einer Überalterungstendenz zu finden sind. Der anstehende Generationswechsel ist als Potenzial zur Innenverdichtung zu verstehen und in die weitere Planung zur Wohnbauentwicklung der Stadt Meppen einzubeziehen.

C.1.4 Definition von Siedlungstypen

Siehe hierzu **Anlage II: Siedlungstypen**

Basierend auf den vorangegangenen Analyseschritten und der Ortsbesichtigung konnten Siedlungstypen für den Kernbereich von Meppen definiert werden.

Abbildung 22: Legende zur Karte Siedlungstypen

	Neubaugelbiet ab ca. 1995 überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser	ENTWICKLUNGSTENDENZEN
	Neubaugelbiet ab ca. 1995 mit Einfamilien- und Doppelhäuser und Verdichtungsansätzen	 Baupotenziale, planungsrechtlich in B-Plan verankert
	Neubaugelbiet ab ca. 1995 mit verdichteter Bauweise	 Bebauungsmöglichkeit prüfen
	B-Plan-basiertes Baugelbiet zwischen 1962 und ca. 1995 überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser	 Reservefläche (Darstellung als Wohnbaufläche im FNP)
	B-Plan-basiertes Baugelbiet zwischen 1962 und ca. 1995 mit Verdichtungsansätzen	 Potenzial zur Nachverdichtung aufgrund der Grundstücksgrößen
	B-Plan-basiertes Baugelbiet zwischen 1962 und ca. 1995 mit verdichteter Bauweise	 Quartier mit Überalterungstendenz
	§ 34 – Satzungsgebiete mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser	 Nachverdichtung planungsrechtlich verankert
	§ 34 – Satzungsgebiete mit Verdichtungsansätzen (RH, MFH, überwiegend zweigeschossig)	 Flüchtlingsunterkunft
	Gemischte Nutzungs- und Baustrukturen	
	Zentraler Nahversorgungsbereich	
	Besonderer Siedlungstyp (Ensemble)	
	Bebauungsplan in Aufstellung (WA)	

Die Baugelbiete wurden zunächst nach ihrem Nutzungszweck differenziert: Wohngebiete, Gemischte Nutzungs- und Baustrukturen, Versorgungsbereiche und besondere Siedlungstypen. Die Wohngebiete wurden nach dem Entstehungsalter und der planungsrechtlichen Grundlage (B-Plan oder § 34 BauGB) weiter ausdifferenziert. Darüber hinaus wurden auch die vorhandenen städtebaulichen Dichten in bis zu drei Dichteklassen (Ergebnisse der Bestandsaufnahme/B-Plan) in der Karte kenntlich gemacht.

Zudem wurden erste Einschätzungen zu Entwicklungstendenzen abgegeben. Eine wesentliche Aussage liegt hier in der räumlichen Konkretisierung der festgestellten Quartiere mit Überalterungstendenz. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden auch Baupotenziale und Baumöglichkeiten ab einer gewissen Größe mit erfasst. Die Erhebung erfolgte aber eher zufällig und nicht systematisch und genügt deshalb in keiner Weise dem Anspruch einer Baulückenkartierung. Diese wird von der Stadtverwaltung als fortschreibungsfähiges Kataster zurzeit selbst erhoben. Leider liegen noch keine verwertbaren Ergebnisse vor. Auch wurden die Strukturen erfasst und gekennzeichnet, die sich für eine städtebauliche Nachverdichtung eignen.

Die Charakterisierung von Siedlungstypen, die sich in Dichte und Baualter unterscheiden, erlaubt eine schnelle Erfassung der unterschiedlichen Baustrukturen innerhalb der Kernstadt und bildet die wesentliche Grundlage zur Ableitung der Dichteempfehlungen in der nachfolgenden Konzeption.

C.2 Konzeption einer verträglichen Innenverdichtung - Dichtemodell

Siehe hierzu **Anlage III:**

Dichtemodell

Der Begriff „Nachverdichtung“ bezeichnet im Städtebau das Nutzen freier Flächen in bereits besiedelten Gebieten. Verdichtung kann auf unterschiedliche Weise umgesetzt werden: durch die Nutzung von vorhandenen Baulücken, die zusätzliche Bebauung eines Grundstücks (rückwärtige Bebauung), die Aufstockung/Erweiterung eines Gebäudes, Ersatzbau oder durch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke. Vom Grundsatz her bietet die städtebauliche Verdichtung aus stadtplanerischer Sicht eine gute Maßnahme zur Schaffung von städtischem Wohnraum, da die Gebiete bereits voll erschlossen und an die bestehende Infrastruktur angeknüpft sind.

Abbildung 23: Beispiele der Innenverdichtung



Quelle: Eigene Fotos (NWP), Luftbilder der Stadt Meppen

Aktuelle Bauanträge und bereits vollzogene Modernisierungs- bzw. Neubaumaßnahmen in den Bestandsgebieten der Stadt Meppen haben jedoch gezeigt, dass eine Verdichtung nicht immer sinnvoll und mit der Nachbarschaft verträglich ist. Insbesondere ältere Bebauungspläne lassen oftmals hohe Ausnutzungen zu, die in der Vergangenheit oft deutlich unterschritten wurden und sich so ein anderer Charakter mit lockerer Einzelhausbebauung in den Gebieten entwickelt hat. Baurechtlich sind die neuen Ersatzbauten zwar mit den Festsetzungen aus den bestehenden (vorwiegend ältere) Bebauungsplänen vereinbar, fügen sich jedoch häufig in diese bestehenden lockeren Stadtstrukturen nicht ein, da sie eine deutlich höhere Baumasse sowie Anzahl an Wohneinheiten aufweisen.

Dies gilt ebenso für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zwar wird Art und Maß der Bebauung durch die vorhandenen Gebäude vorgegeben, die Zahl der Wohneinheiten, die ein städtebauliches vertretbares Maß oft überschreiten, ist in diesen Gebieten jedoch kein Beurteilungsgegenstand.

Die Folge ist eine zunehmende Überformung des konzeptionell angelegten Gebietscharakters der Ein- bis Zweifamilienhausgebiete.

Andererseits gibt es auch Gebiete, die sich potentiell für eine Verdichtung eignen und wo diese auch sinnvoll ist. Eine ungesteuerte und willkürliche Verdichtung gilt es aber zu vermeiden, indem rechtzeitig Entwicklungsziele formuliert und das Baurecht ggf. entsprechend angepasst wird.

Abbildung 24: Beispiele von Ersatzbauten/Neubauten in Bestandsgebieten in Meppen



Quelle: Eigene Fotos (NWP)

Hinsichtlich der aktuellen Veränderungsprozesse und des anstehenden Generationswechsels in den Bestandsgebieten bedarf die im Grundsatz sinnvolle städtebauliche Innenentwicklung auf kommunaler Ebene einer konkreten Regelung, die folgende Aspekte berücksichtigt:

- Schutz der homogenen Ein- bis Zweifamilienhausstrukturen → Bestandsschutz und Verlässlichkeit
- Zulassen von höheren Dichten in städtebaulich geeigneten Bereichen (Berücksichtigung der realen Strukturen z.B. Versorgungszentren, wichtige Verbindungsstraßen, Festsetzungen in Bebauungsplänen, etc.)
- Berücksichtigung und Festschreibung der städtebauliche und soziale Nachbarschaften

Nach diesen Grundsätzen soll die Steuerung der verträglichen Innenverdichtung in der Kernstadt in einem Dichtemodell umgesetzt werden. Auf der Grundlage der ermittelten Siedlungstypen wurden zunächst folgende Dichtekategorien gebildet:





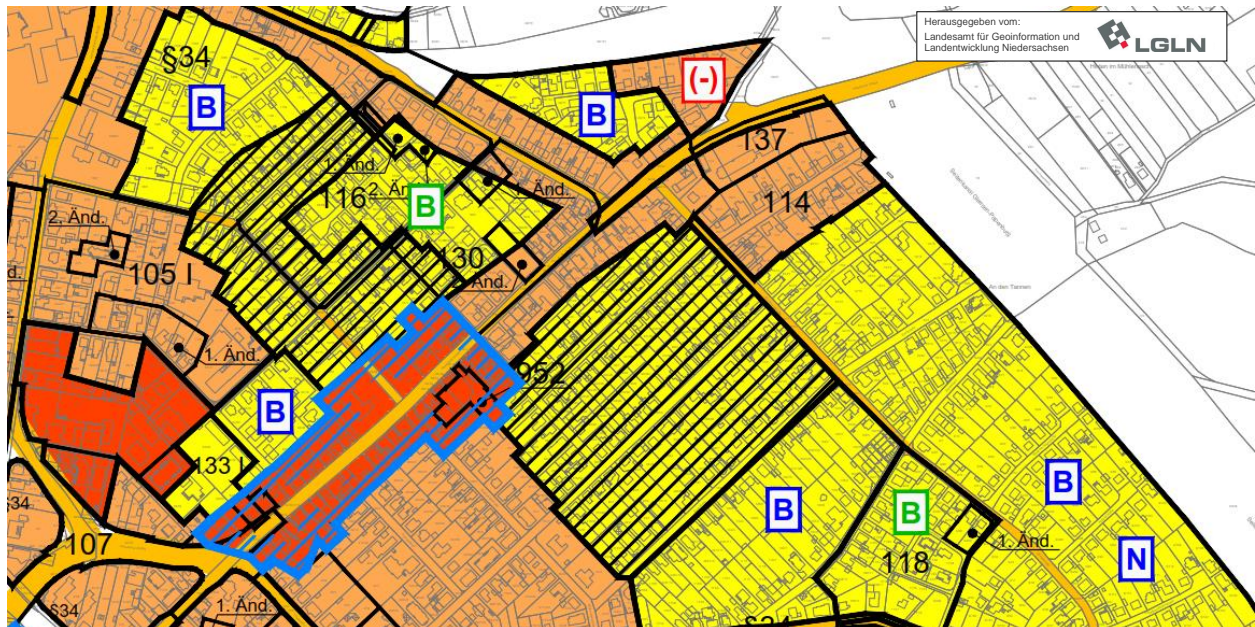
	Sicherung und Entwicklung locker bebauter Strukturen (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser)
	Schwelligegebiet mit bereits erkennbaren Veränderungsprozessen und noch festzulegenden Entwicklungszielen
	Weiterentwicklung von vorhandenen Verdichtungsansätzen (kleinere MFH, Reihenhäuser)
	Weiterentwicklung von vorhandenen verdichteten Strukturen (Gebiete an Radialen, Versorgungszentren, Kern- und Mischgebieten)

Abbildung 25: Auszug aus der Karte Dichtekonzept



Diese Dichtestufen bilden für zukünftige Planungen zunächst einen groben räumlichen Orientierungsrahmen, der festlegt, welche Form der städtebaulichen Dichte in der Stadt Meppen als verträglich und angemessen in funktionaler und nachbarschaftlicher Sicht anzusehen ist. Es sind Empfehlungen auf baulich-struktureller Ebene, die eine Hilfestellung für aktuelle Veränderungsprozesse bilden sollen. Weitergehende Dichteempfehlungen (z.B. zulässige Wohneinheiten pro Gebäude, Geschossigkeit), wurden nur für die älteren Wohngebiete formuliert (s. weiter unten), da hier aufgrund der aktuellen Veränderungsprozesse und des anstehenden Generationswechsels ein akuter Handlungsbedarf gesehen wird.

Eine Besonderheit in der Systematik stellen in diesem Zusammenhang die „Schwellengebiete“ dar. Diese vormals von lockerer Einfamilienhausbebauung geprägten Areale verändern zunehmend durch Baulückenschließung und Ersatzbauten ihre eindeutige Prägung. Diese Neubauten sind überwiegend zweigeschossig und weisen 4-6 Wohneinheiten pro Gebäude auf. Hier ist eine differenzierte Untersuchung zur Klärung des Handlungsbedarfs und zur Festlegung eines Entwicklungsziels notwendig.

Eine explizite Bewertung von städtebaulichen Potenzialen (insbesondere Baulücken) konnte leider in die Konzeption nicht miteinfließen, da die Erhebung des Baulückenkatasters noch nicht abgeschlossen ist.

Schwerpunkt der Betrachtung in der Fortschreibung des STEKs sind die älteren Wohngebiete mit locker bebauter Ein- bis Zweifamilienhausstruktur, die es langfristig in ihrem Bestand zu sichern gilt. Für diese Gebiete wurden im Dichtemodell folgende Handlungsbedarfe formuliert:

Charakterisierung:

- Quartiere, die durch Einzel- und Doppelhäuser aus den 1960-1985 Jahren geprägt sind, i.d.R. mit einem Vollgeschoss, mit geringer Grundflächenzahl und Bebauungsdichte, in Teilbereichen auch Doppelhäuser und Reihenhäuser.
- Keine oder nur wenige punktuelle Verdichtungsansätze durch Mehrfamilienhäuser oder zweigeschossige Gebäude

Handlungsbedarf:

B B	Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude, dazu ist in den § 34-Gebieten ein Bebauungsplan neu aufzustellen (B) oder in B-Plangebieten eine Anpassung erforderlich (B)
Ziel	Die Begrenzung der Wohneinheiten auf ein nachbarschaftsvertragliches Maß, i.d.R. 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude ist das wirksamste Instrument, um in den älteren B-Plangebieten und im unbeplanten Innenbereichen die bauliche Ausnutzung zu reglementieren. Es ist oft weniger die Geschossigkeit, die zu Unverträglichkeiten führt, sondern vielmehr eine veränderte Organisation des Grundstücks, die ein Mehrfamilienhaus zwangsläufig bedingt. Insbesondere der Stellplatzbedarf und die daran gekoppelte Erschließung des Grundstücks stören Wohnruhe und den Gesamteindruck.
R	Prüfen und ggf. Reduzieren der gestalterischen Vorschriften
Ziel	Insbesondere die Bebauungspläne aus den 1970er Jahren enthalten eine Reihe stark reglementierender Bauvorschriften. Um gegenüber Neubaugebieten konkurrenzfähig zu sein, die nur noch ein geringes Maß an Gestaltungsvorschriften enthalten und auch modernes Wohnen bei An,- Um,- oder Neubauten in den Bestandsgebieten zuzulassen, sind die Bauvorschriften im Einzelfall zu prüfen und auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.
A	Zusätzlich Anpassen an realer Struktur für Teilgebiet eines Bebauungsplanes
Ziel	Für Teilbereiche der Bebauungspläne wurde festgestellt, dass Festsetzungen real nicht umgesetzt worden sind. Unterschreitet die vorhandene Siedlungsstruktur das Maß der baulichen Nutzung, birgt dies die Gefahr, dass zukünftige Ersatz- und Neubauten die maximale Ausnutzung für ihr Grundstück nutzen (z.B. MI, II Vollgeschoss) und dies zu nachbarschaftlichen und städtebaulichen Unverträglichkeiten führt. Umkehrt wurden in sehr alten Bebauungspläne die Festsetzungen (z.B. GRZ/GFZ 0,2) missachtet und das Grundstück großzügiger bebaut als erlaubt. Gebäudeanpassungen bzw. Ersatz- und Neubauten wären ggf. nicht möglich und das Gebäude/Grundstück wäre für Nachnutzer wenig attraktiv. Die sonstigen Handlungsbedarfe gelten auch für diese Teilbereiche.
N	Zusätzliche Bebauung ermöglichen
Ziel	Kennzeichnet Gebiete, in denen eine Nachverdichtung sinnvoll und funktionsgerecht ist. Da es sich ausschließlich um § 34-Gebiete handelt, kann eine Entwicklung nur durch Aufstellen eines Bebauungsplanes („Bauen in zweiter Reihe“) eingeleitet werden. Da es nur Nachverdichtungen mit Einzel- und Doppelhäuser als Hintergrundstückbebauung als Ergänzung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen geben soll, bedarf es Einschränkungen bzw. differenzierte Entwicklungsziele zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit wie z. B. Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten.
(-)	Max. 4 Wohneinheiten
Ziel	Gebiete mit Verdichtungsansätzen durch kleinere Mehrfamilienhäuser (i.d.R. zweigeschossig, größeres Bauvolumen, Wohneinheiten für 2-4 Parteien überwiegend Einzel- und Doppelhäuser). Ziel ist es die gewachsenen Struktur des Nebeneinanders von Einfamilienhäusern und größeren Wohngebäuden langfristig zu sichern.

C.3 Quartiere mit Handlungsbedarf

Siehe hierzu **Anlage IV:**

Quartiere mit Handlungsbedarf - Gesamtplan

Um eine Einschätzung zu erhalten in welchen Gebieten verstärkt zukünftig mit Veränderungsprozessen aufgrund des Generationenwechsels zu rechnen sein wird, wurden die im Dichtemodell festgestellten Einfamilienhausgebiete mit dem Analyseergebnis Quartiere mit Überalterungstendenzen überlagert. Als Siedlungstypen mit dynamischer Überalterungstendenz ließen sich insbesondere feststellen:






- Großflächige Bebauungsplangebiete der 1970/80er Jahre mit sehr homogener, älterer Bewohnerstruktur und
- Homogene Siedlungsteile nach § 34 BauGB (Baualter 1950/60er Jahre). In diesen Gebieten sind bereits erste „Veränderungsprozesse“ zu erkennen (z.T. aktueller Klärungsbedarf)

Aus dieser Überlagerung ergeben sich Quartiere mit Handlungsbedarf aufgrund eines zu erwartenden verstärkten Generationenwechsels und aufgrund von bereits jetzt erkennbaren Veränderungsprozessen und Nachfragedruck (aktuelle Anträge auf Baugenehmigung). Die bereits im Dichtemodell formulierten Handlungsbedarfe werden weiter ausformuliert und auf konkrete räumliche Teilbereiche abgestimmt. Durch die Identifizierung dieser Quartiere ergeben sich für das zukünftige kommunale Handeln zwei Optionen:

- Es kann weiterhin anlassbezogen und nach Bedarf ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Liegt der entsprechende Bauantrag innerhalb eines Quartiers mit Handlungsbedarf, besteht die Möglichkeit den Bebauungsplan nicht nur kleinräumig anzupassen, sondern gleich quartiersbezogen zu überplanen, da die Wahrscheinlichkeit hoch ist, dass weitere Bauanträge in diesem Gebiet folgen werden.
- Für Quartiere mit bereits einsetzender Veränderungstendenz (i.d.R. § 34-Gebiete) und Gebiete mit starker Alterungstendenz können pro aktiv, also ohne konkreten Anlass, Bebauungspläne angepasst oder neu aufgestellt werden. Für die Quartiersbewohner und interessierte Nachnutzer ergäbe sich dadurch ein verlässlicher Rahmen.

Je nach Ausgangslage wurden unterschiedliche Handlungskonzepte für die Quartierstypen entwickelt:

Abbildung 26: Legende Quartiere mit Handlungsbedarf

	Gebiet mit Alterungstendenz (Fortschreibung für 2023): 30% der Bevölkerung über 70 Jahre alt, Bausubstanz bis 1985
	Gebiet mit Alterungstendenz (Fortschreibung für 2023): 45% der Bevölkerung über 70 Jahre alt, Bausubstanz bis 1985
	Gebiet mit Veränderungstendenz (z.B. Aktuelle Bauanträge)
	Schwellengebiet
	Abgrenzung unterschiedlicher Dichte

Handlungskonzept



Stabilisierung (Steuerung der Veränderungen) im B-Plangebiet



Stabilisierung (Steuerung der Veränderungen) im §34-Gebiet



Entwicklung durch Nachverdichtung



Anpassung der Strukturen (Qualifizierung)



Sicherung der Strukturen

Hinweis zur Abgrenzung unterschiedlicher Dichten:

Durch diese Abgrenzung in den Quartieren werden bereits wichtige Arbeitshinweise gegeben:

- In den § 34-Gebieten geben dieses II-geschossigen Randstrukturen den Rahmen für Art und Maß der baulichen Nutzung für das angrenzende eingeschossige Wohngebiet vor (z.B. Esterfeld Typ 1) vor. In Gebieten mit dieser Konstellation liegt eine gewisse Gefährdung der Überprägung, wenn nicht gegengesteuert wird.
- Die Gebiete mit Reihenhausstrukturen sind differenziert hinsichtlich der Begrenzung der WE/Gebäude zu betrachten, da auch Mischformen mit kleineren Mehrfamilienhäusern vorkommen (Kuhweide Typ 1). Zudem ist die energetische oder seniorengerechte Anpassung von Reihenhausstrukturen in der Regel aufwendiger. Möglichkeiten sind hier kleinräumig zu prüfen.

C.3.1 Typ 1: Stabilisierung und Steuern der Veränderungen

Charakter des Quartiers: Wohnsiedlungen der 1970er Jahre und § 34-Gebiete

Ausgangslage:

In sich sehr homogene Strukturen, deren Entwicklung durch die bestehenden rechtlichen Bedingungen zukünftig nicht ausreichend bestimmt sind. Aufgrund des Generationenwechsels beginnende Veränderungsprozesse deuten z.T. bereits nachbarschaftsunverträgliche Neunutzungen an.

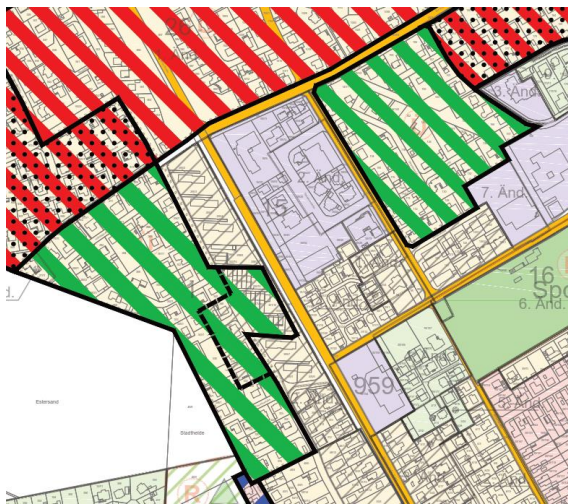
Entwicklungsziel:

Die vorhandenen Strukturen in ihrem kleinteiligen Charakter zu bewahren und zukünftig verlässlich zu definieren.

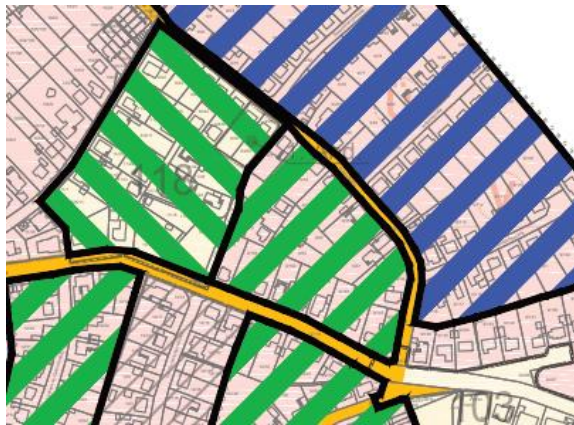
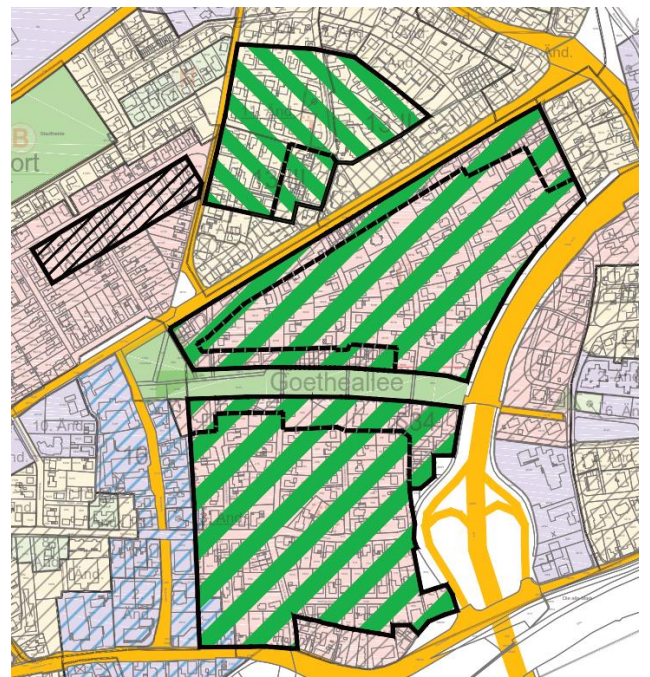
Maßnahmen:

Anpassen oder Aufstellen einer verbindlichen Bauleitplanung, die die prägende Struktur des Gebietes sichert.

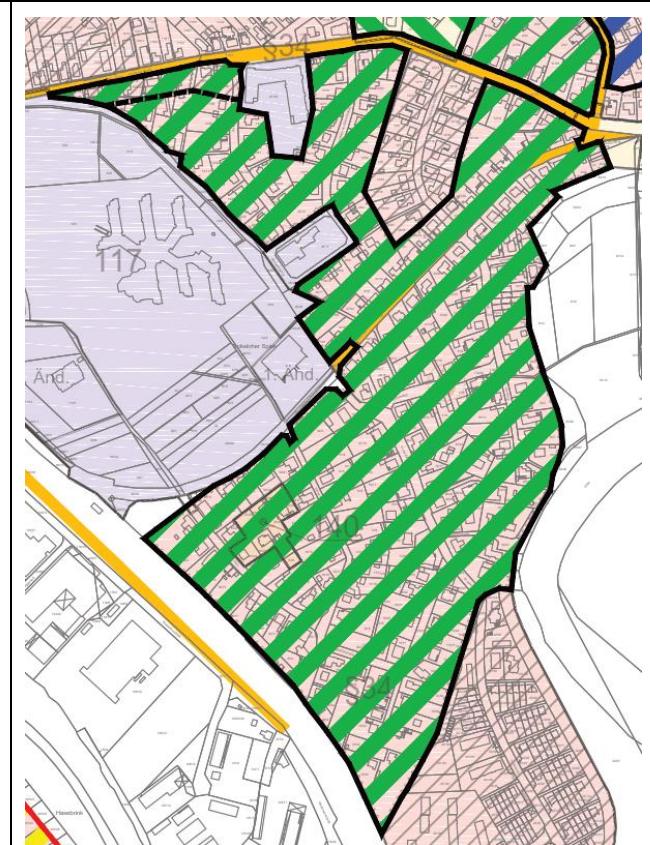
In der Regel wird das Aufstellen eines einfachen Bebauungsplanes mit einer angepassten Reduzierung auf 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude ausreichen.

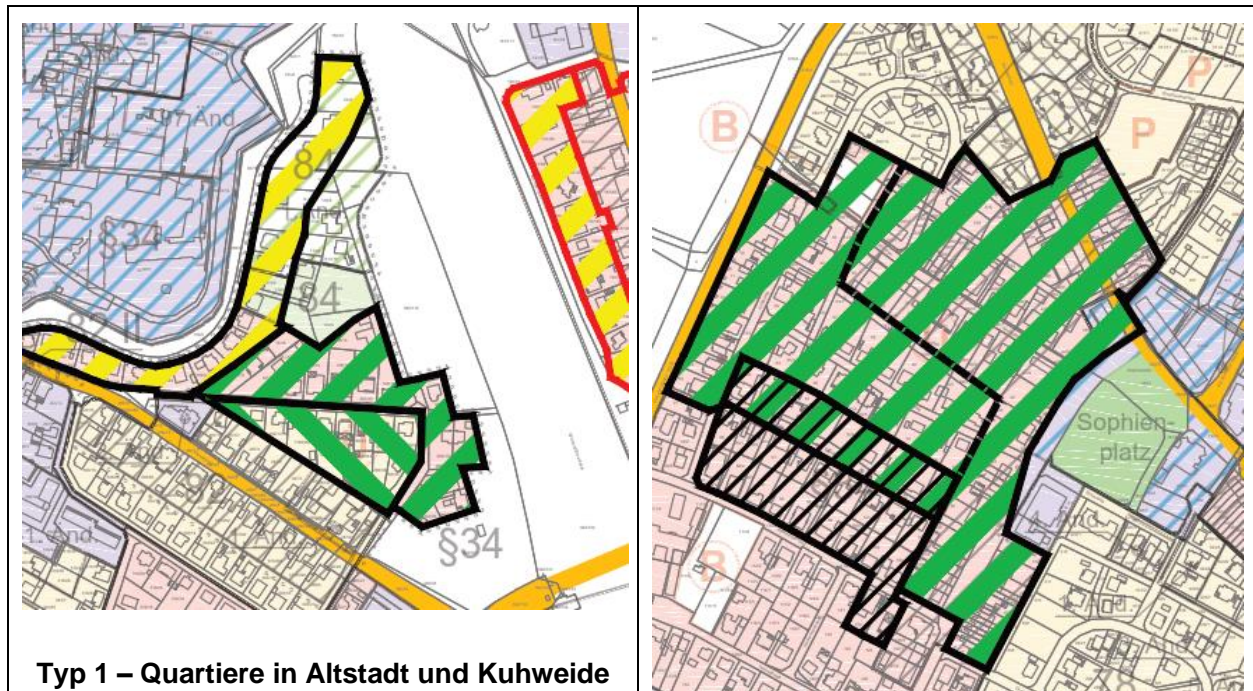


Typ 1 – Quartiere in Esterfeld



Typ 1 – Quartiere in der Neustadt





C.3.2 Typ 2: Entwicklung durch Nachverdichtung

Charakter des Quartiers: Wohnsiedlungen in § 34-Gebiete mit großen Grundstückszuschnitten

Ausgangslage:

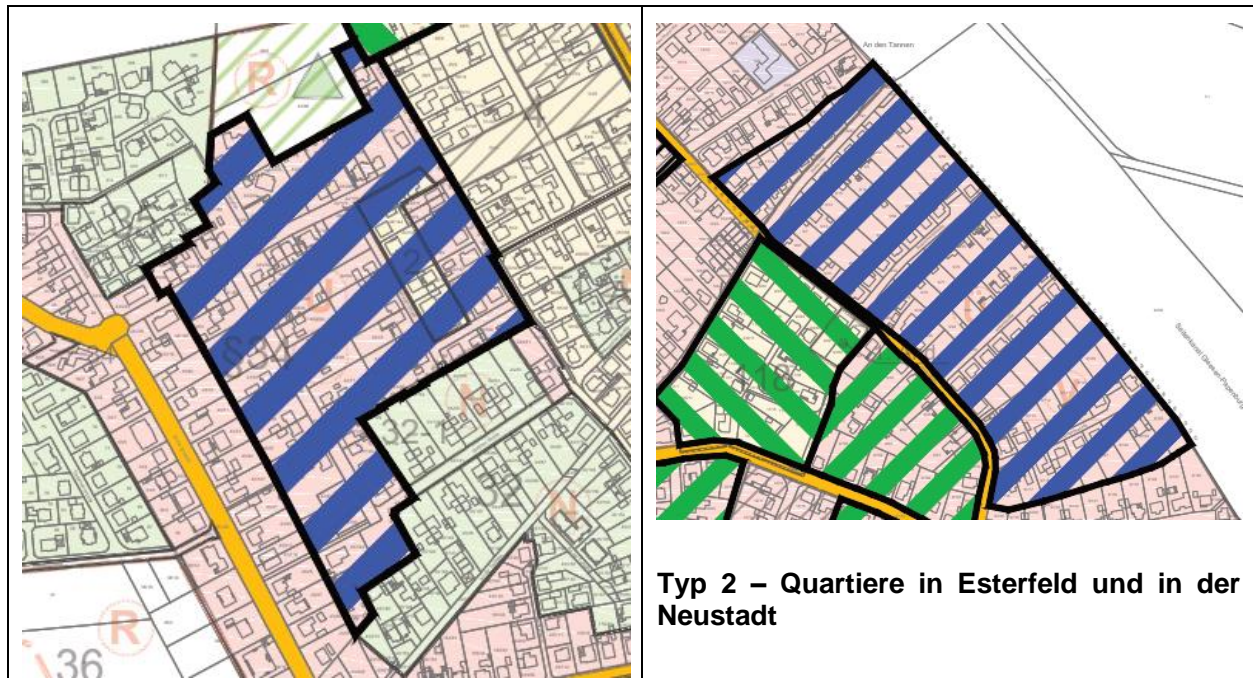
Die Gebiete sind durch sehr homogene (baugleiche) Strukturen geprägt und weisen große Grundstücksflächen mit Gebäuden mit geringer Grundflächengröße auf. Eine Nachverdichtung ist aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen gegenwärtig nicht möglich. Aufgrund des Baualters und der Altersstruktur der Bewohner ist z.T. von einem Sanierungsrückstau auszugehen.

Entwicklungsziel:

Die vorhandenen Strukturen in ihrem kleinteiligen Charakter zu bewahren und städtebaulich und nachbarschaftsverträglich zu ergänzen → Förderung der Altersdurchmischung.

Maßnahmen:

Aufstellen eines Bebauungsplanes, der die Voraussetzungen zum „Bauen in der zweiten Reihe“ schafft (Beispiel: B -Planes Nr. 32-1 Stettiner Straße). In Abstimmung mit den Eigentümern sind bedarfsangepasste, kleinräumige Lösungen zu konzipieren. Da durch die Verdichtung der kleinteilige Charakter bewahrt werden soll, ist zudem eine angepasste Reduzierung auf 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude notwendig.



C.3.3 Typ 3: Sichern von Strukturen

Charakter des Quartiers: Wohnsiedlungen in § 34-Gebiete mit besonderen Lagequalitäten

Ausgangslage:

Die Gebiete sind durch überdurchschnittliche große Grundstückszuschnitte und großflächige I-bis II geschossige Einfamilienhäusern, darunter auch denkmalgeschützte Stadtvillen (Am Wall) geprägt.

Charakteristik:

- freistehende Gebäude auf großen Grundstücken mit relativer Distanz zur Straße
- ausgeprägte Vorgartensituation bestimmt Straßenraumsituation und den Siedlungscharakter
- große Gärten prägen die Freiraumsituation und -qualität
- städtebauliche Gesamtsituation mit wenigen Ausnahmen weitgehend intakt
- Qualität der Siedlung durch Wohnruhe und Nähe zur Kernstadt bestimmt

In beiden Gebieten liegen Bauanfragen vor, die hinsichtlich der Eigenart und Charakteristik der vorhandenen Bebauung abzuprüfen sind.

Entwicklungsziel:

Die vorhandenen Strukturen in ihrem Bebauungscharakter festzuschreiben und städtebaulich und nachbarschaftsverträglich unter Wahrung der Identität weiter zu entwickeln.

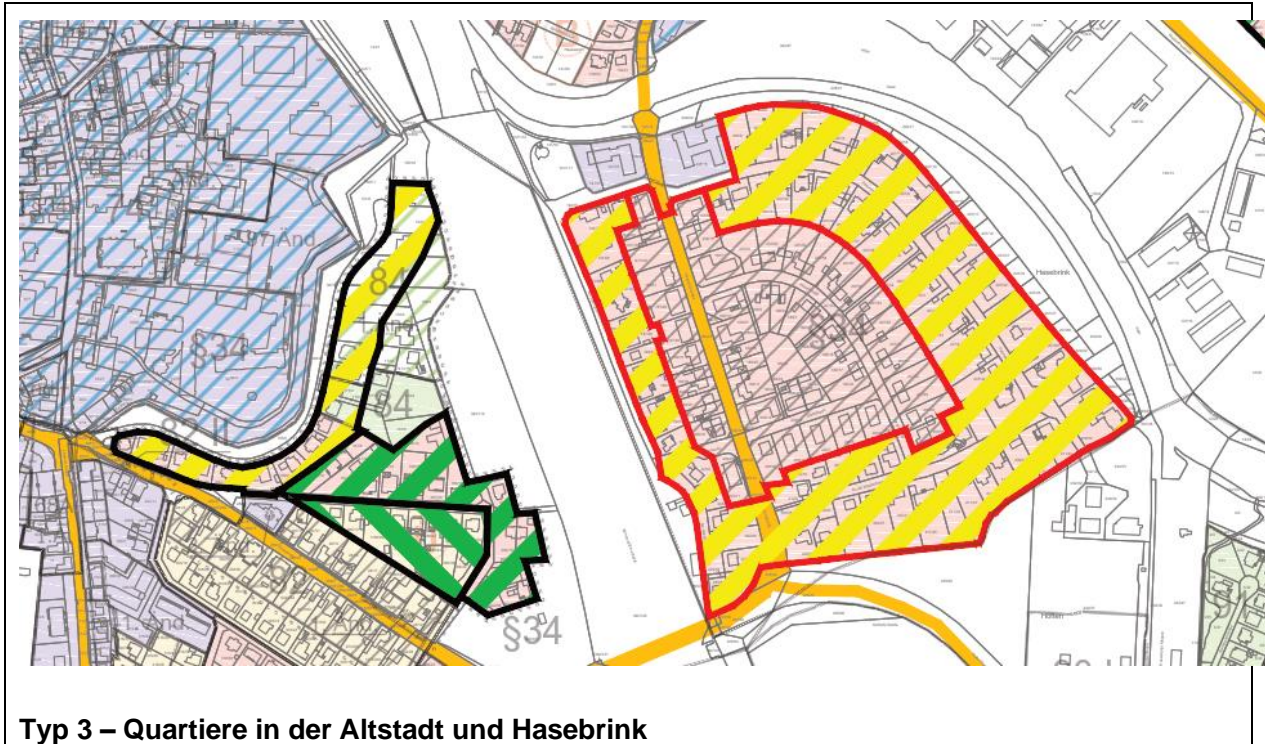
Maßnahmen:

Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplanes, der die Bestandssituation berücksichtigt und in einem verträglichen Maß Entwicklungen zulässt.

Nachverdichtungen sollten diesen Siedlungscharakter insbesondere berücksichtigen.

- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (orientiert an dem Ursprungsgedanken des Einfamilienhausgebietes → nachbarschaftsverträglich 2/3 WE pro Gebäude) und damit auch Begrenzung des Stellplatzbedarfes.

- Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl, zur Absicherung der relativ geringen Dichte.
- Festsetzung der überbaubaren Fläche zur Absicherung der Lage der Gebäude auf dem Grundstück sowie der städtebaulichen Situation insgesamt.
- Wohngebiet auch im Nutzungscharakter erhalten, keine störenden Nutzungen, insbesondere keine verkehrsintensiven Nutzungen zulassen.



C.3.4 Typ 4: Anpassung von Strukturen (Qualifizierung)

Charakter des Quartiers: Wohnsiedlungen der 1970er Jahre (B-Plangebiete)

Ausgangslage:

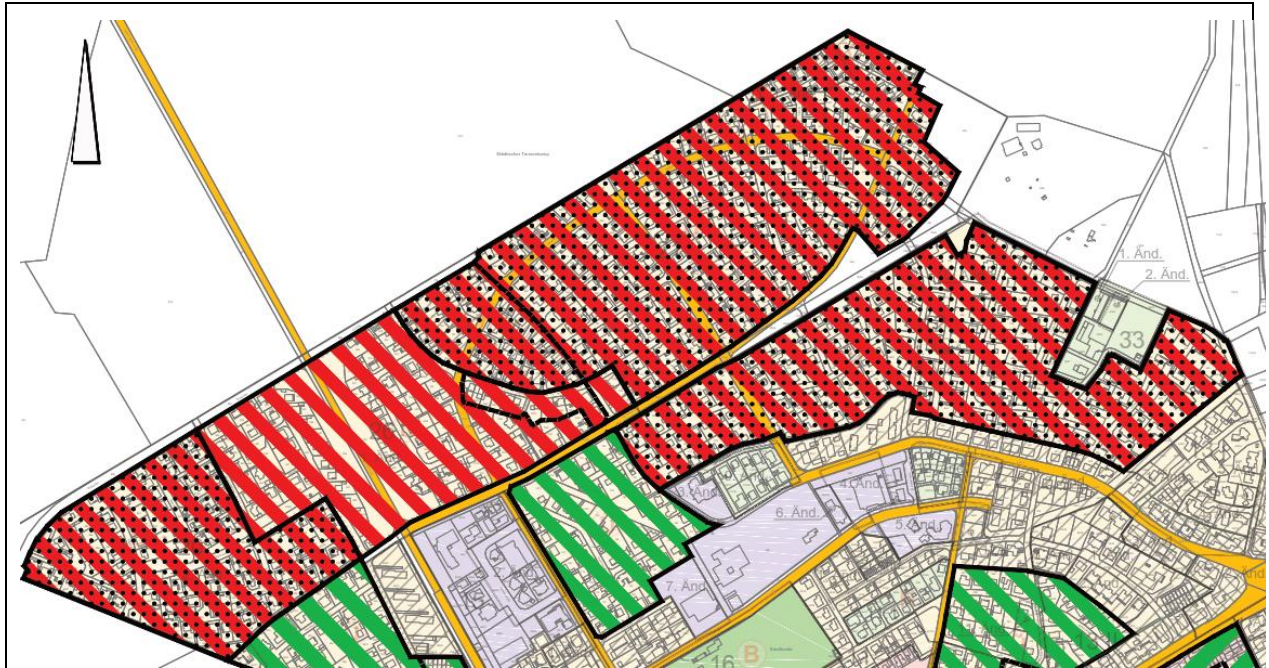
Flächenhaft ausgedehnte und monostrukturierte Einfamilienhausareale, die bei zügiger Aufsiedlung Gebäude der gleichen Baualtersklasse und eine sehr homogene Altersstruktur der Bewohner aufweisen. In vielen Gebäuden muss grundsätzlich von einem Modernisierungsrückstau (energetisch, Haustechnik, Grundrisse) ausgegangen werden. Der Generationenwechsel wird zeitlich nur gering gestaffelt viele Bestandsobjekte betreffen. Es ist von einem kollektiven Alterungsprozess auszugehen.

Entwicklungsziel:

Aufbauend auf den vorhandenen Strukturen soll der Generationswechsel befördert und so eine Altersdurchmischung erzielt werden → Langfristige Sicherung der Wohnfunktion.

Maßnahmen:

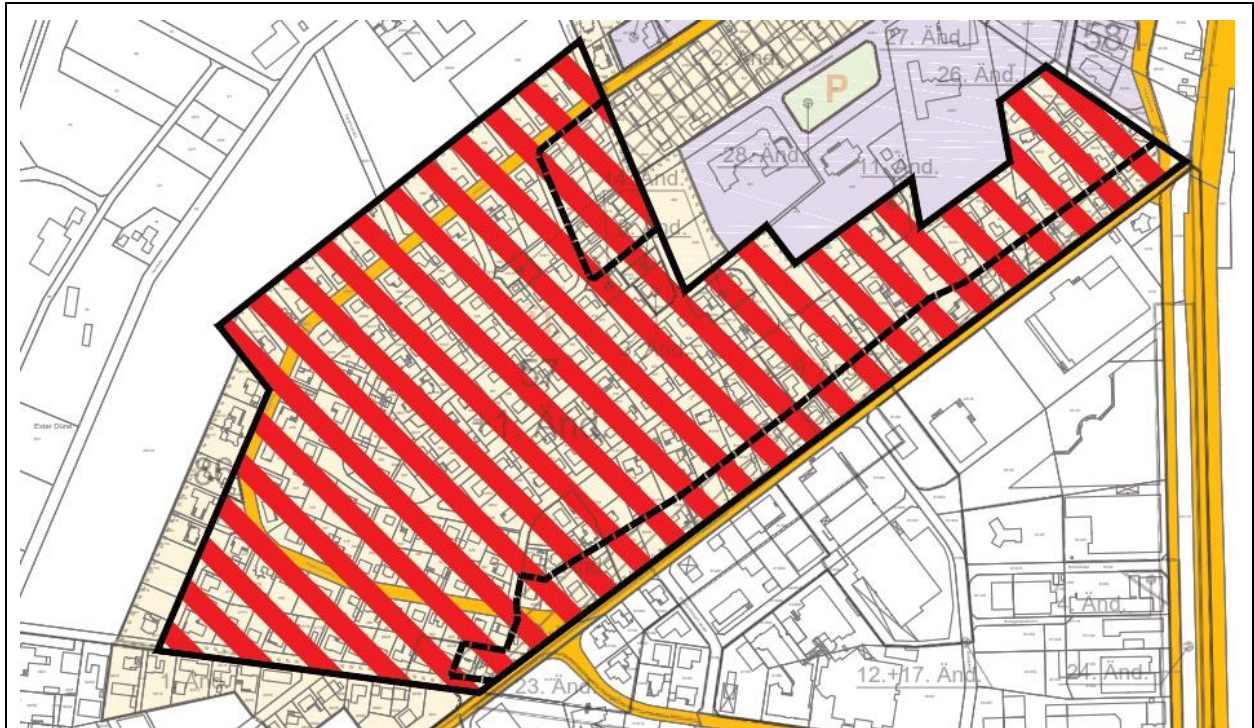
Neben den notwendigen ordnenden Maßnahmen (differenzierte Anpassung der Bauleitpläne: Festlegung der WEs (i.d.R. 1-2 WE/Gebäude), Baugrenzen, gestalterische Festsetzungen) sind weiterreichende Entwicklungsstrategien empfehlenswert (vgl. Punkt C.4 und C.5).




Typ 4 – Quartiere in Esterfeld



Typ 4 – Quartiere in Nödiqe und Schleusengruppe



Typ 4 – Quartiere in Nödiqe

Herausgegeben vom:
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen 

C.4 Seniorengerechtes Wohnen

Viele Senioren hegen den Wunsch, solange wie möglich in Haus und in ihrer Wohnnachbarschaft zu leben. Insbesondere in den Typ 4 Quartieren, die auch heute schon zum Teil einen hohen Anteil der über 70 Jährigen aufweisen, ist es ratsam flankierende Maßnahmen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu initiieren.

Geeignete Maßnahmen für ein seniorengerechtes Wohnen:

- Beratung zum **altersgerechten Wohnumbau** (KfW-Fördermöglichkeiten). Der Landkreis Emsland hat hierzu ehrenamtliche Berater ausgebildet.
- **Bauordnende Maßnahmen:** anlassbezogene Anpassung der Baugrenzen für notwendige An- und Ausbaumaßnahmen
- **Barrierearmes Wohnumfeld und sicheren, attraktiven Stadtraum** schaffen (Minimierung von Schwellen, Pausen ermöglichen, Beleuchtung, Treffpunkte)
- Wohnumfeldnahe **Versorgung** (ggf. mobile Hilfsdienste). Hier könnte auf das Netzwerk der Senioren Freiwilligen Agentur zurückgegriffen werden, eine Kontakt- und Anlaufstelle für Senioren und Seniorinnen der Stadt Meppen.
- **Mobilität** erhalten bzw. ermöglichen (insbesondere Ortsteile)

Da die Alterssegregation in älteren Wohnquartieren und Dörfern viele Kommunen betrifft, hat das Land Niedersachsen unter dem Stichwort „Neues Wohnen im Alter“ die Initiative ergriffen und bietet Kommunen hier Hilfestellungen an:

Land fördert Wohnraum für Senioren und Menschen mit Behinderungen

Mit Darlehen und Zuschüssen aus seinem Wohnraumförderprogramm bringt das Land das senioren- und behindertengerechte Wohnen voran, denn die Förderung alten- und behindertengerechten Wohnraums ist und bleibt einer der Schwerpunkte der niedersächsischen Wohnraumförderung.

Gefördert werden der Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Altenwohnungen und Wohnungen für Menschen mit Behinderung als Mietwohnungen. Vorrangig gefördert werden Objekte des Betreuten Wohnens.

Niedersachsen-Büro „Neues Wohnen im Alter“

Mit dem Niedersachsen-Büro Neues Wohnen im Alter unterstützt das Land den Aufbau einer unabhängigen Wohnberatung der Städte und Landkreise. Das Büro soll vor allem dazu beitragen mit den Kommunen neue Wohnangebote für ein selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen älterer Menschen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck bietet das Niedersachsenbüro vor allem Ansprechpartner aus den Kommunen und anderen Multiplikatoren aus der Wohnungswirtschaft Informationen und fachliche Unterstützung an bei:

- *der bedarfsgerechten Weiterentwicklung vorhandener Wohnviertel*
- *dem Aufbau/der Weiterentwicklung von Wohnberatungsangeboten oder Informationsbüros, die zu allen Fragen rund um das Thema Wohnen im Alter beraten*
- *der Weiterentwicklung des Wohnbestandes bzw. Wohnangebotes*
- *der Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Nachbarschaften*
- *der Förderung von Selbsthilfepotentialen und bürgerschaftlichem Engagement.*

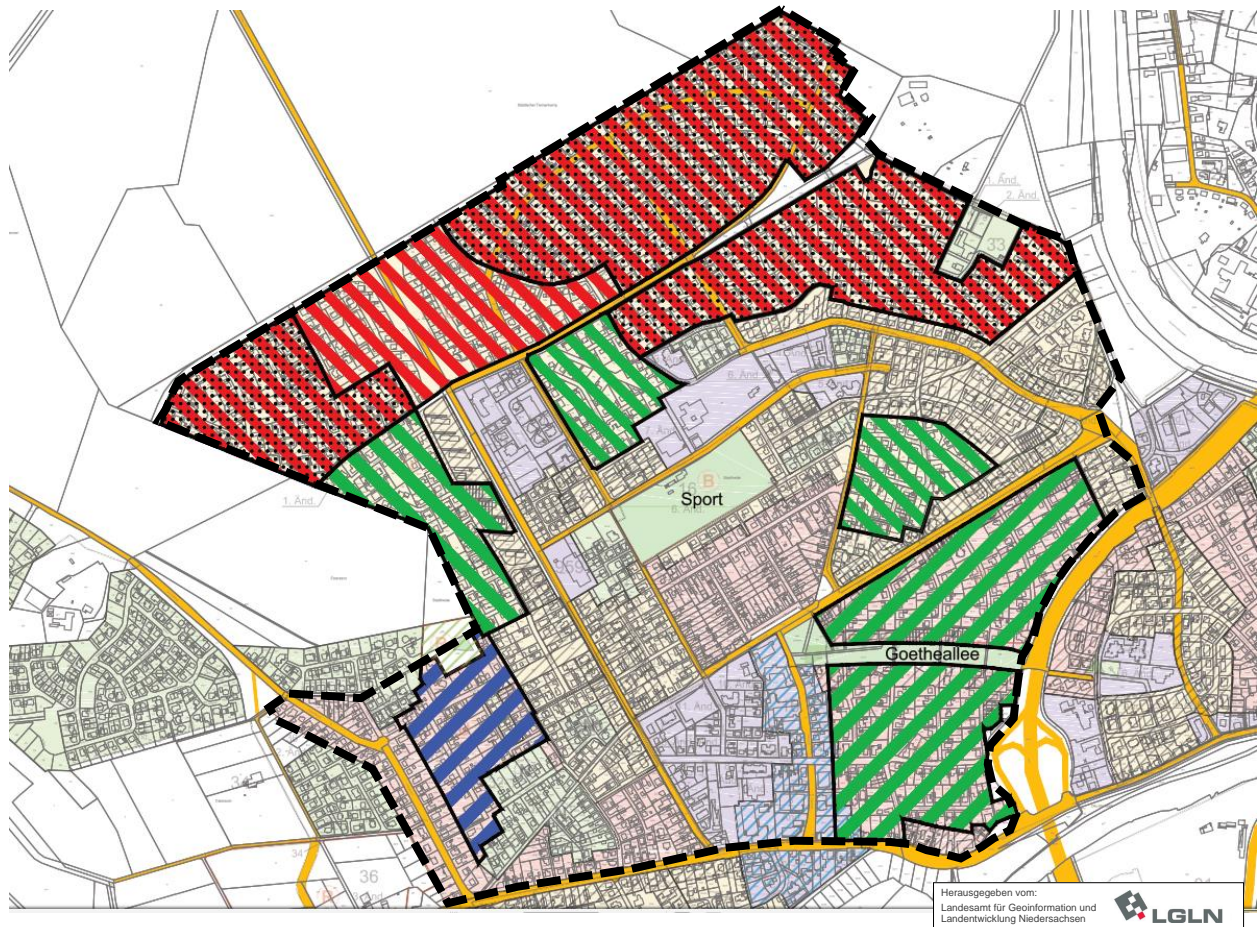
C.5 Energetische Quartiersanierung „Esterfeld“ als Modellprojekt

Bereits seit mehreren Jahren verfolgt die Stadt Meppen aktiv das Ziel, Strategien zum Klimaschutz zu erarbeiten und auf lokaler Ebene umzusetzen. Im Jahr 2012 hat die Stadt ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept erarbeiten lassen (s. hierzu auch Kap. A.3.2). Unter Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung hat die Stadt die Formel 20-20-20 bis 2020 für die Ziele im Klimaschutz in Meppen festgelegt:

- 20 % weniger CO₂
- 20 % mehr Anteil an erneuerbaren Energien
- 20 % Minderung des Primärenergieverbrauchs

Maßgebliche Potenziale für die Minderung von CO₂-Emissionen sind insbesondere dort vorzufinden, wo Gebäudebestände unterschiedlicher Nutzung in großem Umfang Sanierungsdefizite in bauphysikalischer und technischer Hinsicht aufweisen und die Infrastruktur zur Energieversorgung keine (oder nur unzureichende) Synergieeffekte aus der Kopplung mit alternativen Energieträgern nutzt.

In der Quartiersanalyse konnte aufgezeigt werden, dass insbesondere im Stadtteil Esterfeld Potenziale zur energetischen Sanierung und somit zur CO₂-Einsparung aufgrund der in Teilen vorherrschenden älteren Bebauungsstruktur bestehen. Darüber hinaus kann konstatiert werden, dass dem Förderprogramm entsprechend auch in städtebaulicher, baukultureller und sozialer Hinsicht Handlungsbedarf besteht.

Abbildung 27: Quartiere mit Handlungsbedarf → Abgrenzung Energetisches Quartierskonzept Esterfeld

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse eröffnet sich für die Stadt Meppen die Möglichkeit, einen Antrag bei der KfW zum Förderprogramm Energetische Stadtsanierung zu stellen. Das Programm 432 beinhaltet Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und für ein Sanierungsmanagement.

Das integrierte energetische Quartierskonzept ist als strategisches Instrument, Entscheidungsgrundlage und Steuerungsinstrument im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung und der Verfolgung der zentralen Ziele des Energiekonzeptes gedacht. Es werden Ansätze zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und struktureller Belange dargelegt.

Weitere im integrierten konzeptionellen Ansatz zu berücksichtigende Bereiche sind die städtebaulichen, strukturellen, sozialen, ökonomischen und demografischen Entwicklungen mit den daraus abzuleitenden Zielen für das Quartier wie auch für den gesamtstädtischen Rahmen. Aussagen zur altersgerechten Sanierung des Quartiers, zum Barriereabbau im Gebäudebestand und in der kommunalen Infrastruktur können ebenso Bestandteil der Konzepte sein wie Aussagen zur Sozialstruktur des Quartiers und Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bewohner.

Die Durchführung einer energetischen Quartierssanierung in Esterfeld ist zusammenfassend aus folgenden Aspekten zu empfehlen:

- Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes und Klimaschutz-Kampagne: energetische Gebäudesanierung (→Bestandserhaltung)
- Aussagen zur altersgerechten Quartierssanierung und zum Barriere-Abbau im Quartier
- Direkte Ansprache und Mitwirkung der Anwohner, ggf. breitere Öffentlichkeit durch Presseberichte

- Zwar keine Förderung von Maßnahmen, aber Informationen zu typischen Handlungsfeldern und Kosten und insbesondere individuelle Beratung
- Erkenntnisgewinn und ggf. Übertragbarkeit auf andere ähnlich strukturierte Wohnbaugebiete → Modellcharakter

Die energetische Quartierssanierung kann dazu beitragen, die wohngepprägten Bestandsgebiete in Esterfeld attraktiver zu gestalten und langfristig die Wohnfunktion altersübergreifend zu sichern.

C.6 Strategien zur Wohnbauentwicklung

Neben den bereits beschriebenen Maßnahmen in den einzelnen Quartieren sollten gesamtstädtische und fachbereichsübergreifende Strategien entwickelt werden, um die Innenentwicklung als ein Baustein der zukünftigen Wohnbauentwicklung der Stadt zu forcieren.

Abbildung 28: Handlungsfelder der Innenentwicklung



Insgesamt werden vier Handlungsfelder zur Förderung der Innenentwicklung gesehen, deren Bausteine zum Teil ineinandergreifen und aufeinander abgestimmt werden müssen.

C.6.1 Wohnungsmarktbeobachtung:

Baulückenkataster:

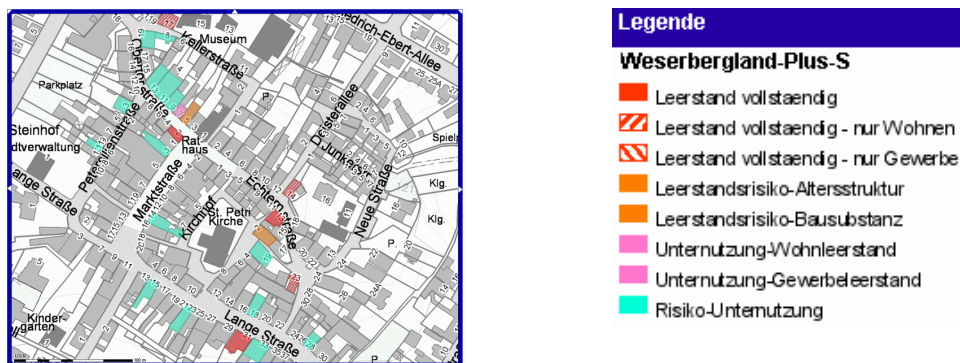
Trotz anhaltender Baulandknappheit bleiben nennenswerte Bauflächen oft über Jahre hinweg ungenutzt. So bestehen zahlreiche Baulücken in den Baugebieten der letzten Jahrzehnte. Um diese endogenen Potenziale überhaupt nutzen zu können, ist die Erstellung eines Wohnbaulandkatasters (§ 200 BauGB) eine Grundvoraussetzung. Ziel ist es, eine Gesamteinschätzung über die vorhandenen Baulücken zu erhalten, die sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind.

Baulücken (erschlossene Flächen mit Baurecht) werden häufig verursacht durch private Bodenbevorzugung insbesondere mit dem Ziel, das Grundstück später den Kindern bzw. den Enkeln zu überlassen. Weitere Ursachen sind Desinteresse bzw. Unwissenheit, vor allem bei weit entfernt wohnenden Eigentümern.

Das Baulückenkataster wird zurzeit vom Fachbereich Stadtplanung/Bauverwaltung erarbeitet. Mit ersten Ergebnissen ist im Herbst 2016 zu rechnen. Die Ergebnisse werden in einem systematisch aufgebauten und fortschreibungsfähigen GIS basierten Verzeichnis aufbereitet. Um eine Mobilisierung zu erreichen, ist es wichtig das Baulückenkataster in Karten und Listen zu veröffentlichen, soweit Grundstückseigentümer einer Veröffentlichung nicht widersprochen haben.

Leerstandskataster

Eng im Zusammenhang mit einem Baulückenkataster ist die Kenntnis über aktuelle Leerstände und speziell die räumliche Häufung von ungenutzten Immobilien zu sehen. Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bietet in Kombination mit einem Baulückenkataster auch die Erstellung eines Leerstandskatasters an.



Quelle: <http://www.rek-weserbergland-plus.de/index.php?id=159>

Das Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) ist ein speziell für niedersächsische Kommunen entwickelter Dienst zur internen Verwendung. Es hat zwei Nutzungsschwerpunkte:

- Anzeige der Altersstruktur der Einwohner.
Die Bewohner eines Flurstücks werden nach Altersgruppen visualisiert. Fehlende Meldedaten weisen auf potenzielle Leerstände hin. Die kommunale Verwaltung erhält eine entscheidende Unterstützung bei der Stadt-/Ortsentwicklungsplanung, z. B. Schulen, Schulwege, Spielplätze, Senioren- und Nahversorgungseinrichtungen, ärztliche Versorgung.
- Erfassung und Anzeige von Leerständen und Baulücken.
Erhobene Daten geben zum Beispiel Auskunft über räumliche Häufungen von bestehenden Wohn- und Gewerbeleerständen, über Innenentwicklungspotenziale oder drohende Leerstände.¹²

Mithilfe einer einfachen Schnittstelle können Baulücken und leerstehende Gebäude über eine kommunale Internetseite angeboten werden, soweit gewünscht und vom Eigentümer erlaubt.¹³

Das Bau- und Leerstandskataster kann jedes Jahr aktualisiert werden und bietet somit ein fundiertes „Frühwarnsystem“, um vermehrte Leerstände im Bestand zu lokalisieren.

Eine weitere Möglichkeit sich ein Bild vom aktuellen lokalen Wohnungsmarkt zu machen, kann in der Gründung einer AG Wohnungsmarktbeobachtung liegen. Hier sollten alle Akteure am Wohnungs-

¹² http://www.gll.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=10605&article_id=111411&_psmand=34

¹³ Das Baulücken- und Leerstandskataster ist ausschließlich über das Landesintranet zugänglich und die Nutzung kostet eine Kommune jährlich nur knapp 450 Euro. Kennung und Passwort garantieren die für den Datenschutz wichtige Beschränkung auf das eigene Gemeindegebiet.

markt (Immobilienmakler, Wohnungswirtschaft, Vertreter der Stadtverwaltung) in regelmäßigen zeitlichen Abständen (z.B. ein- bis zwei Mal jährlich) die Angebots- und Nachfragesituation am Meppener Wohnungsmarkt erörtern. Die NBank bietet zur Organisation einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB), kostenlose Unterstützung an:

- Ein Orientierungsgespräch in dem über das KomWoB (Definition, Ziele, Durchführung, Unterstützung, Kosten) informiert wird.
- Einen Basis Indikatorensatz (Kommunaldaten aus der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes und Vorschläge für zusätzliche Kommunaldaten). Bei Bedarf kann dieser einmal jährlich aktualisieren werden.¹⁴

Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept hat die Prüfung von Angebot und Nachfrage insbesondere im Hinblick auf preiswerte Wohnungen zum Inhalt.

Dabei wird sowohl die heutige Situation analysiert als auch auf Grundlage von vorliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie Ableitungen zu Baufertigstellungen (Wohnungsmarktbeobachtung bzw. Standortprofil der NBank) Rückschlüsse gezogen zur zu erwartenden Entwicklung.

Orientiert am Muster der NBank zum Aufbau eines Wohnraumversorgungskonzeptes sollten folgende Aspekte bearbeitet werden:

1. Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt
 - Analyse der Rahmenbedingungen (u.a. Bevölkerungsstruktur/-entwicklung, Sozialstruktur)
 - Analyse und Bewertung der Wohnungsmarktlage (Angebot und Nachfrage, Mietniveau, Leerstand)
 - Ermittlung von Wohnungsbedarf, Neubaubedarf
2. Aussagen zur sozialen Wohnraumversorgung und zum Neubaubedarf an sozialem Wohnraum
 - Bestand an belegungsgebundenem Wohnraum (inkl. Mietniveau, Leerstand)
 - Nachfrage/aktueller Bedarf
 - Bedarfsprognose zur sozialen Wohnraumversorgung

Das Wohnraumversorgungskonzept stellt eine Rahmenbedingung zur Mobilisierung von Fördermitteln (Landesdarlehen) auch für private Investitionen zum Neubau preisgebundener Mietwohnungen dar. Die Stadt Meppen hat bereits einen Beschluss gefasst, ein Wohnraumversorgungskonzept zur inhaltlichen Ergänzung des STEKs erstellen zu lassen.

C.6.2 Steuern der Nachfrage

Um das Interesse von Bauwilligen zukünftig in die Bestände zu lenken, wird es notwendig sein diese auf dem Wohnungsmarkt auch zu bewerben. Die Durchführung der energetischen Quartierssanierung wäre ein erster Schritt das Thema Bestandsimmobilie in das öffentliche Interesse zu rücken. Grundsätzlich tragen Vor-Ort-Beratungen zum energiesparenden und barrierearmen Wohnumbau (KfW-Fördermöglichkeiten) und entsprechende zusätzliche Förderanreize (z.B. Familienförderprogramm) dazu bei, Entscheidungsprozesse im Hinblick auf den Erwerb einer Bestandsimmobilie zu befördern.

Darüber hinaus gibt es bereits erprobte Programme, die grundsätzlich auf die Erhaltung der Bausubstanz und Wohnraum in gewachsenen Siedlungsstrukturen abzielen:

¹⁴ <https://www.nbank.de/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung/KomWoB/index.jsp>

❑ **Wohnbauförderprogramm in Lingen**

Die Nachbarstadt Lingen hat zum Beispiel ein Förderprogramm zum Erwerb von Altimmobilien ins Leben gerufen. Das städtischen Wohnbauförderung beinhaltet einige Voraussetzungen: Die Immobilie darf nicht mehr als zwei Wohneinheiten aufweisen und muss vor dem 1. Januar 1977 bezogen worden sein. Die Gebäude müssen in einem Siedlungsbereich stehen. In jedem Fall muss der Antragsteller oder die Antragstellerin das Haus zum eigenen Gebrauch kaufen und einen energetischen Sanierungsbericht vorlegen. Die Bezuschussung ist außerdem an Einkommensgrenzen gebunden.

(Mehr: https://www.lingen.de/Newsmeldungen/lingen_aktuell/stadt_lingen_foerdert_den_kauf_von_altimmobilien.html)

❑ **Wohnen für Hilfe**

Eine weitere Möglichkeit das selbstbestimmte Wohnen zu Hause langfristig zu sichern und gleichzeitig Wohnraum in Bestand anzubieten, liegt in dem Programm „Wohnen für Hilfe“ begründet. Das Programm basiert auf der Idee, Wohnraum statt in harter €-Währung gegen Hilfeleistungen zu vermieten. Diese unentgeltlichen Gegenleistungen fallen unterschiedlich aus. Möglich sind Haushaltshilfe, Gartenpflege, Einkaufen, gemeinsame Spaziergänge oder Unternehmungen.

Die Anzahl und die Art und Weise der Hilfeleistungen kann variieren und individuell verhandelt werden, ausgenommen sind jedoch Pflegeleistungen jeglicher Art. Die einzigen Unkosten die dem 'Mieter' entstehen sind die Nebenkosten, wie Gas, Wasser und Strom. Es gibt unterschiedliche Zielgruppen und Trägermodelle, die „Wohnen für Hilfe“ praktizieren. Insbesondere in Universitätsstädten wird dieses Modell bereits umgesetzt. (Mehr: <http://www.wohnenfuerhilfe.info/>)

❑ **Jung kauft alt: Förderung und Beratung**

Auch können durch Marketing- und Förderstrategien leer gefallene Altimmobilien für den Neuerwerb befördert werden. Ein gutes Beispiel, was bereits Schule macht, ist das Förderprogramm „Jung kauft alt“ der Gemeinde Hiddenhausen (Nordrhein-Westfalen):

Um jungen Paaren und Familien mit Kindern den Erwerb von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern, fördert die Gemeinde den Kauf von Altbauten, die älter als 25 Jahre sind. Die Gemeinde fördert sowohl die Erstellung eines Altbaugutachtens (Ortsbegehung/Bestandsaufnahme mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung) als auch gestreckt auf sechs Jahre einen Höchstbetrag (im zitiertem Beispiel max. 9.000 €), der sich aus einem Grundbetrag und einem kinderabhängigen Erhöhungsbetrag zusammensetzt. Die Förderbestimmungen sind in den Richtlinien zur Förderung genau definiert.

(Mehr: <http://www2.hiddenhausen.de/index.phtml?mNavID=1500.1&sNavID=1500.210>)

❑ **Cuxhavener Wohnlotsen-Modell: Plattform und Förderung**

Im Rahmen des Forschungsprojektes Cuxhavener Wohnlotsen hat die Stadt Cuxhaven gemeinsam mit externen Gutachtern Entwicklungen und Trends am Wohnungsmarkt untersucht, hinterfragt und prognostiziert und damit eine fundierte Basis für künftiges Handeln geschaffen. Die Cuxhavener Kommunalpolitik weiß, wo sich die demographisch bedingten Eigentümerwechsel und Hausverkäufe konzentrieren und kann dementsprechend Maßnahmen ergreifen. Ziel der Cuxhavener Wohnlotsen ist es, eine Plattform anzubieten, auf der sich Interessenten umfassend zu allen Themen rund um die Bestandsimmobilie informieren können. Dies führt zu einer Transparenz auf dem Bestandsimmobilienmarkt und gepaart mit entsprechenden Fördermaßnahmen zu einem entsprechenden Kaufanreiz für Bauwillige. (Mehr: <http://www.cuxhavener-wohnlote.de/>)

Grundsätzlich sollte die kommunale Neuausweisung von Wohnbauland spezifische Zielgruppen im Blick haben und auf die beschriebenen Umbruchprozesse (Generationswechsel) abgestimmt sein. Insbesondere um Konkurrenzsituationen mit Neubaugebieten weitestgehend zu vermeiden.

→ Wohnraumversorgungskonzept

→ Flächenmanagement

C.6.3 Flächenmanagement

Im Rahmen der Erarbeitung des STEKs konnten Quartiere identifiziert werden, in denen zukünftig mit einem verstärkten Generationswechsel zu rechnen sein wird. Zusammen mit dem noch fertigzustellenden Baulückenkataster ergibt sich ein Orientierungsrahmen der zukünftigen endogenen Potenziale in der Stadt Meppen, die es umzusetzen gilt. Sollen diese Potenziale zukünftig wirklich genutzt und eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung forciert werden, ist es unabdingbar Baulandneuausweisung auf ein angepasstes Maß abzustimmen (→ C.6.3 Wohnraumversorgungskonzept = Klarstellung von Angebot und Nachfrage). Dazu wird es notwendig sein, die Gesamtsituation am Wohnungsmarkt und auch lokal in den Ortsteilen beurteilen zu können (→ C.6.1 Wohnungsmarktbeobachtung).

Zudem wird es unerlässlich sein, die festgestellten Baulücken und Brachflächen zukünftig zu aktivieren. Der Druck auf diese Flächen lässt sich ebenfalls mit einer angepassten Ausweisung an Bauland erhöhen. Um Überzeugungsarbeit sowohl auf politischer als auch auf öffentlicher Seite zu leisten, gibt es für Kommunen entsprechende Tools (<http://www.lean2.de/> Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement in NRW), die zur Berechnung der Folgeeffekte von Baulandentwicklung für den kommunalen Haushalt herangezogen werden können.

Wenn es um die zukünftige Anpassung von kommunalen Bauland geht, wird dies nur im Zusammenhang mit einem interkommunalen Flächenmanagement gelingen. Der Landkreis Emsland macht hier den Vorstoß und schlägt eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der kommunalen Bauämter vor, die ein konkretes Handlungskonzept für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung erarbeiten könnten.¹⁵ Durch eine abgestimmte Baulandstrategie könnten zukünftig mögliche Überkapazitäten vermieden werden.

Ein Bestandteil des Flächenmanagements ist ebenfalls eine entsprechende Nachfragestimulierung und Öffentlichkeitsarbeit zur Lenkung der Aufmerksamkeit in die Bestandsgebiete.

(→ C.6.2 Steuerung der Nachfrage)

C.6.4 Attraktivierung der Bestandsgebiete

Mit welchen Handlungsansätzen und Maßnahmen zukünftig die Bestandsgebiete in ihren Wohnqualitäten gesichert und weiterentwickelt werden können, ist ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt dieses Berichtes (→ C.3 bis C.5). Hier seien nochmals die wichtigsten Themenfelder benannt:

- Aktualisierung/Aufstellen und Anpassung von Bauleitplänen.
- Modernisierung/Anpassung der Wohnungsbestände (KfW-Fördermöglichkeiten), ggf. durch energetische Quartierssanierung
- Abgestimmte, zielgruppenspezifische Neuausweisung

¹⁵ https://www.emsland.de/senioren_demografie/siedlungsentwicklung/siedlungsentwicklung.html

D. Schlussbetrachtung

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Instrumente zur Sicherung und Stabilisierung des zukünftigen Wohnangebotes in der Stadt Meppen aufgezeigt. Es wurde deutlich, dass bei der zukünftige Wohnbauentwicklung auch auf Potenziale der Innenentwicklung zurückgegriffen werden kann und sollte. Zur Umsetzung dieser Potenziale wurden in dem vorliegenden Konzept sowohl geeignete Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung und -sicherung als auch gesamtstädtische Handlungsstrategien zur Forcierung der Innenentwicklung erarbeitet. Der Stadt Meppen steht somit ein Konzept als Orientierungsrahmen zur Verfügung, das Basis für zukünftige Entscheidungen und bedarfsgerechtes Handeln darstellen soll.

Ein besonderer Schwerpunkt der Betrachtung lag in den demografisch bedingten Veränderungen in den älteren Ein- bis Zweifamilienhausgebieten. Da diese einen wesentlichen Bestandteil der Baustruktur in Meppen darstellen, ist das Wissen um die Zukunftsfähigkeit dieser Bestände von besonderem Interesse. Also die Beantwortung der Fragen in welchem Umfang und in welcher Dynamik zukünftig Bestandsimmobilien, die heute von älteren Menschen bewohnt werden, neu auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und wie ist es zukünftig um die Nachfrage nach diesen klassischen Einfamilienhäusern bestellt?

Als ein wesentliches Ergebnis des Stadtentwicklungskonzeptes muss hier konstatiert werden, dass gemäß der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nach 2020, spätestens ab 2025 mit einem Nachfrageeinbruch insbesondere im Einfamilienhaussektor zu rechnen ist. Gleichzeitig wird sich in diesem Zeitfenster der Generationswechsel in den Bestandsgebieten in einer Hochphase befinden. Werden pro aktiv keine Weichen, wie in dem Konzept vorgeschlagen, gestellt, ist mit vermehrten Leerstand und zunehmenden Werteverfall in den betroffenen Gebieten zu rechnen.

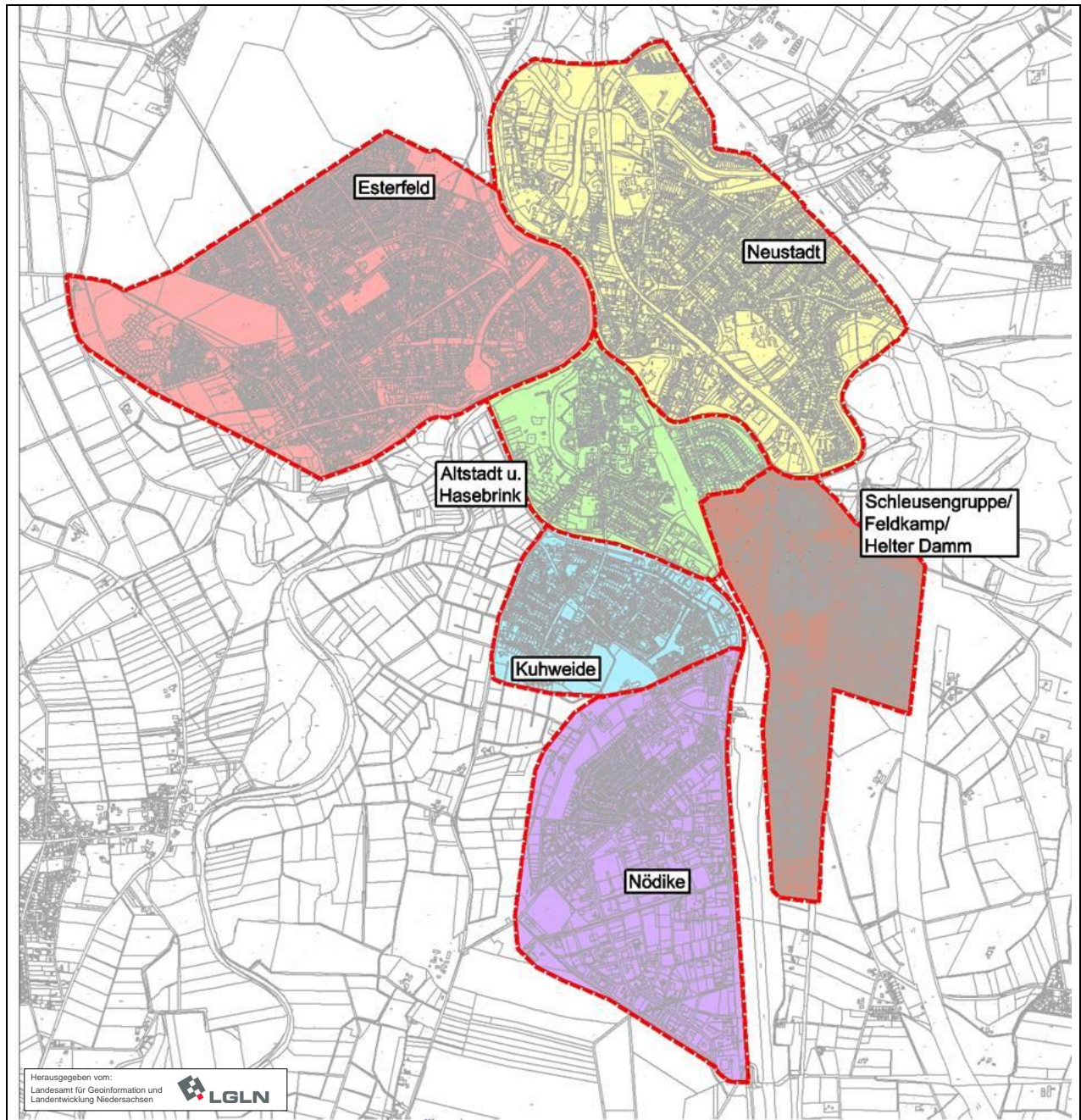
ANHANG

ANHANG - INHALT

1.	Kernstadt – Stadtteilprofile.....	48
1.1	Esterfeld.....	49
1.2	Neustadt	50
1.3	Altstadt und Hasebrink	51
1.4	Kuhweide	52
1.5	Nödike	53
1.6	Schleusengruppe, Feldkamp, Helter Damm.....	54
2.	Ortsteile	55
2.1	Borken	58
2.2	Hemsen	60
2.3	Holthausen.....	62
2.4	Hüntel	64
2.5	Groß Fullen.....	66
2.6	Klein Fullen	68
2.7	Rühle	70
2.8	Versen	72
2.9	Schwefingen	74
2.10	Apeldorn	76
2.11	Bokeloh.....	78
2.12	Helte	80
2.13	Teglingen.....	82
	ANLAGE - Karten -.....	85

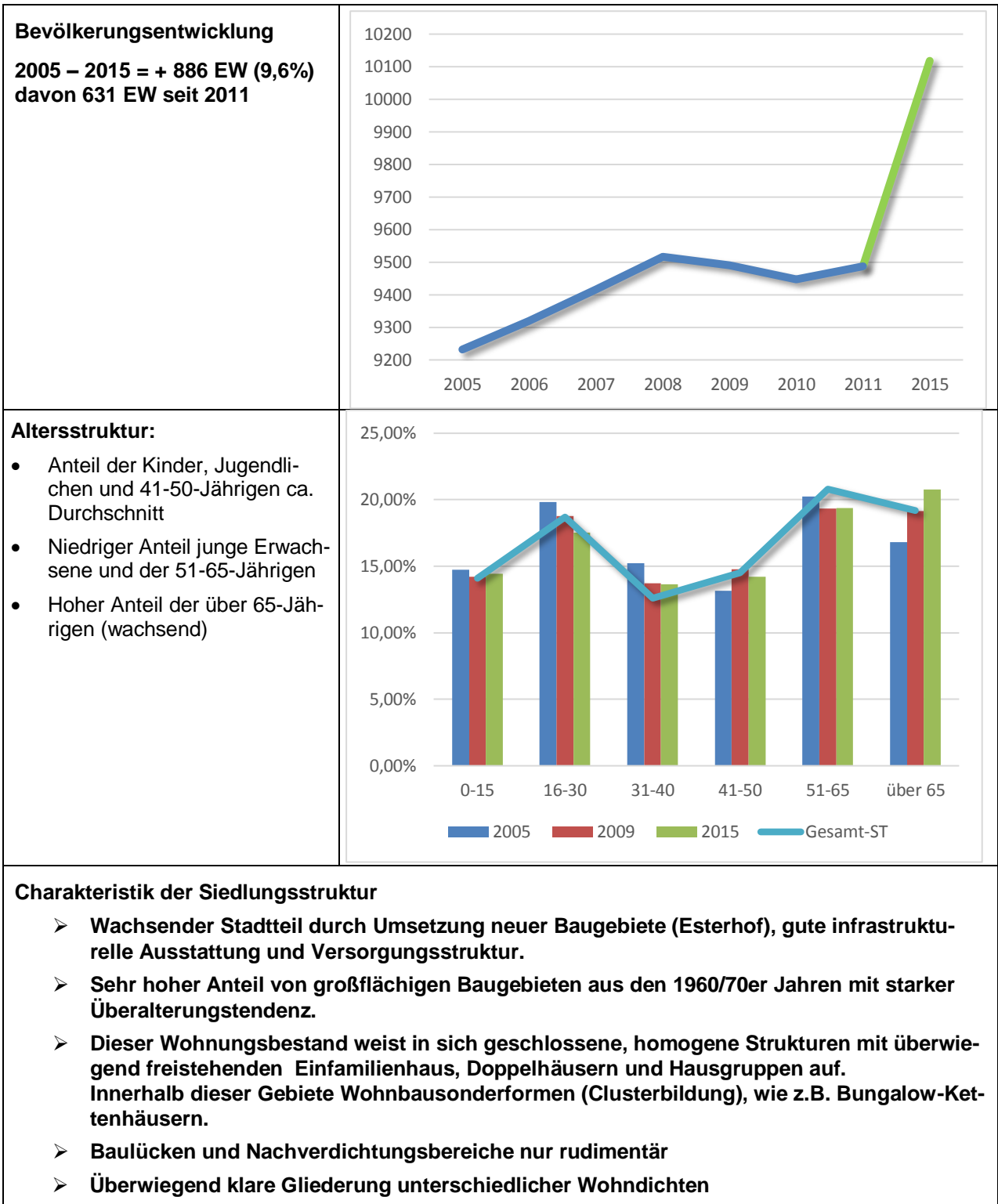
1. Kernstadt – Stadtteilprofile

Die Kernstadt Meppens gliedert sich sechs Stadtteile: Esterfeld, Neustadt, Altstadt-Hasebrink, Kuhweide, Nödike und Schleusengruppe/Feldkamp/Helterdamm. Die Stadtteile weisen in ihrer städtebaulichen Struktur und ihren innerstädtischen Funktionen unterschiedliche Ausprägungen auf. Auch in der Bevölkerungsentwicklung und der Altersstruktur sind unterschiedliche Tendenzen festzustellen. Die einzelnen Stadtteile werden hinsichtlich der vorhandenen Baugebungsstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung analysiert.



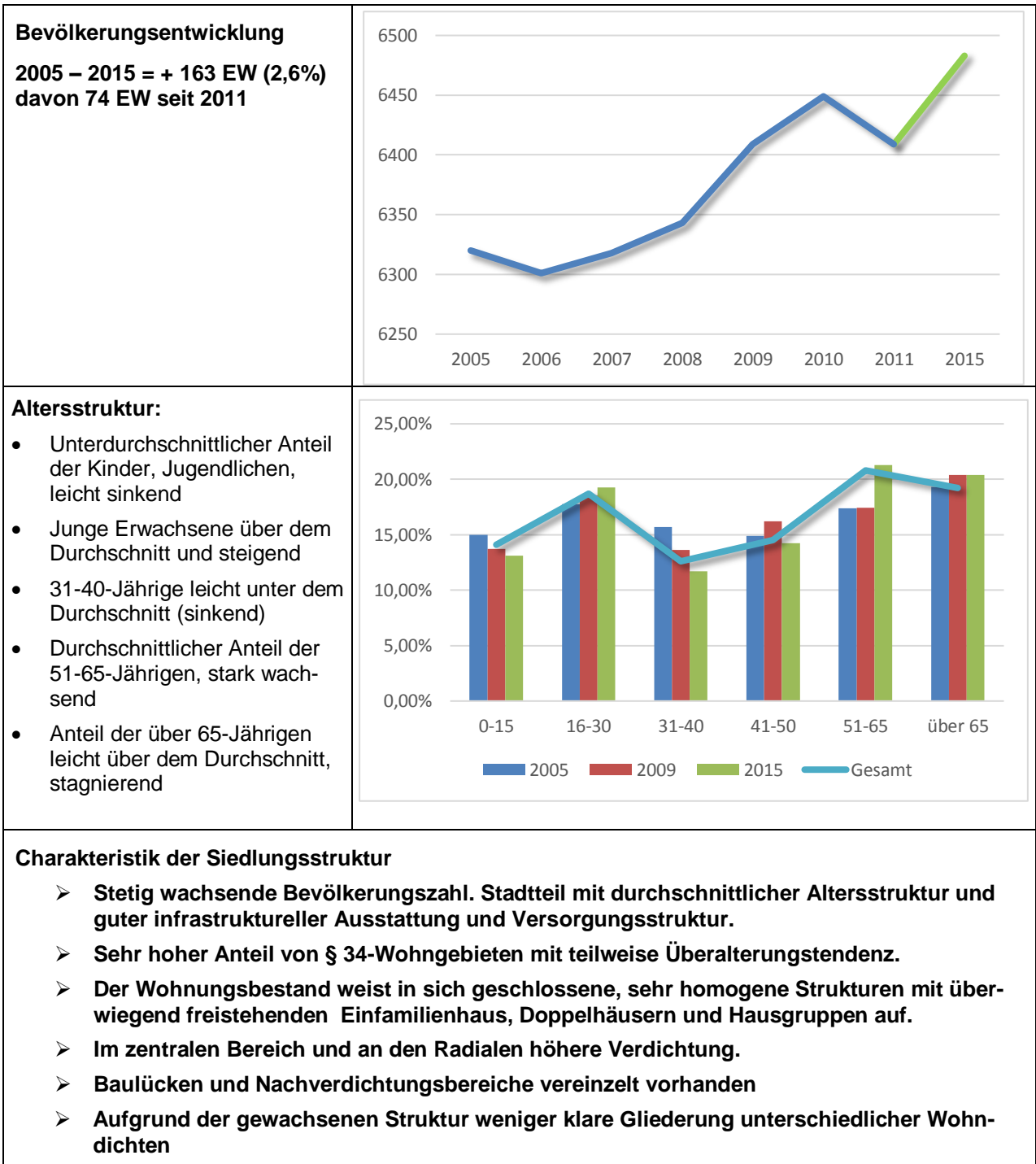
1.1 Esterfeld

Der Stadtteil Esterfeld liegt im Nordwesten der Kernstadt und ist über die Bundesstraße 70 (Anschlussstelle Meppen-Esterfeld), die Versener oder die Fullener Straße erreichbar.



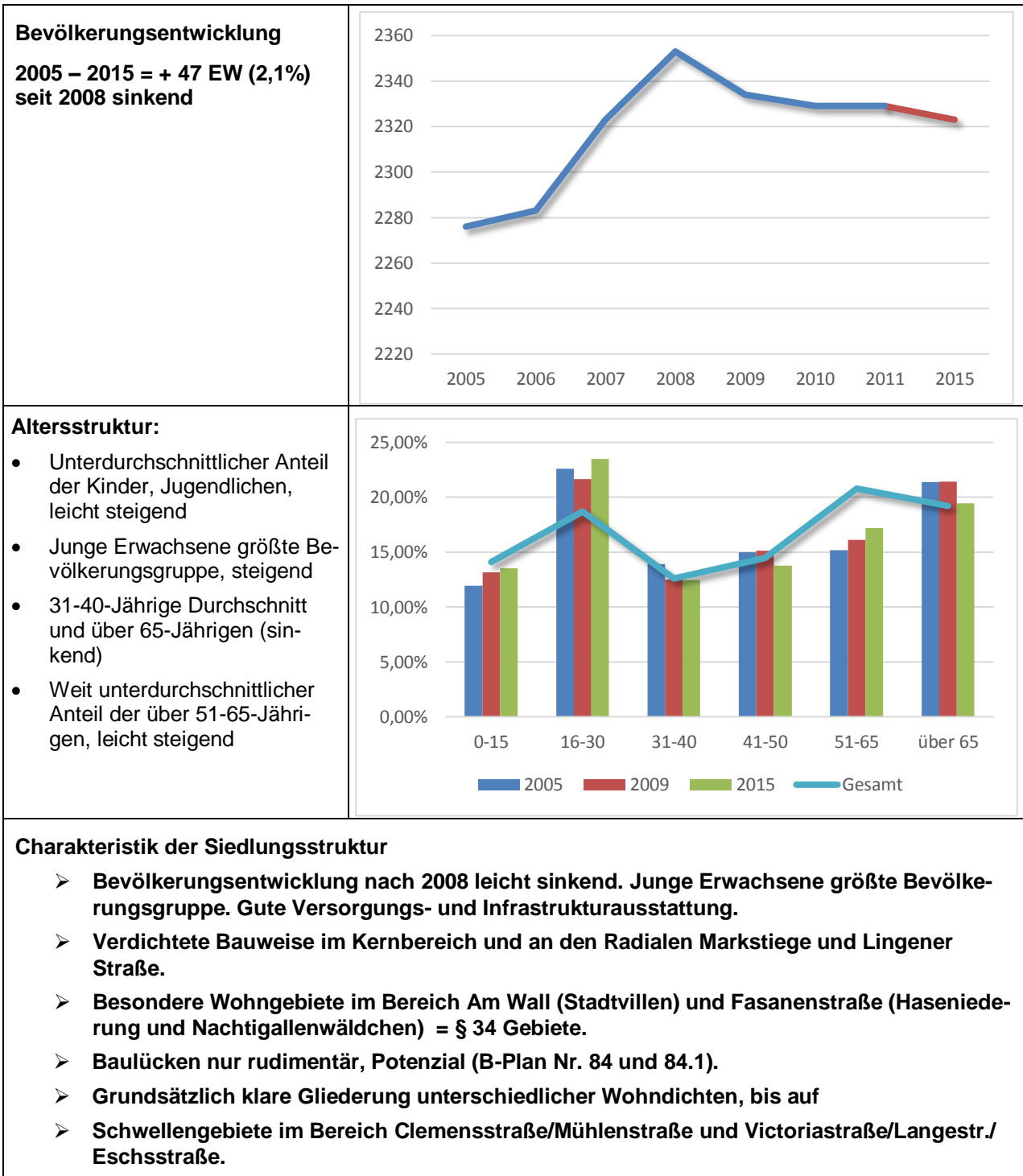
1.2 Neustadt

Der Stadtteil Neustadt liegt im Nordosten der Kernstadt und ist über die Bundesstraße 70 (Anschlussstelle Meppen-Borken, Meppen-Neustadt), die Lathener oder die Haselünner Straße erreichbar.



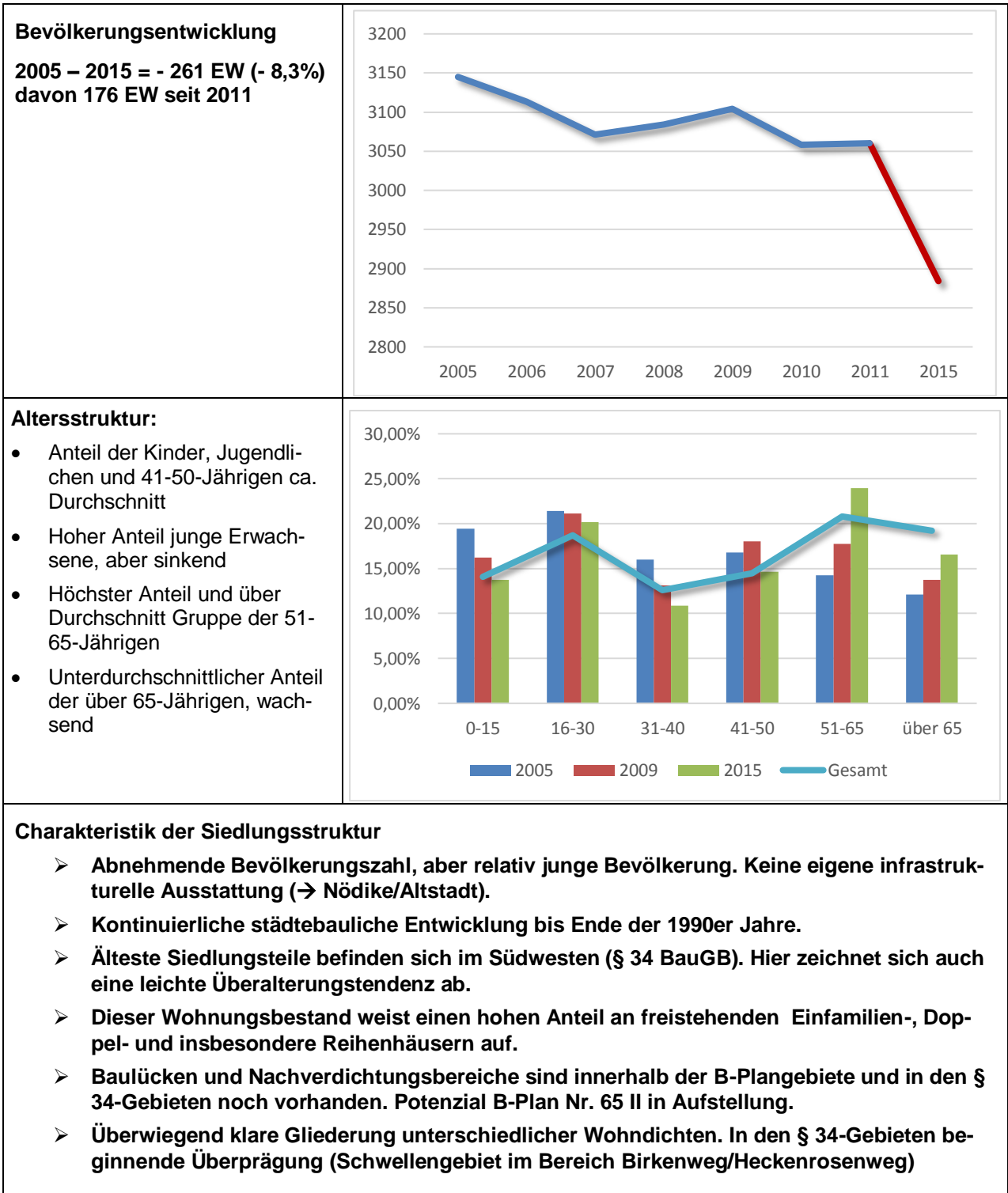
1.3 Altstadt und Hasebrink

Die benachbarten Stadtteile Altstadt und Hasebrink liegen zentral in der Kernstadt und sind über die B 70 (Anschlussstelle Meppen-Zentrum oder Meppen-Süd), die Herzog-Arenberg-Straße und die Hasebrinkstraße erreichbar.



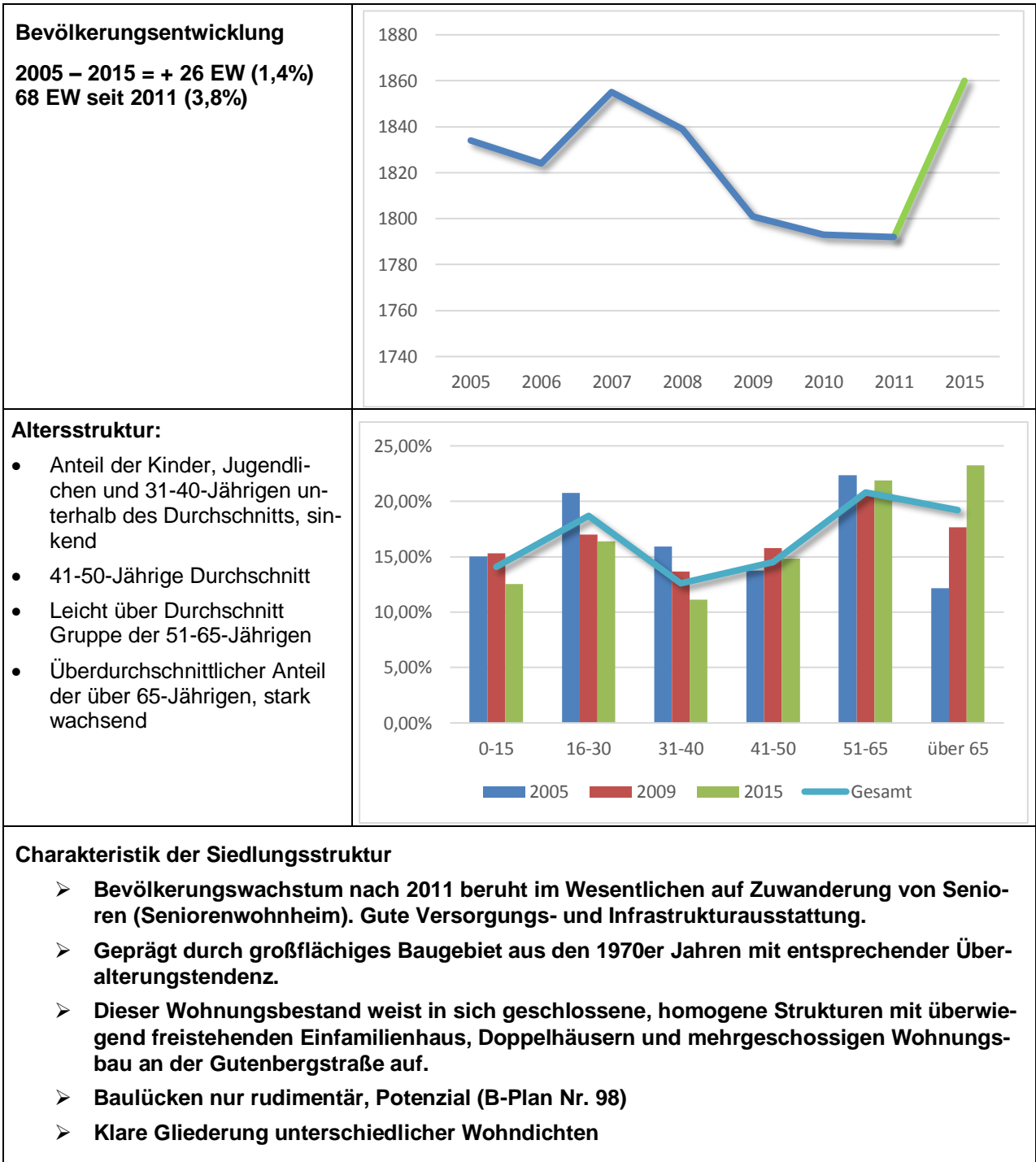
1.4 Kuhweide

Der Stadtteil Kuhweide liegt südlich der Altstadt und ist über die Bundesstraße 70, Anschlussstelle Meppen-Süd, die Dalumer und die Nödiker Straße erreichbar.



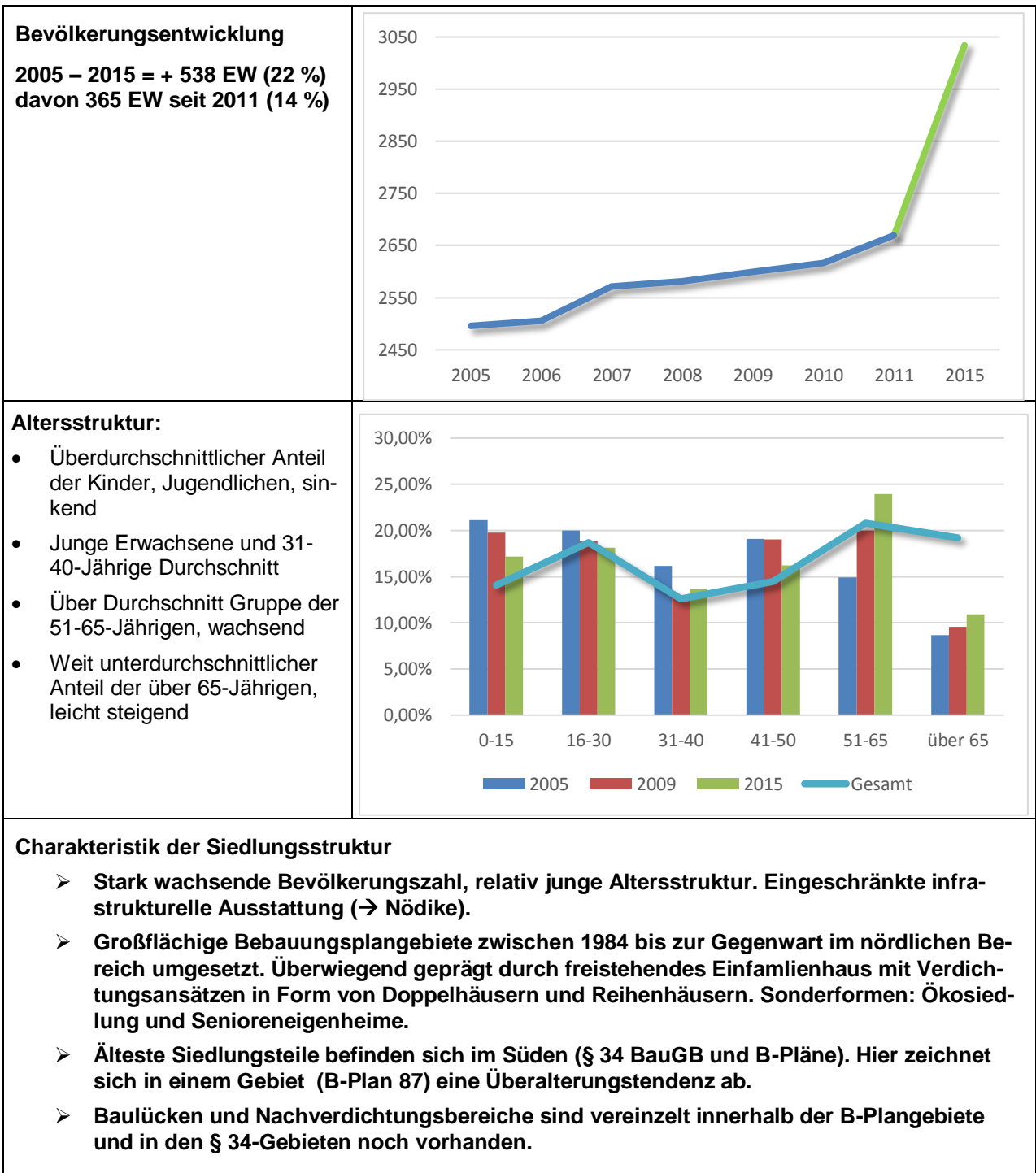
1.5 Nödike

Der Stadtteil Nödike liegt im Süden der Kernstadt und ist über die Bundesstraße 70 (Lingener Straße), die Dalumer Straße oder die Teglinger Straße erreichbar.



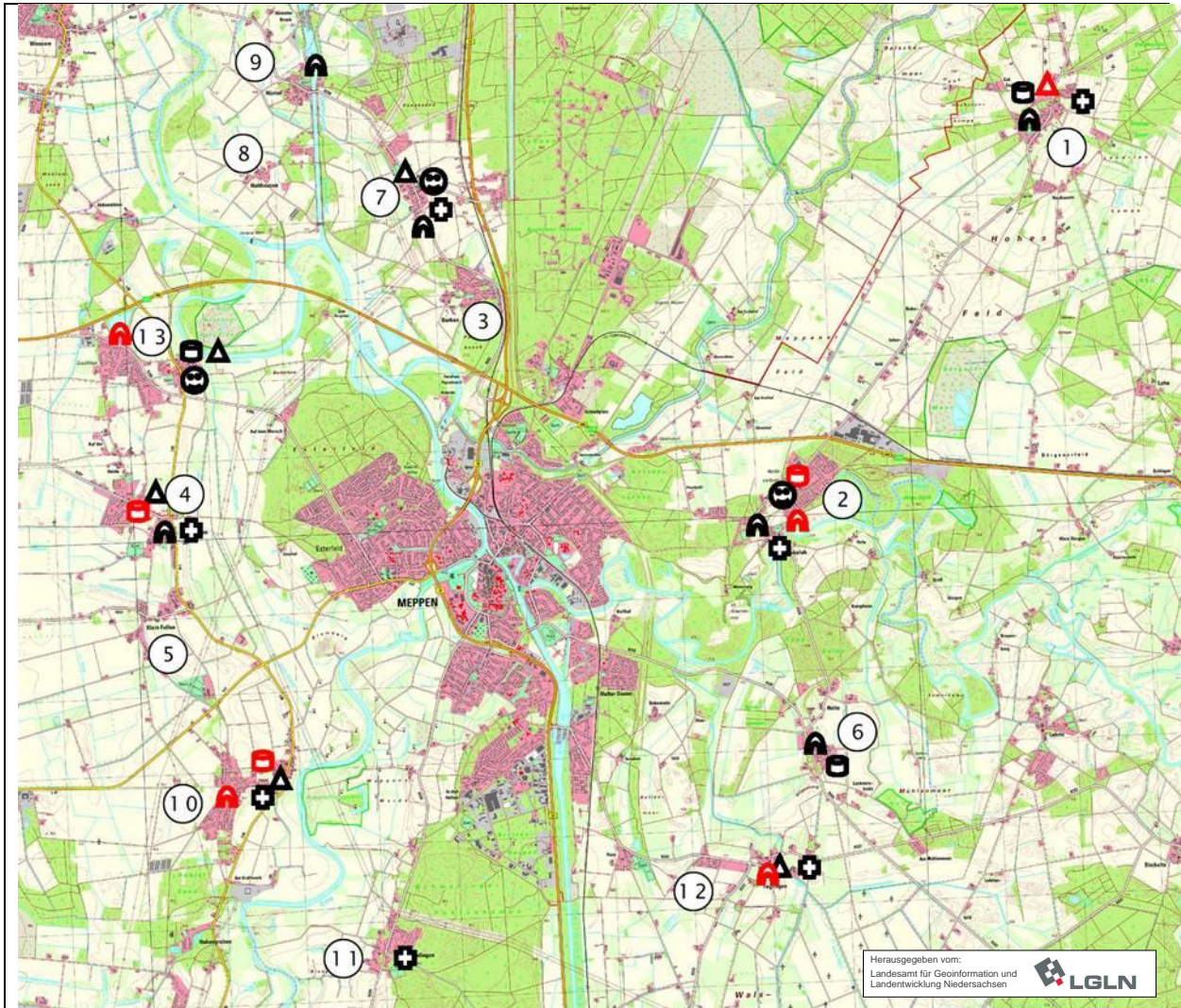
1.6 Schleusengruppe, Feldkamp, Helter Damm

Der Stadtteil Schleusengruppe, Feldkamp, Helter Damm (nachfolgend Schleusengruppe genannt) liegt im Osten der Kernstadt und durch den Dortmund-Ems-Kanal von den westlich angrenzenden Stadtvierteln abgetrennt. Entsprechend ist der Stadtteil stadtauswärts nur über Brückenbauwerke in der Teglinger Straße und der Hasebrinkstraße/dem Helter Damm erreichbar.



2. Ortsteile

Die Stadt Meppen verfügt neben der Kernstadt noch über 13 Ortsteile, die sich ringförmig um die Kreisstadt erstrecken und hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Versorgung unterschiedlich gut ausgestattet sind.



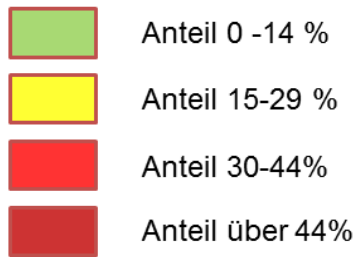
1	Apeldorn	7	Hemsen		Schule
2	Bokeloh	8	Holthausen		Schule (geschlossen)
3	Borken	9	Hüntel		KiGa
4	Groß Fullen	10	Rühle		Kirche
5	Klein Fullen	11	Schwefingen		Versorgung
6	Helte	12	Teglingen		Versorgung eingeschränkt
		13	Versen		Hotel/Restaurant
					Gaststätte

Nachfolgend werden die einzelnen Ortsteile analog zu Stadtteilen in ihrer spezifischen städtebaulichen Grundstruktur dargestellt. Die Bevölkerungsentwicklung und die Altersstruktur weisen unterschiedliche Tendenzen auf, und es lassen sich zudem Quartiere identifizieren, die eine Überalterungstendenz also einen anstehenden Generationenwechsel anzeigen.

Legende zu den Ortsteilen:

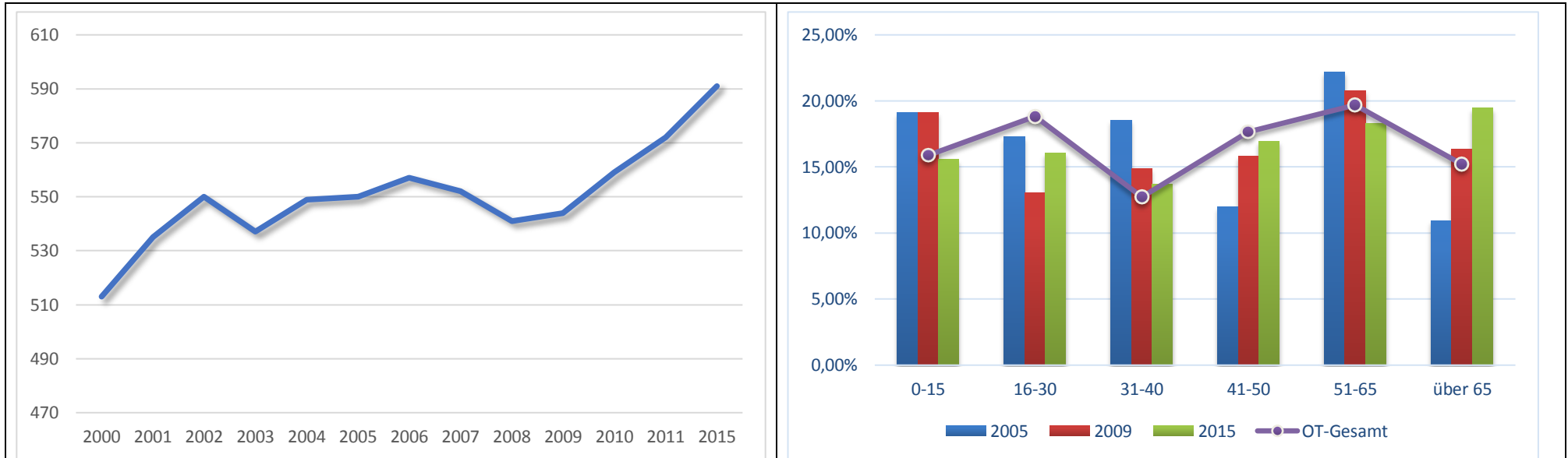
	Erfassen / Darstellen der Bestände		
	Noch nicht in Nutzung genommene Reserveflächen (W/M)		
	Potenziale innerhalb von Baugebieten (>5 Bauplätze)		
	Mögliche Nachverdichtungsbereiche im Bestand		
	Abgegrenzter Entwicklungsbereich		
	mögliche Erweiterung	I.	Vorrangig zu entwickeln
	keine Erweiterung	II.	Nachrangig zu entwickeln
	Satzung		
	Satzung in Aufstellung		
	Aktuelle B-Pläne		
	Siedlungsbestand		
	Dorfkern / -zentrum		
	Kindergarten		Versorgung
	Schule		Versorgung - eingeschränkt (Kiosk, Bäcker)
	Landwirtschaftlicher Betrieb		
	Wald / Baumbestand		
	Windkraftanlage mit Abstandsradius (500m / 700m)		
	Abstandsradius Landwirtschaft		Abstand KV-Leitung
	Abstandsradius Gewerbliche Tierhaltung		Abstand Gewerbe
	Immissionen - Straßenverkehr		Immissionen - Landwirtschaft
	Immissionen - Bahnverkehr		
	Immissionen - Sportstätten		

Quartiere mit Überalterungstendenz (Anteil der über 70-Jährigen – 2023 als Projektion)

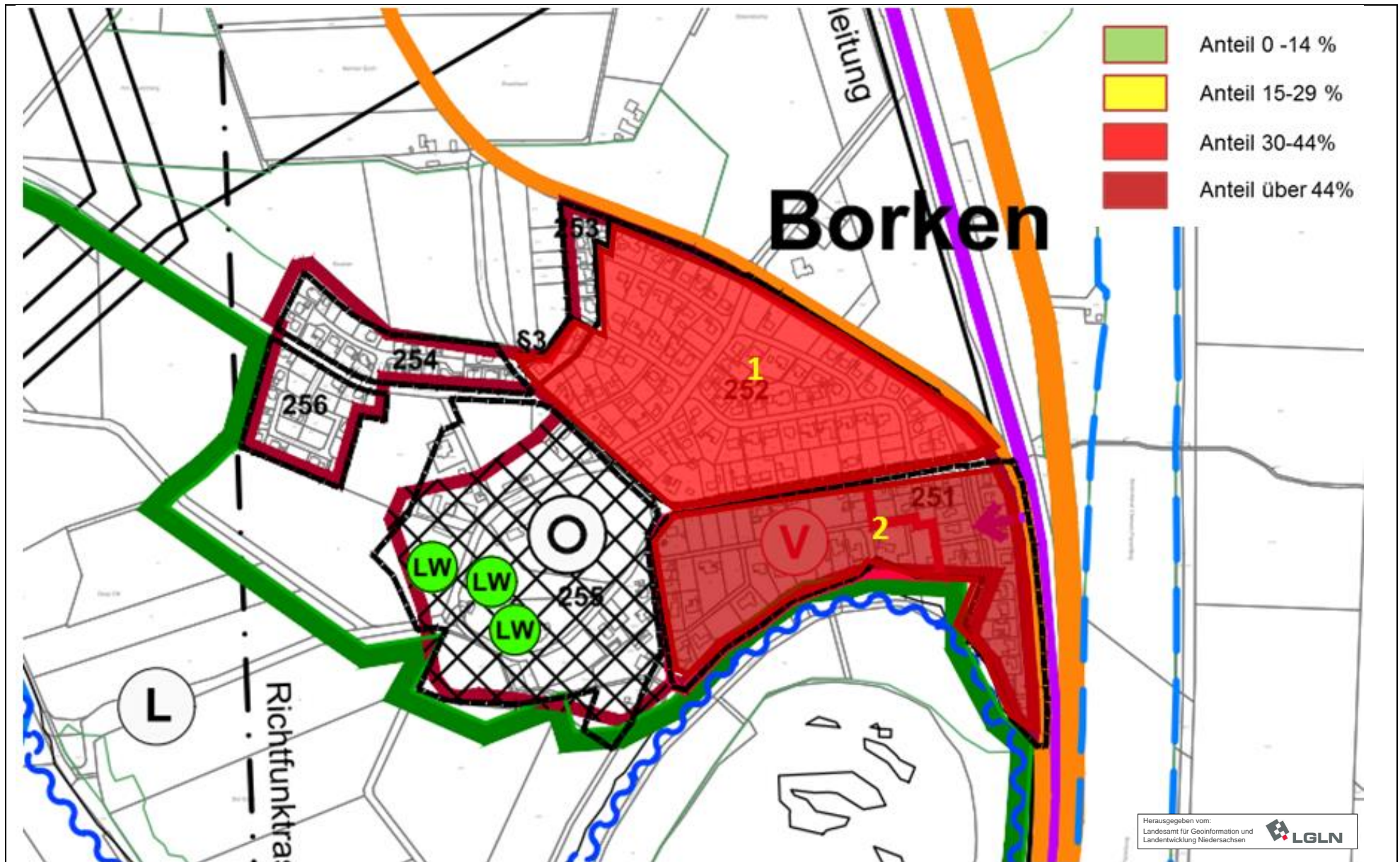


- **Hinweis zu den Kartengrundlagen (STEK 2011)**
Die Abbildungen wurden nicht hinsichtlich der Aussagen zur aktiven Landwirtschaft aktualisiert, da die Prüfung von flächigen Siedlungserweiterungen nicht Untersuchungsgegenstand war und somit die Immissionsradien aktiver Landwirtschaftsbetriebe nicht als Restriktion eingestellt werden musste.

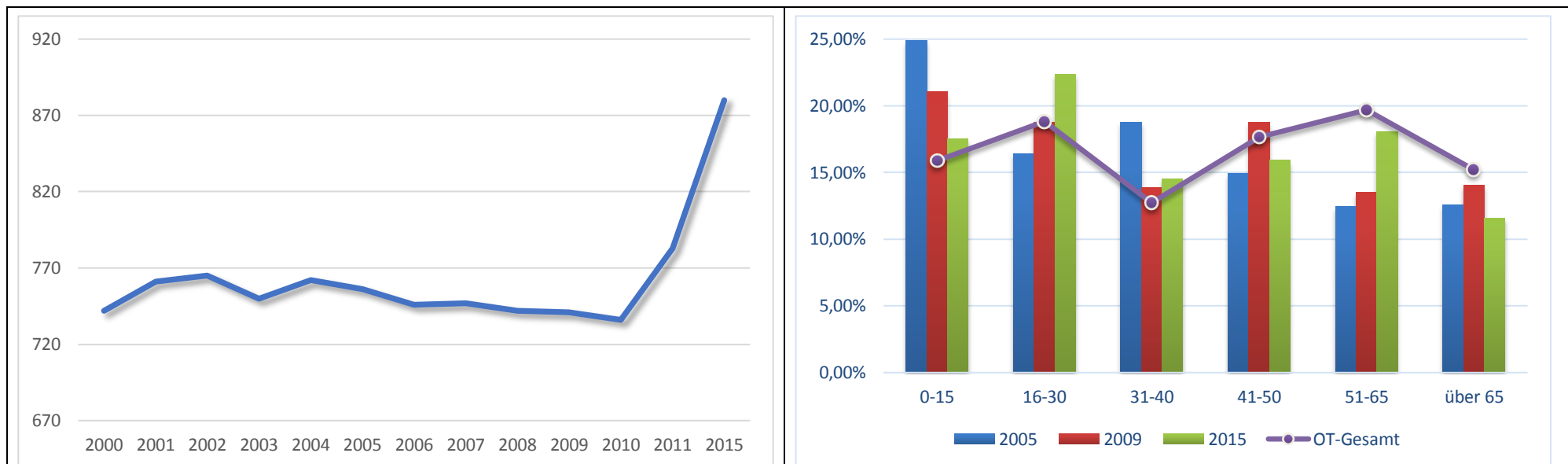
2.1 Borken



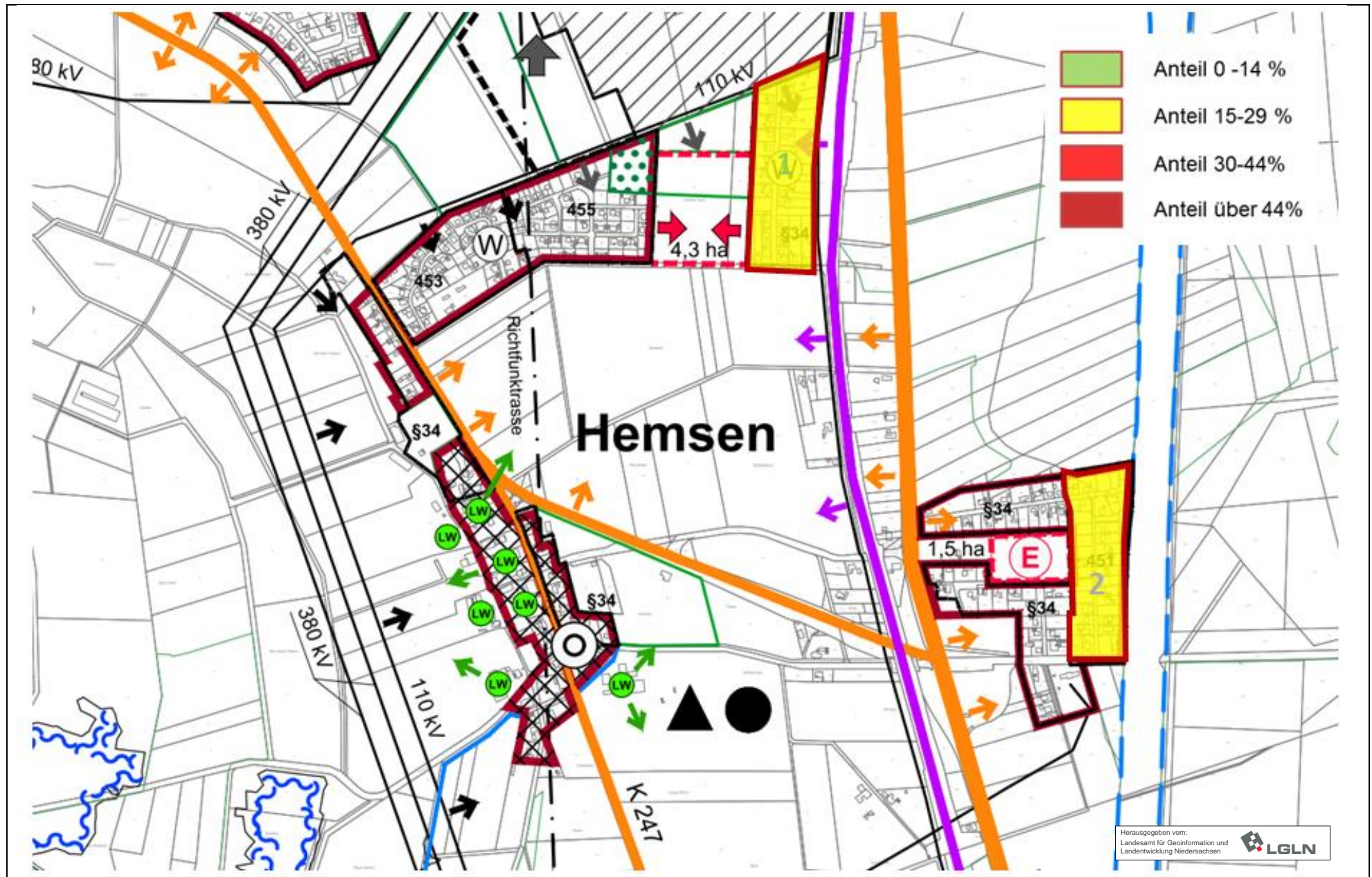
<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = + 78 EW (15,2 %) davon 19 EW seit 2011 (3,3 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Junge Erwachsene unterhalb des Durchschnitts aber steigend und 31-40-Jährige Durchschnitt • Unter dem Durchschnitt Gruppe der 51-65-Jährigen, sinkend • Überdurchschnittlicher Anteil der über 65-Jährigen, steigend
<p>Bauplätze/ Reserve</p>	<p>noch freie Grundstücke im Bereich Borker Berg</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Keine</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innenverdichtung (z.B. Borker Berg) • Bestandsentwicklung (Generationswechsel) Bereich Borker Berg und Osterstraße



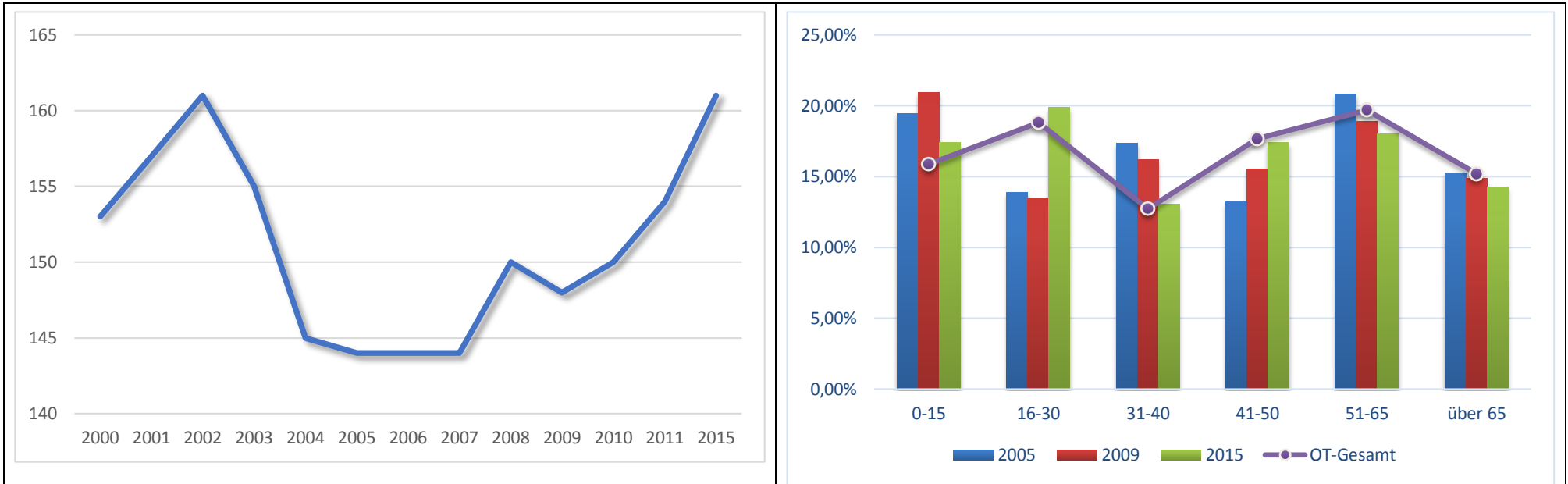
2.2 Hemsen



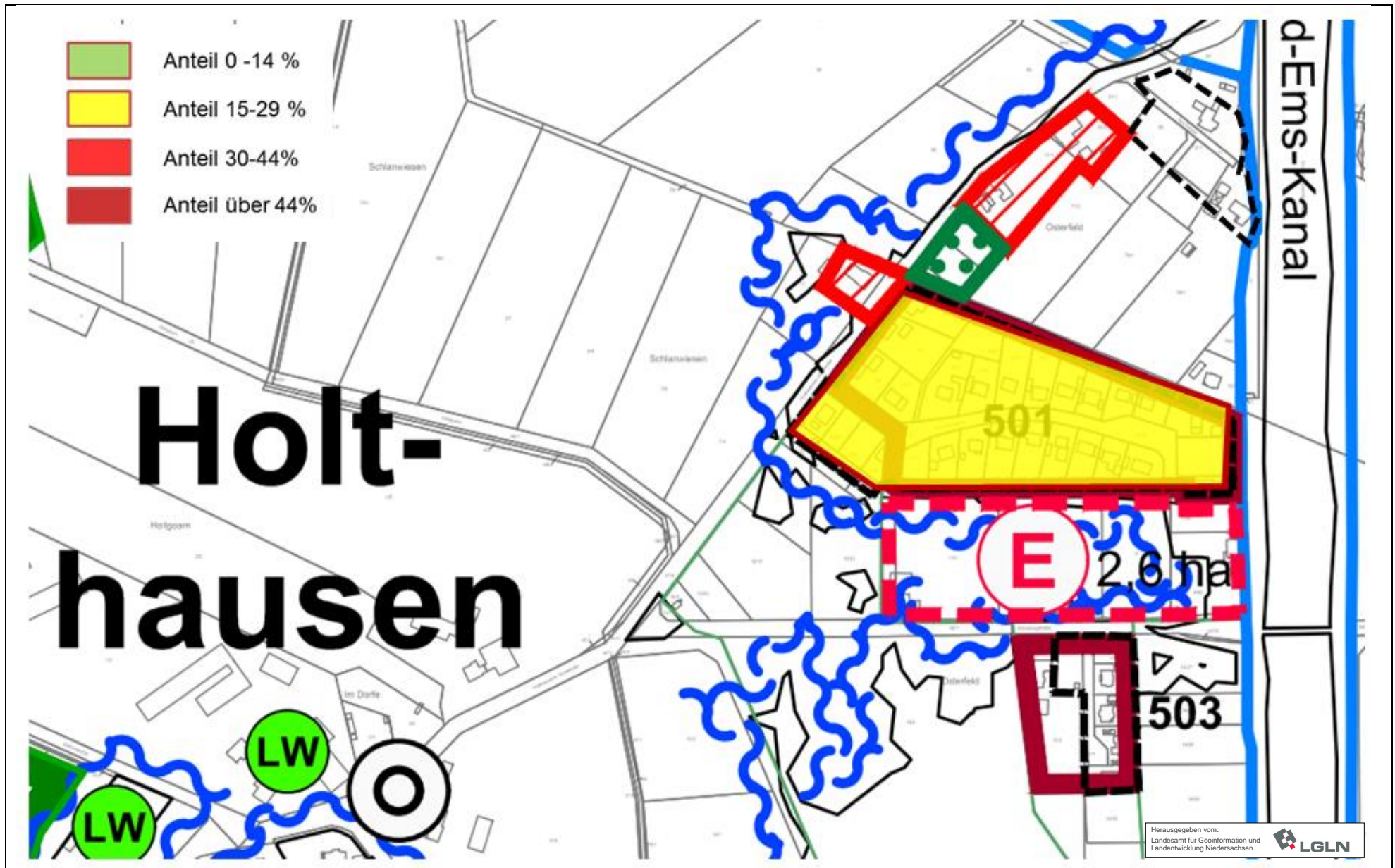
<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = + 119 EW (15,6 %) davon 97 EW seit 2011 (12,4 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Noch überdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Anteil der jungen Erwachsenen steigend und über dem Durchschnitts • 31-40-Jährige ca. Durchschnitt • Alle älteren Bevölkerungsgruppen unterdurchschnittlich
<p>Bauplätze/ Reserve</p>	<p>noch einige freie Grundstücke im Bereich Am Seitenkanal</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Grundschule, Kindergarten, Kirche/Pfarramt/Friedhof, Restaurant, Landhotel/Gaststätte</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungsbereich (E) und Arrondierung an der Heidlandstraße (4,3 ha) nach Überprüfung der örtlichen Gesamtsituation, anlass- und bedarfsgerecht umsetzen • Bestandsentwicklung durch Mobilisieren der Baulücken und der Leerstände



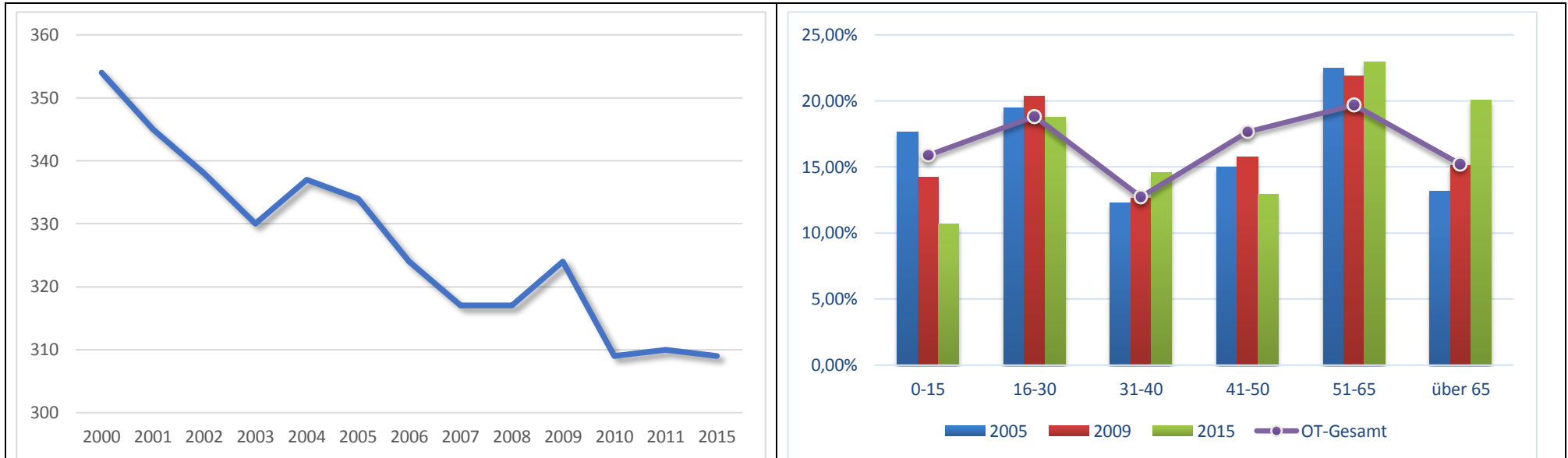
2.3 Holthausen



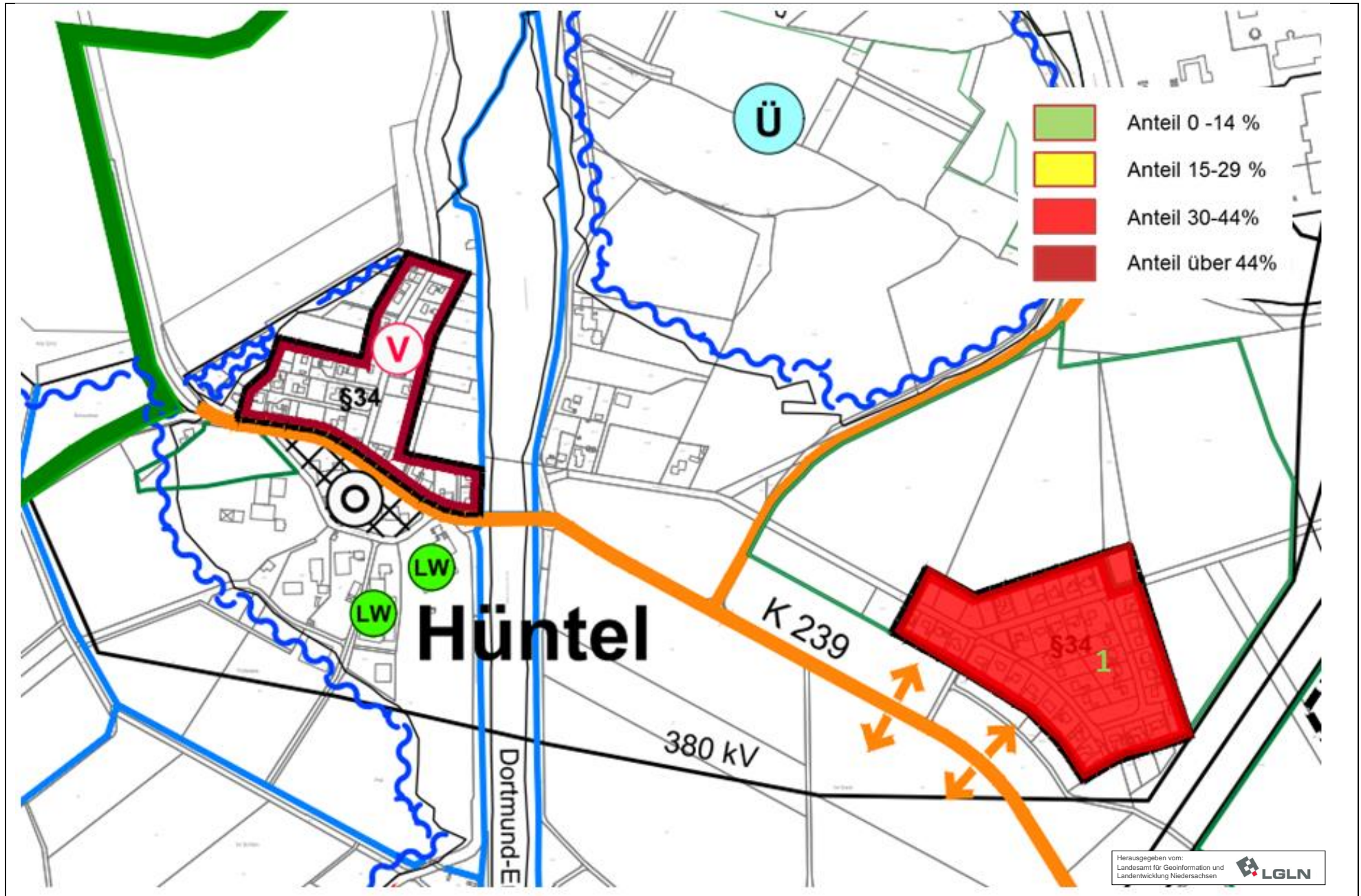
<p>Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2015 = + 8 EW (5,2 %) davon 7 EW seit 2011 (4,5 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Noch überdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Anteil der jungen Erwachsenen steigend und leicht über dem Durchschnitt • 31-40-Jährige ca. Durchschnitt • Alle anderen älteren Bevölkerungsgruppen leicht unterdurchschnittlich
<p>Bauplätze/ Reserve</p>	<p>Nur vereinzelt freie Grundstücke in den B-Planbereichen</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Keine</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Satzungsgebiet „Am Düker“ • Bestandsentwicklung • Auf Entwicklungsbereich (E-Gebiet) verzichten, liegt in einem Überschwemmungsgebiet



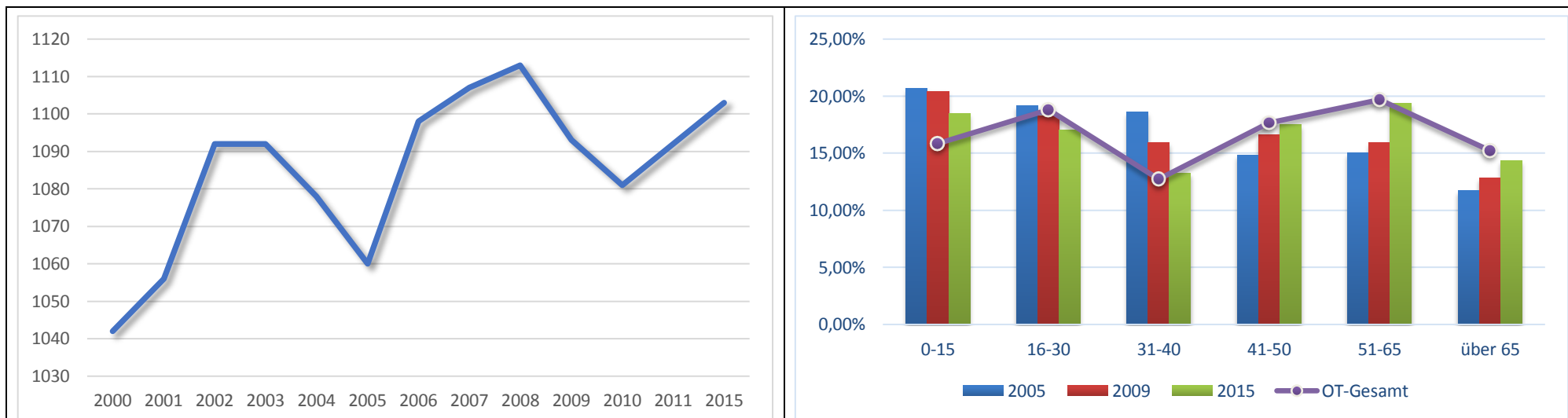
2.4 Hüntel



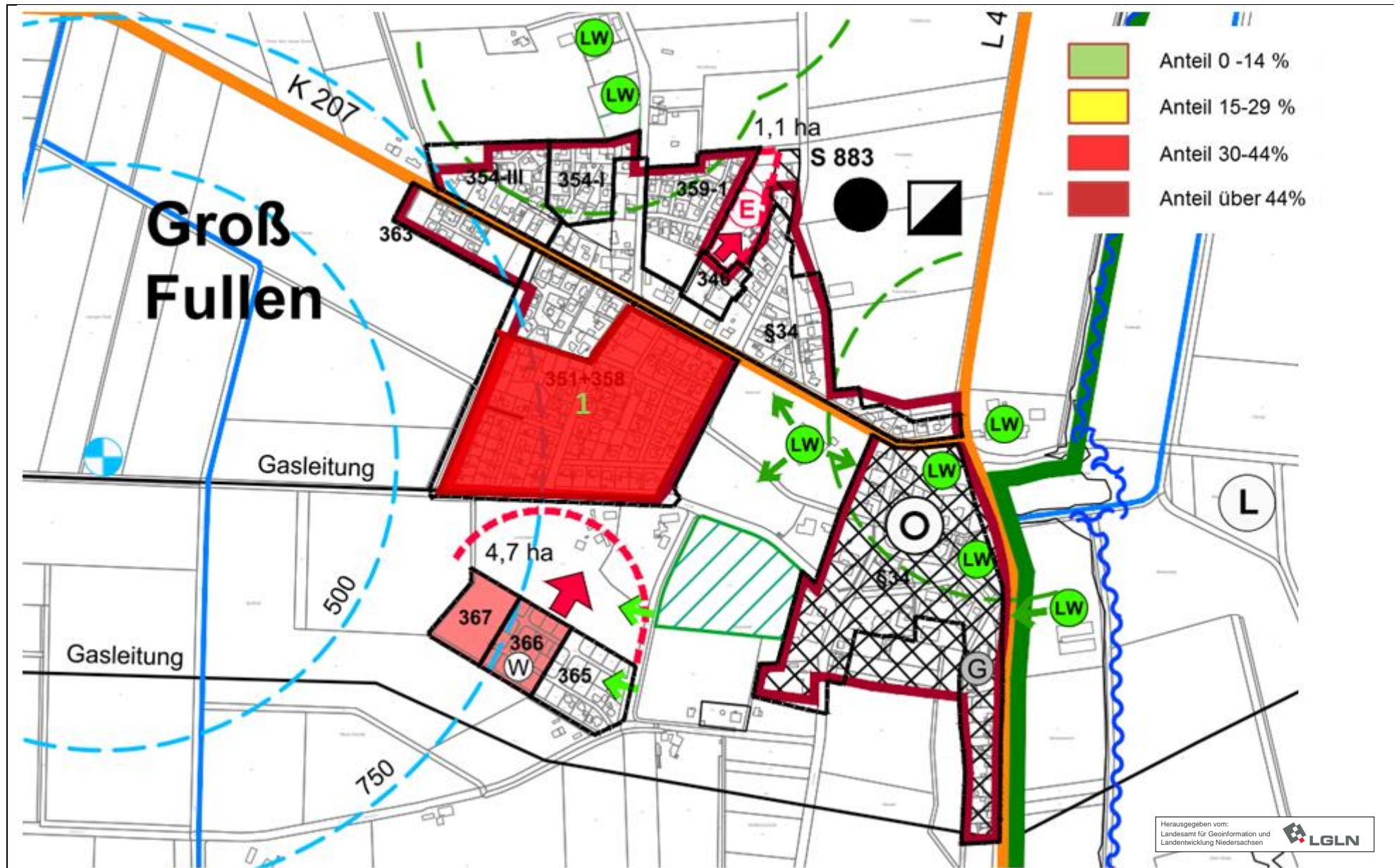
<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = - 45 EW (- 12,7 %) davon -1 EW seit 2011 (- 0,3 %) = Stagnation</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weit unterdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, stark sinkend • Anteil der jungen Erwachsenen sinkend und ca.im Durchschnitt • 31-40-Jährige leicht überdurchschnittlich, die Gruppe der 41-50 Jährigen stark unterdurchschnittlich • Die älteren Bevölkerungsgruppen überdurchschnittlich und wachsend
<p>Bauplätze/ Reserve</p>	<p>Noch einige freie Grundstücke im Bereich Zum Hafen</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Keine</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innenverdichtung • Bestandsentwicklung (Generationswechsel Hünensand) • Weitere Möglichkeit durch Satzungen



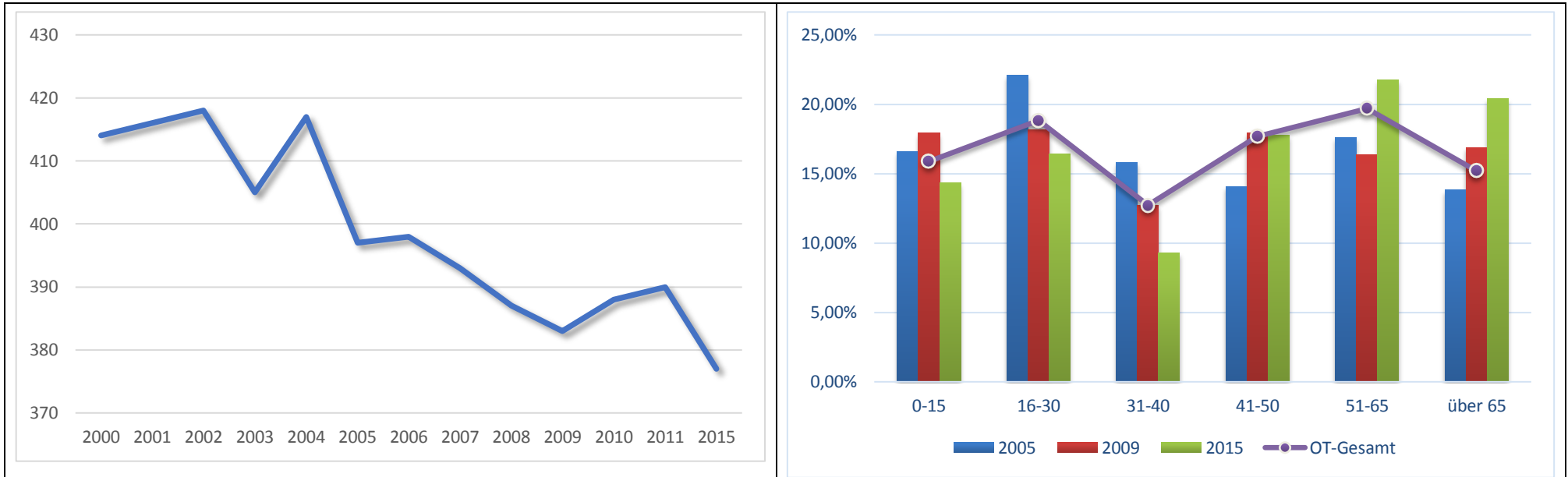
2.5 Groß Fullen



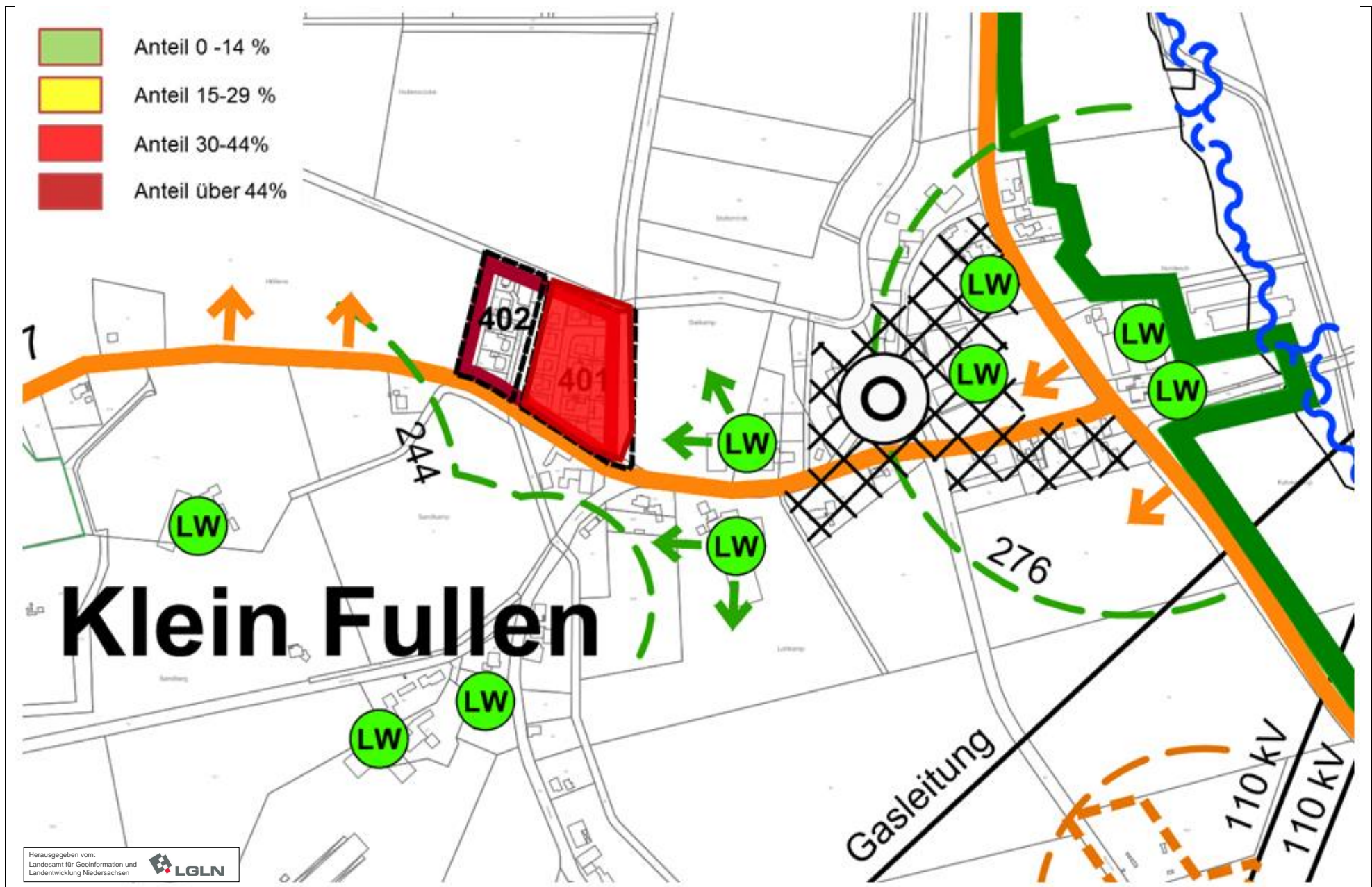
<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = 61 EW (5,9 %) davon 11 EW seit 2011 (1,0 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Anteil der jungen Erwachsenen sinkend und unter Durchschnitt • 31-40-Jährige sinkend, Gruppe der 41-50 Jährigen wachsend, beide im Durchschnitt • Die älteren Bevölkerungsgruppen 51-65 Jahre durchschnittlich und wachsend, Senioren unterdurchschnittlich vertreten
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>4 Bauplätze reserviert, 1,26 ha Reserve, noch freie Grundstücke und innenliegende Potenziale</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Grundschule, Kirche/Pfarramt/Friedhof, Raiffeisenwarengenossenschaft, Sportverein, Gasthof mit Übernachtung und Kiosk</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan 367 • Innenverdichtung (z.B. Entwicklungsbereich) • Bestandsentwicklung (Generationswechsel) Bereich Kastanienstraße • Langfristige Entwicklungsoptionen vor dem Hintergrund der örtl. Gesamtsituation prüfen und bedarfsgerecht umsetzen



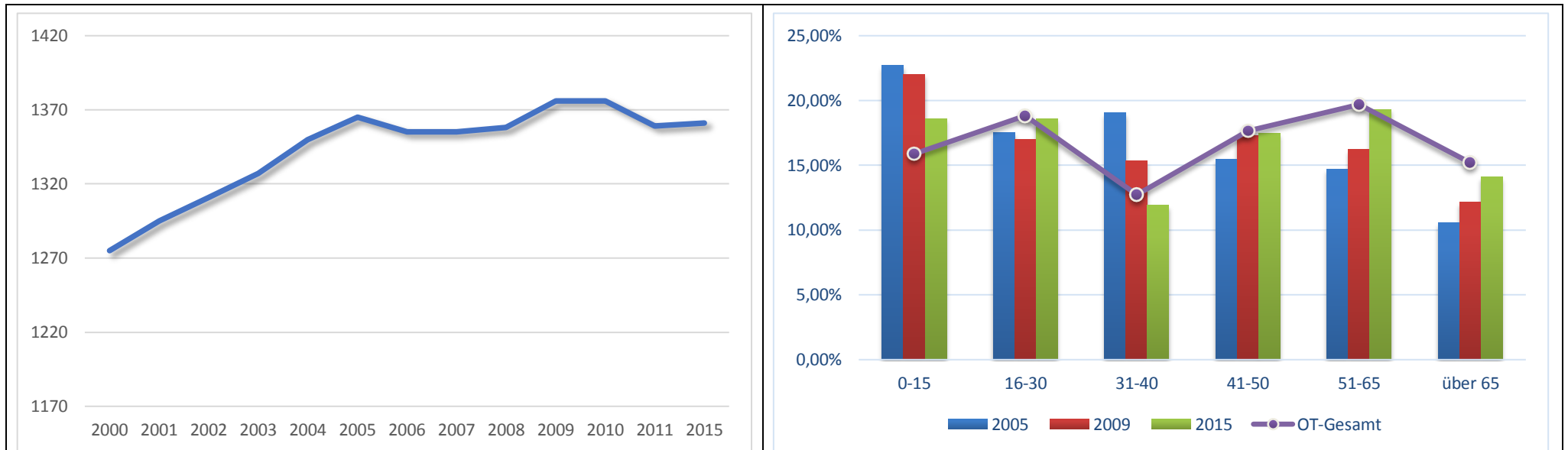
2.6 Klein Fullen



<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = - 39 EW (- 9,4 %) davon 13 EW seit 2011 (- 3,3 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Anteil der jungen Erwachsenen stark sinkend und unter Durchschnitt • 31-40-Jährige stark sinkend und unter Durchschnitt, • Gruppe der 41-50 Jährigen im Durchschnitt, • Die älteren Bevölkerungsgruppen 51-65 Jahre und Senioren stark wachsend und überdurchschnittlich vertreten,
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>Keine</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Keine</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<p>Bestandsentwicklung (Generationswechsel, Umstrukturierung in der Landwirtschaft)</p>

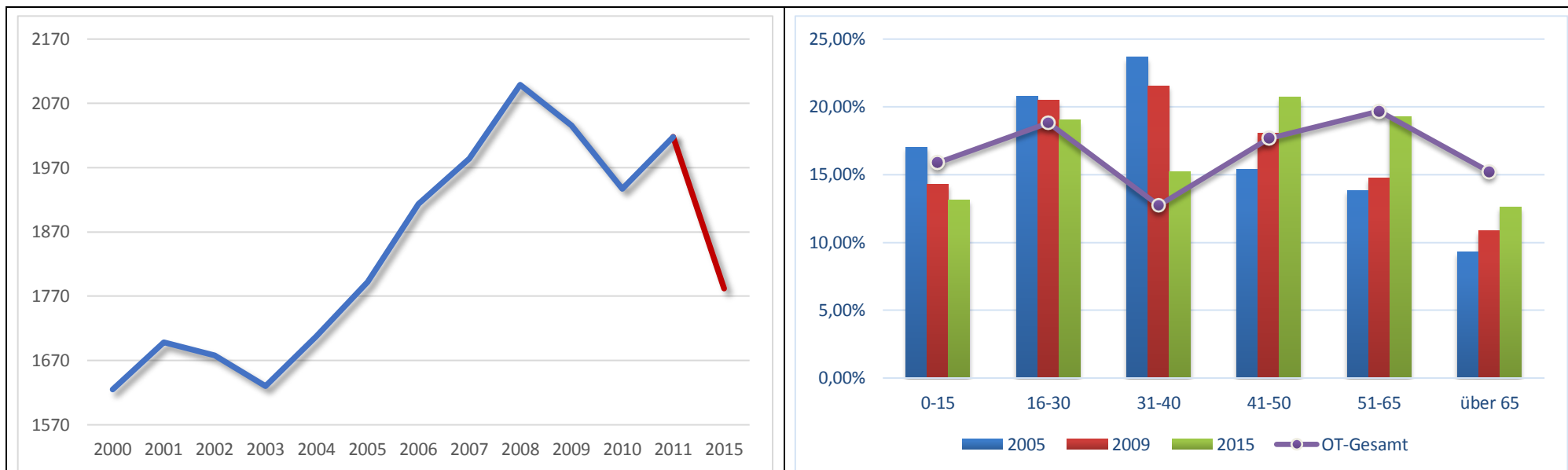


2.7 Rühle



<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = + 86 EW (6,8 %) davon 2 EW seit 2011 (0,15 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Junge Erwachsene unterhalb des Durchschnitts aber steigend • 31-40-Jährige stark sinkend unter Durchschnitt, 41-50 Jährige im Durchschnitt • Unter dem Durchschnitt Gruppe der 51-65-Jährigen und Senioren, beide steigende Tendenz
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>19 Bauplätze (davon 5 reserviert), Reservefläche 2,05 ha</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Grundschule, Kirche/Pfarramt/Friedhof/Bücherei, Sportverein, Gaststätte, Mehrzweckhalle (Hubertushalle, Schützenverein), div. Gewerbebetriebe, Bäcker</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der vorhandenen Reservefläche • Bestandsentwicklung (Generationswechsel) • Nachverdichtung innerhalb der Satzungs- und B-Plangebiete • Langfristige Entwicklungsoptionen vor dem Hintergrund der Gesamtsituation prüfen und bedarfsgerecht umsetzen

2.8 Versen



Bevölkerungsentwicklung Versen:

Nach 2011 gab es mehrere statistische Bereinigungen, die insbesondere die Erfassung der JVA-Insassen (ca. 400) betrafen. → Entgegen der Aussage in der Grafik ist von einer Bevölkerungszunahme auszugehen, diese kann aber nicht genau beziffert werden.

Altersstruktur:

- Unterdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend
- Anteil der jungen Erwachsenen sinkend und ca. im Durchschnitt
- 31-40-Jährige leicht überdurchschnittlich, die Gruppe der 41-50 Jährigen wachsend und über dem Durchschnitt
- Die älteren Bevölkerungsgruppen 51-65 Jahre überdurchschnittlich und stark wachsend, Senioren unterdurchschnittlich vertreten

Bauplätze/Reserve

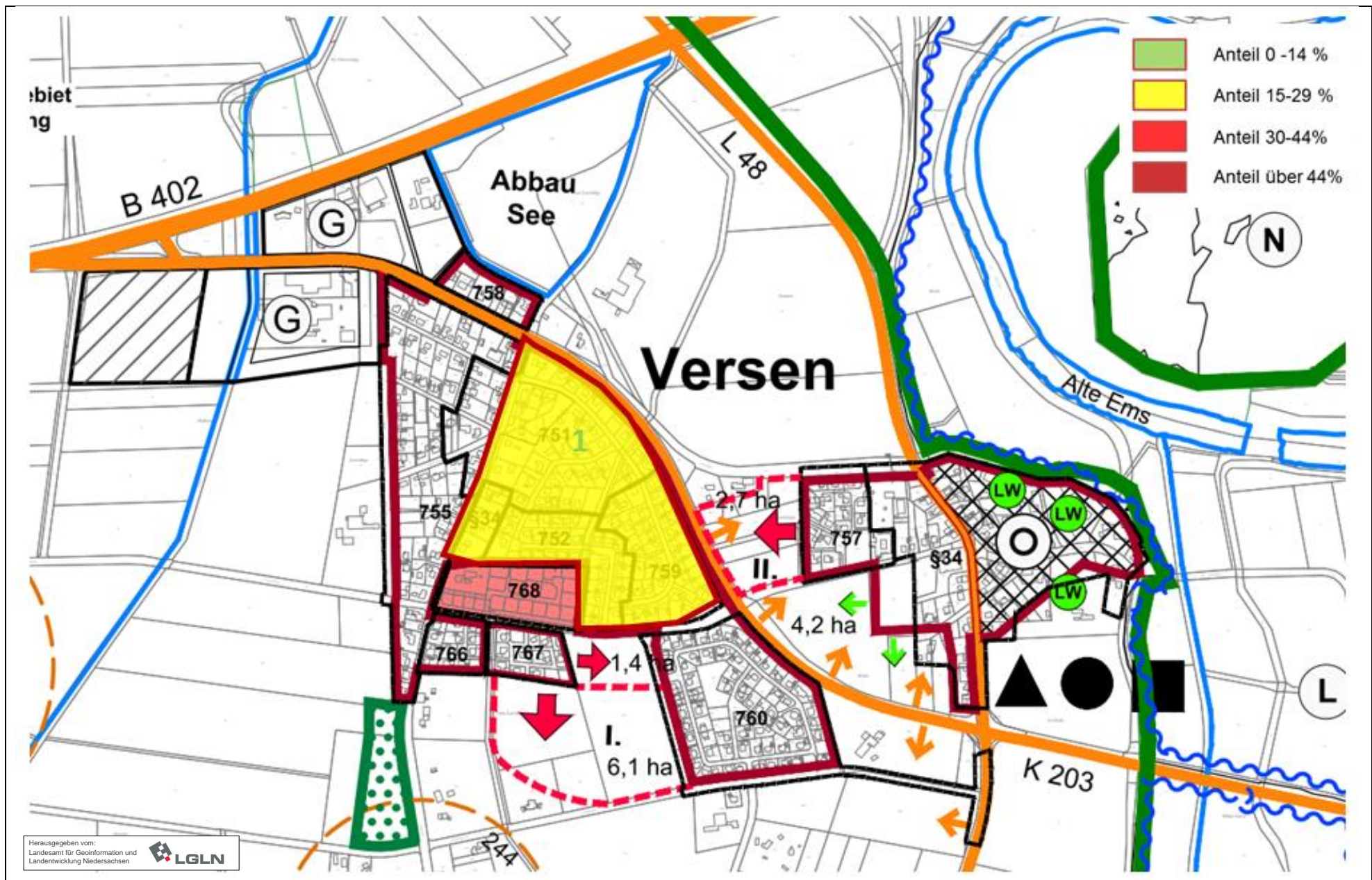
1 reservierter Bauplatz, noch vereinzelt freie Grundstücke im Bestand

Infrastruktur

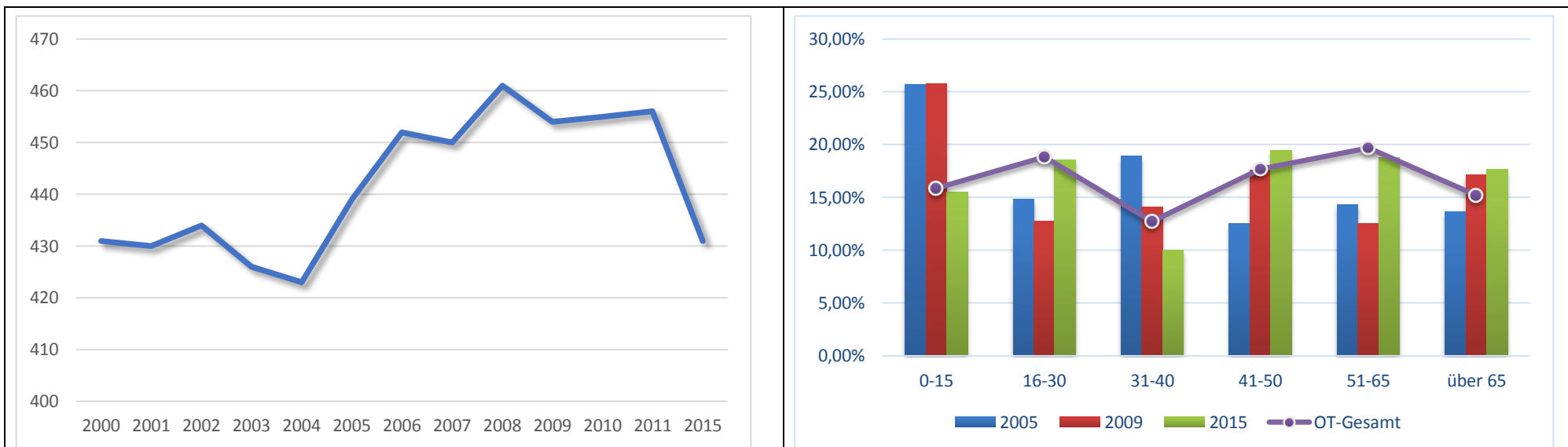
Grundschule, Kindergarten, Sportverein, Heimathaus, Gaststätte, Einzelhandel (Lebensmittel)

Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung

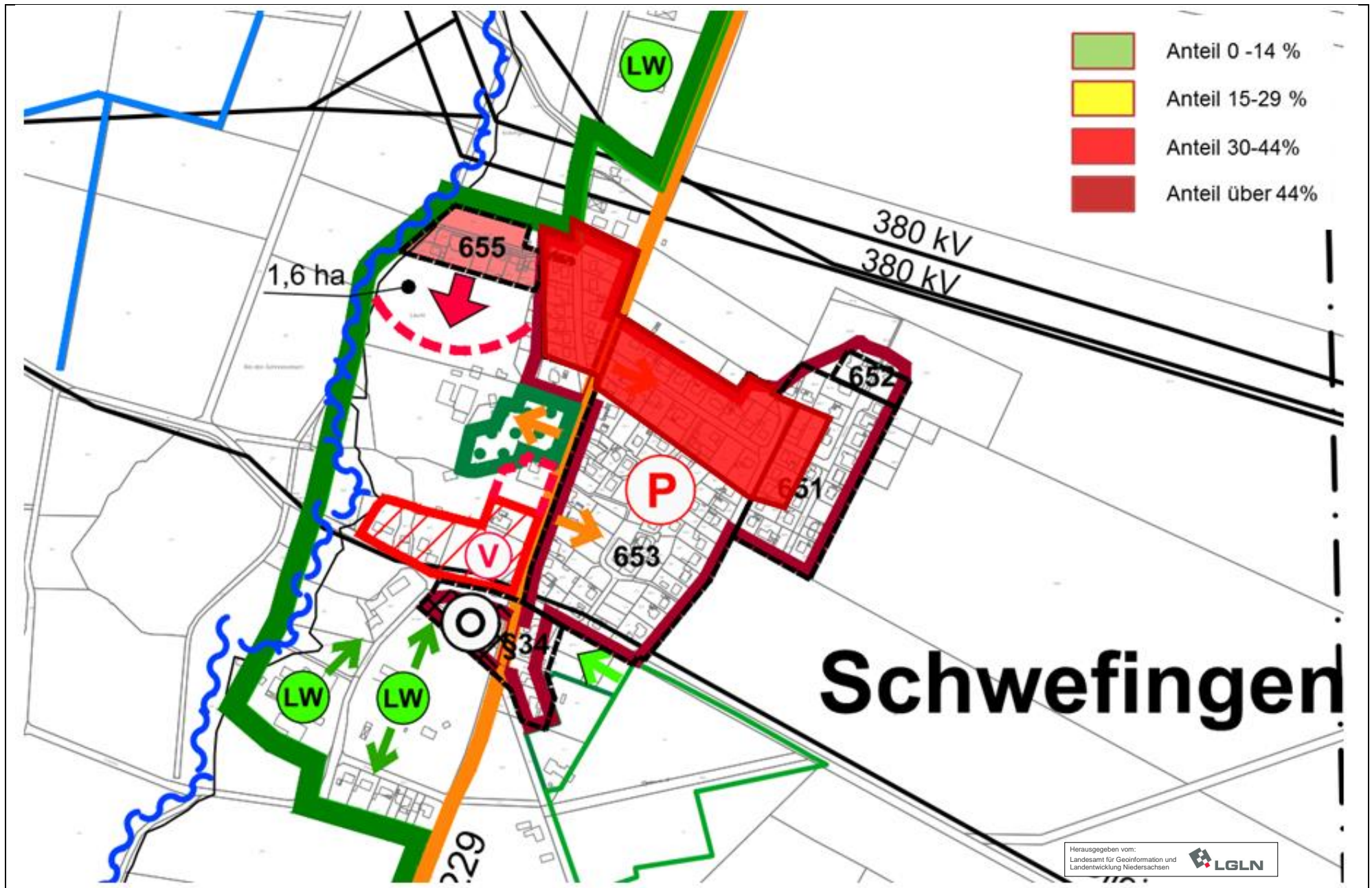
- Arrondierung 1,4 ha
- Bestandsentwicklung (Generationswechsel) östlich Pappelallee
- Langfristige Entwicklungsoptionen (I/II) vor dem Hintergrund der örtl. Gesamtsituation prüfen und bedarfsgerecht umsetzen



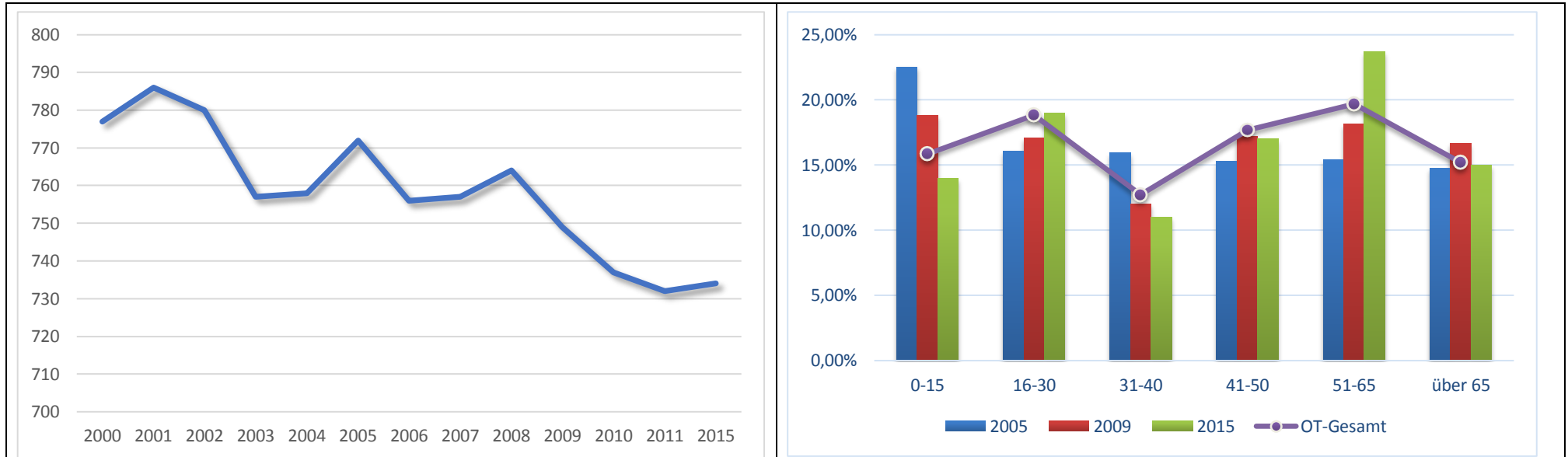
2.9 Schwefingen



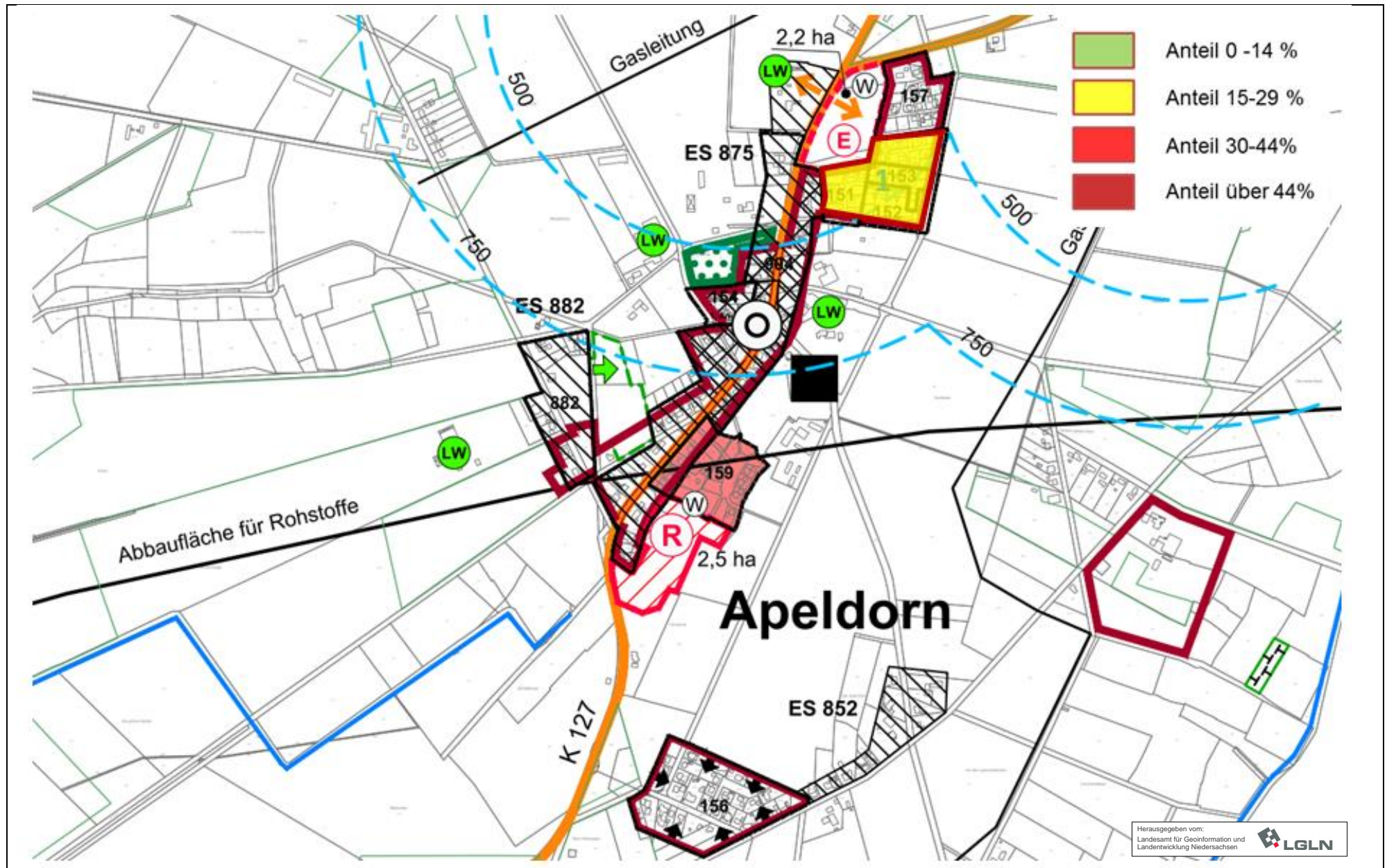
<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = + 0 EW (0 %) seit 2011 - 25 EW (- 5,5 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, stark sinkend • Junge Erwachsene im Durchschnitt aber steigend • 31-40-Jährige stark sinkend unter Durchschnitt, 41-50 Jährige leicht über Durchschnitt • Leicht unter dem Durchschnitt Gruppe der 51-65-Jährigen stark wachsend • Senioren leicht über dem Durchschnitt
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>2 freie Bauplätze (655), viele freie Grundstücke in den B-Planbereichen</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Kirche/Pfarramt, Sportverein, Sportlerheim/Dorfgemeinschaftshaus, Einzelhandel (Pferdesport)</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vorrangig mobilisieren der Baulücken • Bestandsentwicklung (Generationswechsel) • Neue Siedlungsausweisungen vor dem Hintergrund der örtlichen Situation kritisch prüfen

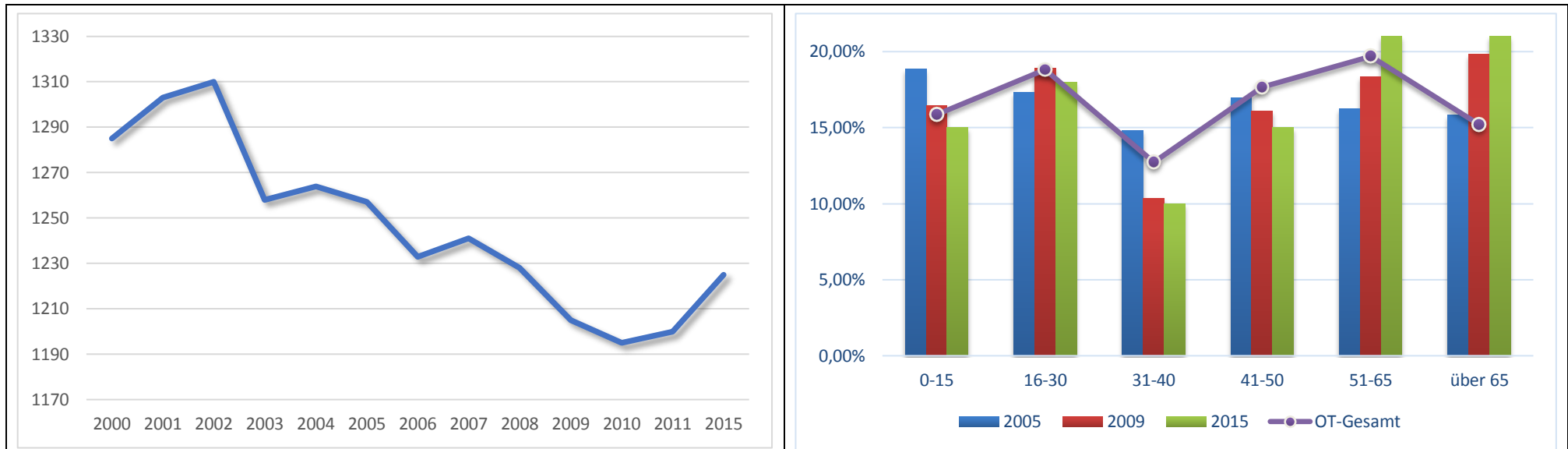


2.10 Apeldorn

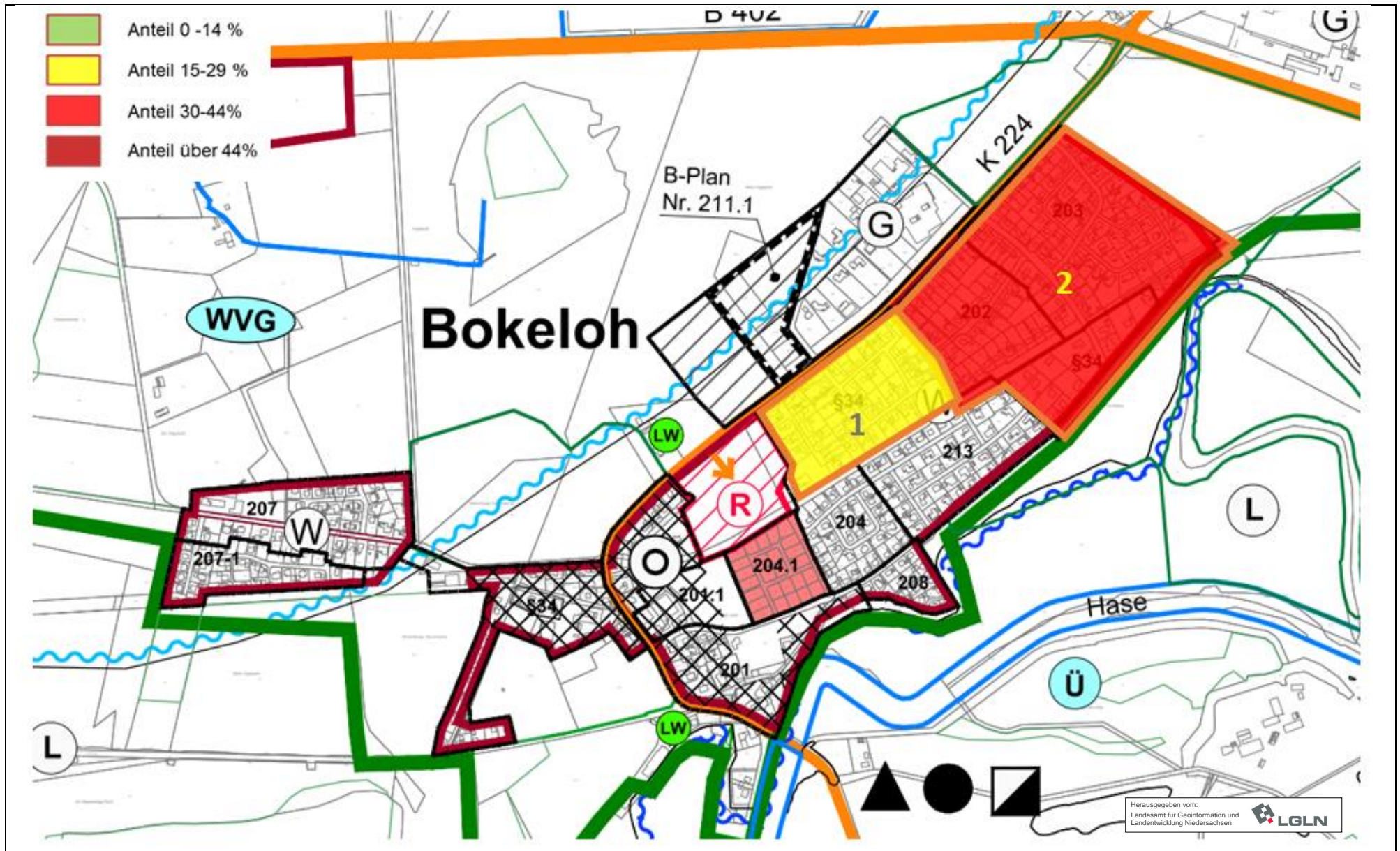


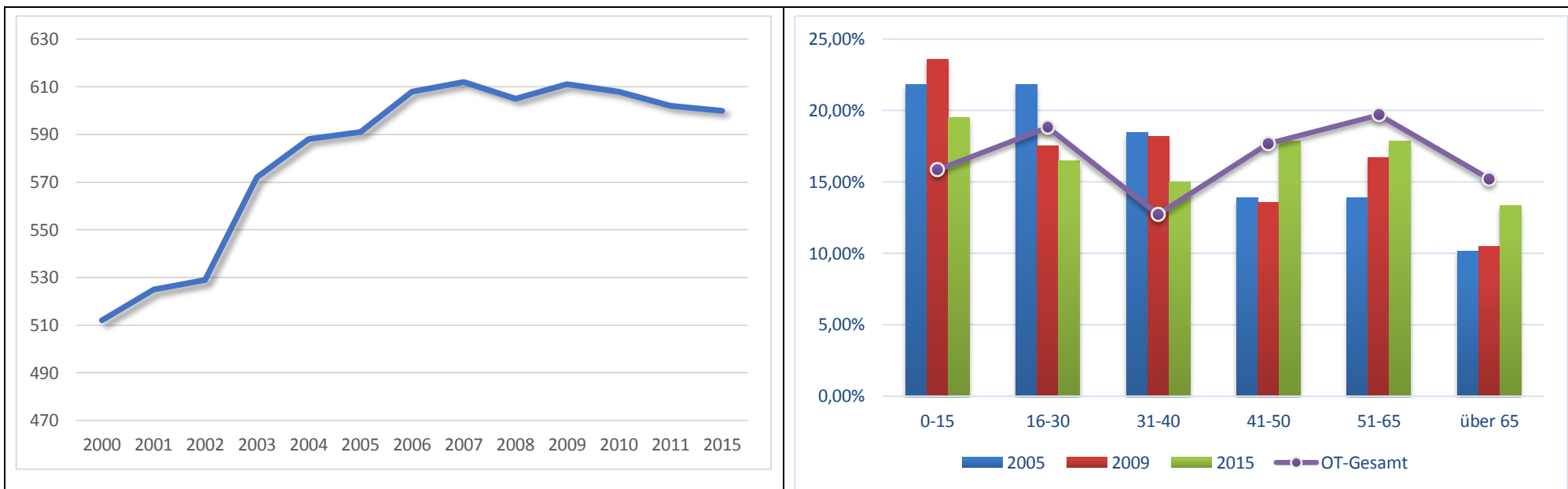
<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = + 43 EW (5,5 %) davon 2 EW seit 2011 (0,3 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, stark sinkend • Junge Erwachsene im Durchschnitt steigend • 31-40-Jährige stark sinkend unter Durchschnitt, 41-50 Jährige leicht unter Durchschnitt • Weit über dem Durchschnitt Gruppe der 51-65-Jährigen stark wachsend • Senioren im Durchschnitt
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>1 reservierter Bauplatz, Reservefläche 2,45 ha</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Kirche/Pfarramt/Friedhof, Sportverein, Dorfgemeinschaftshaus, Hotel/Restaurant, Dorfladen</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der vor-handenen Reserve-fläche • Bestandsentwicklung • Nachverdichtung innerhalb der Satzungs-gebiete • Nördl. Entwicklungs-bereich vor dem Hinter-grund der örtl. Gesamt-situation prüfen und bedarfsgerecht um-setzen



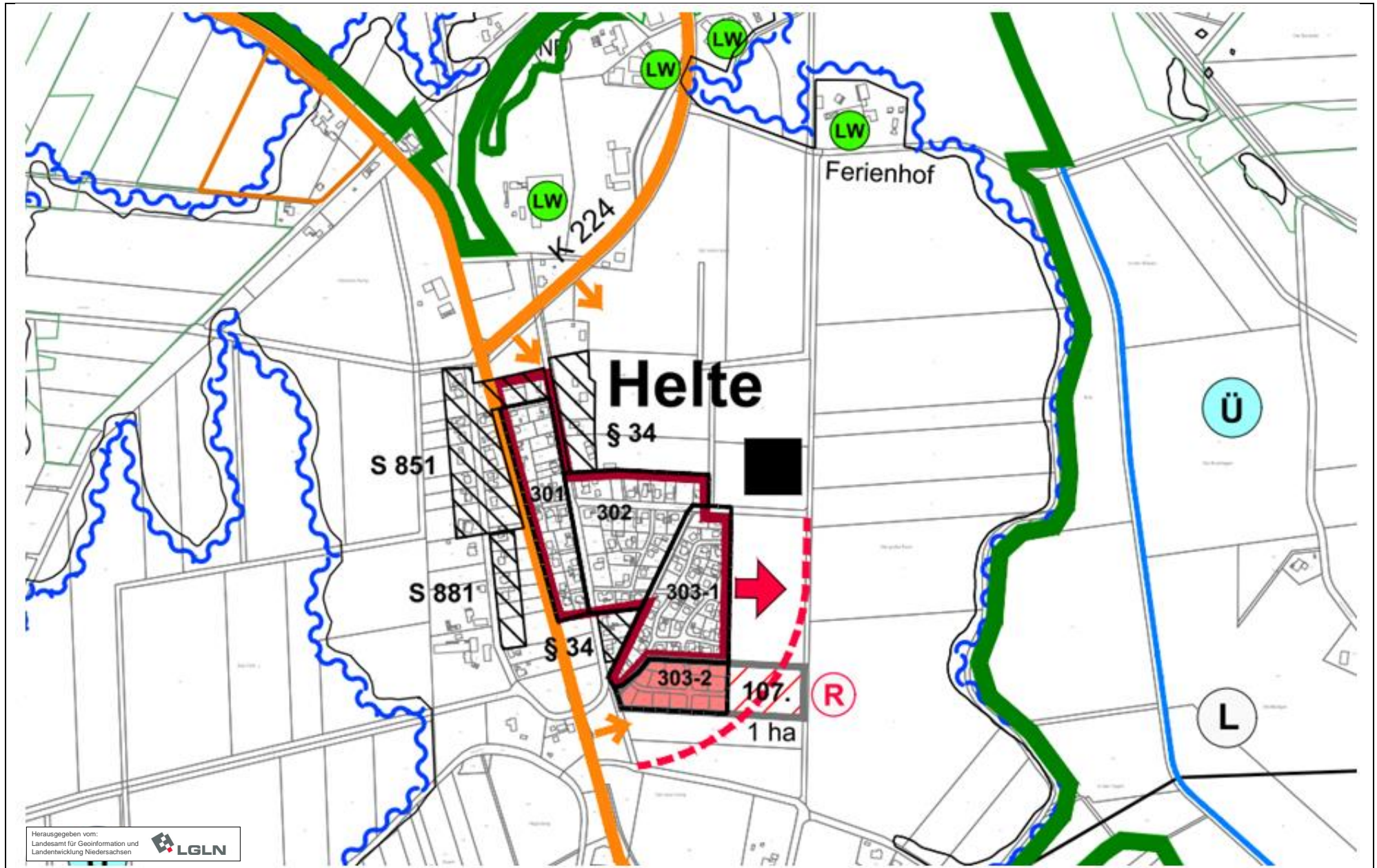
2.11 Bokeloh


<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = - 78 EW (- 6,0 %) seit 2011 + 25 EW (3,1 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unterdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Junge Erwachsene leicht unter Durchschnitt • 31-40-Jährige stark sinkend unter Durchschnitt, 41-50 Jährige unter Durchschnitt sinkend • Über dem Durchschnitt Gruppe der 51-65-Jährigen stark wachsend • Senioren weit über dem Durchschnitt wachsend
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>2 Bauplätze (1 reserviert.), Reservefläche 3,57 ha</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Grundschule, Kindergarten, Kirche/Pfarramt/Friedhof, Pankok Museum (alte Schule), Sportverein, Hotel/Restaurant, Bäcker</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der vorhandenen Reservefläche • Bestandsentwicklung (Generationswechsel) • Nachverdichtung (bedingt) • Eventuelle Siedlungsoptionen vor dem Hintergrund der örtl. Gesamtsituation prüfen

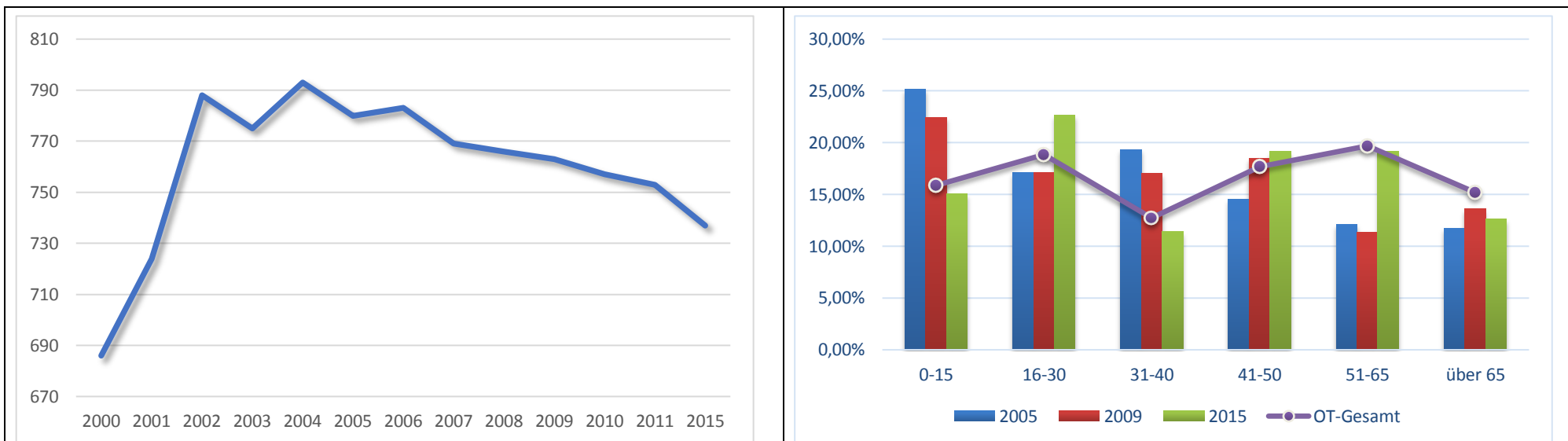


2.12 Helte


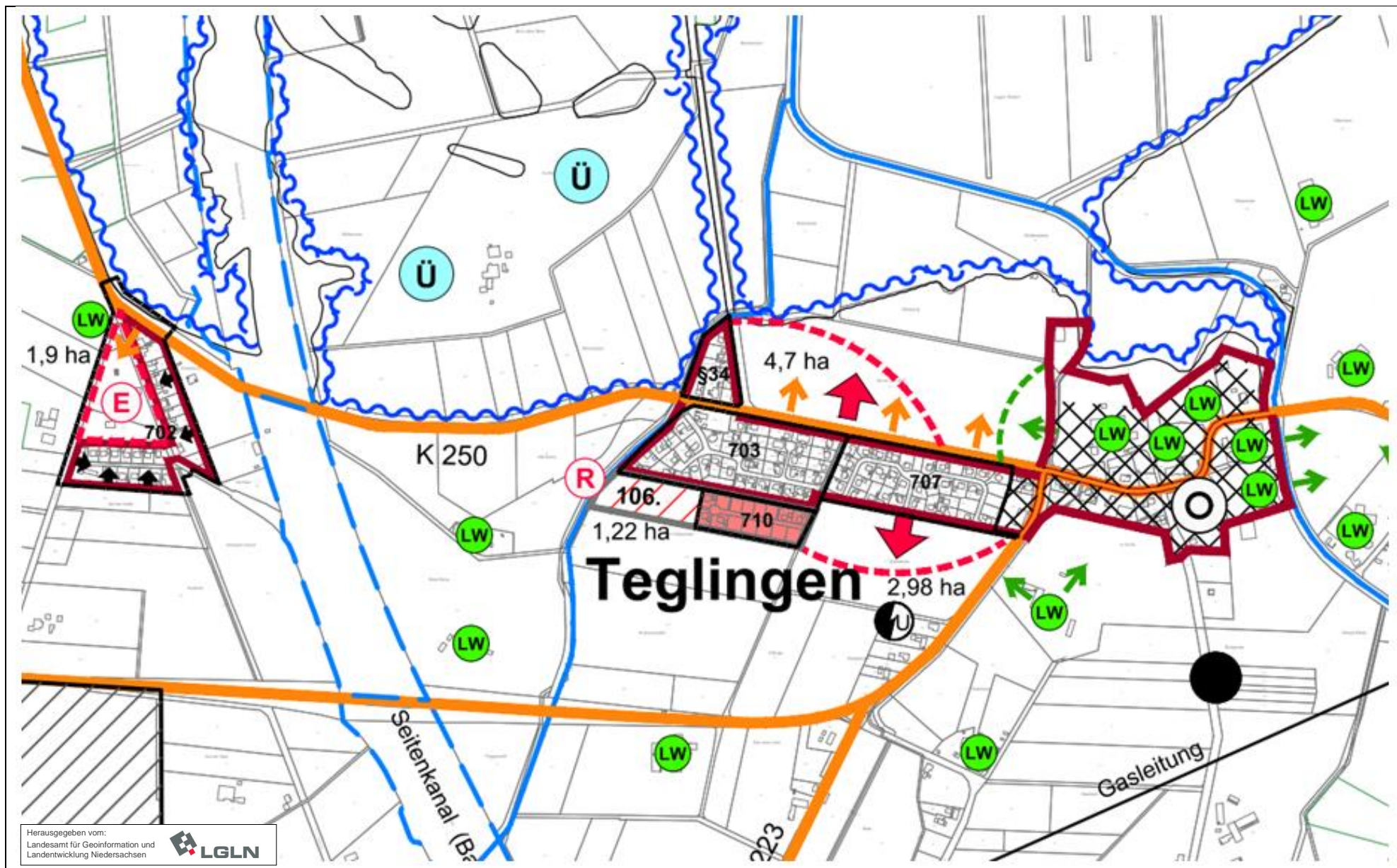
<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = + 88 EW (17,2 %) seit 2011 - 2 EW (- 0,3 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, sinkend • Junge Erwachsene unter Durchschnitt • 31-40-Jährige sinkend noch über Durchschnitt, 41-50 Jährige im Durchschnitt wachsend • Gruppe der 51-65-Jährigen und Senioren wachsend und unterdurchschnittlich vertreten
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>Reservefläche 1,0 ha</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Dorfgemeinschaftshaus, Sägewerk, Hotel/Restaurant, Kleines Lebensmittelgeschäft</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der vorhandenen Reservefläche • Bestandsentwicklung (Baulücken) • Langfristige Entwicklungsoption vor dem Hintergrund der örtl. Gesamtsituation prüfen und bedarfsgerecht umsetzen <p>Anmerkung: Keine auffälligen Überalterungstendenzen in den Wohngebieten</p>



2.13 Teglingen



<p>Bevölkerungsentwicklung</p> <p>2000 – 2015 = + 51 EW (7,4 %) seit 2011 - 16 EW (- 2,1 %)</p>	<p>Altersstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leicht unterdurchschnittlicher Anteil der Kinder und Jugendlichen, stark sinkend • Junge Erwachsene über Durchschnitt wachsend • 31-40-Jährige stark sinkend unter Durchschnitt, 41-50 Jährige im Durchschnitt wachsend • Gruppe der 51-65-Jährigen noch unter durchschnitt aber wachsend • Senioren unterdurchschnittlich vertreten
<p>Bauplätze/Reserve</p>	<p>4 Bauplätze (1 reserviert), Reservefläche 1,22 ha</p>
<p>Infrastruktur</p>	<p>Grundschule, Kirche/Pfarramt/Friedhof, Sportverein, Gaststätte, Betrieb: Heizung/Sanitär</p>
<p>Empfehlungen zur weiteren Siedlungsentwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der vor-handenen Reservefläche • Bestandsentwicklung (Baulücken) • Langfristige südl. Entwicklungsoption und „E“-Gebiet an der Haarsiedlung vor dem Hintergrund der örtl. Gesamtsituation prüfen und bedarfsgerecht umsetzen • Verzicht auf Entwicklungsoptionen nördl. der Kreisstraße <p>Anmerkung: Keine auffälligen Überalterungstendenzen in den Wohngebieten</p>



Erkenntnisse aus der Ortsteilanalyse:

Beurteilung der Siedlungslagen:

- Generell scheinen die älteren Baugebiete nicht so dynamisch aufgesiedelt worden zu sein, wie in der Innenstadt. Die älteren Baugebiete präsentieren sich z.T. weniger homogen im Baualter.
- Fast in jedem Ortsteil lassen sich Quartiere mit anstehenden Generationswechsel identifizieren → Potenziale
- Es sind noch keine unverträgliche Nachnutzungen zu erkennen: Die Ersatzbauten fügen sich in Art und Maß ein.
- Innerhalb der Baugebiete gibt es zahlreiche Baulücken.
- Ein Baugebiet weist augenscheinlich überproportionalen Leerstand auf (Hemsen In den Vorges)

Handlungsbedarf innerhalb der Quartiere:

Der Nutzungsdruck in den Bestandsgebieten der Ortsteile scheint gemessen an der Innenstadt weniger ausgeprägt (keine Investoren-objekte). Die bisher feststellbaren Veränderungsprozesse bedürfen nach aktueller Einschätzung keiner zusätzlichen Regulierung. (Punktuelle Korrekturen sollten aber vorgenommen werden.)

Allgemeine Handlungsempfehlungen:

- Keine großflächige Siedlungsentwicklung → angepasste und bedarfsorientierte Ausweisung (Prüfung der örtlichen Gesamtsituation),
- Barrierefreie, seniorengerechte Wohnformen ermöglichen
- Mobilisieren der Baulücken, Leerstandsbeobachtung (-vermeidung)

ANLAGE - KARTEN -

Anlage I:

Planungsrechtliche Situation –

Bebauungspläne nach Genehmigungsjahr und Innenbereichslagen nach § 34 BauGB

Anlage II:

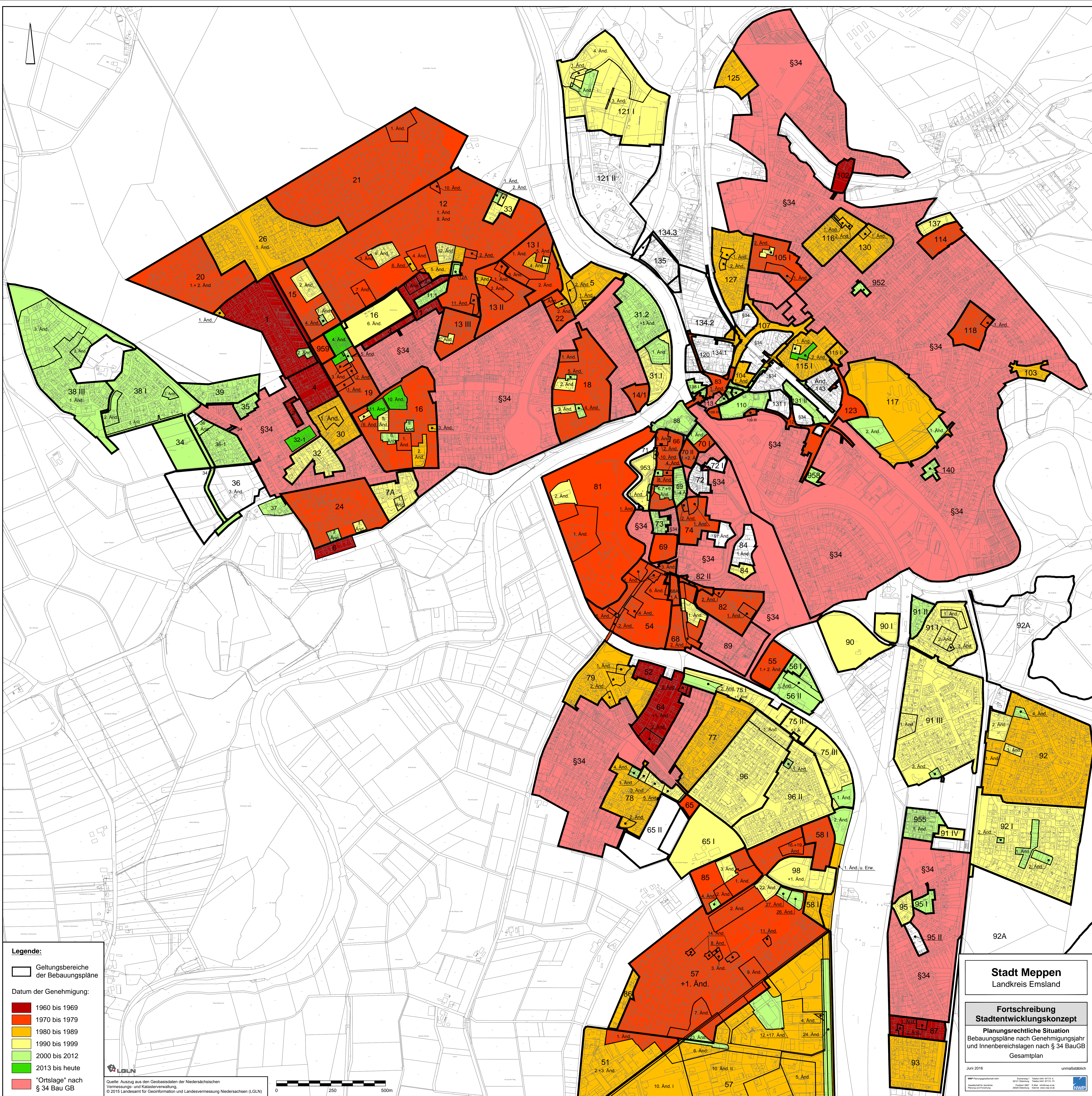
Siedlungstypen

Anlage III:

Dichtemodell

Anlage IV:

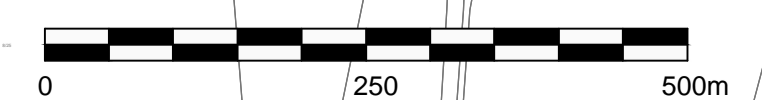
Quartiere mit Handlungsbedarf - Gesamtplan



Legende:

- Geltungsbereiche der Bebauungspläne
- Datum der Genehmigung:**
- 1960 bis 1969
- 1970 bis 1979
- 1980 bis 1989
- 1990 bis 1999
- 2000 bis 2012
- 2013 bis heute
- "Ortslage" nach § 34 BauGB

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



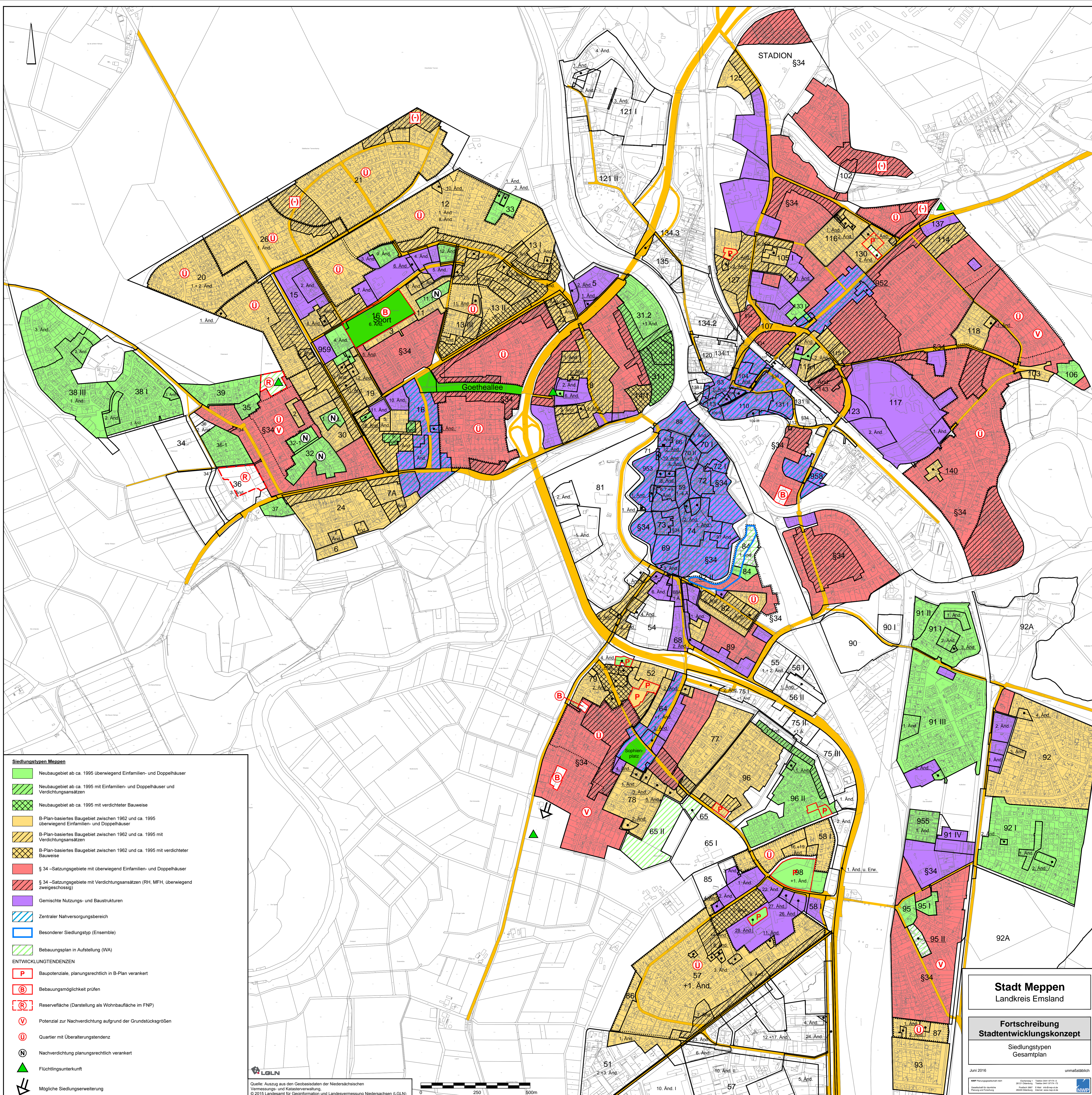
Stadt Meppen
Landkreis Emsland

**Fortschreibung
Stadtentwicklungskonzept**

Planungsrechtliche Situation
Bebauungspläne nach Genehmigungsjahr
und Innenbereichslagen nach § 34 BauGB
Gesamtplan

Juni 2016 unmaßstäblich

NWP Planungsbüro GmbH
 38100 Meppen, Am Markt 1
 Telefon: +49 (0) 5271 12-1
 Telefax: +49 (0) 5271 12-10
 E-Mail: info@nwp.de
 www.nwp.de



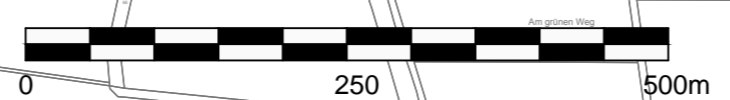
Siedlungstypen Meppen

- Neubaugebiet ab ca. 1995 überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser
- Neubaugebiet ab ca. 1995 mit Einfamilien- und Doppelhäuser und Verdichtungsansätzen
- Neubaugebiet ab ca. 1995 mit verdichteter Bauweise
- B-Plan-basiertes Baugebiet zwischen 1962 und ca. 1995 überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser
- B-Plan-basiertes Baugebiet zwischen 1962 und ca. 1995 mit Verdichtungsansätzen
- B-Plan-basiertes Baugebiet zwischen 1962 und ca. 1995 mit verdichteter Bauweise
- § 34 –Satzungsgebiete mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser
- § 34 –Satzungsgebiete mit Verdichtungsansätzen (RH, MFH, überwiegend zweigeschossig)
- Gemischte Nutzungs- und Baustrukturen
- Zentraler Nahversorgungsbereich
- Besonderer Siedlungstyp (Ensemble)
- Bebauungsplan in Aufstellung (WA)

ENTWICKLUNGSTENDENZEN

- Baupotenziale, planungsrechtlich in B-Plan verankert
- Bebauungsmöglichkeit prüfen
- Reservefläche (Darstellung als Wohnfläche im FNP)
- Potenzial zur Nachverdichtung aufgrund der Grundstücksgrößen
- Quartier mit Überalterungstendenz
- Nachverdichtung planungsrechtlich verankert
- Flüchtlingsunterkunft
- Mögliche Siedlungserweiterung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



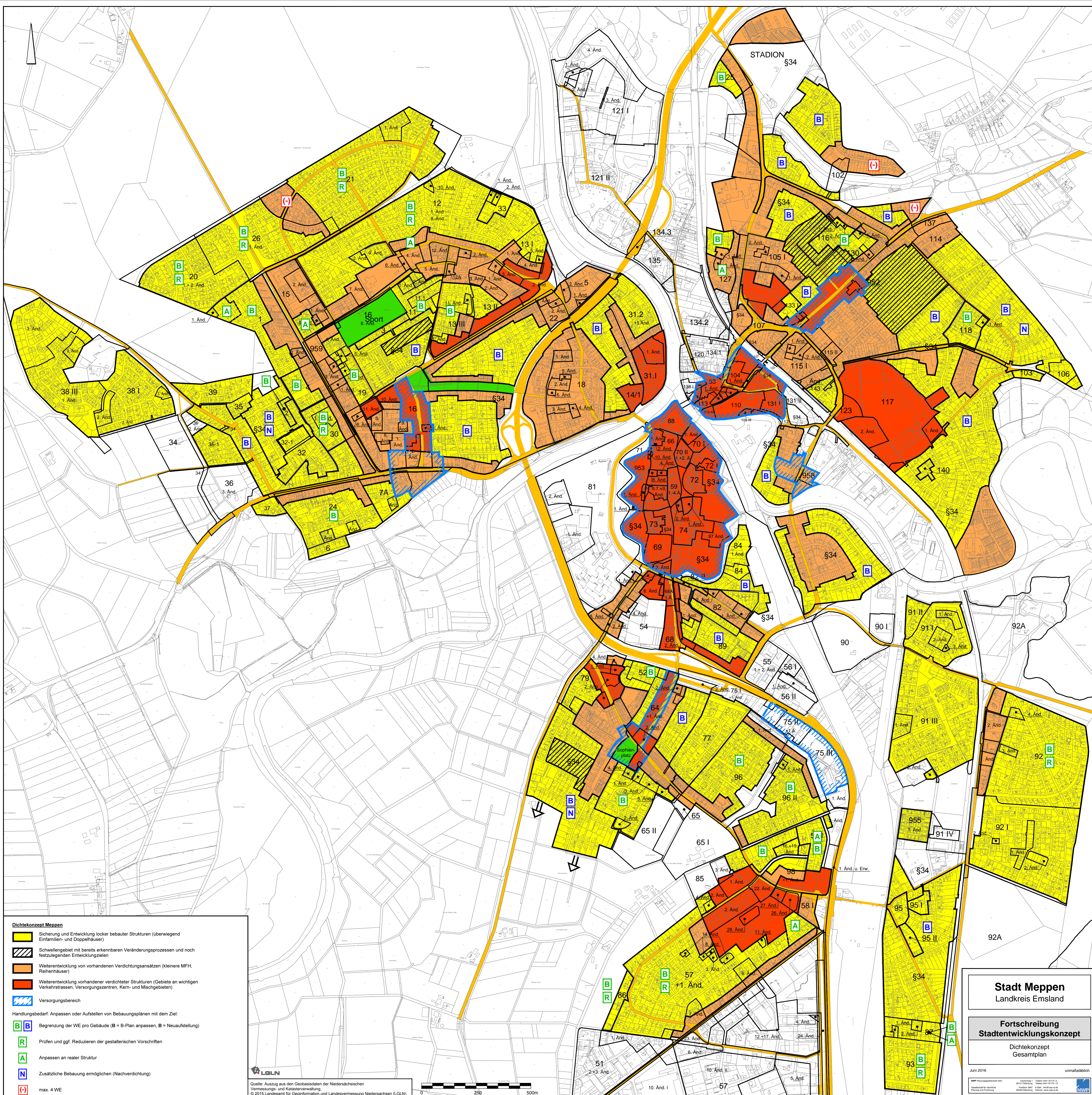
Stadt Meppen
Landkreis Emsland

**Fortschreibung
Stadtentwicklungskonzept**

Siedlungstypen
Gesamplan

Juni 2016 unmaßstäblich

NWP Planungsgesellschaft mbH
28105 Osterholz-Scharmbeck
Telefon: 04401 97174-0
E-Mail: info@nwp.de
www.nwp.de



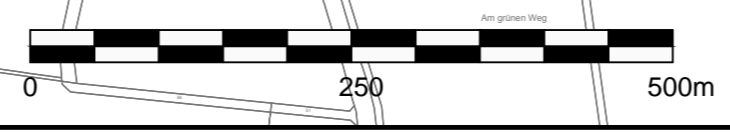
Dichtekonzept Meppen

- Sicherung und Entwicklung locker bebauter Strukturen (überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser)
- Schwellengebiet mit bereits erkennbaren Veränderungsprozessen und noch festzulegenden Entwicklungszielen
- Weiterentwicklung von vorhandenen Verdichtungsansätzen (kleinere MFH, Reihenhäuser)
- Weiterentwicklung vorhandener verdichteter Strukturen (Gebiete an wichtigen Verkehrsstrassen, Versorgungszentren, Kern- und Mischgebieten)
- Versorgungsbereich

Handlungsbedarf: Anpassen oder Aufstellen von Bebauungsplänen mit dem Ziel:

- Begrenzung der WE pro Gebäude (B = B-Plan anpassen, B = Neuaufstellung)
- Prüfen und ggf. Reduzieren der gestalterischen Vorschriften
- Anpassen an realer Struktur
- Zusätzliche Bebauung ermöglichen (Nachverdichtung)
- max. 4 WE

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



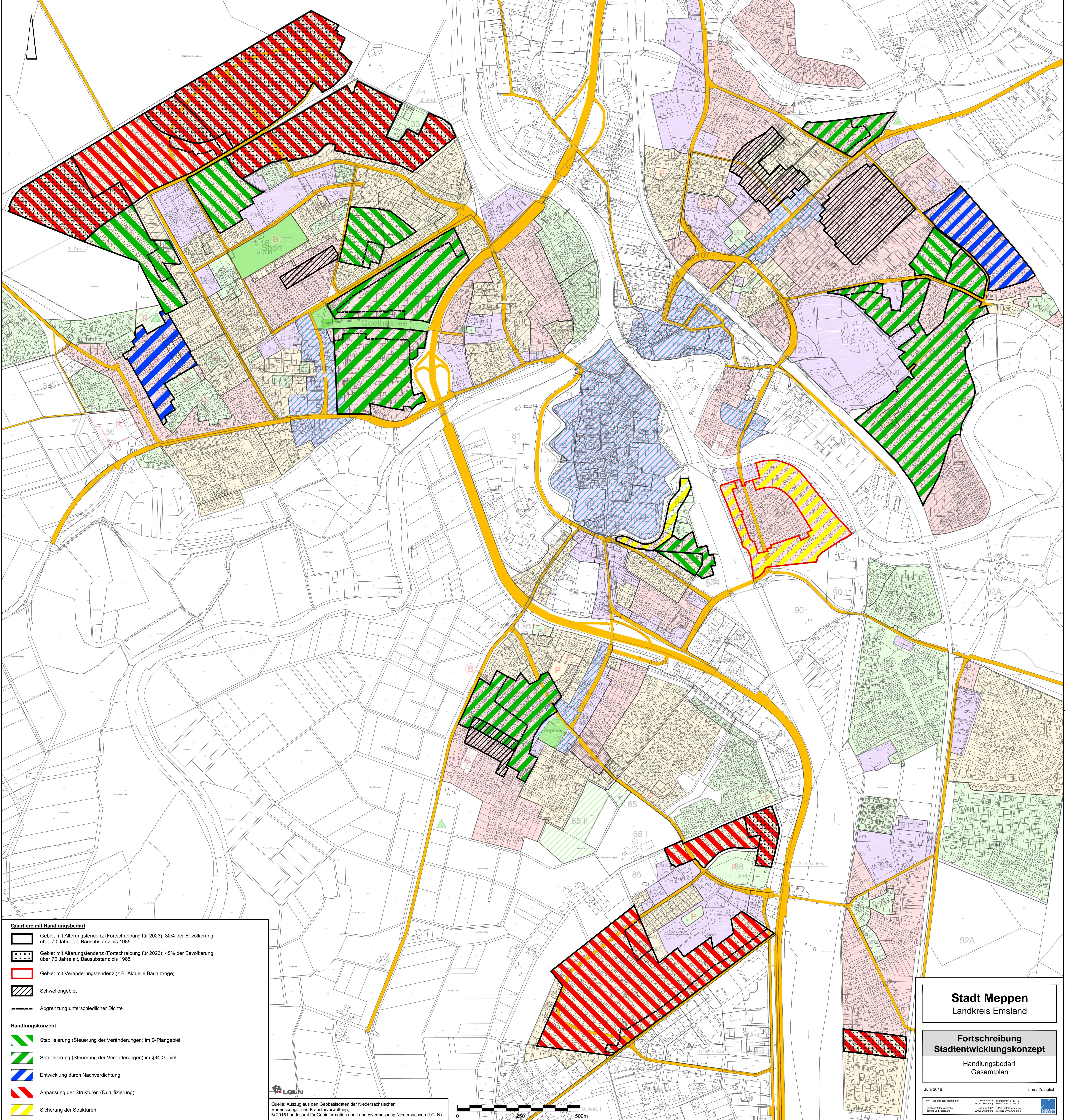
Stadt Meppen
Landkreis Emsland

**Fortschreibung
Stadtentwicklungsplan**

Dichtekonzept
Gesamplan

Juni 2016 ummaStädlich

NWFP Planungsbüro GmbH
 38100 Meppen, Tel. 05129 3111-0, Fax 05129 3111-11
 www.nwfp.de



Quartiere mit Handlungsbedarf

- Gebiet mit Alterungstendenz (Fortschreibung für 2023): 30% der Bevölkerung über 70 Jahre alt, Bausubstanz bis 1985
- Gebiet mit Alterungstendenz (Fortschreibung für 2023): 45% der Bevölkerung über 70 Jahre alt, Bausubstanz bis 1985
- Gebiet mit Veränderungstendenz (z.B. Aktuelle Bauanträge)
- Schwellengebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Dichte

Handlungskonzept

- Stabilisierung (Steuerung der Veränderungen) im B-Plangebiet
- Stabilisierung (Steuerung der Veränderungen) im §34-Gebiet
- Entwicklung durch Nachverdichtung
- Anpassung der Strukturen (Qualifizierung)
- Sicherung der Strukturen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Stadt Meppen
Landkreis Emsland

Fortschreibung
Stadtentwicklungskonzept

Handlungsbedarf
Gesamtplan

Juni 2016 unmaßstablich
MWP Planungsbüro mbH
 Geobasisdaten für die digitale
 Planung und Fortschreibung

Einheitskreis 1: 1:20000
 2017 (Emsland)
 Entwurf: 2015
 2018 (Ostern)

Einheitskreis 2: 1:10000
 2017 (Emsland)
 Entwurf: 2015
 2018 (Ostern)