



61/314/2021

## **Beratungsunterlage**

---

<b>Dienststelle</b>	<b>61 - Amt für Stadtplanung</b>
<b>Beteiligte Bereiche:</b>	<b>23 - Liegenschaften und Vermessung Neuss 30 - Rechtsamt</b>
<b>Berichterstatter/-in</b>	<b>Herr Beigeordneter Hölters</b>
<b>Art der Beratung Betreff</b>	<b>öffentlich Anwendung von Vorkaufssatzungen im Stadtgebiet Neuss</b>

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	24.11.2021	mehrheitlich beschlossen
Rat der Stadt Neuss	17.12.2021	

### **Beschlussempfehlung**

1) Der Rat der Stadt Neuss bekräftigt seine mit dem neuen Flächennutzungsplan und den darin enthaltenen Flächenpotenziale einhergehende Zielsetzung, neuen Wohnraum zu schaffen. Er beauftragt die Verwaltung, nunmehr für die unter Ziffer 2) dieser Vorlage genannten Flächenpotenziale sukzessive städtebauliche Maßnahmen des Baugesetzbuches (insbesondere Bebauungspläne) vorzubereiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

2) Die städtebaulichen Entwicklungen und Maßnahmen sind für die folgenden Gebiete vorzubereiten

1. Vogelsang, Hinter der Brücke
2. Weissenberg, Gladbacher Straße Nord
3. Furth-Nord, Kaarster Heide
4. Furth-Süd, Wolberostraße
5. Innenstadt, Salzstraße
6. Stadionviertel, Eselspfad
7. Meertal, Berghäuschensweg
8. Grimlinghausen, Grimlinghausen Süd
9. Uedesheim, südl. Rheinfährstraße
10. Grefrath, Lanzerather Straße
11. Norf, Nievenheimer Straße
12. Allerheiligen, Stüttgesfeld
13. Allerheiligen, Am Rosenhof
14. Rosellen, Am Schwarzen Graben

3) Um die in diesen Gebieten beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, legt die Verwaltung in der Sitzung des Rates am 17.12.2021 in separaten Beratungsunterlagen Vorkaufsrechtsatzungen zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches vor.

4) Die Umsetzung der Wohnbauflächenpotenziale soll den Vorrang der Innenentwicklung berücksichtigen und bedarfsgerecht erfolgen, wobei öffentlich geförderter Wohnraum, Wohnraum für besondere Zielgruppen des Wohnungsmarktes und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung als generelle wohnungspolitische Ziele verfolgt werden sollen.

5) Der Rat der Stadt Neuss beauftragt die Verwaltung, das *Strukturkonzept Wohnbaulandentwicklung* bedarfsgerecht weiter zu entwickeln und ihm zur Beschlussfassung vorzulegen.

## **Sachverhaltsdarstellung**

### **Wohnungs- und Handlungsbedarf**

Vergleichbar mit anderen Städten entlang der Rheinschiene, steht auch die Stadt Neuss vor der großen Herausforderung, in den kommenden Jahren zahlreichen neuen Wohnraum schaffen zu müssen. Der Wohnungsbedarf ist zunächst eine Folge demografischer Veränderungen ansässiger Bevölkerung und des Trends zu kleineren Haushalten, ist aber auch auf einen qualitativen Ersatzbedarf zurückzuführen für Wohnraum mit klimaschädlicher Heizung, mangelnder Dämmung und fehlender Barrierefreiheit. Zudem begünstigt eine stabile und diversifizierte Wirtschaftsstruktur die migrationsbedingte Wohnungsnachfrage. Bereits zwischen 2010 und 2020 wuchs die Stadt Neuss um rund 6.100 Einwohner\*innen, insbesondere durch Zuwanderung aus den Nachbarstädten oder von außerhalb der Region.

Das Land NRW ordnet die Stadt Neuss daher zurecht innerhalb der Gebietskulisse der öffentlichen Wohnraumförderung den höchsten Bedarfsniveaus in den Segmenten Mietwohnraum und Wohneigentum zu. Die Stadt Neuss zählt damit zu rund 15% aller nordrhein-westfälischer Kommunen, in denen sich breite Schichten der Bevölkerung nur schwer mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können.

In teilweise sehr aufwändigen Planungsprozessen wurden in den letzten 10 Jahren rund 2.500 Wohnungen fertiggestellt. Der Neusser Wohnungsmarkt konnte jedoch auch mit diesem Zufluss den Nachfrageüberhang nicht hinreichend ausgleichen und muss daher als „angespannt“ bezeichnet werden. Als Indikatoren können die gesunkene Anzahl an Wohnungsinseraten, die sich zwischen 2013 und 2019 mehr als halbiert hat (eigene Untersuchungen auf Basis [immobilienscout24.de](http://immobilienscout24.de)), aber auch die gestiegenen Miet- und Kaufpreise gelten.

Eine Entlastung ist zukünftig nicht zu erwarten. Sowohl die städtische Bevölkerungsprognose, als auch Prognosen des Landesbetriebs IT NRW gehen von weiterer Bevölkerungszunahme bis 2030 aus. Gemäß dem neuen Flächennutzungsplan für die Stadt Neuss werden rund 5.300 neue Wohnungen bis zum Jahr 2030 benötigt, um den vorgenannten Entwicklungen zu entsprechen und keine Wohnraumknappheit im Stadtgebiet Neuss entstehen zu lassen.

### **Wohnbaulandentwicklung auf Grundlage des Flächennutzungsplans**

Um zu mehr Wohnungsbau zu kommen, wird allgemein als zentrale Einflussgröße mehr verfügbares Bauland genannt. Das Land NRW nimmt in diesem Zusammenhang das bedarfsorientierte Aktivieren von Flächenpotenzialen immer stärker in den Fokus verantwortungsvoll handelnder Akteurinnen und Akteure (Initiative [www.baulandleben.nrw](http://www.baulandleben.nrw), aufgerufen am 24.08.21). Der Deutsche Städtetag fordert in seinem 2017 in Kassel beschlossenen Positionspapier „Neuausrichtung der Bauland- und Wohnungspolitik“ die Städte auf, diese als Querschnittsaufgabe zu betrachten und die Entwicklung umfassender Baulandstrategien, eine strategische Bodenvorratspolitik sowie die Bereitstellung und konditionierte preisreduzierte Abgabe von Grundstücken für bezahlbaren Wohnraum voranzutreiben.

Die Stadt Neuss ist sich der Herausforderung und Aufgabe einer strategischen Baulandentwicklung bewusst. Auf den Neubau von Wohnungen können die Städte vorrangig mittels der in ihrer kommunalen Verantwortung liegenden Bauleitplanung hinwirken. Mit den Instrumen-

ten des Baugesetzbuches (BauGB) wird eine Baulandstrategie verfolgt, welche die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt Neuss vorbereiten und leiten soll (§ 1 Abs. BauGB) und zwar dahingehend, dass eine bedarfsgerechte Aktivierung von Wohnbaulandreserven und die Schaffung von Bauplanungsrecht für den Wohnungsbau ermöglicht wird.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan besteht eine aktuelle städtebauliche Konzeption für neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Mit der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß § 5 BauGB geht die Bedarfsfeststellung und -begründung für diese Flächen einher. Wichtige Analysen und Bewertungen der verschiedenen Umweltbelange, der städtebaulichen Einbindung und (Verkehrs-) Erschließung sind bereits erfolgt. Mehrere Öffentlichkeitsbeteiligungen sind erfolgt, beginnend mit räumlicher Strukturplanung bis zur förmlichen Auslegung des Planentwurfs.

Die Absicht der Stadt Neuss, den Flächennutzungsplan mittels städtebaulicher Maßnahmen auch umsetzen zu wollen, leitet sich aus der Aktualität des Feststellungsbeschlusses zum neuen Flächennutzungsplan im Januar 2021 ab. Mit der Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung und der am 31.07.2021 erfolgten Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam.

Tatsächliche oder rechtliche Hindernisse, die die Umsetzung der Wohnbauflächen des neuen Flächennutzungsplans auf unabsehbare Zeit entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass mögliche tatsächliche oder rechtliche Hindernisse nach dem siebenjährigen Planungsverfahren geregelt sind.

In Anbetracht des Wohnungs- und Handlungsbedarfes ist mit dem vorgenannten Beschluss die Umsetzungsphase des Flächennutzungsplans einzuleiten, mittels konkretisierender städtebaulicher Maßnahmen. Dem § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB folgend, sind dabei die Bevölkerungsentwicklung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Anforderungen kostensparenden Bauens ebenso zu berücksichtigen, wie auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien und von jungen, alten oder behinderten Menschen zu berücksichtigen.

Der Sozialbericht für die Stadt Neuss (2019) nennt Haushalte mit Wohngeldbezug, Haushalte mit Bezug von Transferleistungen (beispielsweise Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter - SGB XII, Sozialgeld - SGB II) und Menschen mit Behinderung, als Gruppen mit Zugangsschwierigkeiten zu Wohnraum. Der Sozialbericht für das Land NRW (2020) nennt insbesondere Senior\*innen, Menschen mit Behinderung, Menschen mit Fluchthintergrund, Niedrigverdienende, Alleinerziehende.

#### Gebiete mit beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen für den Wohnungsbau

Der Flächennutzungsplan enthält 33 Gebiete / Flächen, die in hohem Maße für den Wohnungsneubau geeignet sind:

Nr.	Stadtbezirk	Name des Plangebietes	Bauplanungsrecht	Eigentum Stadt	Schätzung Wohnungen
<b>Bebauungspläne im Verfahren</b>					
1	Bezirk 4 Hammfeld	Anton-Kux-Straße	131/9 im Verfahren		250 bis 300
2	Bezirk 4 Hammfeld	Hellersbergstraße	131/8 im Verfahren		80
3	Bezirk 5 Augustinusviertel	Berghäuschensweg (ehem. ETEX)	498 im Verfahren		400 bis 420
4	Bezirk 6 Gnadental	Berghäuschensweg (Abbruch und Neubau Wohngebäude)	V 28/3 im Verfahren		30
5	Bezirk 17 Furth-Süd	Josefstr. / Further Str. (ehem. B&S und Accument)	495 im Verfahren		850
6	Bezirk 22 Barbaraviertel	Bockholtstraße (ehem. Pierburg)	487 im Verfahren		300 bis 400
7	Bezirk 25 Hoisten	Schluchtenhausstr.	473 im Verfahren	Ja	50
8	Bezirk 27 Norf	Grupellostraße	V494 im Verfahren		70
9	Bezirk 28 Rosellen	Kuckhof - West	412 im Verfahren		180
10	Bezirk 28 Rosellen	Stüttger Feld	504 im Verfahren	Ja	140
<b>Unbeplante Reserven des neuen Flächennutzungsplans</b>					
11	Bezirk 1 Innenstadt	Augustinusstraße (Baulücke)	§ 34 BauGB	Ja	25 bis 30
12	Bezirk 1 Innenstadt	Rheinwallgraben / Neumarkt	Bauplanungsrecht noch zu ändern		30
13	Bezirk 1 Innenstadt	Salzstr. / Rheintorstr.	Flächennutzungsplan		150
14	Bezirk 1 Innenstadt	Salzstr. / Theodor-Heuss-Platz (Post)	Bauplanungsrecht noch zu ändern		20
15	Bezirk 1 Innenstadt	Sternstraße / Gielenstr.	Flächennutzungsplan		60
16	Bezirk 4 Hammfeld	Carl-Schurz-Str. (Rahmenplan –Centrum)	Bauplanungsrecht noch zu ändern		200
17	Bezirk 7 Grimlinghausen	Grimlinghausen Süd-Ost	Flächennutzungsplan		300 bis 350
18	Bezirk 7 Grimlinghausen	Kuhweg	Bauplanungsrecht noch zu ändern	Ja	15 bis 20
19	Bezirk 8 Uedesheim	Südlich Rheinfahrstraße	Flächennutzungsplan		240 bis 270
20	Bezirk 9 Weckhoven	Hahnenweg 1 (Umnutzung Schule an der Erft)	Bauplanungsrecht noch zu ändern	Ja	35
21	Bezirk 9 Weckhoven	Hahnenweg 2 (Umnutzung BSA Weckhoven)	Bauplanungsrecht noch zu ändern	Ja	30
22	Bezirk 11 Erfttal	Südlich Parisstraße (Umnutzung BSA Erfttal)	Flächennutzungsplan	Ja	100
23	Bezirk 14 Stadionviertel	Eselspfad-Nord	Flächennutzungsplan		120 bis 140
24	Bezirk 14 Stadionviertel	Eselspfad-Süd	Flächennutzungsplan	Ja	120 bis 140
25	Bezirk 17 Furth-Süd	Wolberostr. / Further Str. / Marienstr.	Flächennutzungsplan		150 bis 200
26	Bezirk 19 Furth-Nord	Südlich Kaarster Straße	Flächennutzungsplan		380 bis 450
27	Bezirk 20 Weißenberg	Gladbacher Straße	Flächennutzungsplan		55 bis 70
28	Bezirk 21 Vogelsang	Vogelsang Nord-Ost	Flächennutzungsplan		300 bis 350
29	Bezirk 24 Grefrath	Lanzerather Straße	Flächennutzungsplan		100 bis 120
30	Bezirk 27 Norf	Nievenheimer Str. Süd	Flächennutzungsplan		150 bis 250
31	Bezirk 28 Rosellen	Gierer Straße	Flächennutzungsplan		15
32	Bezirk 28 Rosellen	Horremer Str. (östlich Rosenhof)	Flächennutzungsplan		35
33	Bezirk 28 Rosellen	Schwarzer Graben	Flächennutzungsplan		50 bis 250

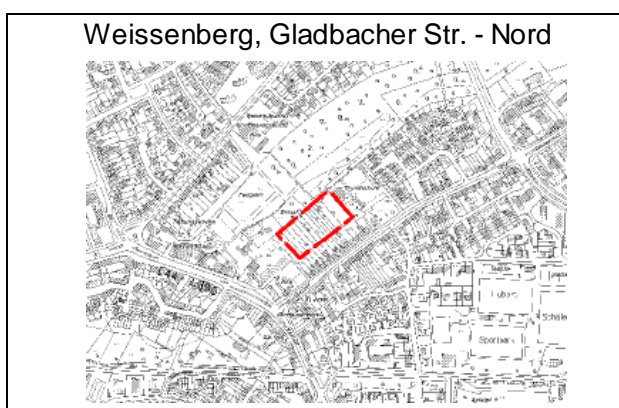
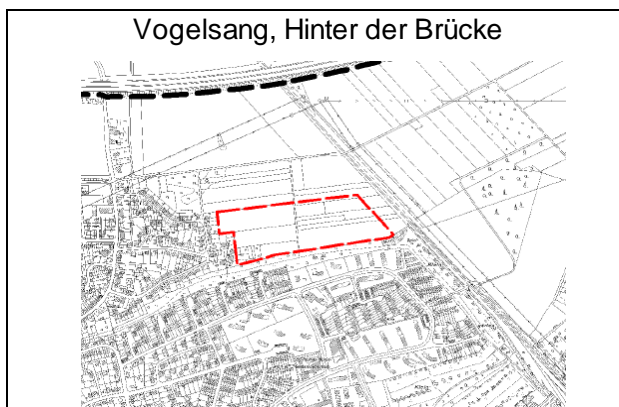
Die Aktivierung dieser Flächen für den Wohnungsbau erfordert in den meisten Fällen die Schaffung von Bauplanungsrecht in Form eines Bebauungsplans, daneben sind jedoch auch Sanierungssatzungen, städtebauliche Verträge, Veränderungssperren, Satzungen nach § 34 Abs. 4 und andere Maßnahmen nach dem BauGB möglich. Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, insbesondere die grundsätzliche Befähigung städtebauliche Maßnahmen umzusetzen, ist an die Verfügbarkeit dieser Flächen durch die Stadt Neuss gekoppelt.

Von den 33 Gebieten / Flächen hat die Stadt Neuss 8 in ihrem Eigentum, so dass sie dort uneingeschränkt und umfassend wohnungspolitisch aktiv werden kann. In anderen Gebieten stellt sich die Frage der Verfügbarkeit derzeit nicht (mehr), da für diese Gebiete Bebauungsplanverfahren bereits begonnen wurden. Wohnungspolitische Zielsetzungen, wie Quoten an gefördertem Wohnraum, werden hier bereits bearbeitet und sind in laufender intensiver Abstimmung mit Investoren. Für viele dieser Planungen werden die wohnungspolitischen Ziele weiterhin mittels des in Neuss bewährten Instruments der städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB verankert und umgesetzt werden können. Des Weiteren befinden sich unter diesen Gebieten auch solche, für die städtebauliche Maßnahmen zum aktuellen Zeitpunkt nicht beabsichtigt werden. Dies liegt in den Eigentumsverhältnissen, der geringen Flächengröße oder dem geringen Wohnungsbaupotenzial begründet.

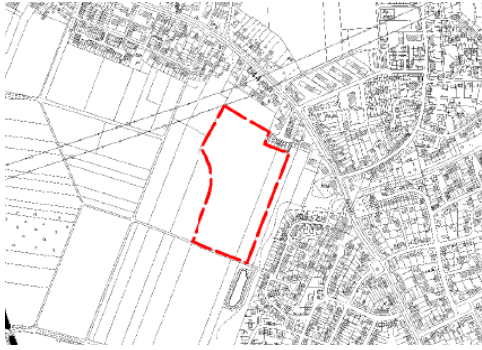
Für 14 Gebiete jedoch beabsichtigt die Stadt Neuss, städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Welche städtebaulichen Maßnahmen bei der planerischen Entwicklung dieser Flächen zur Anwendung kommen sollen, ist bei der Aufnahme der konkretisierenden Planung zu entscheiden. Zum aktuellen Zeitpunkt verfügt die Stadt Neuss in diesen 14 Gebieten über keine Regelungen, die diese Planungsabsicht auch hinreichend sichern. Es besteht keine Gewähr, dass die beabsichtigte Planung und die angestrebten Planungsziele auch zur Umsetzung gelangen können.

Zugleich ist bei einer prognostischen Betrachtung realistischer Weise anzunehmen, dass auch in den kommenden Jahren ein Wohnungsbedarf gegeben sein wird, der die Aufstellung von Bebauungsplänen oder andere städtebauliche Maßnahmen erforderlich macht. Entsprechende Bedarfsberechnungen sind im Flächennutzungsplan wiedergegeben.

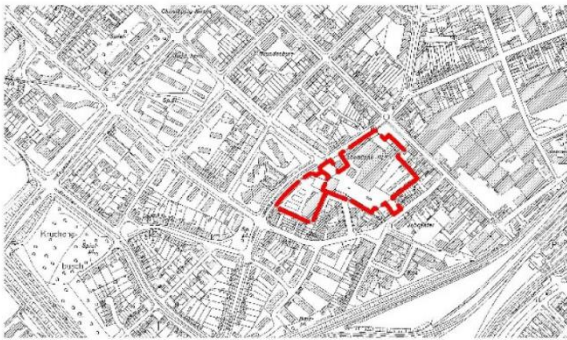
Ebenfalls begründen die Erkenntnisse aus dem Planungsprozess des neuen Flächennutzungsplans die Annahme, dass bei den folgenden 14 Flächen unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Planungshindernisse nicht zu erkennen sind, die der Realisierung neuer Wohnbauflächen und Wohnungen in einem Zeitraum von 10 Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans entgegenstehen könnten.



Furth-Nord, Kaarster Heide



Furth-Süd, Wolberostraße



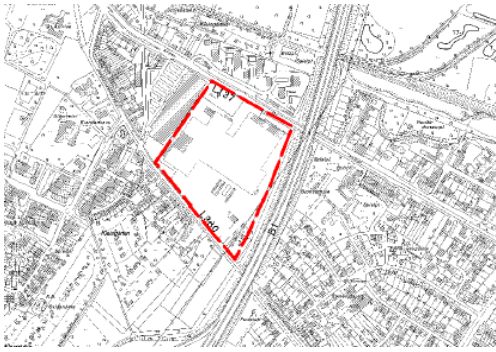
Innenstadt, Salzstraße



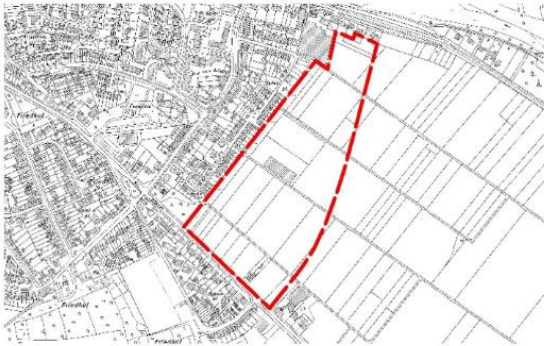
Stadionviertel, Eselspfad



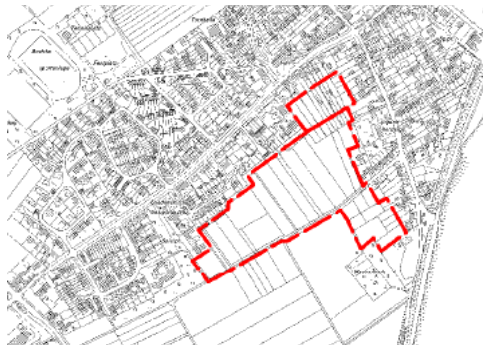
Meertal, Berghäuschensweg



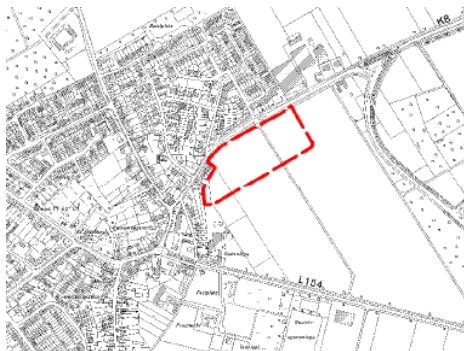
Grimlinghausen, Grimlinghausen Süd



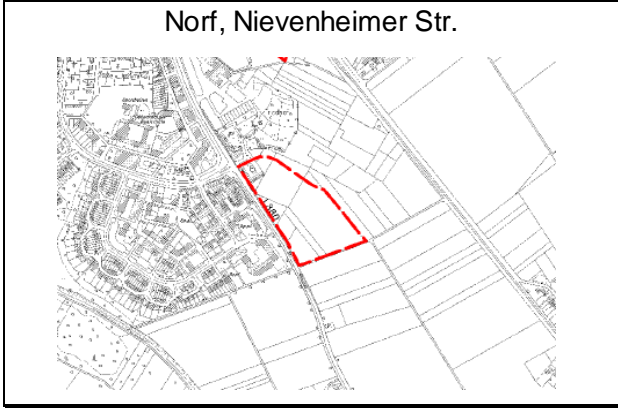
Uedesheim, südl. Rheinfährstraße



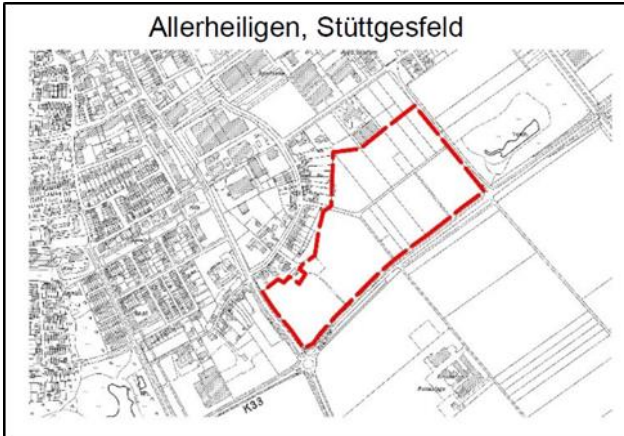
Grefrath, Lanzerather Straße



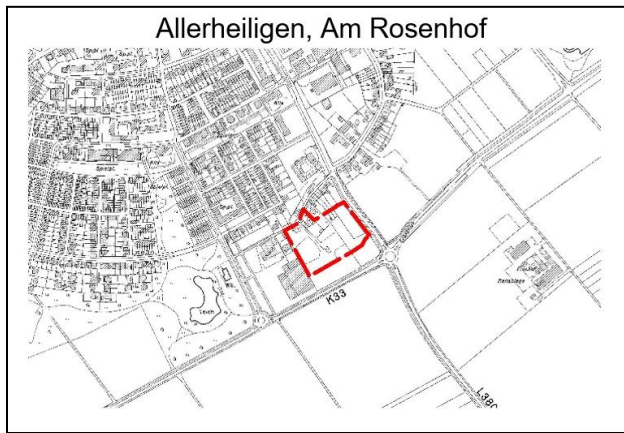
Norf, Nievenheimer Str.



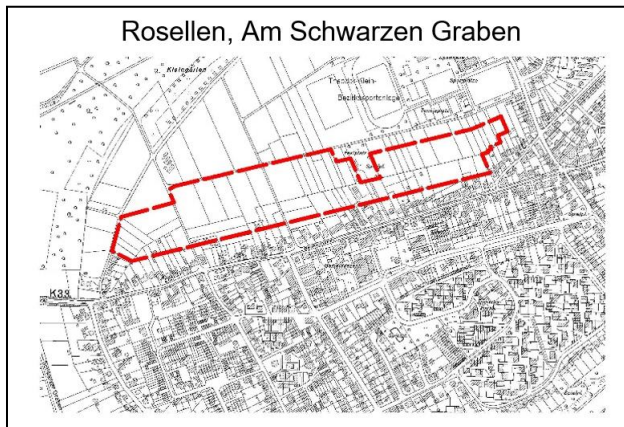
Allerheiligen, Stüttgesfeld



Allerheiligen, Am Rosenhof



Rosellen, Am Schwarzen Graben





## Sicherung städtebaulicher Entwicklungen mittels Vorkaufssatzungen nach § 25 BauGB Abs.1 Nr. 2

Die enorme Herausforderung in der Schaffung neuen Wohnraums, insbesondere als klimaschützende Siedlungsentwicklung, erfordert auch eine geänderte Strategie in der Entwicklung von Wohnbauflächen. Die städtische Wohnungs-, Planungs- und Liegenschaftspolitik muss im Sinne der vom Deutschen Städtetag genannten „Querschnittsaufgabe“ verbunden werden. Während die wohnungspolitischen Ziele im Flächennutzungsplan (Bedarfsfeststellung und Flächenbestimmung) und als Beschlüsse zum „Handlungsrahmen bezahlbarer Wohnraum“ (März 2015, APS 50-2014) sowie „Offensive für den bezahlbaren Wohnraum“ (Januar 2021, 61/182/2021) sowohl quantitativ als auch qualitativ formuliert sind, muss die Umsetzung der Ziele und Absichten auch liegenschaftspolitisch konzeptionell um neue Instrumente ergänzt werden. Dabei sind Instrumente zur Sicherung von Flächenverfügbarkeit von zentraler Bedeutung.

Seitens der Verwaltung wird ein neuer Ansatz zur Flächenbeschaffung und zur Steuerung der Wohnbaulandentwicklung für die Stadt Neuss vorgeschlagen. Das bisher zur Umsetzung von rechtskräftigen Bebauungsplänen eingesetzte Instrument, die Baulandumlegung, soll durch eine aktivere und frühzeitige Flächenbeschaffung sowie durch eine stärkere Steuerung der angestrebten Entwicklung ergänzt werden. Zur Flächenbeschaffung kann das im Baugesetzbuch definierte „besondere Vorkaufsrecht“ nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch einen wesentlichen Beitrag leisten. Demnach kann die Gemeinde

*„in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.“*

Durch den Beschluss von Vorkaufsrechtsatzungen hat die Kommune die Möglichkeit, bei jeder Verkaufsabsicht in den Vorgang einzuschreiten. Das bedeutet, dass kein Verkauf ohne die Beteiligung der Stadt stattfinden kann. Dadurch kann die Stadt die zum Verkauf angebotenen Flächen entweder selbst kaufen oder mit den Käufern in Verhandlungen über Entwicklungsmöglichkeiten treten (z.B. Städtebauliche Verträge). Durch die Vorkaufsrechtsatzung wird die Verhandlungsposition der Stadt wesentlich gestärkt.

Die Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts soll der Flächensicherung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dienen. Damit verbunden ist eine höhere Realisierungswahrscheinlichkeit für neuen und insbesondere preisgünstigen Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 9 Abs. 6 Nr. 8 BauGB), aber auch die geordnete Entwicklung dazugehöriger Flächen für ergänzende soziale, kulturelle, sportliche Nutzungen und als wohnungsbezogene Grünflächen. In bestimmten städtebaulichen Situationen und aus Konzepten zur Stadtentwicklung abgeleitet (beispielsweise Einzelhandelskonzept, Klimaanpassungskonzept), können auch gewerbliche Nutzungen oder Flächen für den Klimaschutz und die Risikoversorge Elemente einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sein.

Zur Sicherung der städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele sowie zur Gewährleistung einer gesicherten verbindlichen Bauleitplanung für die städtischen Entwicklungsflächenpotenziale sollen die vorgenannten 14 Gebiete / Flächen mit einer Vorkaufsrechtsatzung versehen werden.

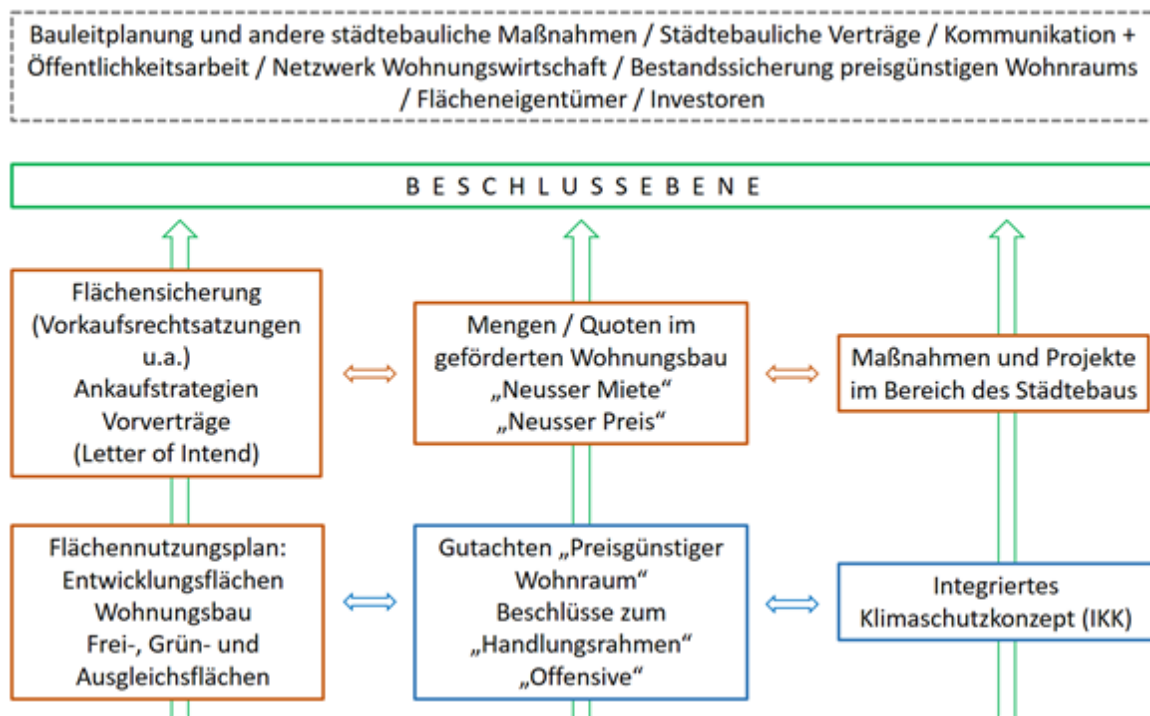
### Einbindung von Vorkaufssatzungen in ein Strukturkonzept Wohnbaulandentwicklung

Mit dem neuen Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Neuss über eine gute städtebauliche Grundkonzeption für die Wohnbaulandentwicklung. Die Reserveflächen sind planerisch gesichert, die städtebaulichen Rahmenbedingungen geklärt. Die folgerichtig nächste Stufe wäre eine im gesamtstädtischen Kontext geordnete Entwicklung dieser Flächen anhand von städtebaulichen, wohnungspolitischen und umweltpolitischen Kriterien, wobei weitere Kriterien

selbstverständlich hinzugefügt werden können. Zugleich ist die wohnungspolitische Zielrichtung gegeben. Die Beschlüsse zum „Handlungsrahmen bezahlbarer Wohnraum“ sowie zur „Offensive für den bezahlbaren Wohnraum“ geben den Auftrag des Rates wieder, mittels städtebaulicher Maßnahmen eine bestimmte Quote an öffentlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum in Neubauprojekten umzusetzen. Das in der Aktualisierung befindliche „Gutachten zum preisgünstigen Wohnraum“ wird Aussagen zur Bedarfsmenge in diesem Wohnungssegment treffen. Auch wird es die Definition einer „Neusser Miete“ und „Neusser Kaufpreis“ im preisgedämpften Segment darlegen.

Die Wohnbaulandentwicklung und die Schaffung neuen preisgünstigen Wohnraums muss die Klimabelange beachten. Die häufigen heißen Sommer der letzten Jahre und auch die extremen Niederschläge des Jahres 2021 verdeutlichen die Notwendigkeit von Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadtentwicklung. Bestimmte Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ohne verfügbare Flächen nicht umsetzbar, wie Retentionsflächen, Bereiche zur Kaltluftbildung, Grünflächen im Allgemeinen und Baumstandorte im Besonderen. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, kann der Wohnungsneubau nicht ohne Maßnahmen zur Klimaanpassung gestaltet werden.

Die planerische Ebene, die städtische Wohnungspolitik im Allgemeinen und die Maßnahmen und Konzepte zur Klimaanpassung können strukturell in einem Konzept zusammengeführt werden, das als „Neusser Modell zu mehr preisgünstigen Wohnraum“ weiter ausgeführt werden könnte.



### Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Keine