

# Gemeindeentwicklungsplan Wachtendonk

Ausschuss für Planung und Verkehr der Gemeinde Wachtendonk



19. Februar 2026

Dr. Wolfgang Haensch (Partner und cima-Büroleiter Köln)

Pernilla Kober (Beraterin)

Stadt + Regionalplanung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Tourismus

Mobilität

# Agenda

Projektfahrplan und Rückblick

Flächenbilanzierung

Potenzialstandorte

Flächenbewertung

Zielkonzept Wachtendonk 2040

# Gemeindeentwicklungsplan Wachtendonk 2040

## Projektfahrplan



Kick-Off und regelmäßige Abstimmungstermine mit der Gemeindeverwaltung

SWOT-Analyse

Ideenfindung

Abschlussbericht

2024  
4. Quartal

2025  
1. Quartal

2025  
2. Quartal

2025  
3. Quartal

2025  
4. Quartal

2026  
1. Quartal

# Öffentlicher Auftakt

Information und Beteiligung am 30. Januar 2025



- ca. 40 Bürger, Politiker und Unternehmer beim öffentlichen Auftakt
  - Diskussion von potenziellen Standorten für Wohnen und Arbeiten
  - Wertung von Qualitäten für Wohnen und Arbeiten
  - Aufnahme von Anregungen und Fragen



- Möglichkeit der Online-Beteiligung über eigene Projektwebsite

# Experten-Workshop

Präsenzveranstaltung am 30. September 2025

## 15 Teilnehmer:innen:

- relevante Fachbereiche der Gemeinde Wachtendonk
- Gemeindewerke
- Regionalplanung (Bezirksregierung Düsseldorf)
- Niederrheinische IHK
- Kreis Klever Baugesellschaft
- Wohnungsgenossenschaft Geldern e. G.

## Ziele des Workshops:

- Bewertung von Potenzialstandorten für Wohnen und Arbeiten
- Aufnahme von fachspezifischen Aspekten
- Ersteinschätzung zur Genehmigungsfähigkeit von Potenzialstandorten



## Ergebnisse:

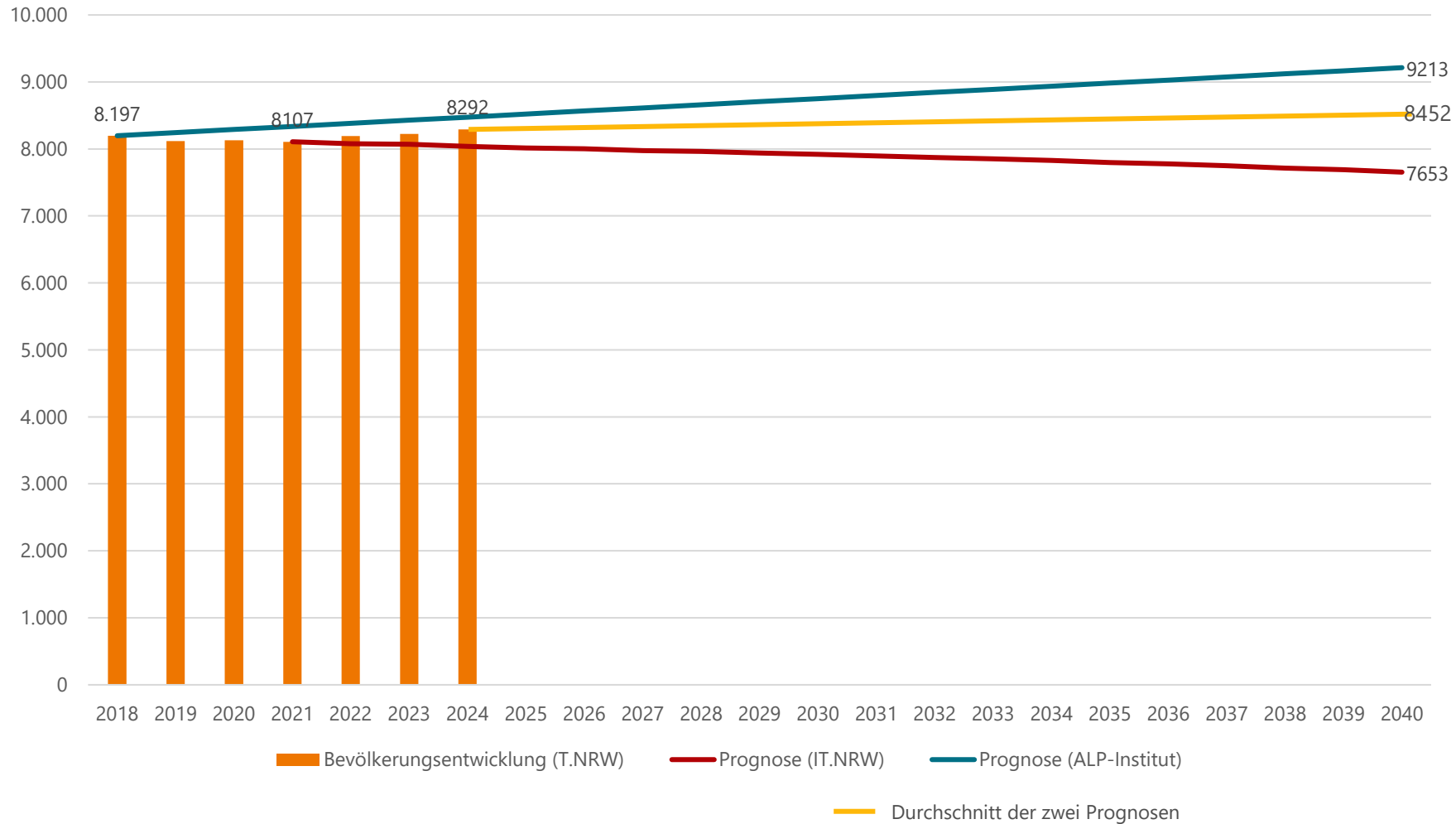
- Bestätigung des prognostizierten Wohnungsbedarfes seitens der Regionalplanung
- Klärung der Genehmigungsfähigkeit von gewerblichen Reserveflächen
- Einigkeit über den Fokus auf größere, zusammenhängende Flächen
- fachplanerische Einzelhinweise

**Die fachplanerischen Hinweise wurden aufgenommen und in die Flächenbewertungen und den Konzeptentwurf eingearbeitet.**

# Flächenbilanzierung Wohnen



## Bevölkerungsprognosen Wachtendonk



### Aktualisierung der Bevölkerungsprognosen für Wachtendonk

- Basisjahr: 2024: 8.292 EW (IT.NRW)
- Durchschnitt der Prognosen: Wachstum der Bevölkerung um knapp 2 % (Planungshorizont 2040: 8452)

# Flächenbilanzierung Wohnen



## cima-Prognose 2040

	Zensus 2024 (IT.NRW)	Prognosejahr 2040	Neubedarf	Ersatzbedarf (0,2% des Bestandes x Planungshorizont)	Fluktuations- reserve (3% des Bestandes)	Bedarf bis 2040 (Saldo Neu-, Ersatzbedarf; Fluktuationsreserve)	Saldo abzgl. Leerstand (Zensus 2022: 86)
Bevölkerung	8.292	8.452					
Haushalte	3.691 <i>(NRW.Bank 2024)</i>	3.842 <i>(Ø-Haushalt: 2,2 P.)</i>	151	118	111	380	294
						<b>Bedarf in ha</b>	14,7 (Faktor 20)

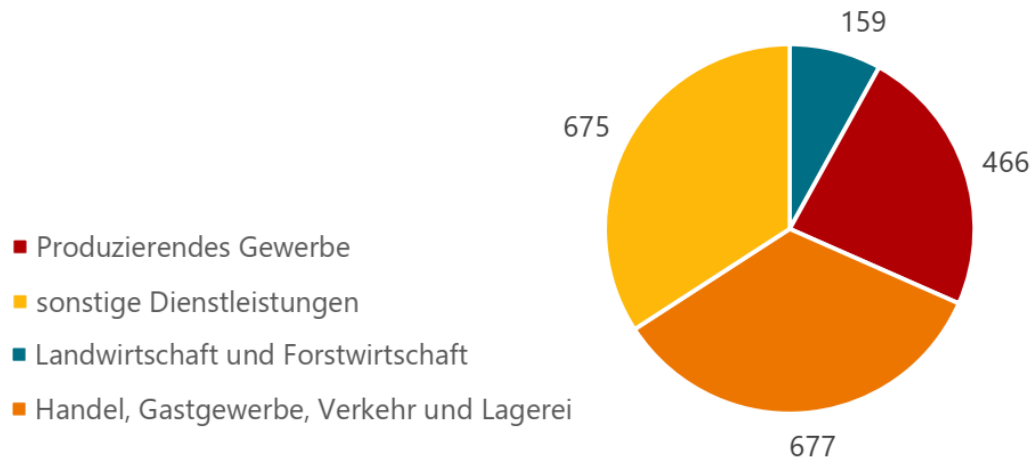
## Saldo Bestand – Bedarf

	Reserven <i>(mit Baurecht)</i>	Bedarf <i>(IT.NRW und ALP-Institut - Basisjahr 2024)</i>	Saldo (Bedarf an Neuausweisung)
In WE	53	294	<b>241</b>
In ha	2,71	14,7	<b>12,0</b>

# Flächenbilanzierung Gewerbe



## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Wachtendonk (Stand: 31.12.2024)



Quelle: cima (2026), nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit

**rd. 25 %**

der svp. Beschäftigten in Wachtendonk sind im produzierenden Gewerbe tätig (2024)

## svp. Beschäftigte Gemeinde Wachtendonk und Kreis Kleve (2013 = 100)



Quelle: IT.NRW (2025)

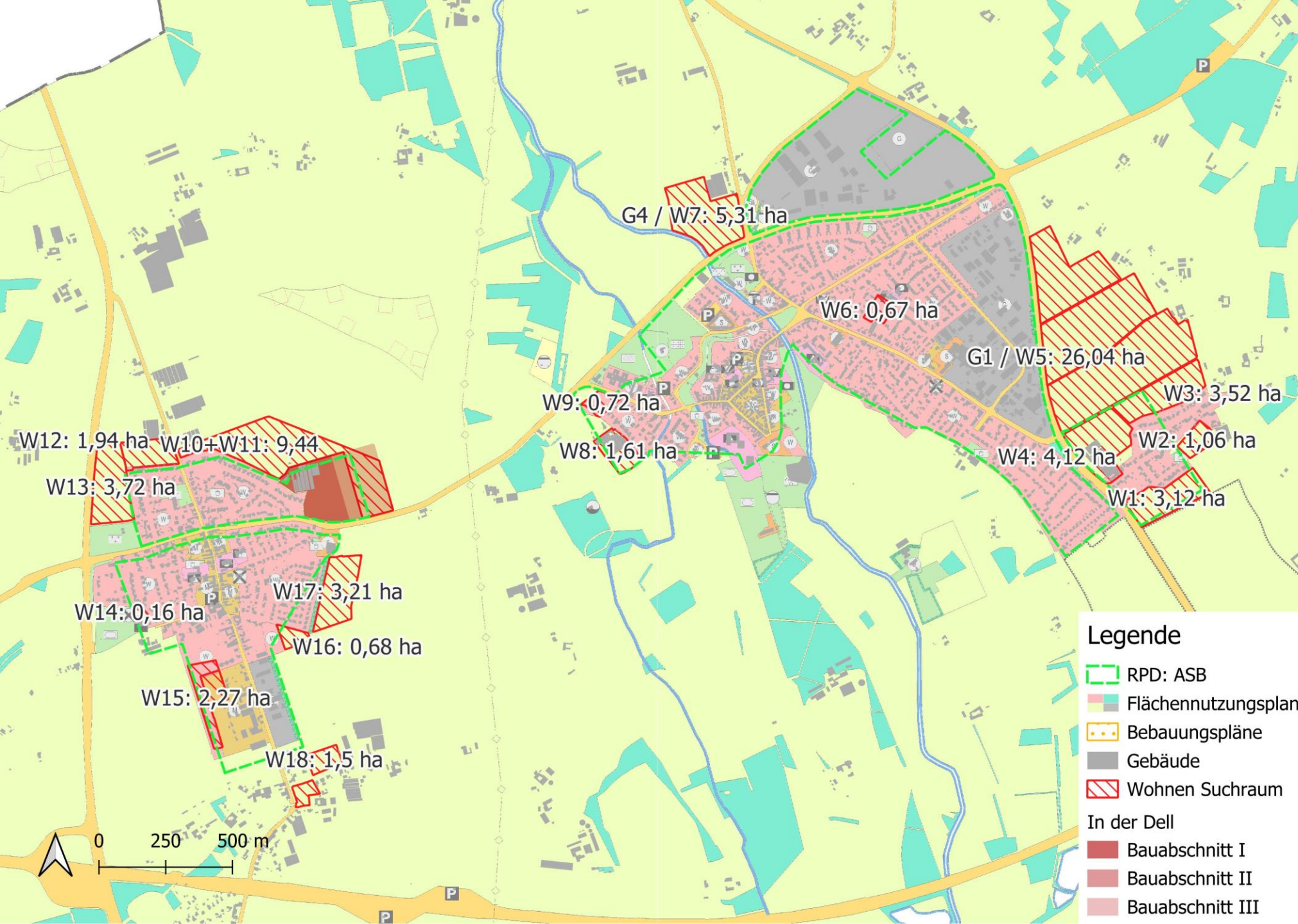
■ Kreis Kleve ■ Wachtendonk

# Flächenbilanzierung Gewerbe



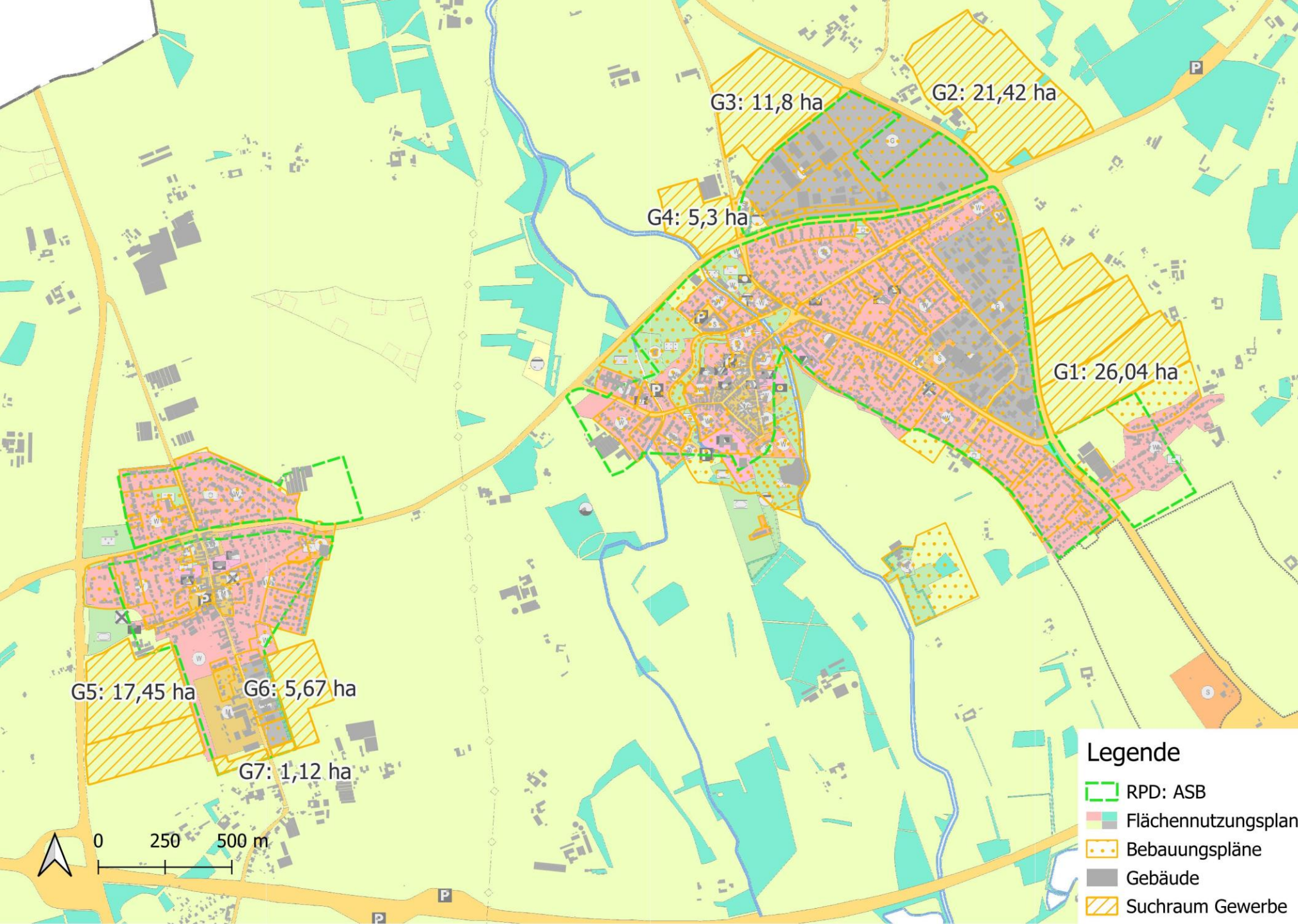
**2023 (Sfm NRW)**  
(Stichtag: 01.01.2024)

Kategorie	Summe in ha
Bedarf RPD 2021	11
Entwicklungspotential (RPD; FNP, FNP-Änd., 1/2 BEW)	7
<b>Handlungsspielraum</b>	<b>4</b>



# Wohnen

- Suchräume -



## Gewerbe






- Suchräume -

## Kriterien zur Eignung

- **Beitrag zur Wirtschafts- bzw. Wohnbauentwicklung der Gemeinde**  
(Flächenvorsorge, Eignung für spez. Zielgruppen)
- **Städtebau und Siedlungsentwicklung**  
(Art der Siedlungsentwicklung, Städtebaulicher Entwicklungstyp der Umgebung)
- **ökologische Verträglichkeit**  
(Schutzgebiete, Hochwasser- und Starkregengefahren, Kalt- / Frischluftentstehungsgebiete und -schneisen )
- **infrastrukturelle Ausstattung und Umgebung**  
(Gemengelagen, Synergieeffekte, Versorgungs-Infrastruktur, Lärm)
- **Verkehrsinfrastruktur**  
(überregionale Anbindung, ÖPNV, Radweganbindung)
- **Ver- und Entsorgung**  
(Wasser, Strom, Gas, Glasfaser)
- **Beschaffenheit der Bestandsfläche**  
(Altlasten, Bestandsgebäude)
- **Planungssituation**  
(Regionalplanung, verbindliche Bauleitplanung, Erschließung)

## Bewertung je Kategorie






### Eignung

-  sehr gut geeignet
-  gut geeignet
-  bedingt geeignet
-  eher schlecht geeignet
-  sehr schlecht geeignet

### Eigentumsverhältnisse:

- *nachrichtliche Übernahme, ohne Einfluss auf die Bewertung*

## Von der Einzelwertung je Kategorie zur Gesamtwertung der Fläche

-  sehr gute Bewertung einer Einzelkategorie (dunkelgrün) = 5 Punkte
-  gute Bewertung einer Einzelkategorie (hellgrün) = 4 Punkte
-  mittlere Bewertung einer Einzelkategorie (gelb) = 0 Punkte
-   kritische Bewertung einer Einzelkategorie (rot) = Ausschluss der Eignung

→ Summierung der Einzelwertungen führt zur Gesamtbewertung, z. B.:

$$4 + 4 + 0 + 4 + 4 + 5 + 5 + 4 = 30$$



## Von der Wertung der Einzelflächen zum Flächenranking



> 30 Punkte: Eignung = sehr gut



26 – 30 Punkte: Eignung = gut



21 – 25 Punkte: Eignung = mittel



< 20 Punkte: Eignung = gering

Kein Stern

mind. 1x rote Wertung  
= keine Eignung

# WOHNEN

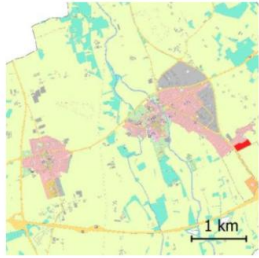
## Flächensteckbriefe – Bsp. W1



**Verortung:** Nördlich des Kiesabbaugebiets östlich der Kempener Straße

**Größe:** 3,12 ha

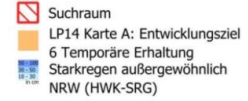
Lage im Gemeindegebiet



Planungsrecht



Ökologische Voraussetzungen



# WOHNEN

## Flächensteckbriefe – Bsp. W1



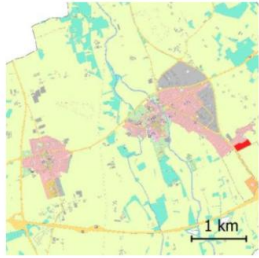
**Verortung:** Nördlich des Kiesabbaugebiets östlich der Kempener Straße

**Größe:** 3,12 ha

Lage im Gemeindegebiet

Planungsrecht

Ökologische Voraussetzungen



- RPD: ASB
- Suchraum
- FNP
- Gebäude
- Suchraum
- Bebauungsplan
- Flurstücke
- Suchraum
- LP14 Karte A: Entwicklungsziel
- 6 Temporäre Erhaltung
- Starkregen außergewöhnlich NRW (HWK-SRG)

Kategorie und Merkmale	Bewertung
<b>Beitrag zu Wohnbauentwicklung</b> <b>Gesamtbewertung: SEHR GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche ist flexibel parzellierbar und für ein breites Nutzerspektrum geeignet.</li> <li>Die Fläche eignet sich für den Zusatzbedarf an Ein- / Zweifamilienhäusern.</li> <li>Die Fläche bietet nennenswerte Kapazitäten zur Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs.</li> </ul>	●
<b>Städtebau und Siedlungsentwicklung</b> <b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche grenzt Richtung Norden vollständig an den Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. an bebaute Wohnbauflächen des FNPs an.</li> <li>Die Bebauung würde den Siedlungsbereich Richtung Süden klar zum zukünftigen Bereich der Renaturierung abgrenzen.</li> <li>Die zu untersuchende Fläche liegt vergleichsweise in großer Entfernung zu dem Ortsteilkern.</li> </ul>	●
<b>Ökologische Verträglichkeit</b> <b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche ist im Landschaftsplan 14 Straelen-Wachtendonk dem Entwicklungsziel Temporäre Erhaltung zugeordnet; bei der Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung entfällt die Festsetzung.</li> <li>Die Fläche ist nicht durch Fließgewässer überschwemmungsgefährdet, auf etwa 25 % der Fläche besteht bei Starkregen aber eine Überflutungstiefe von bis zu 10 – 30 cm. Die Bebaubarkeit ist gegeben, jedoch unter Beachtung technischer Objektschutzmaßnahmen. (LANUK 2024: Fließgewässer HQ100; BKG (2020): Überflutungstiefe Außergewöhnlich HWK-SRG)</li> </ul>	●

- Die Fläche hat keine Bedeutung für den nächtlichen Luftaustausch und der angrenzende Siedlungsbereich ist nachts nicht überwärmt (Klimaatlas NRW, Klimaanalysekarte nachts). Die thermische Belastung des angrenzenden Siedlungsbereichs am Tag ist stark (PET > 35 bis 41 °C) (Klimaatlas NRW, Klimaanalysekarte tags / Klimaanalyse Gesamtbetrachtung) – um diese nicht zu verstärken und auf der Fläche selbst eine möglichst geringe Belastung zu erreichen, ist bei der Bebauung auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu achten.

Infrastrukturelle Ausstattung und Umgebung	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der angrenzenden klassischen Wohnbebauung in Einfamilienhaus-bauweise und landwirtschaftlich genutzten Flächen Richtung Osten und Westen (ab der Phase der Renaturierung des Kiesabbaugebiets) ist eine ruhige Wohnlage absehbar.</li> <li>Richtung Westen besteht räumliche Nähe zur L361 (Kempener Straße), von welcher für ca. ein Drittel der Fläche eine Lärmbelastung von &gt; 55 bis &gt;= 60 dB (A) ausgeht, davon anteilig für ca. 40 % von &gt;60 &gt;= 65 dB (A) (Lden = 24h-Wert) (Peutz 2023: Lärmaktionsplanung Wachtendonk). Der LNight beträgt 50-54 dB(A) für die gesamte Fläche. Die DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ gibt für Allgemeine Wohngebiete die Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tag, bzw. 45-40 dB(A) in der Nacht an. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung Wachtendonk, Fortschreibung Stufe 4, werden für Wohnbauungen entlang der L 361 mit einer ähnlichen Lärmbelastung mögliche Maßnahmen zu deren Minderung formuliert, jedoch nicht zur Umsetzung vorgesehen. Die letztendliche Entscheidung zur Umsetzung liegt beim Landesbetrieb Straßenbau NRW als Baulastträger (Peutz 2023: Lärmaktionsplanung Wachtendonk: Anlage 9, S. 4.)</li> <li>Es ist keine fußläufige (700 m) Nahversorgung erreichbar. Der nächste Versorgungsangebote befinden sich ca. 1,5 km entfernt.</li> </ul>	●

Verkehrsinfrastruktur	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lediglich die vergleichsweise große Entfernung zu den Ortszentren steht einer Höherbewertung entgegen (ca. 1,6 km bzw. 23 min Fußweg zum Friedensplatz)</li> <li>Sehr gute überregionale Straßenverkehrsanbindung, da sich die Autobahnauffahrt zur BAB 40 nur in 1,5 km Entfernung befindet.</li> <li>Die nächste Bushaltestelle „Wachtendonk Rüttendorf“ befindet sich nur 350 m (4 min Fußweg) entfernt.</li> <li>Die Flächen liegen entlang des AR IV – nähräumig (Batzensteg) und in der Nähe des AR III – regional (Kempener Straße) (Zielnetz Radverkehr, Mobilitätskonzept Wachtendonk 2023).</li> </ul>	●

Ver- und Entsorgung	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Frischwasserkanal: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg), aber über Privatgrundstücke gegeben – eine ausreichende Dimensionierung vorausgesetzt.</li> <li>Schmutzwasserkanal: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg), aber über Privatgrundstücke gegeben – eine ausreichende Dimensionierung vorausgesetzt.</li> <li>Regenwasserkanal: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg), aber über Privatgrundstücke gegeben – eine ausreichende Dimensionierung vorausgesetzt.</li> <li>Strom: Erschließung durch Netzerweiterung problemlos möglich</li> <li>Gas: Erschließung herstellbar</li> <li>Glasfaser: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg) – eine ausreichende Kapazität wird vorausgesetzt.</li> </ul>	●

Beschaffenheit der Bestandsfläche	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: SEHR GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche wird aktuell rein landwirtschaftlich genutzt, daher sind keine Restriktionen in Form von Altlasten oder anderen Bodenbelastungen zu erwarten.</li> <li>Es bestehen keine Einschränkungen durch Topographie oder Vegetation.</li> </ul>	●
Planungssituation	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche ist im Regionalplan bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.</li> <li>Die Fläche grenzt im Norden an eine homogene Wohnbebauung in Einfamilienhaus- und Doppelhausbauweise. Für die Realisierung eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sowie die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.</li> <li>Die verkehrliche Erschließung kann ggf. über den Schabrockerweg und über die Freiflächen des Schabrockerwegs 12 und 14 (Flur 027, Flurstück 69) erfolgen. Alternativ müsste die Erschließung über den Alter Gelinterweg erfolgen.</li> </ul>	●
Eigentumsverhältnisse	Bewertung
<i>(nachrichtliche Aufnahme, keine Einflussnahme auf die Bewertung)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>einfache Eigentumsverhältnisse</li> </ul>	●

# WOHNEN

## Flächensteckbriefe – Bsp. W1



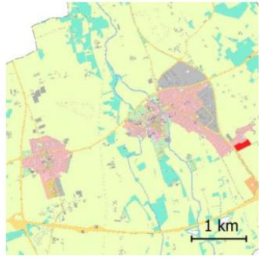
**Verortung:** Nördlich des Kiesabbaugebiets östlich der Kempener Straße

**Größe:** 3,12 ha

Lage im Gemeindegebiet

Planungsrecht

Ökologische Voraussetzungen



- RPD: ASB
- Suchraum
- FNP
- Bebauungsplan
- Gebäude
- Flurstücke
- Suchraum
- LP14 Karte A: Entwicklungsziel
- 6 Temporäre Erhaltung
- Starkregen außergewöhnlich NRW (HWK-SRG)

Kategorie und Merkmale	Bewertung
<b>Beitrag zu Wohnbauentwicklung</b> <b>Gesamtbewertung: SEHR GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche ist flexibel parzellierbar und für ein breites Nutzerspektrum geeignet.</li> <li>Die Fläche eignet sich für den Zusatzbedarf an Ein- / Zweifamilienhäusern.</li> <li>Die Fläche bietet nennenswerte Kapazitäten zur Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs.</li> </ul>	●
<b>Städtebau und Siedlungsentwicklung</b> <b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche grenzt Richtung Norden vollständig an den Allgemeinen Siedlungsbereich bzw. an bebaute Wohnbauflächen des FNPs an.</li> <li>Die Bebauung würde den Siedlungsbereich Richtung Süden klar zum zukünftigen Bereich der Renaturierung abgrenzen.</li> <li>Die zu untersuchende Fläche liegt vergleichsweise in großer Entfernung zu dem Ortsteilkern.</li> </ul>	●
<b>Ökologische Verträglichkeit</b> <b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche ist im Landschaftsplan 14 Straelen-Wachtendonk dem Entwicklungsziel Temporäre Erhaltung zugeordnet; bei der Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung entfällt die Festsetzung.</li> <li>Die Fläche ist nicht durch Fließgewässer überschwemmungsgefährdet, auf etwa 25 % der Fläche besteht bei Starkregen aber eine Überflutungstiefe von bis zu 10 – 30 cm. Die Bebaubarkeit ist gegeben, jedoch unter Beachtung technischer Objektschutzmaßnahmen. (LANUK 2024: Fließgewässer HQ100; BKG (2020): Überflutungstiefe Außergewöhnlich HWK-SRG)</li> </ul>	●

- Die Fläche hat keine Bedeutung für den nächtlichen Luftaustausch und der angrenzende Siedlungsbereich ist nachts nicht überwärmt (Klimaatlas NRW, Klimaanalysekarte nachts). Die thermische Belastung des angrenzenden Siedlungsbereichs am Tag ist stark (PET > 35 bis 41 °C) (Klimaatlas NRW, Klimaanalysekarte tags / Klimaanalyse Gesamtbetrachtung) – um diese nicht zu verstärken und auf der Fläche selbst eine möglichst geringe Belastung zu erreichen, ist bei der Bebauung auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad zu achten.

Infrastrukturelle Ausstattung und Umgebung	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der angrenzenden klassischen Wohnbebauung in Einfamilienhaus-bauweise und landwirtschaftlich genutzten Flächen Richtung Osten und Westen (ab der Phase der Renaturierung des Kiesabbaugebiets) ist eine ruhige Wohnlage absehbar.</li> <li>Richtung Westen besteht räumliche Nähe zur L361 (Kempener Straße), von welcher für ca. ein Drittel der Fläche eine Lärmbelastung von &gt; 55 bis &gt;= 60 dB (A) ausgeht, davon anteilig für ca. 40 % von &gt;60 &gt;= 65 dB (A) (Lden = 24h-Wert) (Peutz 2023: Lärmaktionsplanung Wachtendonk). Der LNight beträgt 50-54 dB(A) für die gesamte Fläche. Die DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ gibt für Allgemeine Wohngebiete die Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tag, bzw. 45-40 dB(A) in der Nacht an. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung Wachtendonk, Fortschreibung Stufe 4, werden für Wohnbauungen entlang der L 361 mit einer ähnlichen Lärmbelastung mögliche Maßnahmen zu deren Minderung formuliert, jedoch nicht zur Umsetzung vorgesehen. Die letztendliche Entscheidung zur Umsetzung liegt beim Landesbetrieb Straßenbau NRW als Baulastträger (Peutz 2023: Lärmaktionsplanung Wachtendonk: Anlage 9, S. 4.)</li> <li>Es ist keine fußläufige (700 m) Nahversorgung erreichbar. Der nächste Versorgungsangebote befinden sich ca. 1,5 km entfernt.</li> </ul>	●

Verkehrsinfrastruktur	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lediglich die vergleichsweise große Entfernung zu den Ortszentren steht einer Höherbewertung entgegen (ca. 1,6 km bzw. 23 min Fußweg zum Friedensplatz)</li> <li>Sehr gute überregionale Straßenverkehrsanbindung, da sich die Autobahnauffahrt zur BAB 40 nur in 1,5 km Entfernung befindet.</li> <li>Die nächste Bushaltestelle „Wachtendonk Rüttendorf“ befindet sich nur 350 m (4 min Fußweg) entfernt.</li> <li>Die Flächen liegen entlang des AR IV – nähräumig (Batzensteg) und in der Nähe des AR III – regional (Kempener Straße) (Zielnetz Radverkehr, Mobilitätskonzept Wachtendonk 2023).</li> </ul>	●

Ver- und Entsorgung	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Frischwasserkanal: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg), aber über Privatgrundstücke gegeben – eine ausreichende Dimensionierung vorausgesetzt.</li> <li>Schmutzwasserkanal: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg), aber über Privatgrundstücke gegeben – eine ausreichende Dimensionierung vorausgesetzt.</li> <li>Regenwasserkanal: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg), aber über Privatgrundstücke gegeben – eine ausreichende Dimensionierung vorausgesetzt.</li> <li>Strom: Erschließung durch Netzerweiterung problemlos möglich</li> <li>Gas: Erschließung herstellbar</li> <li>Glasfaser: Anschlussmöglichkeit in unmittelbarer Nähe (Schabrockerweg) – eine ausreichende Kapazität wird vorausgesetzt.</li> </ul>	●

Beschaffenheit der Bestandsfläche	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: SEHR GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche wird aktuell rein landwirtschaftlich genutzt, daher sind keine Restriktionen in Form von Altlasten oder anderen Bodenbelastungen zu erwarten.</li> <li>Es bestehen keine Einschränkungen durch Topographie oder Vegetation.</li> </ul>	●
Planungssituation	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: GUT</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Fläche ist im Regionalplan bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.</li> <li>Die Fläche grenzt im Norden an eine homogene Wohnbebauung in Einfamilienhaus- und Doppelhausbauweise. Für die Realisierung eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sowie die Schaffung von Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.</li> <li>Die verkehrliche Erschließung kann ggf. über den Schabrockerweg und über die Freiflächen des Schabrockerwegs 12 und 14 (Flur 027, Flurstück 69) erfolgen. Alternativ müsste die Erschließung über den Alter Gelinterweg erfolgen.</li> </ul>	●

Eigentumsverhältnisse	Bewertung
<i>(nachrichtliche Aufnahme, keine Einflussnahme auf die Bewertung)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>einfache Eigentumsverhältnisse</li> </ul>	●

Gesamtbetrachtung	Bewertung
<b>Gesamtbewertung: SEHR GUT</b> <p>Die sehr gute Eignung der Fläche ergibt sich aus einer guten Eignung hinsichtlich städtebaulicher, infrastruktureller und ökologischer Faktoren sowie einem deutlichen Beitrag zur Wohnbauentwicklung.</p>	★★★★★
Empfehlung	Bewertung
Die Entwicklung der Fläche wird ausdrücklich empfohlen. Handlungsempfehlungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ansprache der Eigentümer:innen und Information über die Planungsziele der Gemeinde</li> <li>Realisierung durch die Eigentümer:innen oder Einleiten von Verhandlungen über Flächenerwerb</li> <li>Klärung der verkehrlichen Erschließung: Verhandlung mit den Eigentümer:innen des Schabrockerwegs 12 und 14 (Flur 027, Flurstück 69)</li> <li>Schaffung von Baurecht durch Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans</li> </ul>	●

# WOHNEN

## Bewertung aller Suchräume

## Kategorisierte Bewertung



Fläche / Bewertungs- kategorie	Beitrag zu Wohnbauten- wicklung	Städtebau und Siedlungsent- wicklung	Ökologische Verträglichkeit	Infrastrukturelle Ausstattung und Umgebung	Verkehrs- infrastruktur	Ver- und Entsorgung	Bestand und Vorbelastungen	Planungssituation
W1	●	●	●	●	●	●	●	●
W2	●	●	●	●	●	●	●	●
W3	●	●	●	●	●	●	●	●
W4	●	●	●	●	●	●	●	●
W5	●	●	●	●	●	●	●	●
W6	●	●	●	●	●	●	●	●
W7	●	●	●	●	●	●	●	●
W8	●	●	●	●	●	●	●	●
W9	●	●	●	●	●	●	●	●
W10 + W11	●	●	●	●	●	●	●	●
W12	●	●	●	●	●	●	●	●
W13	●	●	●	●	●	●	●	●
W14	●	●	●	●	●	●	●	●
W15	●	●	●	●	●	●	●	●
W16	●	●	●	●	●	●	●	●
W17	●	●	●	●	●	●	●	●
W18	●	●	●	●	●	●	●	●

## Gesamtbewertung

★★★★★	W15 (2,27 ha)	37 P
	W9 (0,72 ha)	35 P
	W8 (1,61 ha)	35 P
	W6 (0,67 ha)	35 P
	W1 (3,12 ha)	34 P
	W4 (4,12 ha)	32 P
★★★	W2 (1,06 ha)	30 P
	W10+11 (9,44 ha)	29 P
	W3 (3,52 ha)	27 P
	(gleiche Fläche wie G1)	
★★	W16 (0,68 ha)	23 P
	W12 (1,94 ha)	23 P
	W13 (3,72 ha)	23 P
	W7 (5,31 ha)	23 P
	(gleiche Fläche wie G4)	
★	W5 (26,04 ha)	19 P
	W17 (3,71 ha)	
	W14 (0,16 ha)	
	W18 (1,5 ha)	

# WOHNEN

## Bewertung aller Suchräume

## Kategorisierte Bewertung



Fläche / Bewertungs- kategorie	Beitrag zu Wohnbauent- wicklung	Städtebau und Siedlungsent- wicklung	Ökologische Verträglichkeit	Infrastrukturelle Ausstattung und Umgebung	Verkehrs- infrastruktur	Ver- und Entsorgung	Bestand und Vorbelastungen	Planungssituation
W1	●	●	●	●	●	●	●	●
W2	●	●	●	●	●	●	●	●
W3	●	●	●	●	●	●	●	●
W4	●	●	●	●	●	●	●	●
W5	●	●	●	●	●	●	●	●
W6	●	●	●	●	●	●	●	●
W7	●	●	●	●	●	●	●	●
W8	●	●	●	●	●	●	●	●
W9	●	●	●	●	●	●	●	●
W10 + W11	●	●	●	●	●	●	●	●
W12	●	●	●	●	●	●	●	●
W13	●	●	●	●	●	●	●	●
W14	●	●	●	●	●	●	●	●
W15	●	●	●	●	●	●	●	●
W16	●	●	●	●	●	●	●	●
W17	●	●	●	●	●	●	●	●
W18	●	●	●	●	●	●	●	●

26,53 ha

Flächenbedarf bis 2040:  
12 ha

## Gesamtbewertung



W15 (2,27 ha) 37 P

W9 (0,72 ha) 35 P

12,51 ha

W8 (1,61 ha) 35 P

W6 (0,67 ha) 35 P

W1 (3,12 ha) 34 P

W4 (4,12 ha) 32 P



W2 (1,06 ha) 30 P

W10+11 (9,44 ha) 29 P

14,02 ha

W3 (3,52 ha) 27 P

(gleiche Fläche wie G1)



W16 (0,68 ha) 23 P

W12 (1,94 ha) 23 P

W13 (3,72 ha) 23 P

W7 (5,31 ha) 23 P

(gleiche Fläche wie G4)



W5 (26,04 ha) 19 P

W17 (3,71 ha)

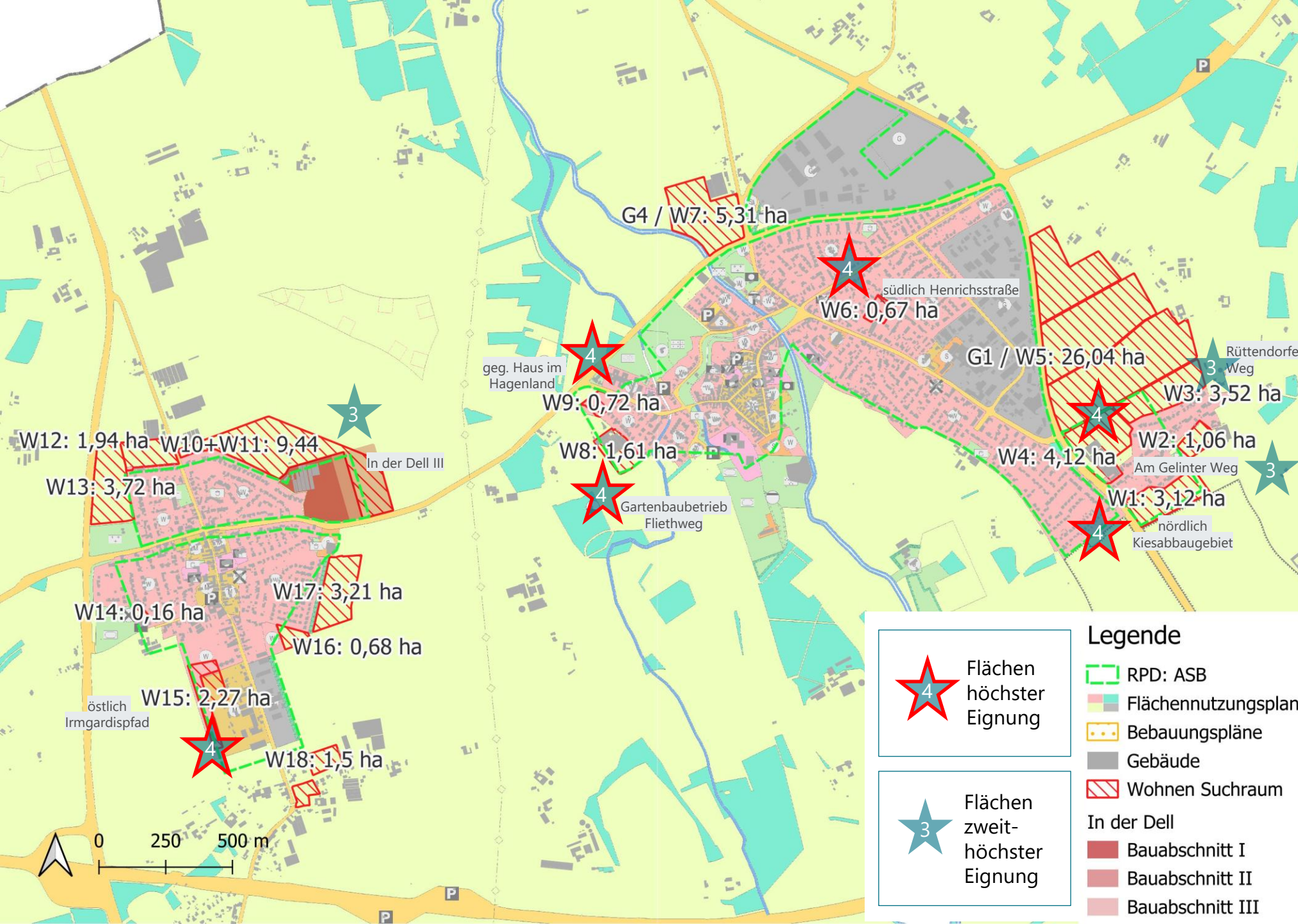
W14 (0,16 ha)

W18 (1,5 ha)



# Wohnen

- Gesamtbewertung -



# GEWERBE

Bewertung aller Suchräume



## Kategorisierte Bewertung

Fläche / Bewertungs- kategorie	Eignung zur Wirtschafts- entwicklung	Städtebau und Siedlungs- entwicklung	Ökologische Verträglich- keit	Infrastrukturelle Ausstattung und Umgebung	Verkehrsinfra- struktur	Ver- und Entsorgung	Bestand und Vorbelastungen	Planungsstand
G1	●	●	●	●	●	●	●	●
G2	●	●	●	●	●	●	●	●
G3	●	●	●	●	●	●	●	●
G4	●	●	●	●	●	●	●	●
G5	●	●	●	●	●	●	●	●
G6	●	●	●	●	●	●	●	●
G7	●	●	●	●	●	●	●	●

## Gesamtbewertung

★★★★★		
★★★★	G5 = 17,45 ha	28 P
	G1 = 26,04 ha	28 P
	G3 = 11,8 ha	27 P
	G4 = 5,3 ha	27 P
★★★	G6 = 5,67 ha	23 P
	G7 = 1,12 ha	23 P
★		
	G2 = 21,42 ha	

# GEWERBE

Bewertung aller Suchräume



## Kategorisierte Bewertung

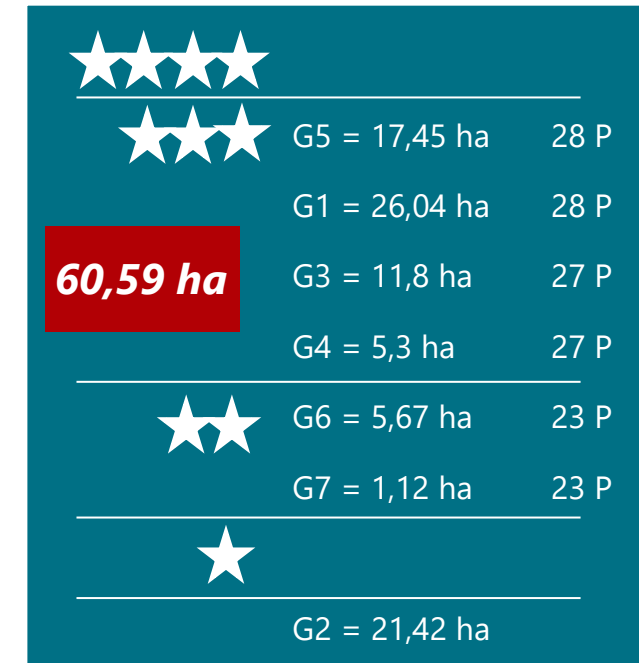
Fläche / Bewertungs- kategorie	Eignung zur Wirtschafts- entwicklung	Städtebau und Siedlungs- entwicklung	Ökologische Verträglich- keit	Infrastrukturelle Ausstattung und Umgebung	Verkehrsinfra- struktur	Ver- und Entsorgung
G1	●	●	●	●	●	●
G2	●	●	●	●	●	●
G3	●	●	●	●	●	●
G4	●	●	●	●	●	●
G5	●	●	●	●	●	●
G6	●	●	●	●	●	●
G7	●	●	●	●	●	●

**Flächenbedarf bis 2040:**  
**9,2 ha** (Berechnung nach HSP,  
zur Orientierung)

*Spielraum der Regionalplanung:*

- *Zuspruch einer Angebots-  
planung über 3,4 ha (bis  
2030)*
- *zusätzliche Ausweisung  
gemäß Nachfrage (s.  
Gewerbeflächenpool Kreis  
Kleve)*

## Gesamtbewertung



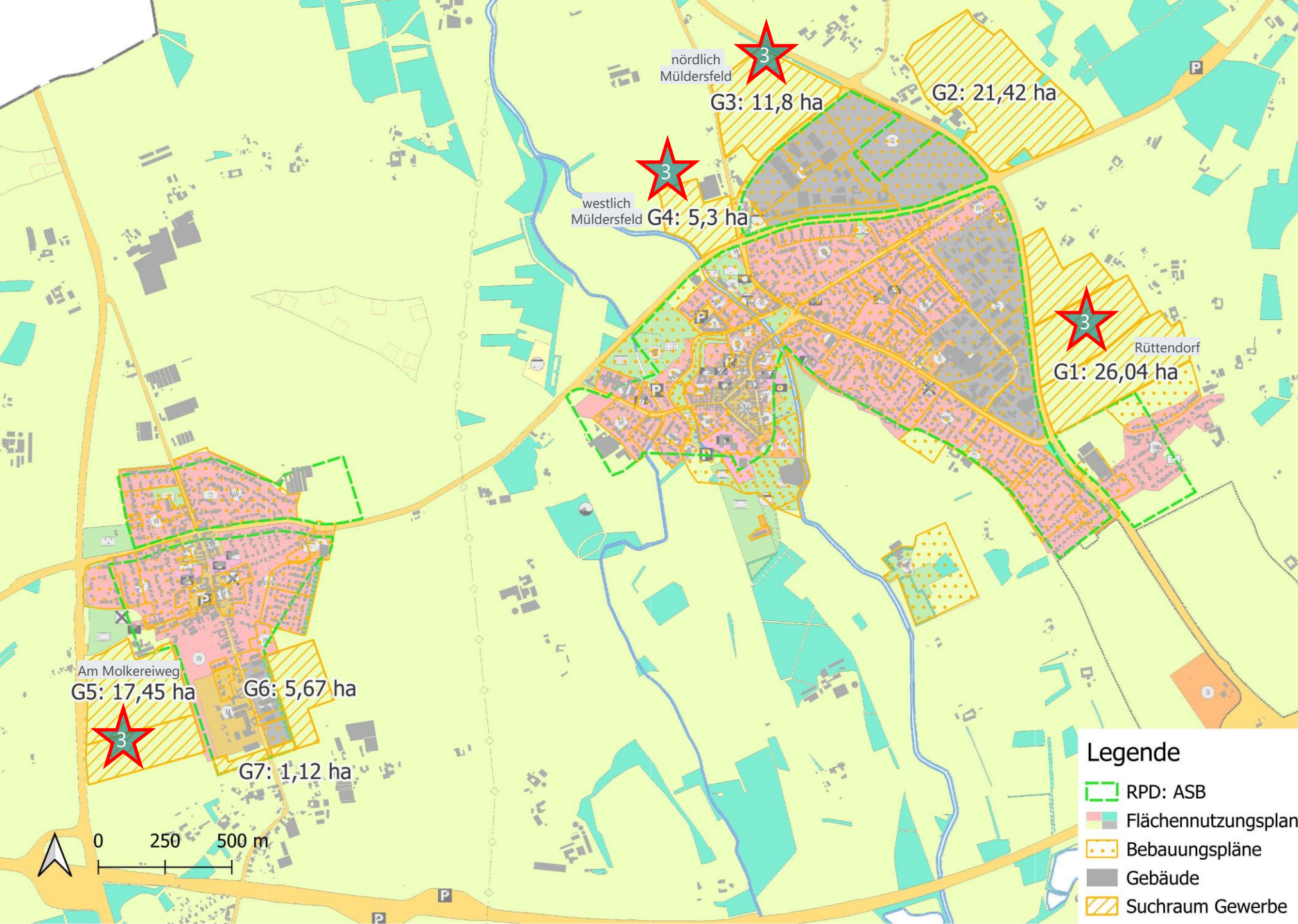


## Gewerbe

### - Gesamtbewertung -

- vier favorisierte Flächen; insgesamt rd. 60 ha
- vertiefte Standortbewertung inkl. möglicher Synergieeffekte

➔ Priorisierung der Flächen G1 und G3 als künftige Gewerbegebiete



# Ausrichtung der Flächenentwicklung an standortübergreifenden qualitativen Leitlinien



## WOHNEN

- 1 Wohnformen mischen!
- 2 besondere Wohnformen in zentrumsnahen Lagen fördern!
- 3 bezahlbarem Wohnraum mit guter Anbindung sicherstellen!
- 4 Qualitativ hochwertige städtebauliche Planung verfolgen!
- 5 Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten!



# Ausrichtung der Flächenentwicklung an standortübergreifenden qualitativen Leitlinien



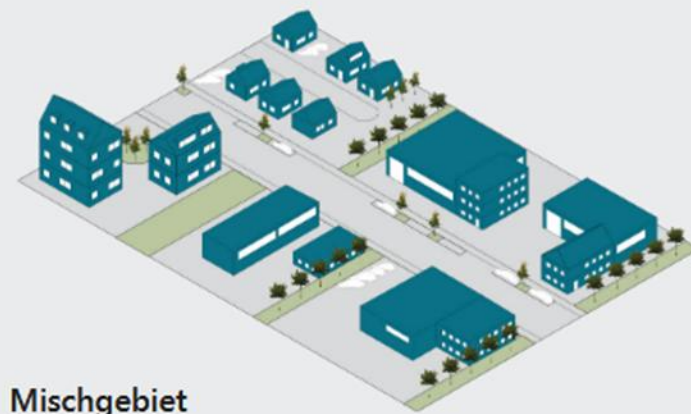
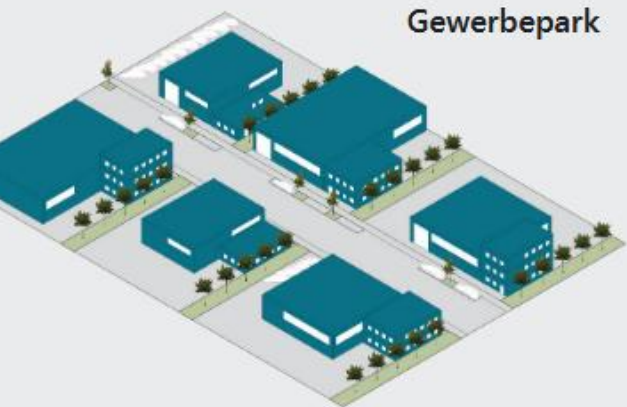
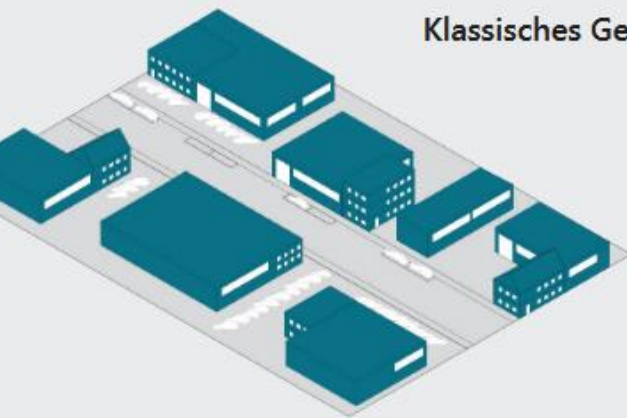
## GEWERBE

- 1 **Flächenvorsorge für Bestandsunternehmen betreiben!**
- 2 **Ansiedlung von neuen Betrieben systematisch verfolgen!**
- 3 **Wirtschaftspolitische Ziele bei der Grundstücksvergabe verfolgen!**
- 4 **Städtebauliche Ziele und positives Image als Wirtschaftsstandort verfolgen!**
- 5 **Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten!**



# Bewusste Ausrichtung der Flächenrealisierung an den Bedürfnissen bestimmter Zielgruppen

## GEWERBE



## WOHNEN

### Einfamilienhäuser





**Herzlichen Dank für Ihr Interesse!**  
**Ihr Projektteam**  
**„Gemeindeentwicklungsplan Wachtendonk“**

