

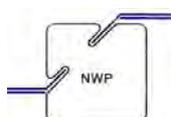
Stadt MEPPEN



Stadtentwicklungskonzept 2011

WOHNEN

Oktober 2011



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73



Inhaltsverzeichnis	Seite
A. GRUNDLAGEN	1
A.1 Anlass und Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes.....	1
A.2 Die Stadt Meppen	2
A.2.1 Siedlungsstruktur und Geschichte	2
A.2.2 Lage im Raum/Verkehrsanbindung	5
A.3 Vorgaben der Raumordnung und sonstige planerische Rahmenvorgaben	6
A.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland	6
A.3.2 Planungen zur gesamtstädtischen Entwicklung	8
B. STADTENTWICKLUNGSKONZEPT	11
B.1 Bestandsanalyse und Prognose: Handlungsfeld Wohnen.....	12
B.1.1 Bisherige Entwicklung und aktueller Bestand.....	12
B.1.2 Bevölkerungsverteilung.....	14
B.1.3 Altersstruktur	15
B.1.4 Haushaltsstruktur	17
B.1.5 Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	19
B.1.5.1 Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung	19
B.1.5.2 Abschätzung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Meppen bis 2025.....	20
B.1.5.3 Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes.....	21
B.2 Soziale Infrastruktur	24
B.2.1 Schulen	24
B.2.2 Kindergärten.....	25
B.2.3 Einrichtungen für Senioren	26
C. SIEDLUNGSENTWICKLUNGS-KONZEPTION	28
C.1 Umsetzung der Ziele und Vorgaben in die Konzeption	28
C.1.1 Siedlungsentwicklung	28
C.1.2 Wohnbauentwicklung.....	28
C.1.3 Grundsätzliche städtebauliche Überlegungen	30
C.1.4 Leitziele für die zukünftige Siedlungsentwicklung.....	30



C.2	Siedlungsentwicklung in den Stadt- und Ortsteilen.....	31
C.2.1	Kernstadt – Stadtteile.....	31
C.2.1.1	Esterfeld	32
C.2.1.2	Neustadt.....	36
C.2.1.3	Altstadt und Hasebrink.....	40
C.2.1.4	Kuhweide	44
C.2.1.5	Nödike	46
C.2.1.6	Schleusengruppe, Feldkamp, Helter Damm.....	50
C.2.2	Ortsteile.....	54
C.2.2.1	Östliche Gemeinden	57
C.2.2.1.1	Apeldorn.....	57
C.2.2.1.2	Bokeloh	61
C.2.2.1.3	Helte.....	65
C.2.2.1.4	Teglingen	69
C.2.2.1.5	Fazit zu den Ostgemeinden.....	72
C.2.2.2	Nordgemeinden.....	73
C.2.2.2.1	Borken.....	73
C.2.2.2.2	Hemsen.....	77
C.2.2.2.3	Holthausen.....	81
C.2.2.2.4	Hüntel.....	85
C.2.2.2.5	Fazit zu den Nordgemeinden.....	88
C.2.2.3	Westgemeinden	89
C.2.2.3.1	Groß Fullen	89
C.2.2.3.2	Klein Fullen	93
C.2.2.3.3	Rühle.....	97
C.2.2.3.4	Versen.....	101
C.2.2.3.5	Fazit zu den Westgemeinden	104
C.2.2.4	Schwefingen.....	106
C.3	Schlussbetrachtung	110



A. GRUNDLAGEN

A.1 ANLASS UND ZIELE DES STADTENTWICKLUNGSKONZEPTES

Die Stadt Meppen plant eine Neufassung (formal umfassende Änderung) des bestehenden Flächennutzungsplanes.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meppen stammt aus dem Jahr 1979 und wurde über 100 mal geändert. Bereits mit der 96. Änderung wurde eine digitale Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Grundsätzlich wurde in der Vergangenheit bei den Änderungen der Fokus auf Neuausweisungen von Bauflächen gelegt, um dem kurzfristigen Bedarf an Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden. Grundsätzliche die Stadt umfassende städtebauliche Zielaussagen wurden nicht formuliert.

Mit der Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes wird der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen skizziert und eine generelle Überprüfung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für die unterschiedlichen Orts- und Siedlungsteile vorgenommen. Als eine der Planungsgrundlagen für das Siedlungsentwicklungskonzept wurde eine Bestandsanalyse (Realnutzungskartierung, Datenauswertung etc.) durchgeführt.

Die Gestaltung der Siedlungsentwicklung ist in besonderem Maße auf mittel- bis langfristige Voraussicht angewiesen. Insbesondere der demografische Wandel (Abnahme der Bevölkerungszahl und Überalterung der Bevölkerung) stellen das kommunale Handeln vor neue Herausforderungen. Die Geschwindigkeit der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen hat raumbedeutsame Auswirkungen, die mit wachsenden Unsicherheiten bei den langfristigen Zielvorstellungen der Siedlungsentwicklung einhergehen. Die Stadt Meppen sieht darum das Erfordernis, die sich wandelnden Ansprüche von Wohnen auch im Hinblick auf Wirtschaft, Infrastrukturleistungen und Erholung zusammenschauend in den Planungen zu berücksichtigen und stärker als bisher die Erhaltung einer intakten Umwelt (Ansprüche von Natur und Landschaft) einzubinden.

Mit der Erarbeitung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes für den Sektor Wohnen sollen die sich zukünftig abzeichnenden Problemkreise und Entwicklungschancen in einer ganzheitlichen Planung möglichst nachhaltig berücksichtigt werden. Die Stadt Meppen hat beschlossen, diesen Planungsprozess vor die formelle Flächennutzungsplanänderung zu stellen, um ihr Handeln für eine zukünftige wünschenswerte Gestaltung des Stadtgebietes besser ausrichten zu können.

Das Entwicklungskonzept dient also dazu, die Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu strukturieren. Hierzu sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- In welchem Umfang kann eine Entwicklung stattfinden?
- Inwieweit erfüllen die bisherigen Bauflächendarstellungen die zukünftigen Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung?
- Welche Standorte stehen zielgruppenorientiert zu Verfügung?

In der ersten Bearbeitungsstufe wurden die räumlichen und sachbezogenen Bestände erhoben und analysiert. Dabei wurden die Entwicklungsziele der Gesamtstadt differenziert nach Kernstadt und den Ortsteilen erfasst. Ziel ist, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Kernstadt und die Ortsteile zu schaffen.



A.2 Die Stadt Meppen

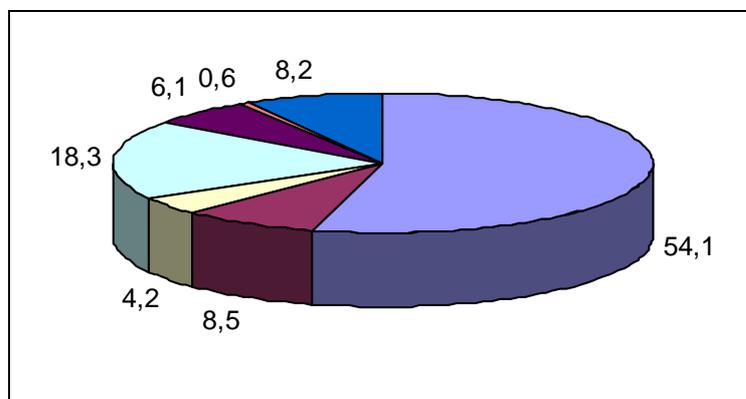
A.2.1 Siedlungsstruktur und Geschichte

□ 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 am 01.01.2011 eine Gesamteinwohnerzahl von 36.167,¹ das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 192 Einwohnern/km².

Grafik 1: Flächennutzungen in der Stadt Meppen



Legende:

54,1%	Landwirtschaftsflächen
8,5%	Gebäude- und Freiflächen
4,2%	Wasserflächen
6,1%	Verkehrsflächen
18,3%	Waldflächen
0,6%	Erholungsflächen
8,2%	Sonstige Nutzungen

Quelle: LSKN², 2009, Katasterfläche

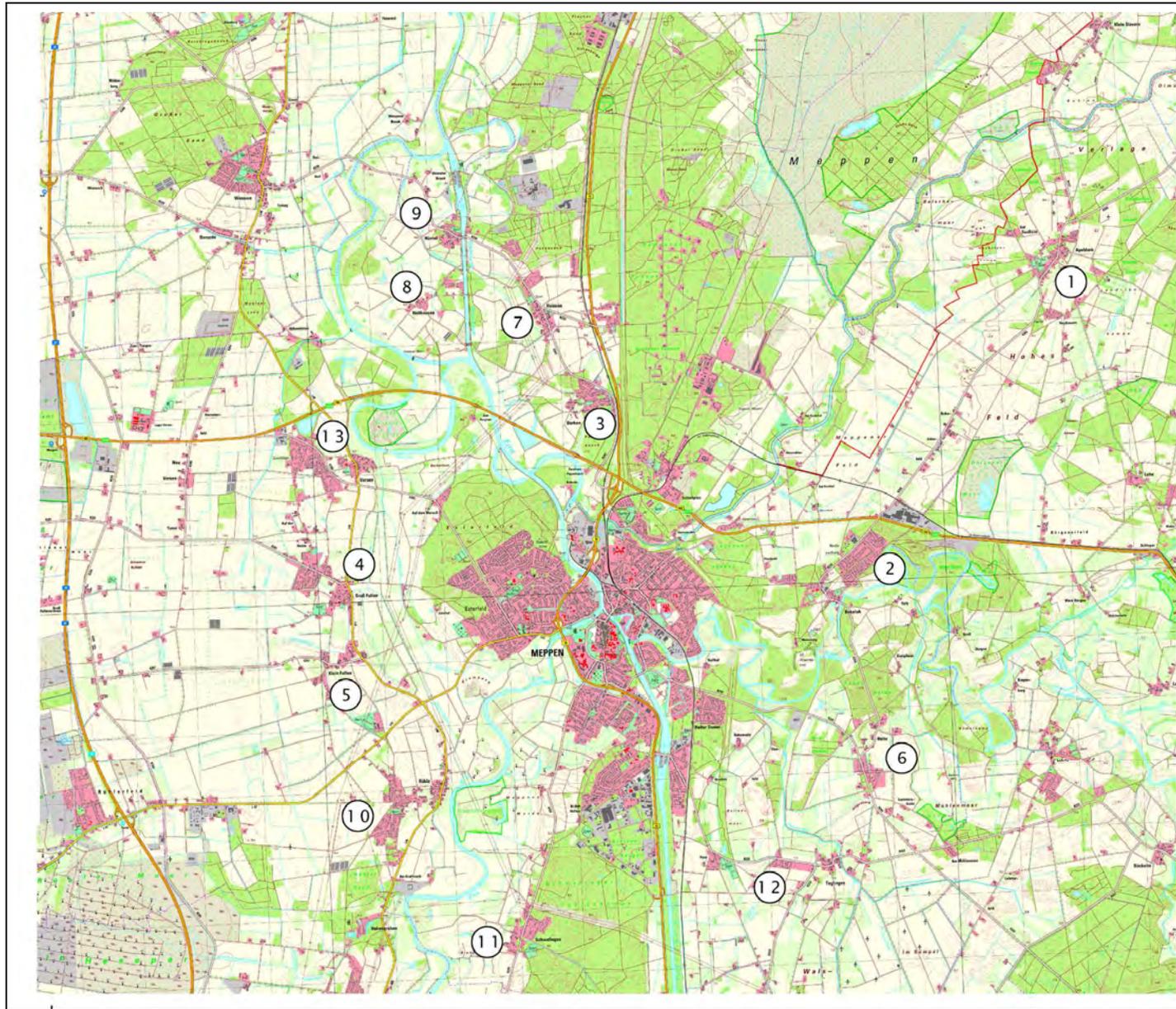
Von dem 188,48 km² großen Gebiet der Stadt Meppen werden 54,1% (10.200 ha) landwirtschaftlich genutzt. 18,3% der Gesamtfläche (3.445 ha) ist den Waldflächen zuzuordnen; etwa 8,5% des Stadtgebietes werden von Gebäude- und Freiflächen (1.602 ha) beansprucht, davon wiederum 845 ha für Wohnnutzungen und 254 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen.³

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, Kreiswehrrersatzamt, Krankenhaus, Gymnasien, Berufsbildende Schulen etc.).

1 Gesamteinwohner, Angaben der Stadt Meppen 17.01.2011

2 LSKN: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

3 Weitere Aufschlüsselungen sind aufgrund mangelnder Datenlage nicht möglich



- 1 Apeldorn
- 2 Bokeloh
- 3 Borken
- 4 Groß Fullen
- 5 Klein Fullen
- 6 Helte
- 7 Hemsen
- 8 Holthausen
- 9 Hüntel
- 10 Rühle
- 11 Schwefingen
- 12 Teglingen
- 13 Versen



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: 92% der Wohngebäude weisen nur eine bzw. zwei Wohnungen auf.⁴ Auch in den neueren Baugebieten findet sich die gleiche Bebauungsstruktur.

□ **Kurzübersicht über die Geschichte der Stadt Meppen⁵**

um 780	Karl der Große lässt im Rahmen der Sachsenmissionierung eine Taufkirche bauen. Daraus entwickelt sich eine Missionszelle.
834	Meppen wird erstmals urkundlich erwähnt. Mit einer Schenkungsurkunde überträgt Kaiser Ludwig der Fromme die Missionszelle Meppen dem Kloster Corvey.
945	verleiht Otto der Große Meppen Münz- und Zollrecht sowie im Jahr 946 Marktrechte.
1252	Gräfin Jutta von Vechta-Ravensberg verkauft ihre Besitzungen an den Bischof von Münster. Meppen wird Teil des Niederstifts Münster.
1360	erhält Meppen die Stadtrechte und damit das Recht zur "Befestigung mit Wall und Graben".
1408	Baubeginn des Rathauses.
1461/62	Auf der Stätte der einstigen Taufkirche wird im gotischen Stil die Propsteikirche errichtet.
1532-53	Unter dem Fürstbischof von Münster, Franz von Waldeck, wird die Reformation für das Niederstift Münster angeordnet.
1605	Erweiterung des Rathauses.
1614	Die Jesuiten beginnen mit der Gegenreformation. Aufgrund der Wirren des 30-jährigen Krieges, in dem die Stadt abwechselnd von der katholischen Liga und der evangelischen Union besetzt wird, können sie sich erst 1628 endgültig niederlassen.
1660	Ausbau der Festungsanlage unter Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen.
1743-46	Bau der barocken Gymnasialkirche mit Altären des berühmten Baumeisters Johann Konrad Schlaun.
1762	Gegen Ende des Siebenjährigen Krieges werden die Festungsanlagen geschleift, der Genwall bleibt bis heute erhalten.
1803	Aufgrund der Beschlüsse des Reichsdeputationshauptschlusses erhält der Herzog von Arenberg als Ersatz für den Verlust seiner linksrheinischen Gebiete große Teile des Emslandes. Meppen wird Hauptstadt des Herzogtums Arenberg.
1810	Meppen ist Teil des französischen Kaiserreichs mit Sitz eines Departements.
1814/15	Das Herzogtum Arenberg-Meppen wird durch Beschlüsse auf dem Wiener Kongress dem Königreich Hannover zugeteilt.
1826	Einrichtung des Herzogtums Arenberg-Meppen mit Meppen als Hauptstadt. Die standesherrlichen Rechte des Herzogs von Arenberg gelten bis zur Aufhebung 1875.
1856	Eröffnung der Eisenbahnstrecke Rheine-Emden.
1866	Hannover – und damit das Emsland – wird Provinz im Königreich Preußen.
1877	Errichtung des Krupp'schen Schießplatzes.
1892-99	Bau des Dortmund-Ems-Kanals, einer wichtigen Verbindung vom Ruhrgebiet zum Nordseehafen Emden.
1920-39	Neun staatliche Ämter werden in Meppen eingerichtet.
1938	Die Bürger jüdischen Glaubens werden vertrieben, die Synagoge zerstört.

⁴ Landesamt für die Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Tabelle Z8031021, Stand 31.12.2009

⁵ www.meppen.de, Stadtportrait, Geschichte



1939-45	Im Zweiten Weltkrieg sind auch in Meppen Hunderte Todesopfer und schwere Sachschäden zu beklagen.
1945-47	Meppen steht unter englischer und polnischer Besatzung.
1946	Das Land Preußen wird nach dem Zweiten Weltkrieg aufgelöst. Meppen gehört zum neu geschaffenen Bundesland Niedersachsen.
1946	Letzte große Hochwasserkatastrophe im Emsland – aufgrund mehrerer Deichbrüche steht das Wasser im Innenstadtbereich von Meppen über einen Meter hoch.
1950	Gründung der Emsland GmbH, deren Aufgabe u. a. die Verbesserung der Infrastruktur ist.
1964/68	Bau der Umgehungsstraße im Zuge der Bundesstraße 70.
1968	Ausweisung großzügiger Gewerbeflächen im Stadtteil Nödike.
1973/74	Die ehemals selbstständigen Dörfer Apeldorn, Bokeloh, Borken, Groß Fullen, Klein Fullen, Helte, Hemsen, Holthausen, Hüntel, Rühle, Schwefingen, Teglingen und Versen werden in die Stadt Meppen eingegliedert.
1977	Meppen wird Kreisstadt des Landkreises Emsland, dem größten Kreis in den "alten" Bundesländern.
1978	Einrichtung der Fußgängerzonen Markt und Bahnhofstraße.
1991	Freigabe der Nordumgehung (Bundesstraße 402/Europastraße 233).
1996	Baubeginn für den Euro-Industriepark Versen an der Anschlussstelle der Autobahn 31.
2004	Lückenschluss der Emslandautobahn A 31.
2007	Einweihung des Eurohafens
2010	650 Jahre Stadtrechte Meppen

Die Geschichte der einzelnen Ortsteile ist den Ortsteilprofilen vorangestellt.

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. Darüber gibt es zahlreiche Untersuchungen und Aussagen zur gesamtstädtischen Entwicklung der Stadt Meppen, die hinsichtlich ihrer Relevanz für das sektorale Stadtentwicklungskonzept zu betrachten sind.

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:⁶

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.

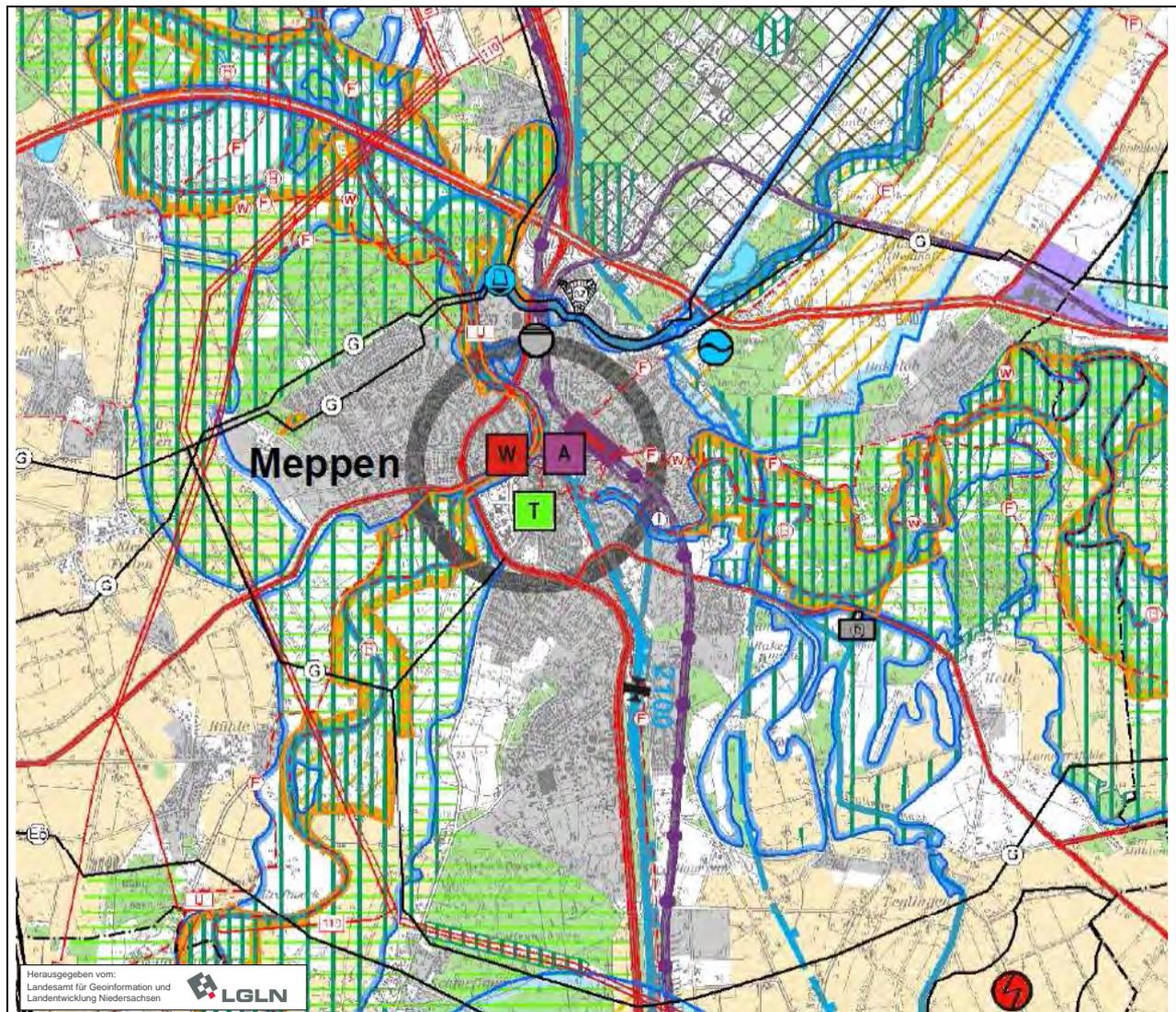
Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sind möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorzuhalten.

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.



**Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes
des Landkreises Emsland**

(Quelle: <https://pdf.form-solutions.net/servlet/com.burg.pdf.FillServlet?sid=VXmXrVFcjh83qqGAZP3kFqFk3Mtpf3&j=j.pdf>)



A.3.2 Planungen zur gesamtstädtischen Entwicklung

In der Stadt Meppen sind in den letzten Jahren Untersuchungen und Zielkonzepte zur zukünftigen Entwicklung der Stadt Meppen durchgeführt worden. Nachfolgend wird stichwortartig eine Zusammenfassung der Zielsetzungen aus den unterschiedlichen Planwerken aufgezeigt.

Überblick über Entwicklungsleitlinien		
Handlungsfeld	Strategische Ziele	Maßnahmen/Projekte
Innenstadt	<ul style="list-style-type: none">• Attraktive Innenstadt zum Leben, Arbeiten und Einkaufen unter anderem Innenstadt als Wohnstandort stärken, stärkere Profilierung als regionales Einkaufszentrum, Optimierung der Einkaufsatmosphäre und des Erscheinungsbildes	<ul style="list-style-type: none">• Masterplan Innenstadt als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung der Innenstadt (Gestaltungswettbewerb, Schaufensterwettbewerb, Sportveranstaltungen Innenstadtbereich)• Masterplan Wohnflächenentwicklung (Wohnen in der Innenstadt)
Innenmarketing	<ul style="list-style-type: none">• Transparente, kooperative und dynamische Stadt unter anderem kontinuierliche Durchführung eines nachhaltigen Stadtmarketingprozesses; verantwortliche und bürgerfreundliche Stadtverwaltung; engere Abstimmung zwischen den verschiedenen Interessengruppen, bessere Transparenz hinsichtlich Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none">• Neustrukturierung Stadtmarketingprozess• Einrichtung eines Zukunftsrates als "Ideengeber"• Einrichtung von Kinder- und Jugendparlamenten an Schulen, Zusammenführung in einem zentralen Jugendparlament
Stadtentwicklung – Verkehr	<ul style="list-style-type: none">• L(i)ebenswerte, hübsche und ökologische Stadt unter anderem umweltfreundliche Mobilität durch Stärkung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs sowie ÖPNV; sichere Schulwege insbesondere mit dem Rad; attraktiveres Stadtbild, vor allem der Innenstadt mit Schwerpunkt Bahnhofstraße und Bahnhof, stärkere Zuwendung zum Wasser, Ausbau der städtischen Grünbereiche	<ul style="list-style-type: none">• Zukunftsmodell Meppen 2020: Ausstellungen zu wechselnden Themenschwerpunkten der Stadtentwicklung• Integriertes Entwicklungskonzept Stadt am Wasser, Wohnen und Leben am Wasser• Modellstadt Klimaschutz: Energiekonzept für Meppen, Entwicklung NAX (Nachhaltigkeitsindex) für die Stadt



Überblick über Entwicklungsleitlinien

Handlungsfeld	Strategische Ziele	Maßnahmen/Projekte
Wirtschaft und Arbeit	<ul style="list-style-type: none">• Erhaltung und Ausbau einer starken, mittelständischen Wirtschaftsstruktur unter anderem Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen; Zukunftssicherung mit qualifizierten Fachkräften; Ausbau der Verkehrsachse Ost – West und Erhaltung der IC-Verbindung	<ul style="list-style-type: none">• Kooperation zwischen Wirtschaft und Schulen (Unternehmensbesuche, Praktikumsstellen für SchülerInnen usw.)• Netzwerkbildung Meppener Unternehmen• Fachkräfteinitiative Arbeitsstandort Meppen 2020 (kommunale Stellenbörse mit Fachkräftemonitoring)
Soziales	<ul style="list-style-type: none">• Soziale, familienfreundliche Stadt, hohe Lebensqualität für alle unter anderem Stärkung Bürgerengagement, Nachbarschaftskultur, Ehrenamt; größere Teilhabe für Menschen mit Behinderung; Weiterentwicklung der familien- und seniorengerechten Stadt; bessere Integration von benachteiligten Gruppen	<ul style="list-style-type: none">• Familienservicebüro (Kinderbetreuung in der Innenstadt, zum Beispiel durch SeniorInnen)• Schülerpatenschaften für MigrantInnen
Kultur – Bildung – Wissenschaft	<ul style="list-style-type: none">• Attraktiver Kultur- und Bildungsstandort unter anderem lebendiges Kulturangebot für alle Altersgruppen; bessere Koordination (Terminabstimmung); Öffnung des Kulturangebots (zum Beispiel Musik- und Kunstschulen) für sozial schwache Gruppen öffnen; flächendeckender Ausbau von Ganztagschulen und Verbesserung der Schulverpflegung	<ul style="list-style-type: none">• Ausbau des Kulturnetzwerkes• Kunst im Stadtbild: Beteiligung Kunstschule usw.• Entwicklungsplan zum Ausbau der Ganztagschulen
Tourismus	<ul style="list-style-type: none">• Beliebtes Urlaubs- und Ausflugsziel unter anderem Ausbau der touristischen Angebote, insbesondere Schlechtwetterangebote; Chancen des FUN-Parks nutzen; bessere Vernetzung Vereine und TIM; auch Meppener Bürger sollen touristische Angebote nutzen	<ul style="list-style-type: none">• Kombiangebot Stadt und FUN-Park (Pauschalen) sowie Präsentation der Stadt im FUN-Park• Jährliche Tourismuskonferenz zur besseren Abstimmung• Einrichtung einer Fährverbindung für den nichtmotorisierten Verkehr



Überblick über Entwicklungsleitlinien

Handlungsfeld	Strategische Ziele	Maßnahmen/Projekte
Freizeit – Sport	<ul style="list-style-type: none">• Sportliche und aktive Stadt Öffnung von Sporthallen und -plätzen für nicht vereinsgebundene Sportler; Optimierung der Zusammenarbeit zwischen den Vereinen; Weiterentwicklung als radfahrerfreundliche Stadt	<ul style="list-style-type: none">• Gründung Sportrat als Zusammenschluss aller Vereine, Bsp. Aufgaben: jährlicher Tag der Vereine in der Innenstadt, jährlich aktualisierter Veranstaltungskalender, Bedarfsanalyse Sport-Infrastruktur• Erstellung eines Konzeptes für Alltags(rad)verkehr und Radtourismus

Folgende Pläne und Konzepte für die Stadt Meppen liegen vor:

Neue Ideen für eine nachhaltige Stadtentwicklung	Nov. 2000	Dress & Huesmann
Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept*	Oktober 2007	re.urban
Stadtentwicklungsplan	1990	Berief und Partner
Vorbereitende Untersuchungen "Rechts der Ems" – Sanierungsgebiet	September 2006	NILEG
Leitbild der Stadt Meppen*	2009	Projekt M GmbH
Stadtmarketing WiM e.V*	Januar 2010	

* Die Zielaussagen dieser Konzepte sind im Materialband im Überblick beschrieben



B. STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gestaltung der Siedlungsentwicklung ist in besonderem Maße auf mittel- bis langfristige Voraussicht angewiesen. Insbesondere der demografische Wandel (Abnahme der Bevölkerungszahl und die Überalterung der Bevölkerung) stellen das kommunale Handeln zukünftig vor neuen Herausforderungen. Die Geschwindigkeit der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen hat raumbedeutsame Auswirkungen, die mit wachsenden Unsicherheiten bei den langfristigen Zielvorstellungen der Siedlungsentwicklung einhergehen. Die Stadt Meppen sieht darum das Erfordernis, die sich wandelnden Ansprüche von Wohnen, Wirtschaft, Infrastrukturleistungen und Erholung zusammenschauend in den Planungen zu berücksichtigen und stärker als bisher die Erhaltung einer intakten Umwelt (Ansprüche von Natur und Landschaft) einzubinden.

Mit der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes sollen die sich zukünftig abzeichnenden Problemkreise und Entwicklungschancen in einer ganzheitlichen Planung möglichst nachhaltig berücksichtigt werden. Die Stadt Meppen hat sich entschlossen, diesen Planungsprozess vor die formelle Flächennutzungsplanänderung zu stellen, um ihr Handeln für eine zukünftige wünschenswerte Gestaltung des Stadtgebietes besser ausrichten zu können. Dies bedeutet vor allem, die einzelnen Handlungsfelder unter einer möglichst einheitlichen Zielsetzung zu koordinieren. Konkret heißt das, dass vor allem für die Wohnbauentwicklung die zukünftigen Perspektiven aufgezeigt werden sollen.

Das Entwicklungskonzept dient also dazu, die Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre zu strukturieren. Hierzu sind insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- In welchem Umfang kann eine Entwicklung stattfinden?
- Inwieweit erfüllen die bisherigen Bauflächendarstellungen die zukünftigen Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung?
- Welche Standorte sollen favorisiert werden?

In der ersten Bearbeitungsstufe wurden die räumlichen und sachbezogenen Bestände erhoben und analysiert. Dabei wurden die Entwicklungsziele der Kernstadt und der einzelnen Ortsteile insgesamt erfasst. Ziel ist, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die Gesamtstadt zu schaffen.

Aufbauend auf der bisherigen Entwicklung (Ergebnisanalyse) wurde ein Entwicklungsmodell erarbeitet bzw. es wurden Entwicklungsziele abgeleitet.

Nachfolgend wird für den Themenbereich Wohnen auf der Grundlage der bisherigen Entwicklung, die sich anhand statistischer Daten nachvollziehen lässt, der zukünftige Flächenbedarf ermittelt.



B.1 BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE: HANDLUNGSFELD WOHNEN

In der Stadt Meppen nehmen Wohnbauflächen den größten Anteil an bebauten Flächen ein. Aus Sicht der Kommune hat die Vorhaltung von Wohnbauflächen bei zukünftigen Stadtplanungsprozessen einen besonderen Stellenwert.

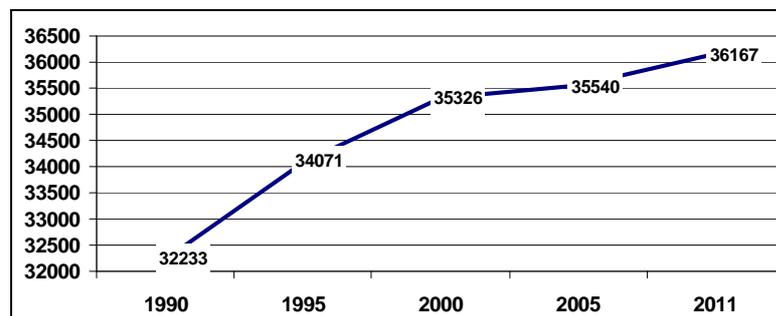
Die Dichte und die Ausdehnung der Wohngebiete bestimmen nicht nur, wie sich die Bevölkerung auf diese Standorte verteilt, sondern auch die Nachfrage nach technischer und sozialer Infrastruktur. Mit dem Umfang und der Verteilung von Wohnbauflächen hängen zum Beispiel die Länge der technischen Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Telekommunikationsleitungen), aber auch der Umfang des Straßennetzes, die Anzahl und Größe der Spielplätze, die Zahl der Kindergärten usw. zusammen.

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf in der Stadt Meppen ist insbesondere abhängig von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Stadtgebiet.

B.1.1 Bisherige Entwicklung und aktueller Bestand

Am 01. Januar 2011 zählte die Stadt Meppen nach eigenen statistischen Angaben 36.167 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz). Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt verlief zwischen 1990 und 2011 unterschiedlich dynamisch.

Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen von 1990 bis 2011

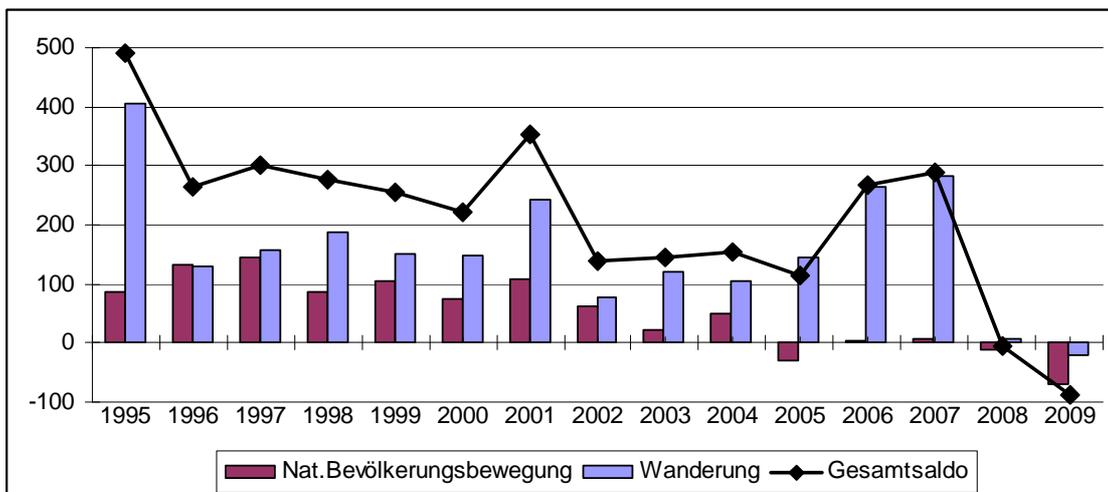


Quelle: Angaben der Stadt Meppen
(Außer 1990 und 1995 immer 01.01. des jeweiligen Jahres)

Insgesamt lassen sich in diesem Zeitraum drei unterschiedlichen Wachstumsphasen verzeichnen: Zwischen 1990 und 2000 verzeichnete die Stadt mit 9,6% erhebliche Bevölkerungszuwächse. Von 2000 bis 2005 verlief dieses Wachstum weniger dynamisch mit einer Wachstumsziffer von 0,6% innerhalb dieser fünf Jahre. Nach 2005 ist wieder mit 1,8% eine höhere Wachstumsdynamik zu erkennen. Insbesondere die Jahre zwischen 2005 und 2008 waren durch hohe Zuwanderungsgewinne gekennzeichnet (s. Grafik 3), sodass im Januar des Jahres 2008 ein neuer Bevölkerungshöchststand von 36.249 zu verzeichnen war. Einschränkend muss hier erwähnt werden, dass ab 2008 eine Melderegisterbereinigung durch die Einführung der Steuer-Identifikationsnummer stattgefunden hat und die Daten deshalb nur bedingt aussagefähig sind. Ab 2008 verlief die Bevölkerungsentwicklung aufgrund ausbleibender Zuwanderungsgewinne bei gleichzeitigem Geburtendefizit (s. Grafik 3) negativ. Aktuell verzeichnet die Stadt Meppen wieder Bevölkerungsgewinne.



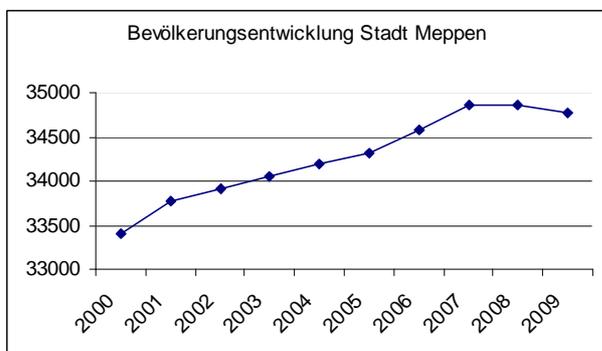
Grafik 3: Saldi aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen und den Wanderungen von 1995 bis 2009



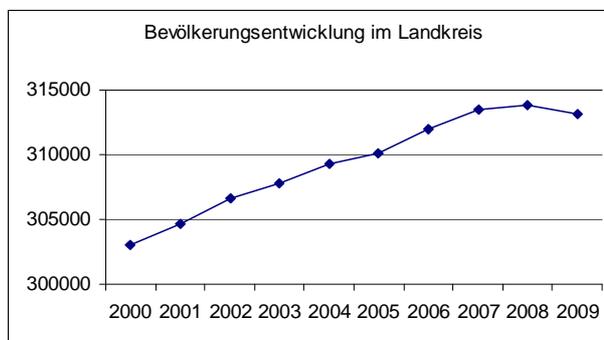
Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Bevölkerungsbewegung

Die gemeindeeigenen Bevölkerungsdaten erheben neben Personen mit Hauptwohnsitz auch die mit Nebenwohnsitz in der Stadt Meppen. Um die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt mit der des Landkreises Emsland vergleichen zu können, werden deshalb nachfolgend die beiden Entwicklungskurven auf der Datenbasis des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) gegenübergestellt.

Grafik 4: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen von 2000 bis 2009



Grafik 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Emsland zwischen 2000 und 2009



Quelle: LSKN Online (<http://LSKN.niedersachsen.de>), Bevölkerungsfortschreibung (jeweils 31.12. des Jahres)

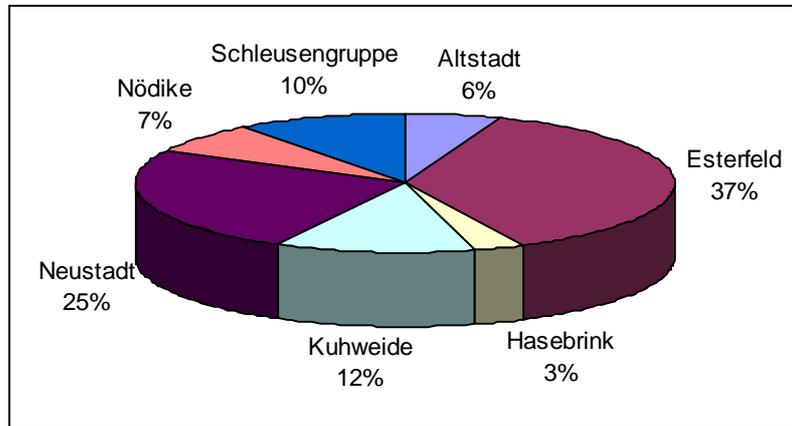
Im Durchschnitt verlief die Wachstumsrate in der Stadt Meppen ähnlich kontinuierlich wie im Landkreis Emsland. Die Bevölkerungszahl des Landkreises wuchs in dem Betrachtungszeitraum um 3,32%, die der Stadt um 4,07%. Am Ende des Betrachtungszeitraumes (2008/2009) verzeichnen beide einen geringen Bevölkerungsverlust. Neueste Statistische Erhebungen (Stand 09/2010) zeigen jedoch für Meppen einen erneuten Bevölkerungsgewinn um 154 Personen (0,44%). Der Landkreis weist hier lediglich einen Bevölkerungszuwachs von 0,05% (152 Personen) auf.



B.1.2 Bevölkerungverteilung

Über 70% – das entspricht 25.746 Einwohnern – der Bevölkerung der Stadt Meppen leben in der Kernstadt und verteilen sich wie folgt auf die Stadtteile:

Grafik 6: Bevölkerungverteilung nach Stadtteilen 2011

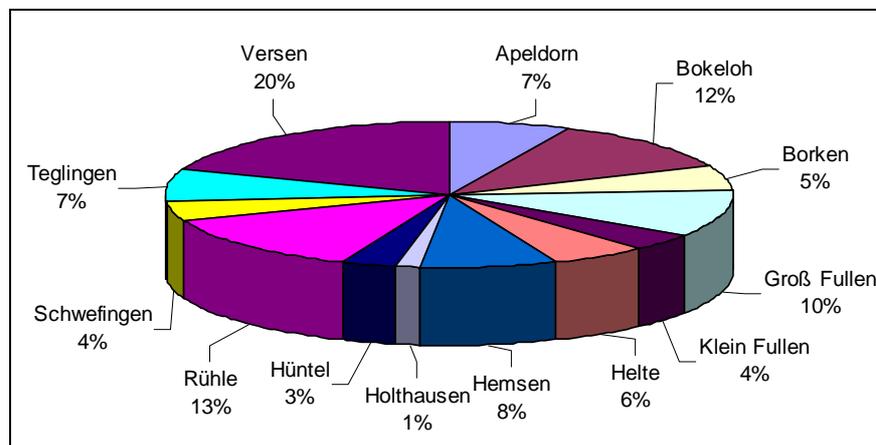


Daten der Stadt Meppen

Der Stadtteil Esterfeld stellt mit 37% (9.487) der Bevölkerung der Kernstadt den bevölkerungsreichsten Stadtteil dar, gefolgt von dem Stadtteil Neustadt mit 25% (6.409).

Anfang 2011 lebten 10.421 Personen in den Ortsteilen der Stadt Meppen, die sich wie folgt auf die Ortsteile verteilen:

Grafik 7: Bevölkerungverteilung in den Ortsteilen 2011



Daten der Stadt Meppen

Bevölkerungsreichster Ortsteil ist mit 2.018 Einwohnern die Ortschaft Versen. Überhaupt wohnt fast die Hälfte der Ortsteil-Einwohner in der ehemaligen Gemeinde Emslage (Versen, Groß und Klein Fullen sowie Rühle). Aber auch der Ortsteil Bokeloh weist mit 1.200 Einwohnern einen 12%igen Anteil auf.



Tabelle 1: Bevölkerungswachstum zwischen 1990 und 2011 in den Stadt- und Ortsteilen

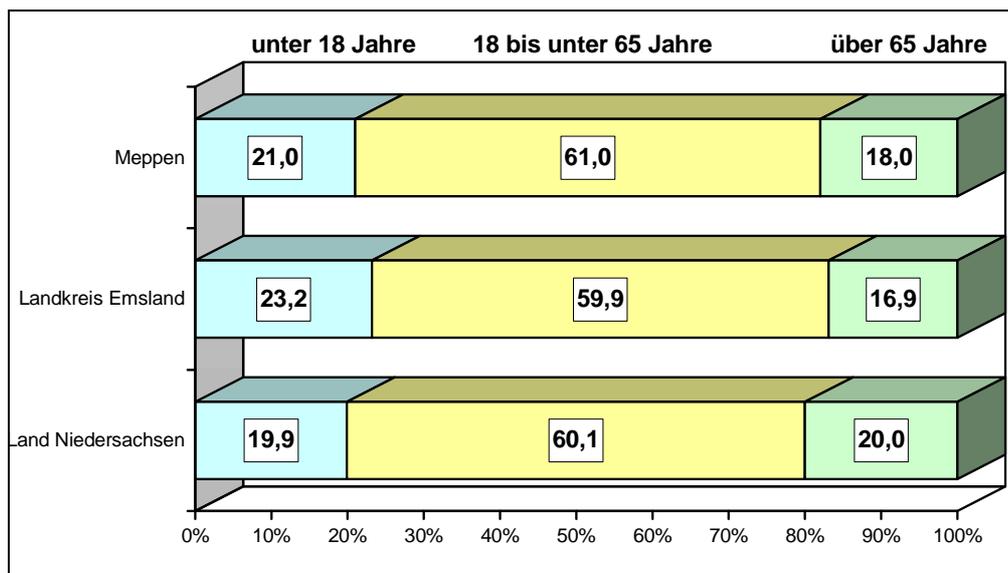
Stadt- und Ortsteile	Bestand 01.01.1990	Veränderung in % 1990-2000	Veränderung in % 2000-2011	Bestand 01.01.2011
Stadtteile (gesamt)	23.347	9,3 %	0,9 %	25.746
Ortsteile (gesamt)	8.886	10,4 %	6,2 %	10.421

Daten der Stadt Meppen

Aus der Übersicht wird deutlich, dass die Ortschaften nach dem Jahr 2000 in der Gesamtheit stärker an der Bevölkerungsdynamik partizipiert haben. Offensichtlich konnte hier ein entsprechendes Baulandangebot in den letzten Jahren zur Verfügung gestellt werden.

B.1.3 Altersstruktur

Grafik 8: Altersstruktur in der Stadt Meppen und im Landkreis Emsland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2006



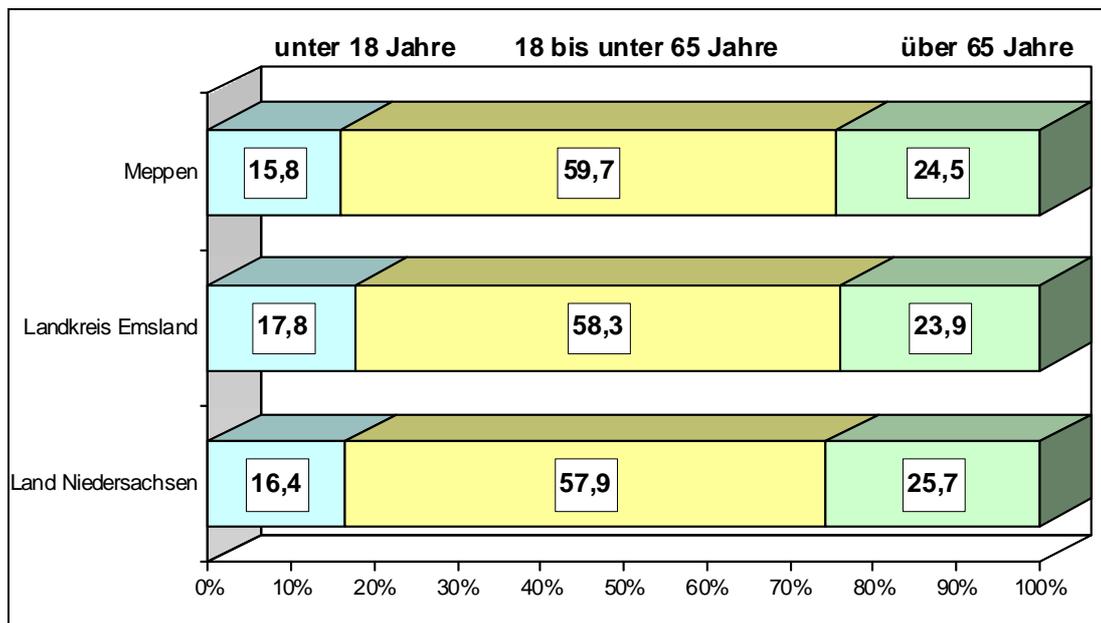
Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose – Altersstruktur

Beim Vergleich der Altersstruktur des Landes Niedersachsen mit der des Landkreises Emsland und der Stadt Meppen zeigen sich Unterschiede: Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im Landkreis mit 23,2% höher als in der Stadt Meppen und im Land Niedersachsen. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter ist im Landkreis, im Land Niedersachsen und in der Stadtgemeinde annähernd gleich. Im Landkreis zeigt sich hier mit 59,9% der geringste Wert. Auch der Anteil der Personen über 65 Jahre ist niedriger als in der Stadt Meppen und im Landesdurchschnitt.

Wesentlich für die weitere Planung ist jedoch die Einschätzung der zukünftigen anteilmäßigen Verschiebung der Altersgruppen in der Stadt Meppen.



Grafik 9: Altersstruktur in der Stadt Meppen und im Landkreis Emsland im Vergleich zum Land Niedersachsen 2025



Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune, Bevölkerungsprognose – Altersstruktur

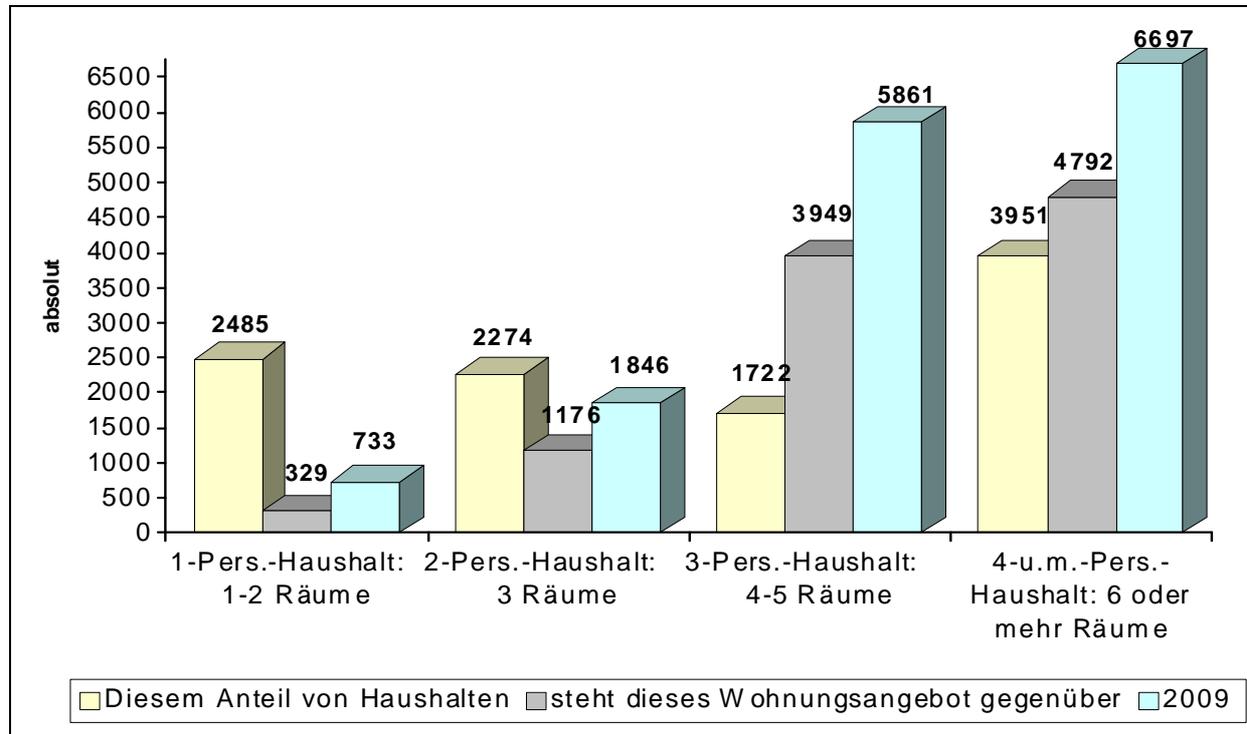
Aus dem Vergleich der Abbildungen werden die Auswirkungen des demografischen Wandels auch für die Stadt Meppen deutlich:

- Die Anzahl der Kinder und Jugendliche wird sich bis zum Jahr 2025 verringern: Die Anzahl der unter 18-Jährigen wird von 7.246 auf 5.629 um 22,3% abnehmen. Im Vergleich zum Landkreis und zum Land Niedersachsen liegt dieser Wert unter den Durchschnittswerten.
- Der Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter nimmt im Landesdurchschnitt am stärksten ab (-2,2%).
- Die deutlichste Zunahme ergibt sich im Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Die Stadt Meppen verzeichnet im Vergleich zum Landkreis und zum Land einen mittleren prozentualen Anteil von 24,5%, die Gruppe wächst aber in dem Betrachtungszeitraum von 6.225 auf 8.718 Personen an. Das bedeutet eine Zunahme von 40%. Im Jahr 2025 werden fast 25% der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein.⁷

7 Vgl. Demographiebericht der Stadt Meppen S. 10ff

B.1.4 Haushaltsstruktur

Grafik 10: Haushaltsstruktur 1987 und Wohnungsangebot in der Stadt 1987 und 2009



Quelle: LSKN, Volkszählung 1987 und Wohnungsfortschreibung

Eine differenzierte Aufschlüsselung der Haushaltsstruktur in der Stadt Meppen steht seit der letzten Volkszählung 1987 nicht mehr zur Verfügung. Die Zahlen von 1987 zeigen aber bereits eine große Diskrepanz zwischen den Haushaltsstrukturen und dem damaligen Wohnungsangebot. Fast 46% der Bevölkerung lebten in Ein- bis Zweipersonenhaushalten, diesen stand ein Angebot (Wohnungen mit bis zu drei Räumen) von 14,7% des Wohnungsbestandes gegenüber. Auch in der aktuellen Wohnungsstruktur lassen sich keine wesentlichen Änderungen erkennen: Zwar ist die Anzahl der Wohnungen kleineren Zuschnitts (bis zu drei Räumen) auf um fast 1.000 auf 2.579 Wohneinheiten angewachsen, der Anteil der Wohnungen bis zu drei Räumen beträgt 2009 dennoch nur 17% des Gesamtwohnungsbestandes. 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. Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt dagegen eine Vielzahl großer Wohneinheiten mit vier bis sechs Räumen, denen anteilmäßig weniger Haushalte zuzuordnen sind.

Zukünftig werden aufgrund der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen (Singularisierung der Haushalte) verstärkt Wohnungen kleineren Zuschnitts nachgefragt werden. Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass hinsichtlich der Versorgung mit diesem Wohnungstyp ein Engpass besteht – obwohl vermehrt Wohnungen auch kleineren Zuschnitts erstellt worden sind –, da der Anteil der Ein- und Zweipersonen-Haushalte seit Ende der 1980-er Jahre entsprechend der allgemeinen Entwicklung erheblich zugenommen hat.

Ein weiterer wichtiger Indikator zur Erfassung des zukünftigen Wohnraumbedarfs ist die Veränderung der Haushaltsgröße in einer Kommune. Die Haushaltsentwicklung ist einerseits vom absoluten Bevölkerungswachstum abhängig, andererseits von der Kennzahl 'Personen/Haushalt'. Die Verkleinerung der Haushaltsgröße ist ein seit Jahrzehnten allgemein ablesbarer Trend.

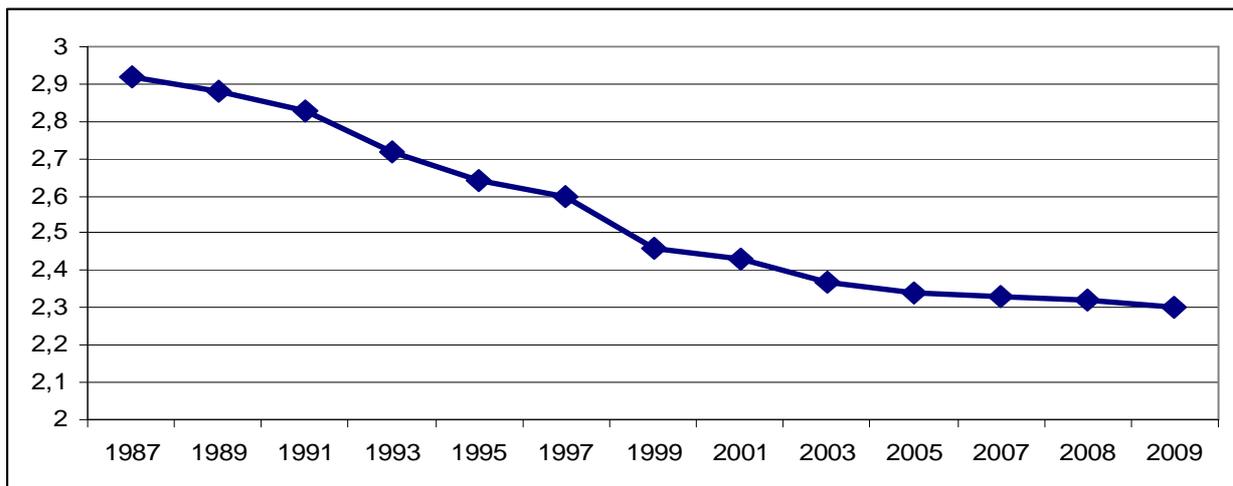


Die stärksten Impulse zur Verkleinerung der Haushaltsgröße gaben bisher die Veränderungen im Familienbildungsverhalten: wachsender Anteil kinderloser Frauen, Rückgang der Zahl der Eheschließungen, Zunahme der Ehescheidungen, geringe Wiederverheiratungsraten und Abnahme der Kinderzahl je Frau.

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).⁸

Seit 1987 sind Haushalte auf gemeindlicher Ebene nicht mehr erfasst worden. Es zeigt sich aber, dass die damalige Haushaltsgröße von 2,97 Personen pro Haushalt und die Wohnungsbelegungsdichte 2,92 Einwohner pro Wohnung nahezu gleich groß waren. Davon ausgehend, dass sich die Haushaltsgröße analog zur Wohnungsbelegungsdichte entwickelt hat, lässt sich die Haushaltsgröße im Jahr 2008 (Basisjahr für weitere Berechnungen) ableiten: Die Wohnungsbelegungsdichte hat zwischen 1987 und 2008 um den Faktor 0,6 abgenommen. Ausgehend von der Haushaltsgröße von 1987, die 2,97 Personen pro Haushalt lag, wird für das Jahr 2008 analog von einer Haushaltsgröße von 2,37 ausgegangen.

Grafik 11: Entwicklung des Faktors 'Einwohner pro Wohnung' in der Stadt Meppen von 1987 bis 2009



Quelle: LSKN, Gebäude- und Wohnungsfortschreibung

In der Wohnungsprognose der N-Bank wird für den Landkreis Emsland eine Haushaltsgröße von 2,36 Personen/Haushalt für das Jahr 2008 angegeben. Eine ermittelte Haushaltsgröße von 2,37 Personen pro Haushalt erscheint demnach für die Stadt Meppen durchaus realistisch.



B.1.5 Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

B.1.5.1 Tendenzen in der 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 die Elterngeneration zu ersetzen. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung lässt sich grob an folgenden Tendenzen ausmachen:⁹

□ Bevölkerungsrückgang

Etwa seit der Jahrtausendwende reicht die internationale Zuwanderung nach Deutschland nicht mehr aus, um die wachsende Lücke zwischen Geburten- und Sterbefällen auszufüllen. Auch langfristig wird die Schere zwischen den Zahlen der Geborenen und Gestorbenen nicht durch Zuwanderung zu schließen sein.

□ Alterung

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 nach 2050 seinen Höhepunkt erreichen. Der Anteil der Kinder nimmt dagegen sukzessive ab.

□ Veränderte Haushaltsstrukturen

Der bis in die 1970-er Jahre hinein klassische Familienhaushalt mit vier bis fünf Personen verliert immer mehr an Bedeutung, während die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sowohl prozentual als auch absolut zunehmen.

□ Bevölkerungsentwicklung

Die bisher starke Bedeutung der Wanderungen für die Bevölkerungsentwicklung dürfte auch in Zukunft bestehen bleiben, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren negativ verläuft. Es wird angenommen, dass sich der Trend im Rückgang der Geburtenzahlen bei abnehmenden Familien-Zuzügen und Abwanderung der jungen Erwachsenen weiter fortsetzt. Zudem wird sich die Bevölkerungsgruppe der potentiellen Elterngeneration demografisch bedingt zukünftig weiter verkleinern.

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



B.1.5.2 Abschätzung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Meppen bis 2025

Die bisherige Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen 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.

Der LSKN hat aktuell ebenfalls eine regionale Vorausberechnung bis zum Jahr 2031 veröffentlicht. Demnach wird für den Landkreis Emsland eine Bevölkerungsdynamik von 6,65% vorausgesagt. Da diese Annahme erheblich von denen der anderen Institute abweicht und auch die aktuellen Entwicklungen diese vorausgesagte Tendenz des LSKN nicht erwarten lassen, wird diese Vorausberechnung nicht als Prognoseannahme übernommen.

Tabelle 2: Übersicht über die Prognosemodelle

Kriterien	Institut			
	Bertelsmann-Stiftung Wegweiser Kommune		N-Bank (NIW) Wohnungsmarktbeobachtung	
Zeitraum der Vorausberechnung	2006-2025		2008-2025	
Berechnungsumfang	Staat, Bundesland, Landkreise, kreisfreie Städte, Städte und Gemeinden über 5.000 Einwohner		Niedersachsen, Landkreise, kreisfreie Städte	
Basisdaten	31.12.2006 LSKN Bevölkerungsbestand am 31.12.2006 nach Geschlecht sowie 110 Altersjahren 11. koord. Bevölkerungsvorausschätzung		31.12.2008 LSKN Bevölkerungsbestand am 31.12.2008 nach Geschlecht sowie 100 Altersjahren als Zeitreihe von 1980-2008	
Ergebnis	2006-2025 Bevölkerungsentwicklung		2008-2025 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung LK Emsland:	
	Stadt Meppen:	+ 3,0% EW	Einwohner	+ 4,16%
	LK Emsland	+ 2,8% EW	Haushalte	13,5%

Die Prognosemodelle unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich ihrer Aktualität, sondern auch durch die betrachteten Raumeinheiten. Grundsätzlich sind Vorausschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung auf Gemeinde- und Stadtebene mit hohen Unsicherheiten behaftet, da sich zum Beispiel Veränderungen im Wohnungsbestand, Betriebsneugründungen oder -schließungen wesentlich gravierender auswirken als in größeren Gebietseinheiten. Nur die Prognose der Bertelsmann-Stiftung enthält Aussagen bis auf Gemeindeebene (> 5.000 Einwohner).

Für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Stadt Meppen im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes wird deshalb angenommen, dass die aufgezeigten Vorausschätzungen der NIW und der Bertelsmann-Stiftung grundsätzlich in der Stadt Meppen stattfinden könnten und somit die Eckdaten und die Variationsbreite für eine zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Stadt darstellen.

Für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Meppen werden die Prognoseannahmen in drei Varianten abgebildet.

**Basisdaten**

- Angenommene Bevölkerungsentwicklung aus den Prognosemodellen Bertelsmann-Stiftung und der N-Bank (NIW).
- Bevölkerung am 31.12.2008 nach LSKN-Datenbank, entspricht **34.862** Einwohnern.
- Haushaltsgröße für 2008 auf **2,37** Personen/Haushalt (aufgrund bisheriger Entwicklung und Kennziffer Einwohner pro Wohnung geschätzt).
- Die Abnahme von 0,2 Personen/Haushalt bis zum Jahr 2025 wird für die Haushaltsentwicklung auf Landkreisebene von der N-Bank (NIW) angenommen und auf die Stadt übertragen. Die angenommene Haushaltsgröße für 2025 beträgt **2,17** Personen/Haushalt.

Varianten	Basiert auf	Angenommene Bevölkerungsentwicklung bis 2025
Variante 1	Bertelsmann-Stiftung Prognose für den Landkreis	+ 2,25*% = 35.646
Variante 2	Bertelsmann-Stiftung Prognose für die Stadt Meppen	+ 2,45*% = 35.716
Variante 3	NIW-Prognose für den Landkreis	+ 4,16% = 36.312

* wurde entsprechend auf das Basisjahr 2008 umgerechnet

□ Vorausberechnungen gemäß Variantenmodellen

	Abs. Bevölkerungsveränderung	Bevölkerung 2025	Angenommene HH-Größe	Anzahl und Zuwachs der Haushalte 2025
Variante 1	+784	35.646	2,17	+ 1.717 = 16.427
Variante 2	+ 854	35.716	2,17	+ 1.749 = 16.459
Variante 3	+ 1.450	36.312	2,17	+ 2.024 = 16.734

B 1.5.3 Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes**□ Grundannahmen: Wohnungsentwicklung**

Laut Daten des LSKN waren am 31. Dezember 2008 in der Stadt Meppen insgesamt 14.629 Wohnungen in 9.704 Wohngebäuden vorhanden; 51% der Wohnungen befanden sich in Einfamilienhäusern, 20% in Zweifamilienhäusern und 29% in Mehrfamilienhäusern.

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 frei stehende 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.

□ **Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs**

Die ermittelten Eckdaten bilden die Grundlage für die Vorausschätzung des zukünftigen Wohnbau- landbedarfs, der für die aufgezeigten drei Varianten durchgerechnet wird.

In der Bedarfsberechnung wird zudem angenommen, dass nicht alle im Flächennutzungsplan dar- zustellenden 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.

□ **Variante 1**

Bedarf durch Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößenverkleinerung: von 1.717 Wohneinheiten		
<i>Davon:</i>	• 40% im frei stehenden Einfamilienhaus = 687 Wohnungen x 650 m ²	44,7 ha
	• 25% im Zweifamilienhaus = 429 Wohnungen x 300 m ²	12,9 ha
	• 5% in Sonderwohnformen = 86 Wohnungen x 250 m ²	2,15 ha
	• 30% im Mehrfamilienhaus = 515 Wohnungen x 2,17 Personen/Haushalt = 1118 Personen x 45 m ² = 50.310 m ² Nettowohnfläche 50.310 m ² + 20% = 60.372 m ² Bruttowohnbaufläche (Geschossfläche) 60.372 m ² / 0,8 GFZ	7,55 ha
	Zwischensumme	67,3 ha
	+ 30% für interne Kompensation und Erschließung	87,5 ha
	Realisierungswahrscheinlichkeit 80%	17,5 ha
	Gesamt	105 ha

□ **Variante 2**

Bedarf durch Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößenverkleinerung: von 1.749 Wohneinheiten		
<i>Davon:</i>	• 40% im frei stehenden Einfamilienhaus = 700 Wohnungen x 650 m ²	45,5 ha
	• 25% im Zweifamilienhaus = 437 Wohnungen x 300 m ²	13,1 ha
	• 5% in Sonderwohnformen = 87 Wohnungen x 250 m ²	2,2 ha
	• 30% im Mehrfamilienhaus = 525 Wohnungen x 2,17 Personen/Haushalt = 1139 Personen x 45 m ² = 51.255 m ² Nettowohnfläche 51.255 m ² + 20% = 61.506 m ² Bruttowohnbaufläche (Geschossfläche) 61.506 m ² / 0,8 GFZ	7,7 ha
	Zwischensumme	68,5 ha
	+ 30% für interne Kompensation und Erschließung	89,1 ha
	Realisierungswahrscheinlichkeit 80%	17,8 ha
	Gesamt	106,9 ha

**□ Variante 3**

Bedarf durch Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößenverkleinerung: von 2.024 Wohneinheiten	
<i>Davon:</i>	
• 40% im frei stehenden Einfamilienhaus = 810 Wohnungen x 650 m ²	52,7 ha
• 25% im Zweifamilienhaus = 506 Wohnungen x 300 m ²	15,2 ha
• 5% in Sonderwohnformen = 101 Wohnungen x 250 m ²	2,5 ha
• 30% im Mehrfamilienhaus = 607 Wohnungen x 2,17 Personen/Haushalt = 1317 Personen x 45 m ² = 59.265 m ² Nettowohnfläche 59.265 m ² + 20% = 71.118 m ² Bruttowohnbaufläche (Geschossfläche) 71.118 m ² / 0,8 GFZ	8,9 ha
Zwischensumme	79,3 ha
+ 30% für interne Kompensation und Erschließung	103,1 ha
Realisierungswahrscheinlichkeit 80%	20,6 ha
Gesamt	123,7 ha

Demnach ergibt sich insgesamt ein darzustellender Bauflächenbedarf von **105 ha bis 124 ha**. Darin sind auch bereits die innergebietlichen Kompensationsmaßnahmen und -flächen sowie die Erschließung enthalten.

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

- 120 Bauplätze im Stadtgebiet und 60 Bauplätze in den Ortsteilen (entsprechen ca. 18 ha Bruttowohnbaufläche),
- Reserveflächen Flächennutzungsplan:
23,8 ha Wohnbaufläche sowie 3,6 ha gemischte Bauflächen im Stadtgebiet,
23,6 ha Wohnbauflächen in den Ortsteilen.

Weitere Potentiale befinden sich innerhalb von Baugebieten und könnten durch Verdichtung, Umbau oder Ersatz mobilisiert werden. Die Umsetzung ist zeitlich jedoch durch die Kommune kaum steuerbar, deshalb wird im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes von dem Versuch einer Quantifizierung abgesehen.

Damit reduziert sich der Umfang der neu darzustellenden Wohnbauflächen um 60 ha (vorhandenes Potential) auf eine Größenordnung von **45 ha bis 64 ha**.



B.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

B.2.1 Schulen¹⁰

Die Stadt Meppen verfügt über ein breites Bildungsangebot: Neben zwölf Grundschulen, drei Haupt- und Realschulen und drei Gymnasien (davon ein Fachgymnasium) befinden sich zwei Förderschulen und berufsbildende Schulen vor Ort.

Zum Schuljahr 2010/2011 wurde an allen Grundschulen ein freiwilliges Ganztagsangebot eingerichtet. Diese offenen Ganztagschulen bieten neben einem gemeinsamen Mittagessen eine anschließende Hausaufgabenbetreuung und ein Freizeitprogramm.

Für die zwölf Grundschulen liegt eine Abschätzung der Schülerentwicklung bis zum Jahr 2016 vor.

Tabelle 3: Entwicklung der Schülerzahlen in der Stadt Meppen

Einschulungsjahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Einrichtung										
Hasebrinkschule	20	14	14	9	21	22	20	16	22	15
Overbergschule	19	16	10	20	21	22	31	22	24	23
Paul-Gerhardt-Schule	35	29	39	41	32	28	15	26	18	18
Maria-Montessori-Schule	34	39	36	38	33	31	27	30	27	19
Johannes-Gutenberg-Schule	57	55	47	57	63	48	53	49	45	36
Marienschule	91	96	72	72	85	88	86	76	72	75
Gesamt Kernstadt	256	249	218	237	255	239	232	219	208	186
GS Fullen	25	15	18	20	18	20	12	15	21	12
GS Rühle	18	16	21	22	12	17	18	21	13	14
GS Versen	19	14	14	13	16	9	18	19	13	12
GS Bokeloh	29	33	33	43	25	28	16	24	18	18
GS Hemsen	22	18	18	15	18	10	12	16	15	17
GS Teglingen	11	9	12	12	10	9	5	5	8	4
Gesamt Ortsteile	124	105	116	125	99	93	81	100	88	77
Insgesamt	380	354	334	362	354	332	313	319	296	263

Bis zum Jahr 2016 ist somit von rückläufigen Schülerzahlen auszugehen. Während sich die Schülerzahlen in den Ortsteilen um ca. 38% reduzieren, verringern sich die Schülerzahlen in der Kernstadt nur um 27%. Insgesamt wird die prognostizierte Schülerzahl um ca. 31% sinken.

Bereits mit der Einführung der offenen Ganztagschule zum Schuljahr 2010/2011 wurde das schulische Angebot qualitativ verbessert. So konstatiert der Demografiebericht¹¹ der Stadt Meppen, dass trotz rückläufiger Geburtenzahlen real die Schülerzahlen konstant bzw. leicht ansteigend in den letzten Jahren waren. Diese Zugewinne sind auf auswärtige Schüler der umliegenden Gemeinden zurückzuführen, die das qualitativ gute Schulangebot der Stadt Meppen nutzen.

10 Informationen zur schulischen Situation: Homepage der Stadt Meppen und Fachbereich für Bildung, Familie, Jugend und Sport

11 Demografiebericht der Stadt Meppen – Aktuelle Entwicklungen, Prognosen und Handlungsempfehlungen, S. 34

**B.2.2 Kindergärten**

Im gesamten Stadtgebiet gibt es derzeit zwölf Kinderbetreuungs-Angebote.

Tabelle 4: Kinderbetreuungseinrichtungen in der Stadt Meppen (Stand 2009/2010)

Einrichtung	Angebot		Vorhandene Plätze	freie Plätze
	Altersgruppe	Betreuungsart		
Arche Noah	3 – 6 Jahre Schulkinder ab 2 Jahren	Vormittags-Kindergarten	110	7
Nödike		Nachmittags-Kindergarten	10	
		Ganztags-Kindergarten	25	
		Hortgruppe	20	0
		Nachmittags-Eingewöhnungsgruppe	20	0
St. Vitus	3 – 6 Jahre Schulkinder unter 3 Jahren	Vormittags-Kindergarten	100	0
Altstadt		Vormittags-Altersübergr.	0	
		Ganztags-Kindergarten	20	
		Hortgruppe	0	0
		Ganztags-Altersübergreifend	3	0
St. Ansgar	3 – 6 Jahre Schulkinder unter 3 Jahren ab 2 Jahren	Vormittags-Kindergarten	75	1
Esterfeld		Nachmittags-Kindergarten	25	
		Integrative Gruppe	18	
		Hortgruppe	40	4
		Krippe	15	0
		Nachmittags-Eingewöhnungsgruppe	10	0
St. Maria zum Frieden	3 – 6 Jahre Schulkinder unter 3 Jahren	Vormittags-Kindergarten	100	12
Esterfeld		Ganztags-Kindergarten	40	
		Hortgruppe	0	0
		Ganztags-Altersübergreifend	7	0
St. Margareta	3 – 6 Jahre Schulkinder unter 3 Jahren	Vormittags-Kindergarten	50	6
Neustadt		Vormittags-Altersübergreifend	44	
		Hortgruppe	0	0
		Altersübergreifend	6	0
St. Josef	3 – 6 Jahre Schulkinder unter 3 Jahren	Vormittags-Kindergarten	32	0
Neustadt		Integrative Gruppe	4	2
		Ganztags-Kindergarten	31	0
		Hortgruppe	0	0
			0	0
St. Ludger	3 – 6 Jahre Schulkinder unter 3 Jahren	Vormittags-Kindergarten	75	4
Bokeloh		Nachmittags-Kindergarten	0	
		Ganztags-Kindergarten	0	
		Hortgruppe	0	0
		Nachmittags-Eingewöhnungsgruppe	10	0
St. Vinzentius	3 – 6 Jahre	Vormittags-Kindergarten	100	12
Versen	Schulkinder		0	0
	unter 3 Jahren		0	0
St. Marien	3 – 6 Jahre Schulkinder unter 3 Jahren	Vormittags-Kindergarten	25	6
Hemsen		Vormittags-Altersübergreifend	10	
		Hortgruppe	0	0
		Vormittags-Altersübergreifend	0	0



Einrichtung	Angebot		Vorhandene Plätze	freie Plätze
	Altersgruppe	Betreuungsart		
Matthias-Claudius-Kindergarten Neustadt	3 – 6 Jahre	Vormittags-Kindergarten	25	0
		Integrative Gruppe	18	1
		Ganztags-Kindergarten	25	1
	Schulkinder		0	0
	unter 3 Jahren	Eingewöhnungsgruppe	10	2
Waldorf-kindergarten Feldkamp	3 – 6 Jahre	Vormittags-Kindergarten	10	0
		Ganztags-Kindergarten	25	1
	Schulkinder		0	0
	unter 3 Jahren	Krippe	15	0
Krippe "Sonnen-schein"	unter 3 Jahren	Krippe	12	0

Nach der Liste gab es in der Stadt Meppen im Jahr 2010 insgesamt 1.155 Kindergartenplätze, davon waren 59 Plätze vakant.

Seit 1996 gibt es in Deutschland einen Rechtsanspruch auf einen (halbtägigen) Kindergartenplatz (BVerfG im Urteil zum § 218 StGB) für Kinder zwischen drei und sechs Jahren. Die aktuelle Belegungssituation zeigt, dass eine Abdeckung dieses Rechtsanspruches in vollem Umfang möglich ist.

Ab 2013 wird es zusätzlich einen Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz bzw. die Betreuung durch eine Tagespflegeperson für Kinder nach dem vollendeten 1. Lebensjahr geben. Damit ist ein neuer Handlungsbedarf gegeben.

Laut Demografiebericht wurde in den letzten Jahren das Betreuungsangebot stetig erweitert, durch

- Erweiterung und Flexibilisierung der Öffnungszeiten,
- Ausbau von Ganztags- und Hortgruppen,
- Betreuung von Kindern unter drei Jahren in altersübergreifenden oder Eingewöhnungsgruppen.

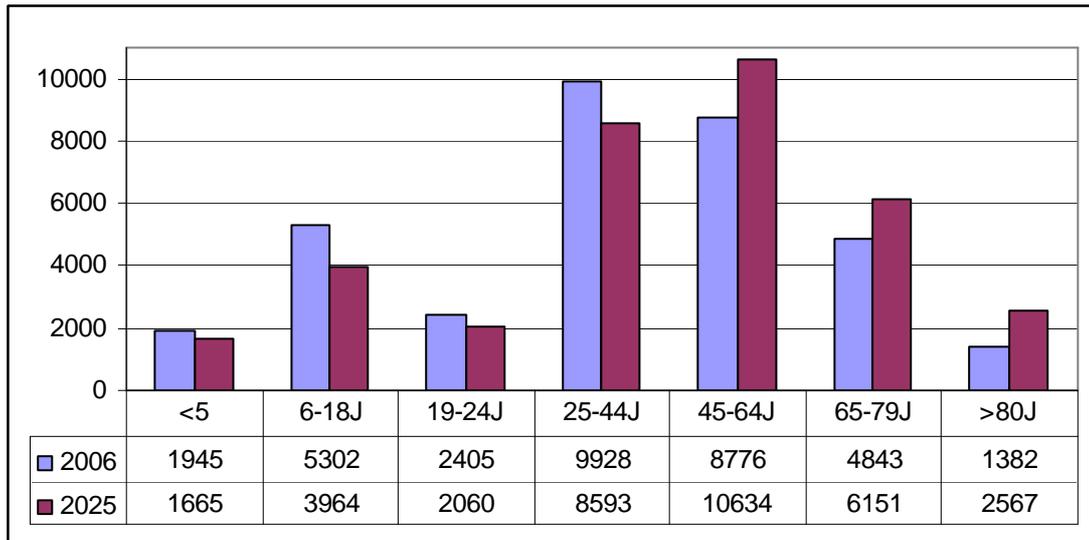
Konkret liegt für die Stadt Meppen bereits ein Konzept zum Krippenausbau vor. Demgemäß wird für die Kernstadt von einer Bedarfsquote von 30% und in den Ortsteilen von 20% ausgegangen. Aktuell werden Krippenplätze für unter Dreijährige in dem Kindergarten St. Ansgar, im Mütterzentrum und im Waldorfkindergarten angeboten. Komplettiert wird dieses Angebot durch Plätze in altersübergreifenden Gruppen, sodass insgesamt 148 Plätze bereitgestellt werden. Der zusätzliche Anpassungsbedarf soll durch Umbau von Regelgruppen in den Kindergärten gewährleistet werden.¹²

B.2.3 Einrichtungen für Senioren

Hinsichtlich des zu erwartenden demografischen Wandels in der Stadt Meppen werden zukünftig seniorenbezogene Infrastruktureinrichtungen an Bedeutung gewinnen. Für die Stadt Meppen wird folgende Altersstruktur für das Jahr 2025 prognostiziert.



Grafik 12: Altersstruktur – Vorausberechnung für das Jahr 2025 (Bertelsmann-Stiftung)



Aus der Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird deutlich, dass die Anforderungen an seniorenspezifische Infrastruktur zukünftig weiter ansteigen werden. Voraussichtlich wird fast ein Viertel der Bevölkerung im Jahr 2025 über 65 Jahre alt sein.

Nach Aussage des Demografieberichtes Meppen ist die Stadt aktuell im Hinblick auf seniorengerechte Wohnanlagen, Pflegeheimplätze und Hilfs- und Pflegediensten gut aufgestellt. In der Kernstadt befinden sich 320 Seniorenwohnungen, von denen 278, verteilt auf neun Einrichtungen, auch ein Betreuungsangebot stellen. Bereits in der Umsetzung ist der Seniorenwohnpark am Heideweg; hier werden 45 seniorengerechte Häuser mit einem zentralen Betreuungsstützpunkt angeboten.

Insgesamt werden in der Stadt Meppen 191 Pflegeheimplätze in drei Einrichtungen angeboten. Eine weitere Einrichtung mit insgesamt 104 Dauerpflegeplätzen wird im Ortsteil Nödike errichtet und ist kurz vor der Fertigstellung.

Es wird davon ausgegangen, dass trotz zunehmender Nachfrage aufgrund der demografischen Entwicklung das Angebot auch zukünftig ausreichend ist.

Diese Leistungen werden um das Angebot der Tages- und Kurzzeitpflege sowie die ambulante Pflegedienste und Beratungsstellen erweitert.



C. SIEDLUNGSENTWICKLUNGS-KONZEPTION

C.1 UMSETZUNG DER ZIELE UND VORGABEN IN DIE KONZEPTION

In diesem Kapitel werden die Erkenntnisse aus dem vorangegangenen Kapiteln im Hinblick auf die zukünftige Wohnentwicklung Meppens zusammengefasst und bilden den Rahmen für die zukünftigen Zielaussagen zur Wohnsiedlungsentwicklung der Stadt.

C.1.1 Siedlungsentwicklung

□ Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung

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.

Die Innenentwicklung/Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen ist ein wesentliches Entwicklungsgebot. Damit soll dem Anspruch an kompakte Siedlungsstrukturen mit kurzen Wegen und geringen Folgekosten für Infrastrukturleistungen entsprochen werden.

□ Sonstige Siedlungsentwicklung

Neben der Kernstadt sind auch in den Ortsteilen zur Aufrechterhaltung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

C.1.2 Wohnbauentwicklung

Die Stadt Meppen hat sich zum Ziel gesetzt, zukünftig die Einwohnerzahl zu sichern und auch zu steigern. Durch eine zielgerichtete Angebotsplanung soll Meppen ein attraktiver Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für junge Familien und Senioren, darstellen. Die Stadt setzt zukünftig auf ein qualifiziertes Wachstum mit zielgruppenorientierter Ausweisung von Wohnbauflächen. Daraus ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- Generationsübergreifende Wohngebiete: Wohnen unterschiedlicher Generationen,
- Wohnangebote für junge Erwachsene und für gehobenen Ansprüche (Wohnen am Wasser),
- Wohnangebote für Senioren,
- Wohnangebote für junge Familien.

Es wird demnach weniger die Aufgabe der Konzeption sein, einen quantitativen Nachweis zum Wohnbauflächenbedarf zu führen als vielmehr Wohnbauflächen auszuweisen, die dem zukünftigen Anspruch der differenzierten Nutzungsmöglichkeiten entsprechen.



Es stellt sich aber nun die Frage, welche Kriterien diese zukünftigen Wohnbauflächen erfüllen müssen, um den zukünftigen Ansprüchen gerecht zu werden. In der folgenden Tabelle sind die Flächenmerkmale für die einzelnen Handlungsfelder zusammengestellt.

Handlungsfeld	Flächenmerkmale
Generationsübergreifende Wohngebiete	<ul style="list-style-type: none">• Unterschiedlich große Grundstücksflächen• Nähe zu Versorgungseinrichtungen• Verlangt besondere Konzipierung = Modellvorhaben
Wohnangebote für gehobene Ansprüche	<ul style="list-style-type: none">• Ausreichend große Grundstücke• Attraktive Lage an Wasserwegen, Waldrand, Siedlungsrand• Ausgefallene, attraktive Wohnsituationen (z.B. Loft)
Wohnangebote für Senioren	<ul style="list-style-type: none">• Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs• Nähe zu anderen Seniorenstätten (Synergieeffekte)• ÖPNV-Angebot• Barrierefreie/s Wohnungen und Umfeld
Wohnangebote für junge Familien	<ul style="list-style-type: none">• Günstige Grundstückspreise• Ausreichend große Bauplätze• Nähe zu Kindergarten und Schule• Nähe zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs• Spielplätze, Grünflächen
Wohnangebot für junge Erwachsenen	<ul style="list-style-type: none">• Kleine Wohneinheiten mit günstigen Mieten• Zentrale Lage, Nähe zu zentralen Einrichtungen

Die neu auszuweisenden Wohnbauflächen sollten das oben aufgezeigte Spektrum der Flächenmerkmale insgesamt abdecken, um im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung auf die unterschiedlichen Nachfragesituationen flexibel reagieren zu können.

Viele der hier aufgezeigten Merkmale bedingen nicht notwendigerweise eine spezifische Neuausweisung von Wohnbauland. Die aufgelisteten Ansprüche lassen sich auch in bereits vorhandenen Baugebieten, im Zuge der Beseitigung von Leerständen und bei der Schließung von Baulücken sowie in den Sanierungsgebieten umsetzen.



C.1.3 Grundsätzliche städtebauliche Überlegungen

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.

Aufgrund der nur marginalen Unterschiede hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale der einzelnen Ortsteile, wurde im Siedlungsentwicklungskonzept auf eine Klassifizierung und Gewichtung der einzelnen Ortsteile verzichtet. Eine mögliche Konkurrenzsituation zwischen den einzelnen Ortsteilen soll somit vermieden werden. Vielmehr wurde versucht, bereits jetzt bestehende Aufgabenteilungen und Beziehungsverflechtungen, die zum Teil auch historisch begründet sind, zwischen den Ortsteilen zu erfassen und darauf basierend Funktionsgemeinschaften zu bilden. Innerhalb dieser Funktionsgemeinschaften sollen sich die Ortsteile gemäß ihrer Entwicklungsmöglichkeiten gegenseitig stärken. Zielsetzung dabei ist es, das vorhandene dezentrale Versorgungsnetz langfristig zu sichern.

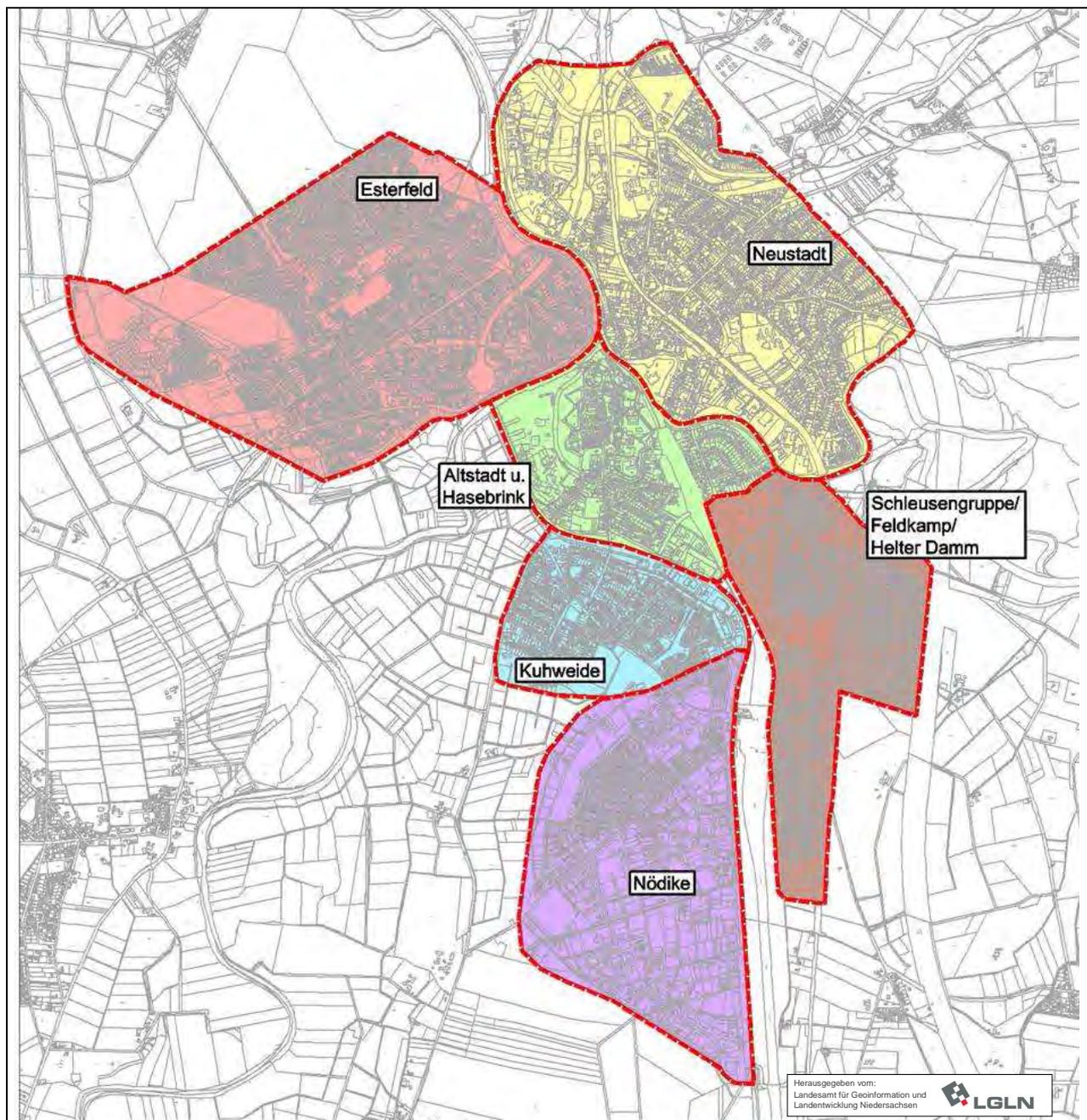
C.1.4 Leitziele für die zukünftige Siedlungsentwicklung

- Die primäre Entwicklung soll im Kernstadtbereich stattfinden (ca. 70% des Entwicklungspotentials).
- 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).

C.2 Siedlungsentwicklung in den Stadt- und Ortsteilen

C.2.1 Kernstadt – Stadtteile

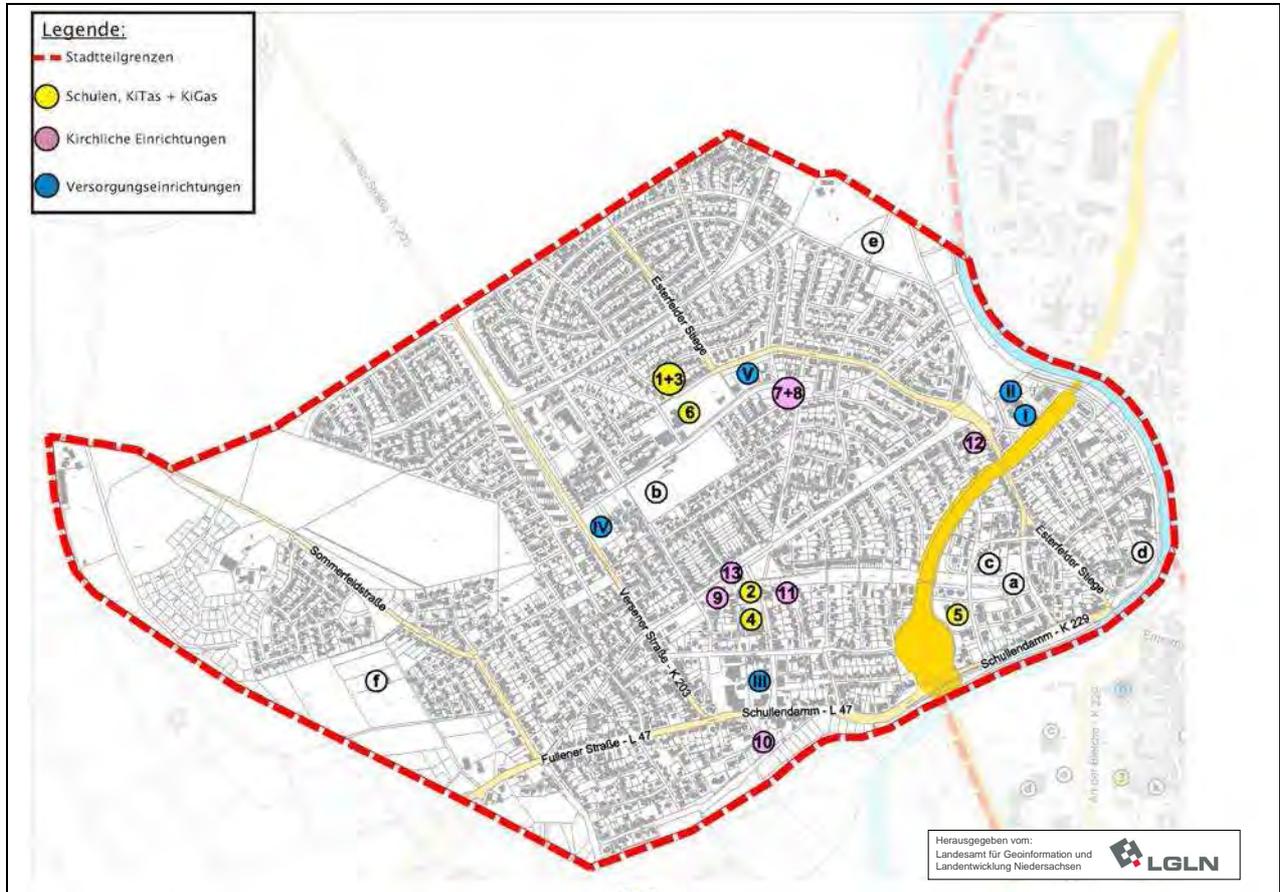
Die Kernstadt Meppens gliedert sich sechs Stadtteile: Esterfeld, Neustadt, Altstadt-Hasebrink, Kuhweide, Nödiike und Schleusengruppe/Feldkamp/Helterdamm. Die Stadtteile weisen in ihrer städtebaulichen Struktur und ihren innerstädtischen Funktionen unterschiedliche Ausprägungen auf. Auch in der Bevölkerungsentwicklung und der Altersstruktur sind unterschiedliche Tendenzen festzustellen. Die einzelnen Stadtteile werden hinsichtlich ihrer Ausstattungsmerkmale, der vorhandenen Bbauungsstrukturen und der Bevölkerungsentwicklung analysiert. Jede Stadtteilbetrachtung endet mit den Planungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung des Stadtteils.





C.2.1.1 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.



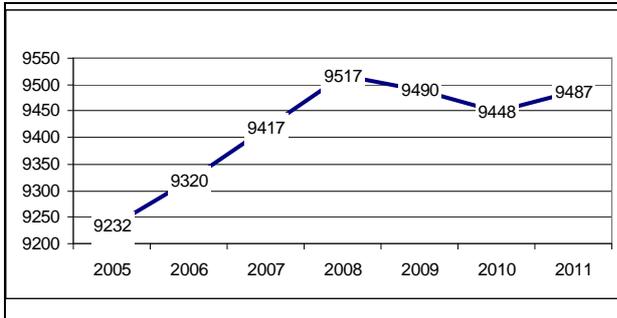
□ Vorhandene Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Versorgungseinrichtungen	Sonstige Angebote
I. Aldi II. Coma III. K+K IV. Lidl V. Spar	a. Musikschule Emsland b. Waldstadion (SV Union Meppen) c. Seniorenwohnanlage am Schillerring d. Seniorenwohnanlage am Deichort e. Lage am Esterfelder Forst f. Friedhof
Soziale Infrastruktur	
1. Kindergarten St. Ansgar 2. Kindergarten St. Maria zum Frieden 3. Kinderhort St. Ansgar 4. GS Marienschule 5. Pestalozzischule (Förderschule) 6. Anne-Frank-Schule (Haupt- und Realschule)	7. Ev. Reformierte Gemeinde 8. Kapelle 9. Pfarramt St. Maria zum Frieden 10. Ev. Luth. Bethlehemgemeinde 11. Gemeindehaus 12. Schönstattkapelle 13. Kirche Maria zum Frieden
ÖPNV: Linie 1 (Stadtverkehr), Linie 919, 926, 929 (Regionalverkehr), N7 (Nachtbus)	

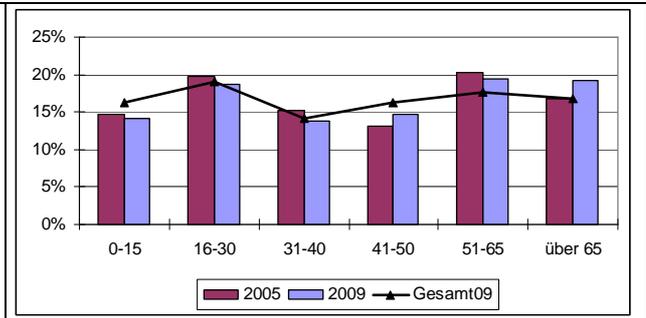


□ Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Grafik 13: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

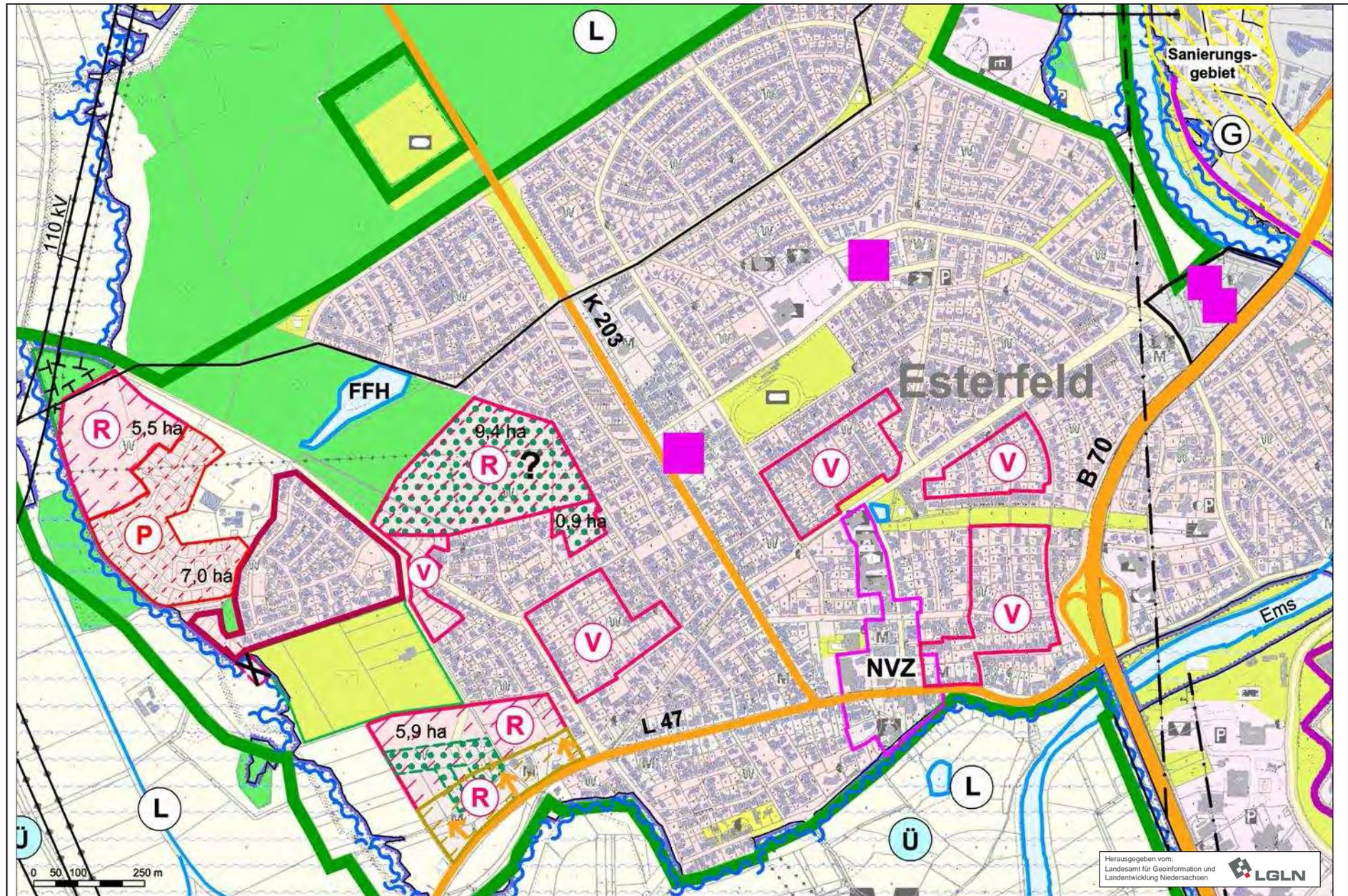


Grafik 14: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung	<p>2005-2011 = 9.232 → 9.487 (+2,76%)</p> <p>Seit 2005 bis 2008 starke Bevölkerungszunahme, danach leicht zurückgehend bzw. stagnierend, aktuell Januar 2011 mit 9.487 Einwohner wieder ansteigend</p> <p>26,2 % Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Leicht geringerer Anteil Kinder als im Durchschnitt • hoher Anteil der über 50-Jährigen mit wachsende Anzahl der über 65-Jährigen
Charakterisierung	<p>In Esterfeld dominiert die Wohnnutzung. Die vorhanden sozialen Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen sind im Wesentlichen auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Viele Baugebiete stammen aus den 1970-er Jahren. In dem Stadtteil wird gegenwärtig viel gebaut, insbesondere im Bereich Esters Hof, aber auch östlich der Sommerfeldstraße und östlich der Deichstraße. Der Anteil an Familien mit Kindern wird sich zukünftig entsprechend erhöhen.</p>
Funktion innerhalb der Stadt	<p>Wohnfunktion mit eigener sozialen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen.</p>
Ziele	<p>Familienanteil der Bevölkerung erhöhen, um die vorhandene Infrastruktur zu halten.</p>





□ Planungsempfehlungen zu Esterfeld

Über 26% der Bevölkerung Meppens lebt in Esterfeld. Der Stadtteil hat demnach als Wohnstandort innerhalb des Stadtgefüges eine hohe Bedeutung. Er verfügt entsprechend über eine gute Versorgungsstruktur. Mit der neuen Bebauung im Bereich Esters Hof wird sich die Altersstruktur in den nächsten Jahren voraussichtlich wieder verjüngen. Der Stadtteil Esterfeld ist bisher ein Beispiel für ein kontinuierliches Siedlungswachstum.

Siedlungsstrukturell wird Esterfeld in seinen jetzigen Grenzen durch die angrenzenden Landschaftsschutzgebiete im Norden, Westen und Süden, durch Wälder im Norden sowie durch das Überschwemmungsgebiet determiniert. Eine Entwicklung über die jetzt bereits vorhandenen Siedlungsflächen hinaus ist stadtplanerisch demnach nicht angezeigt.

Esterfeld verfügt aber in den nächsten Jahren über ausreichende Potential- und Reserveflächen.¹³

Wohnbaupotentiale	Größe	Lage
<i>Reserveflächen</i>	10,3 ha	Waldfläche östlich der Sommerfeldstraße
	5,5 ha	Esters Hof II, zweiter Bauabschnitt
W und M	5,9 ha	Nördlich L 47 und westlich An der Schaftrift
<i>Potentialflächen</i>	7,0 ha	Esters Hof II, erster Bauabschnitt ca. die Hälfte der Grundstücke vakant

Zusätzlich ist auf der vorstehenden Abbildung deutlich zu erkennen, dass es zahlreiche Verdichtungsmöglichkeiten in den bestehenden Bebauungsstrukturen gibt. Weitere Potentiale bestehen innerhalb der älteren Bebauungsstrukturen: In den Wohnsiedlungen aus den 1960-er und 1970-er Jahren wird es aufgrund der Altersstruktur der Erstbesitzer zunehmend zu Veräußerungen von Altimmobilien kommen.

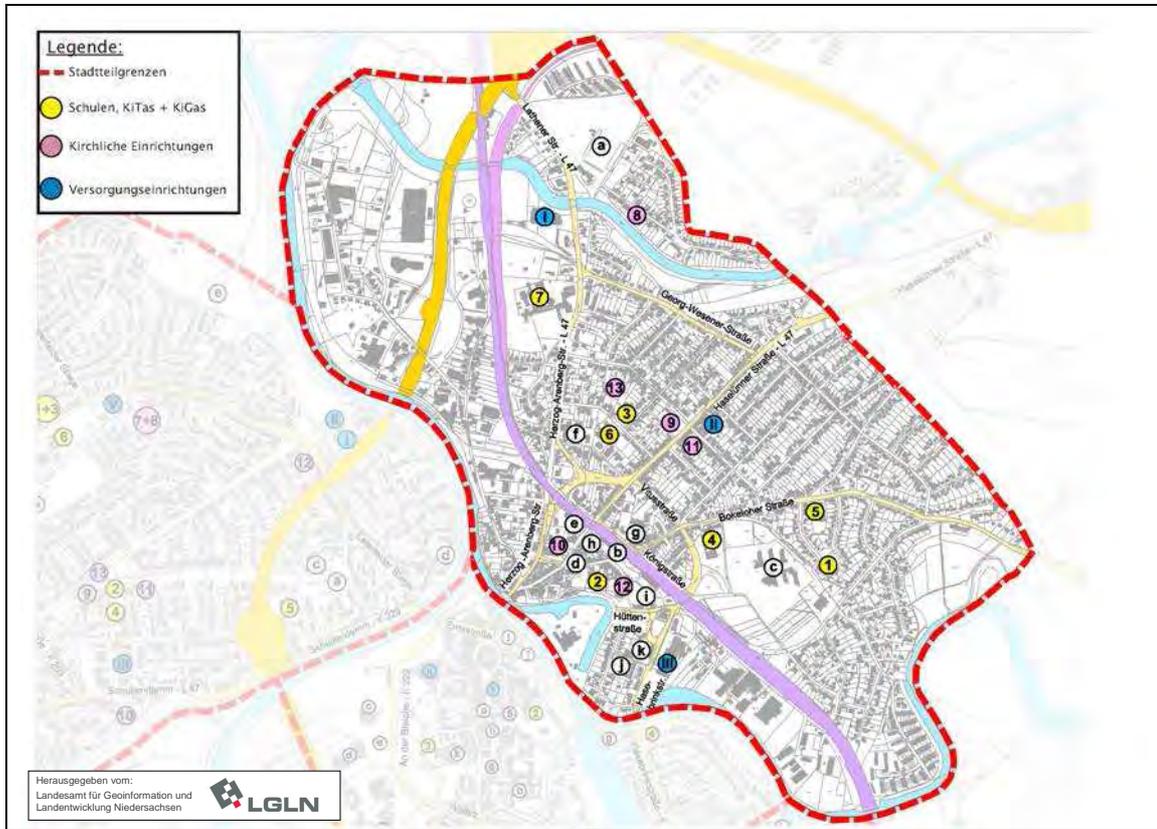
Die ILS untersucht gegenwärtig im Rahmen eines Forschungsprojektes die nachhaltige Nutzungs- und Anpassungsfähigkeit von Einfamilienhausbeständen der 1950-er, 1960-er und 1970-er Jahre an eine veränderte Nachfragesituation. Auf der Grundlage von ausgewählten Gebieten sollen in Form einer Fallstudie Erkenntnisse gewonnen werden, die in Handlungsempfehlungen für solche Bestandssituationen in den Kommunen münden. Zwei Bestandsgebiete in der Stadt Meppen (Stadtteil Esterfeld und Ortsteil Bokeloh) sind in dieser Studie Untersuchungsgegenstand. Zitierfähige Ergebnisse liegen gegenwärtig noch nicht vor.

¹³ Potentialflächen = durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Baugrundstücke
Reserveflächen = durch den Flächennutzungsplan planungsrechtlich abgesicherte Bauflächen



C.2.1.2 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.



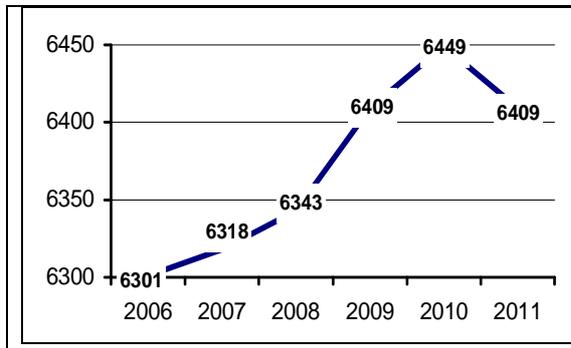
□ Vorhandene Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Versorgungseinrichtungen	Soziale Infrastruktur
I. REWE II. K + K III. Aldi	1. Kath. Kita St. Magareta 2. Ev. Kindergarten 3. GS Overbergschule 4. Paul-Gerhardt-Schule 5. Kardinal-van-Galen-Haupt- und Realschule 6. Marienhausschule (Berufsfachschule) 7. Maristenkloster/Gymnasium Marianum 8. Neuapostolische Kirche 9. Kath. Pfarramt St. Paulus 10. Ev. Gustav-Adolf-Kirche, Pfarramt 11. Pauluskirche 12. Ev.-luth. Kirchenkreisamt 13. St. Josef Kindergarten
Sonstige Angebote	
a. Vivaris Emsland Arena b. Bahnhof Meppen c. Kreishaus d. Polizei e. Postamt f. Marienhaus (Alten- und Pflegeheim) g. Jugendzentrum h. Fitnessstudio i. Ev. Friedhof j. VHS k. GLL	
ÖPNV: Linie 2 (Stadtverkehr), Linie 911, 930 (Zusatzbusse), N7 (Nachtbus)	

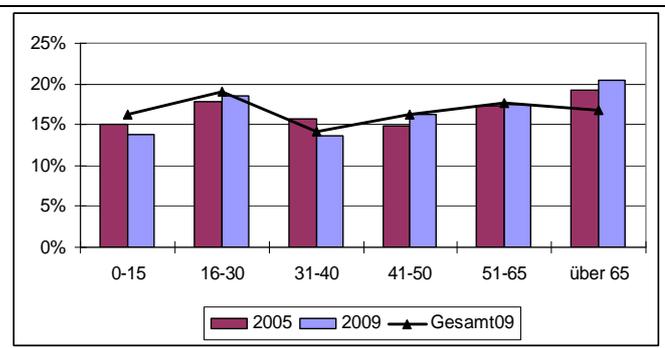


□ Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Grafik 15: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

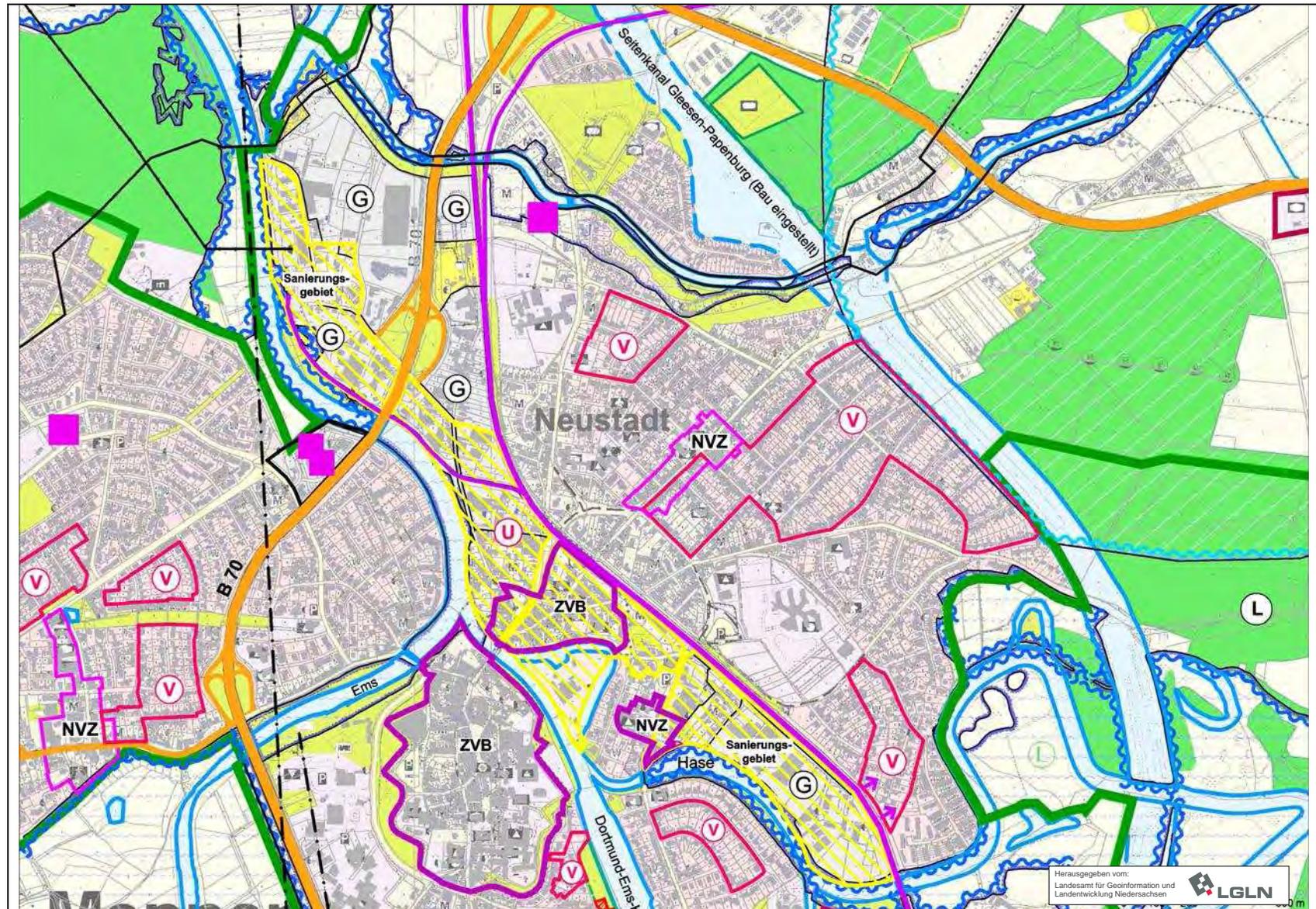


Grafik 16: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung	<p>2005-2011 = 6.320 → 6.409 (+ 1,4%)</p> <p>Seit 2005 Bevölkerungszunahme, aktuell Januar 2011 leicht abnehmende Tendenz (Stagnation)</p> <p>17,7 % Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Zeigt in etwa die Altersverteilung der Gesamtstadt • Niedrigerer Anteil der Kinder, • Hoher Anteil der über 65-Jährigen
Charakterisierung	<p>Der Stadtteil Neustadt zeichnet sich durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur aus:</p> <p>Zwischen den Wasserstraßen (Ems und Hase) und der Bahnlinie prägen Gewerbe- und Industriegebiete das Siedlungsbild (Emshafen).</p> <p>Im Anschluss an die Altstadt befindet sich im Bereich des Bahnhofs ein weiteres Zentrum mit Fußgängerzone und Geschäften. In der Neustadt sind auch wesentliche öffentlichen Einrichtungen und Verwaltungen, wie das Kreishaus, das Wasser- und Schifffahrtsamt, das Bergamt und das Arbeitsamt ansässig.</p> <p>Im Norden und Osten dominieren die Wohnnutzungen.</p>
Funktion innerhalb der Stadt	<p>Wichtige Zentrums-Ergänzungsfunktion für die Altstadt, die Bedeutung der hafengebundenen Industrie und des Gewerbes ist rückläufig (auslaufende Bedeutung des Emshafens) aber noch in Teilen vorhanden, Wohnfunktion.</p>
Ziele	<p>Die starke Nutzungsmischung neu zu ordnen und qualitativ zu steigern hinsichtlich neuer Gewerbestandorte und neuer Wohnmodelle (Stadtumbau).</p>





□ Planungsempfehlungen zu Neustadt

Der Stadtteil übernimmt hinsichtlich der zentralörtlichen Aufgaben der Kreisstadt Meppen wichtige Ergänzungsfunktionen. So ist der Bahnhofsbereich im Einzel- und Zentrenkonzept der Stadt Meppen neben der einen Altstadt als Hauptzentrum festgelegt worden. Neben den Versorgungsstrukturen und administrativen Bereichen ist der ehemals hafengebundene gewerbliche Bereich, der sich entlang der Ems erstreckt, prägend für den Ortsteil. Wohnviertel konzentrieren sich im Norden und Osten des Stadtteiles. Der Stadtteil weist somit insgesamt eine heterogene Siedlungsstruktur auf, wobei die Wohnfunktion nicht die Hauptkomponente bildet.

Die städtebaulich ungeordnete Gemengelage zwischen der Ems und den Bahngleisen gab in der Vergangenheit Anlass, planerisch tätig zu werden. Neben einem integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept, gab es vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Das Sanierungsgebiet ist inzwischen festgelegt und auf dem Plan auf der vorigen Seite gekennzeichnet.

Für das Sanierungsgebiet gibt es unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen in den Maßnahmenbereichen, zum Beispiel:

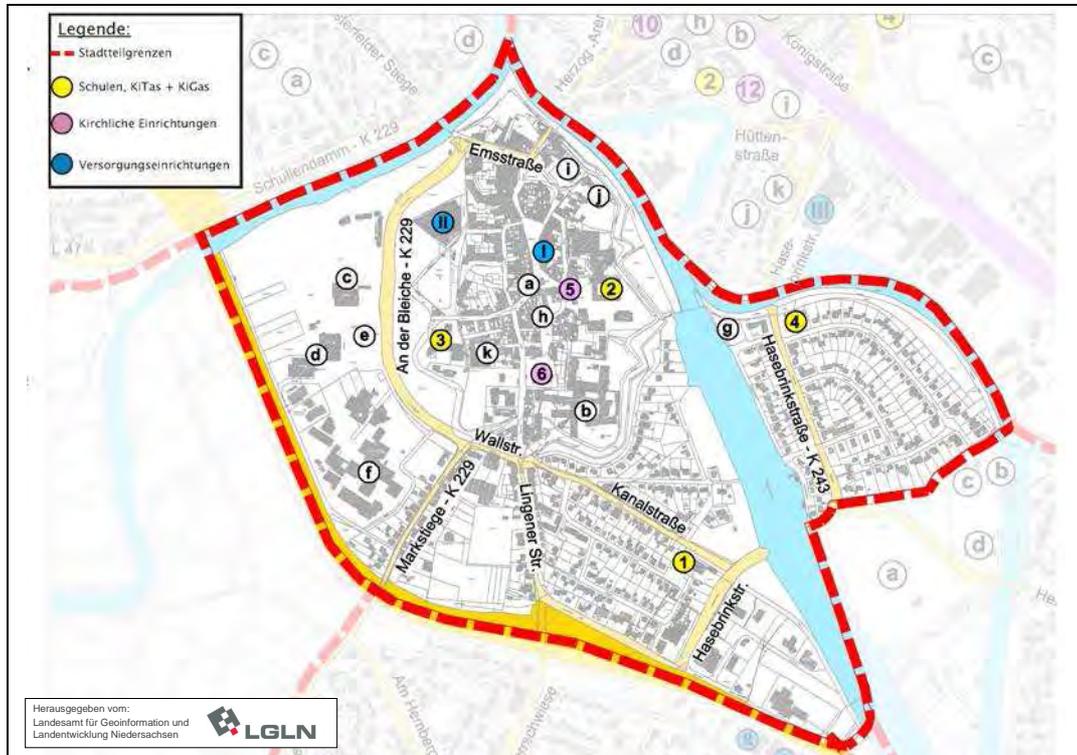
- Ordnungsmaßnahmen zur Wiederbelebung brachgefallener Gewerbeflächen (Bereich Riedemannstraße),
- Neuordnung Gewerbeverkehr, Baureifmachung ehemaliger Gewerbeflächen (Bereich Schützenhof),
- Neuordnung von Flächen, Altlastensanierung, Neuordnung der Erschließungssituation, Abriss von Gewerbebauten (Alter Emshafen).

Für den Stadtteil Neustadt liegen in den Maßnahmen zur Stadtumgestaltung – also in der Neuordnung der vorhandenen Nutzungen zur zukünftigen Qualitätsverbesserung – und in den Verdichtungsmöglichkeiten in den vorhandenen Wohnsiedlungen die Entwicklungspotentiale einer zukünftigen Siedlungsentwicklung.

Eine über den Bestand hinausgehende Siedlungsentwicklung ist aufgrund der klaren Begrenzung des Stadtteiles nicht möglich und auch nicht angezeigt.

C.2.1.3 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.



□ Vorhandene Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

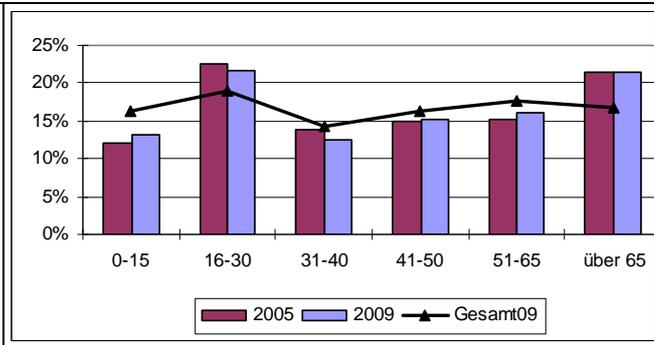
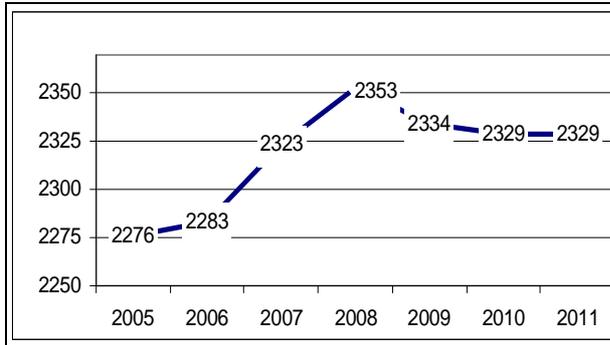
Versorgungseinrichtungen		Sonstige Angebote	
I.	Reformhaus	a.	Rathaus
II.	Kaufland	b.	Krankenhaus Ludmillenstift
Soziale Infrastruktur		c.	Hallen- und Freibad
1.	Kath. Kindergarten	d.	Sporthallen
2.	Windhorstgymnasium	e.	Zentraler Busbahnhof
3.	Johannesschule	f.	Berufsbildende Schulen
4.	GS Hasebrinkschule	g.	Höltingmühle
5.	Gymnasialkirche	h.	Stadtverwaltung
6.	Propsteikirche und -gemeinde St. Vitus	i.	Amtsgericht
		j.	LGLN Katasteramt
		k.	Seniorenanlage
ÖPNV:	Linie 1 und 2 (Stadtverkehr), Linie 911, 930 (Zusatzbusse), Linie 919 und 922 (Regionalverkehr, N7 (Nachtbus))		



□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

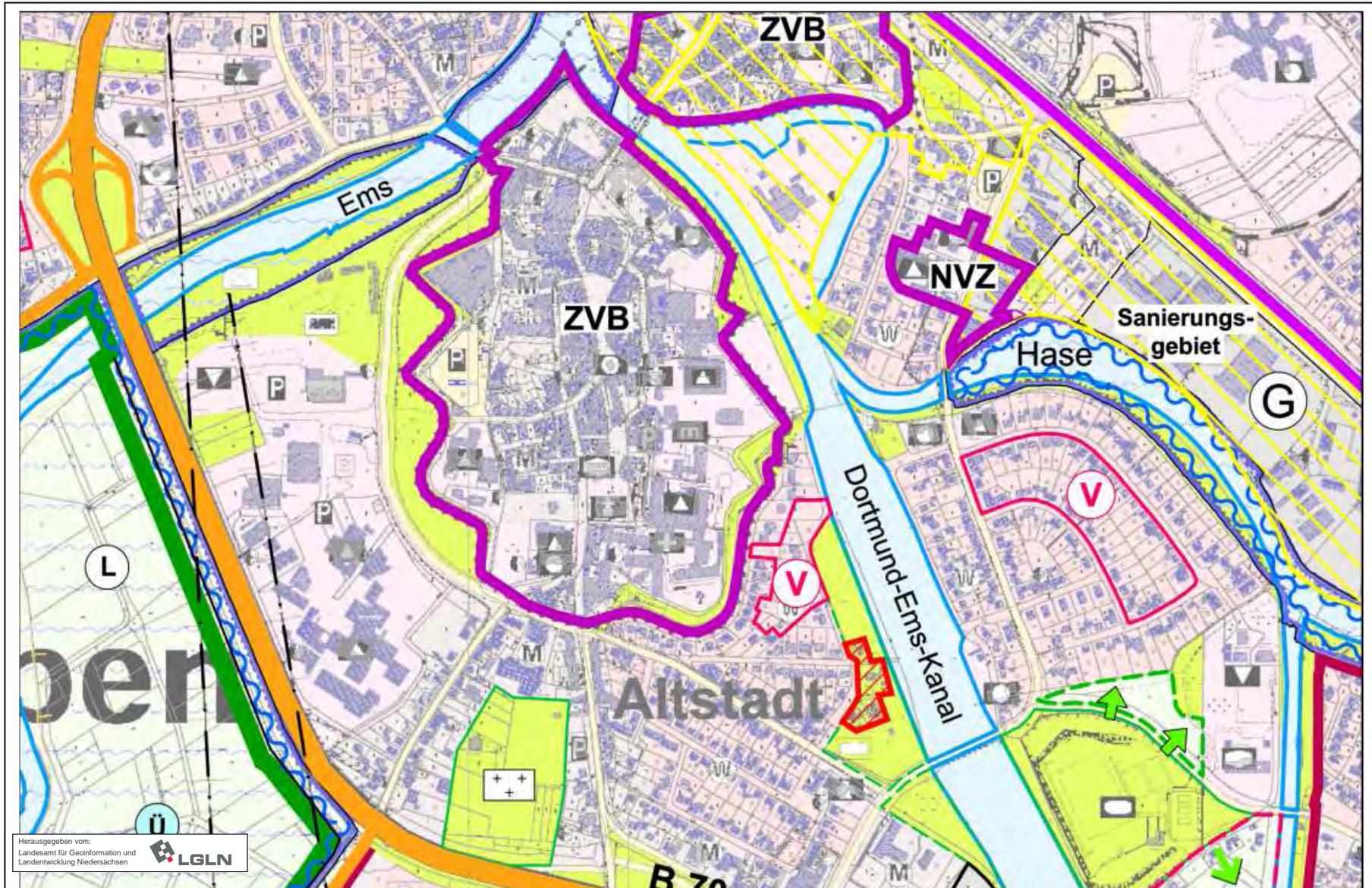
Grafik 17: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

Grafik 18: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>2005-2011 = 2.276 → 2.329 (+2,3%)</p> <p>Seit 2005 leichte Bevölkerungszunahme, aktuell Januar 2011: 2.329 Einwohner (Stagnation)</p> <p>6,4 % Bevölkerungsanteil (Gesamtstadt)</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Geringer Anteil Kinder und hoher Anteil der über 65-Jährigen • Hoher Anteil junger Erwachsener
Charakterisierung	<p>Die Alterstruktur ist typisch für einen zentralen Altstadtbereich. Die Wohnnutzungen treten gegenüber öffentlichen und sozialen Verwaltungseinrichtungen sowie geschäftlichen Nutzungen zurück und sind eher im Stadtteil Hasebrink dominant. Der Anteil an Familien mit Kindern in der Altstadt ist entsprechend gering. Zudem liegen innerhalb des Stadtbezirks drei Seniorenwohnlagen, was sich in der Altersstruktur niederschlägt.</p>
Funktion innerhalb der Stadt	<p>Altstadtkern mit wesentlichen zentralörtlichen Einrichtungen, Hasebrink hat innenstadtnahe Wohnfunktion.</p>
Ziele	<p>Anteil der Wohnnutzungen stabilisieren, um den Kernbereich <i>lebensdig</i> zu halten.</p>





□ Planungsempfehlungen zum Stadtteil Altstadt-Hasebrink

Der Stadtteil bildet mit der historischen Keimzelle den zentralen Bereich der Kreisstadt. Neben den zentralörtlichen Einrichtungen und verschiedenen Dienstleistungen befindet sich hier das geschäftliche Zentrum (Hauptzentrum) der Stadt Meppen, wie im Einzel- und Zentrenkonzept der Stadt Meppen beschrieben. Somit dominieren die Nicht-Wohnnutzungen das Erscheinungsbild. Im benachbarten Siedlungsteil Hasebrink bildet dagegen die Wohnfunktion die Hauptsiedlungskomponente.

Eine über den Bestand hinausgehende Siedlungsentwicklung ist aufgrund der klaren Begrenzung des Stadtteiles nicht möglich und auch nicht angezeigt. Zukünftig sollte die Wohnfunktion im zentralen Innenstadtbereich stabilisiert werden. Dies ist einerseits durch die Verdichtungspotentiale in den Bereichen Fasanenstraße und Burgriede möglich. Gleichzeitig sollte auch Wohnraum im Innenstadtbereich zur Verfügung gestellt werden. Klassischerweise ist meist nur das Untergeschoss durch geschäftlich/gewerbliche Nutzungen belegt, weitere Stockwerke sind oftmals Praxen oder anderen Dienstleistungen oder dem Wohnen vorbehalten. Insbesondere für junge Erwachsene ist das Wohnen in der Innenstadt attraktiv.

Es muss allerdings einschränkend darauf verwiesen werden, dass sich horizontale Nutzungsstruktur der Steuerungsmöglichkeit der Stadt, soweit nicht selbst Eigentümerin, entzieht.

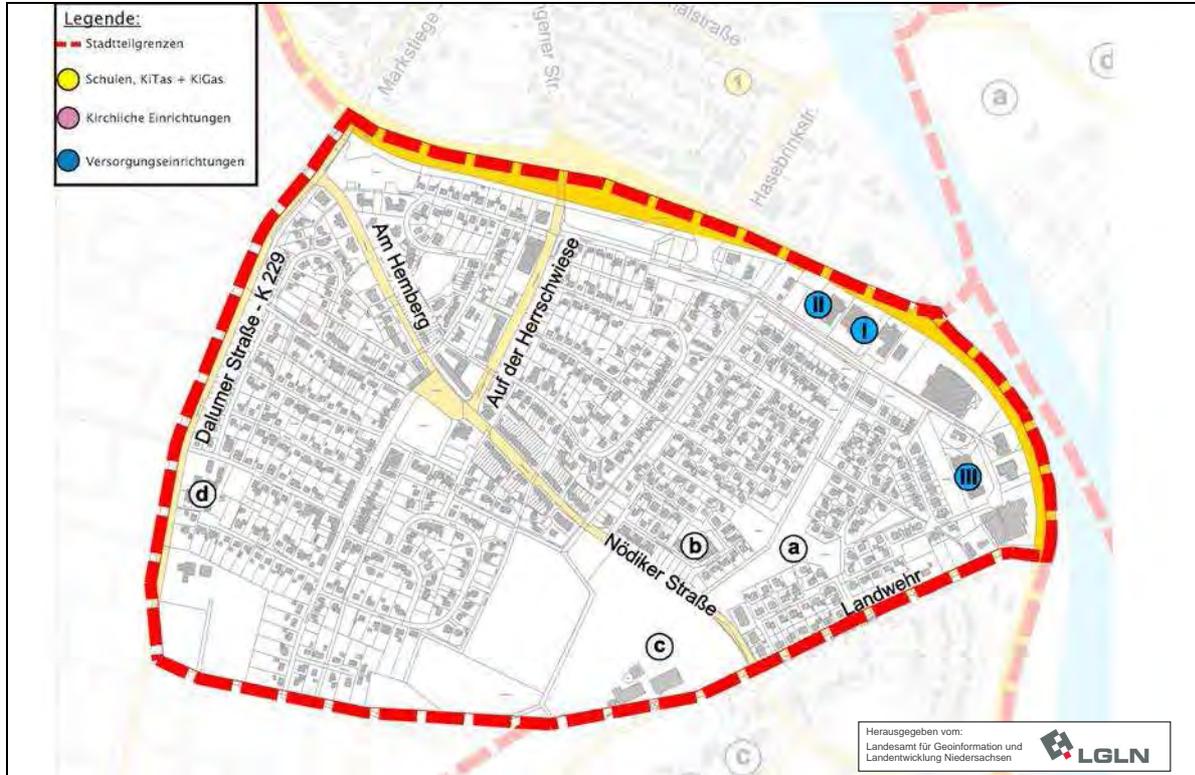
Zur Attraktivierung der Innenstadt sind bereits einige Maßnahmen durchgeführt worden und die grundsätzliche Sanierung steht in der Erneuerung der Meppener Fußgängerzone noch an.

"Ziel ist es, die Attraktivität des historischen Marktplatzes und der angrenzenden Flächen und Plätze zu steigern. Mit dieser anspruchsvollen Aufgabe haben sich bereits zahlreiche Planungsbüros im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs befasst. Die Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Irene Lohaus/Peter Carl aus Hannover wurden vom Preisgericht Ende 2009 als Sieger auserkoren. Auch wenn die Vorplanung nach dem Wettbewerb grundsätzlich abgeschlossen ist, sind jetzt noch zahlreiche Detailfragen zu klären."¹⁴



C.2.1.4 Kuhweide

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



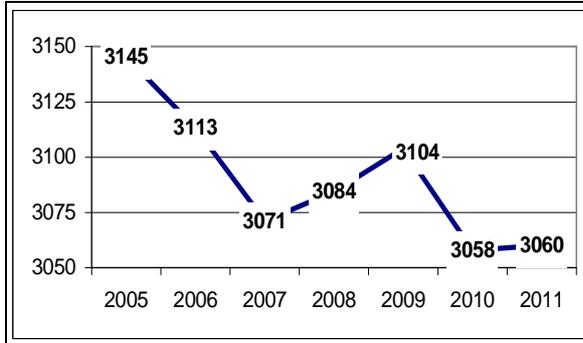
□ Vorhandene Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Versorgungseinrichtungen	Sonstige Angebote
I. Coma II. Aldi III. Lidl	a. Grünanlage zur Naherholung b. Seniorenwohnanlage c. Ferienhof mit Bauerncafé d. Deutsches Rotes Kreuz
ÖPNV:	Linie 1 und 2 (Stadtverkehr)

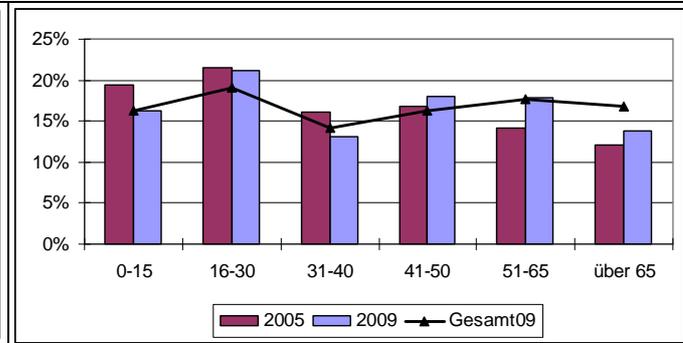


□ Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Grafik 19: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011



Grafik 20: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ Rahmenbedingungen

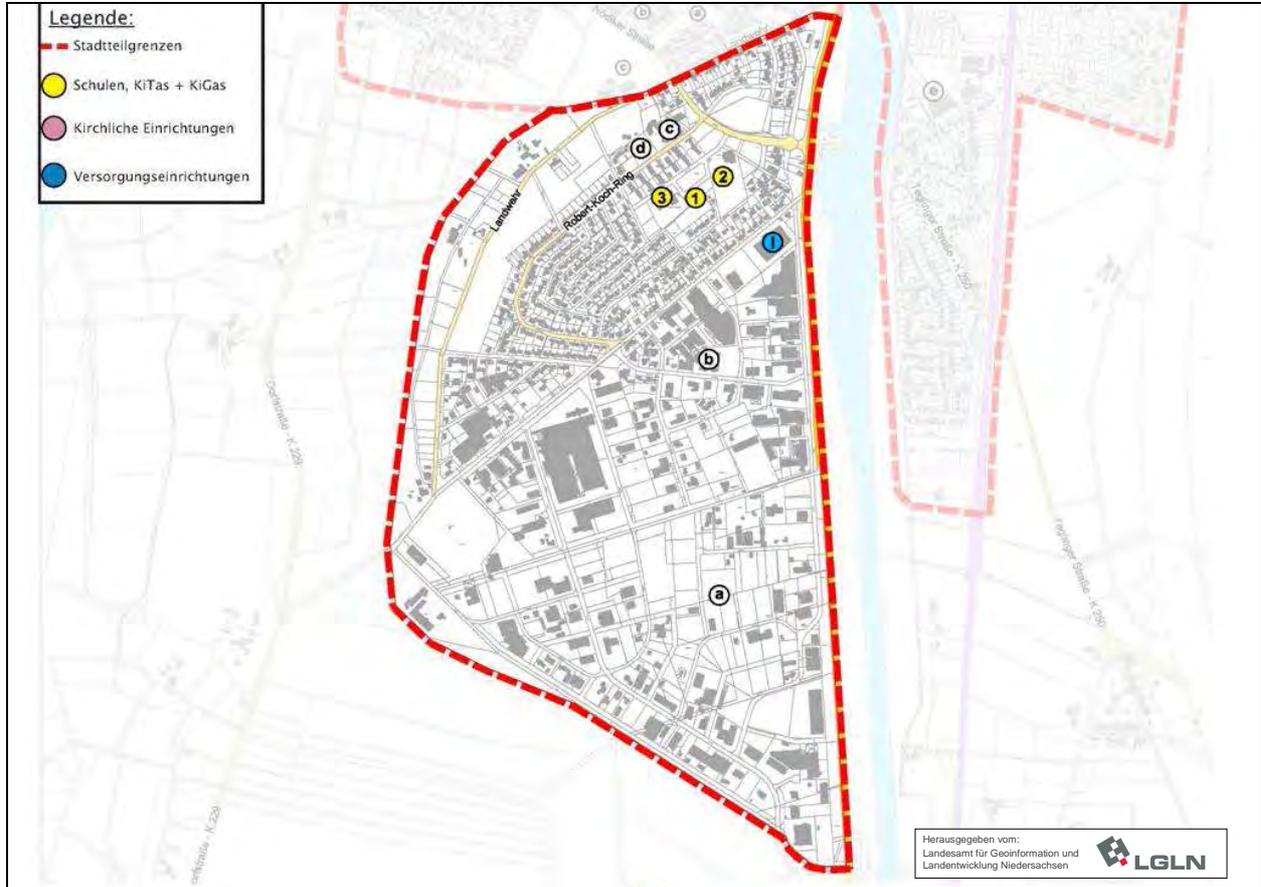
Bevölkerungsentwicklung	<p>2005-2011 = 3.145 → 3.060 (- 2,7%)</p> <p>Seit 2005 Bevölkerungsabnahme, mit Schwankungen, aktuell Januar 2011: 3.060 Einwohner (Stagnation)</p> <p>8,5 % Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Anteilmäßige Abnahme der Kinder und der 31- bis 40-Jährigen, • Hoher Anteil junger Erwachsener, • Wachsende Anzahl der über 51-Jährigen, mit geringen Anteil der über 65-Jährigen
Charakterisierung	<p>Im Stadtteil Kuhweide dominiert die Wohnnutzung. Starke Bevölkerungsentwicklung in den 1980-er und 1990-er Jahren. Die vorhandenen Einrichtungen und Geschäfte konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Fürstenbergstraße. Kinderorientierte Infrastruktur fehlt im Stadtteil komplett (→ Infrastruktur in Nödike). Der Anteil an Familien mit Kindern ist entsprechend weniger ausgeprägt.</p>
Funktion innerhalb der Stadt	Wohnfunktion mit eigener Versorgungsstruktur
Ziele	Familienanteil der Bevölkerung erhöhen, um die vorhandene Infrastruktur zu halten.

Die Stadtteile Kuhweide und Nödike werden aufgrund der direkten Nachbarschaft, der ähnlichen Ausgangssituation und der bestehenden Beziehungsverflechtungen in den Planungsempfehlungen gemeinsam betrachtet.



C.2.1.5 Nödike

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



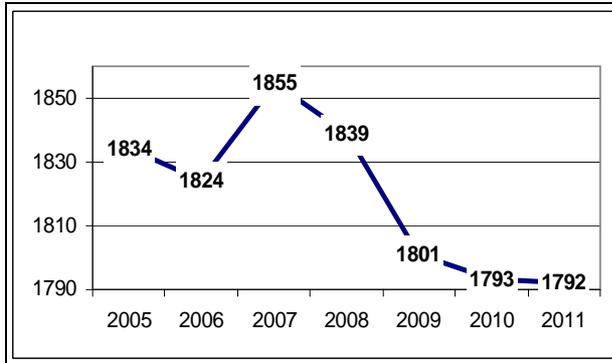
□ Vorhandene Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Versorgungseinrichtungen	Sonstige Angebote
I. Marktkauf	a. Gewerbe- und Industriegebiet Nödike
Soziale Infrastruktur	b. Vituswerk
1. Katholischer Kindergarten	c. Heilpädagogisches Zentrum
2. GS Johannes-Gutenberg-Schule	d. Seniorenbegegnungsstätte
3. Helen-Keller-Schule (Körperbehinderte)	
ÖPNV:	Linie 1 und 2 (Stadtverkehr), Linie 911 und 930 (Zusatzbusse)

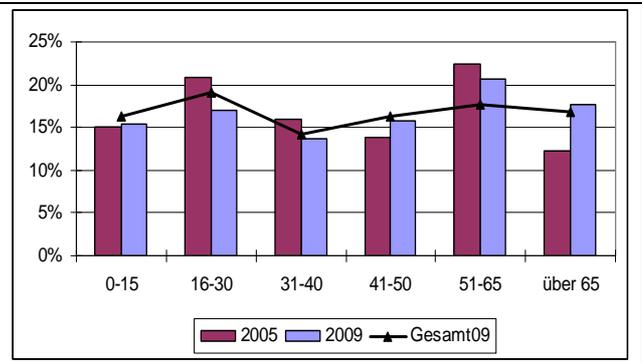


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 21: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011



Grafik 22: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>2005-2011 = 1.834 → 1.792 (- 2,3%)</p> <p>Seit 2005 Bevölkerungsabnahme mit Schwankungen und Stagnation (aktueller Trend). 2007 Bevölkerungshöchstand. 4,95% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Niedrigerer Anteil der Kinder und junge Erwachsener • Hoher Anteil der 51- bis 65-Jährigen • Hoher Anteil der über 65-Jährigen stark wachsend
Charakterisierung	<p>Der Stadtteil Nödike ist in seiner Nutzungsstruktur zweigeteilt: Südlich der Straße Exter Düne und Schwefinger Straße befindet sich das Industriegebiet Nödike. Der Nordwesten des Stadtteils wird von Wohnnutzungen dominiert. Der hohe Anteil an über 65-Jährigen erklärt sich auch durch die Dominanz der Baugebiete aus den 1960-er bis 1970-er Jahre.</p>
Funktion innerhalb der Stadt	<p>Zentrumsnahes Industriegebiet und Wohnfunktion mit eigener sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen.</p>
Ziele	<p>Familienanteil der Bevölkerung erhöhen, um die vorhandene Infrastruktur zu halten.</p>



□ Planungsempfehlungen zu Kuhweide und Nödike

Die benachbarten Stadtteile im Südwesten der Kernstadt weisen im Gegensatz zu den anderen Stadtteilen eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Aufgrund der prägenden Wohnviertel aus den 1950-er bis 1980-er Jahren stellt sich auch die Altersstruktur der Bevölkerung insbesondere in Nödike entsprechend dar: Hoher tendenziell wachsender Anteil der über 50-Jährigen.

Größere Baugebiete wurden seit Längerem in den Stadtteilen nicht umgesetzt. Anders als bei den bisher betrachteten Stadtteilen bieten die Wohnviertel in Kuhweide und Nödike keine zukünftig nutzbaren Verdichtungspotentiale. Für die einzige innen liegende Freifläche (2,1 ha) am Robert-Koch-Ring besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit der Zielsetzung allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet mit Möglichkeit zur Errichtung von Geschäften, Praxen und Büros im östlichen Bereich.

Um auch in den südwestlichen Stadtteilen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, wird empfohlen, Wohnbauflächen neu auszuweisen. Anders als bei den bisher betrachteten Stadtteilen zeigt sich im Südwesten der Kernstadt noch Potential zur Siedlungserweiterung. Die mögliche Wohnbaufläche schließt direkt an bereits vorhandene Wohnbebauung an und bildet eine südliche Arrondierung für die Kernstadt Meppen.

Potentialfläche Herrschwiese

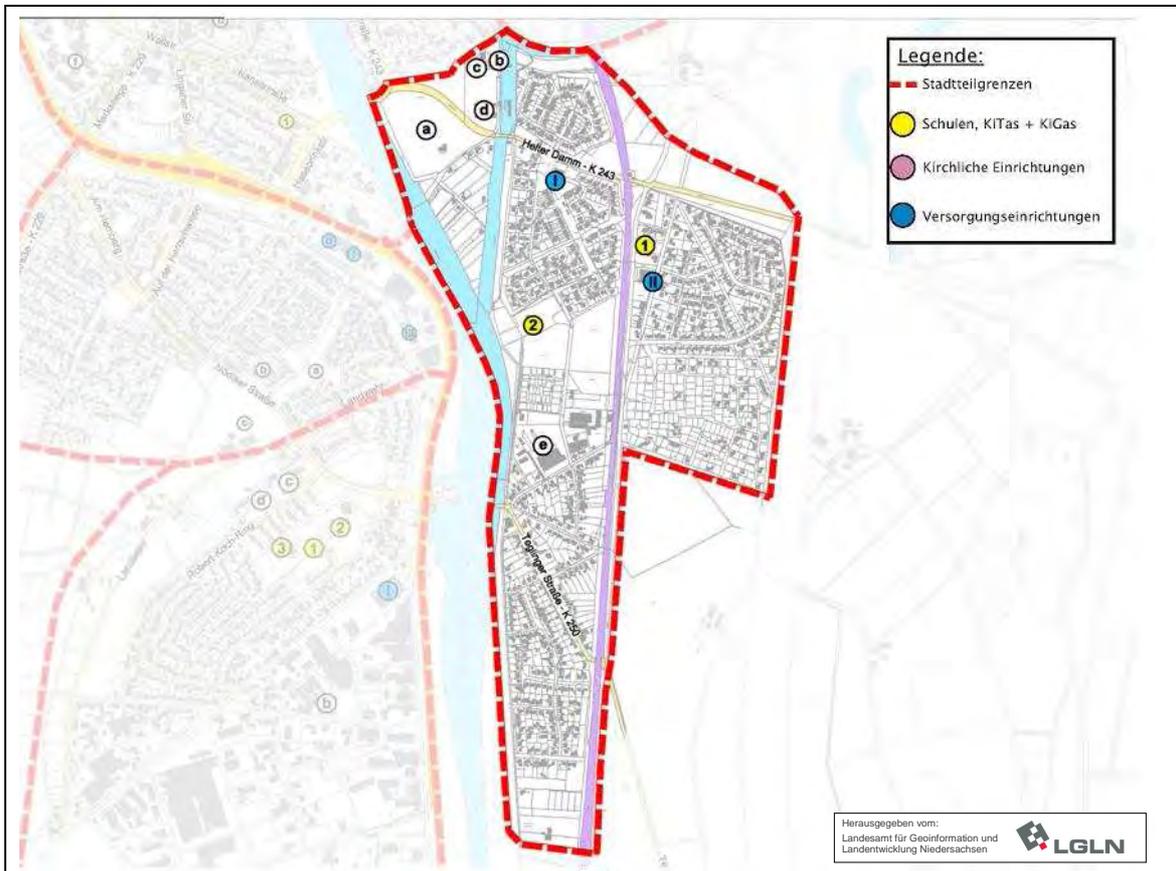
Größe:	Ca. 20 ha
Lage	Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Meppen, östlich der Dalumer Straße, westlich der Straße Landwehr und südlich der Nödiker Straße.
Nutzung	Es überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung: Weideland und Grünland.
Inhalte des FNPs	Bisherige Darstellung: Flächen für die Landwirtschaft

□ Empfehlungen und Hinweise für weitere Planungsschritte

Erschließung	Aufgrund der Größe des Gebietes ist ein schrittweises Vorgehen bei der Realisierung anzustreben. Um dem städtebaulichen Leitziel der Arrondierung, also der Entwicklung von innen nach außen, Rechnung zu tragen, wird empfohlen, zunächst den nördlichen Teilbereich südlich der Nödiker Straße zu erschließen. Die Hauptzufahrt sollte über die Nödiker Straße erfolgen. Eine weitere Anbindung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ist auch über den Bramweg vorzusehen.
Immissions-situation	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs, hier der Kreisstraße 229 (Dalumer Straße) nachgewiesen werden. Im westlichen Bereich ist mit Nutzungseinschränkungen und Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird über ein Immissionsschutzgutachten die Verträglichkeit zwischen der neu dargestellten Wohnbaufläche und den östlich und südlich liegenden landwirtschaftlichen, Pferde haltenden Betrieben geprüft und durch Abstände bzw. gegebenenfalls Gliederung des Baugebietes sichergestellt.

C.2.1.6 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.



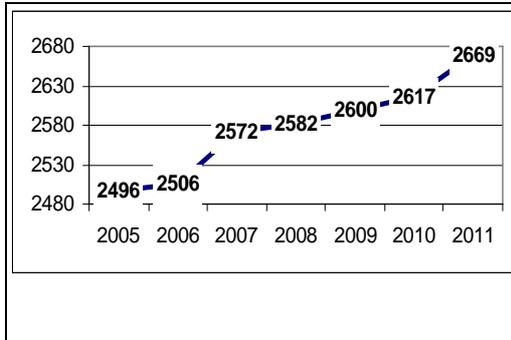
□ Vorhandene Einrichtungen und Versorgungsstrukturen

Versorgungseinrichtungen	Sonstige Angebote
I. Bäcker (Gropiusplatz) II. Bäcker (Feldkamp)	a. Leichtathletikstadion b. Archäologisches Museum c. Kunstkreis d. Jugendherberge e. Baubetriebshof der Stadt Meppen
Soziale Infrastruktur	
1. Waldorf-Kindergarten (Feldkamp) 2. Maria-Montessori-Schule (Kollwitzring)	
ÖPNV: Linie 1 und Linie 2 (Stadtverkehr)	

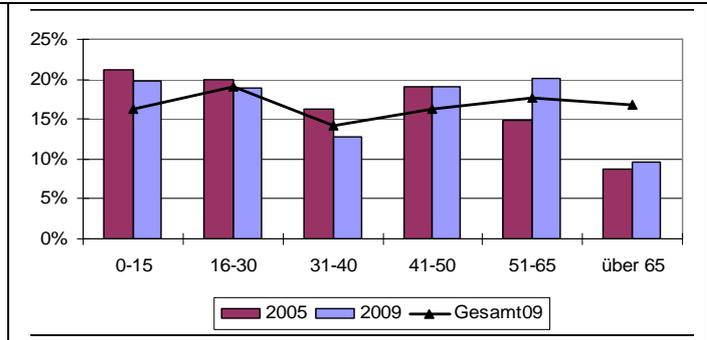


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 23: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

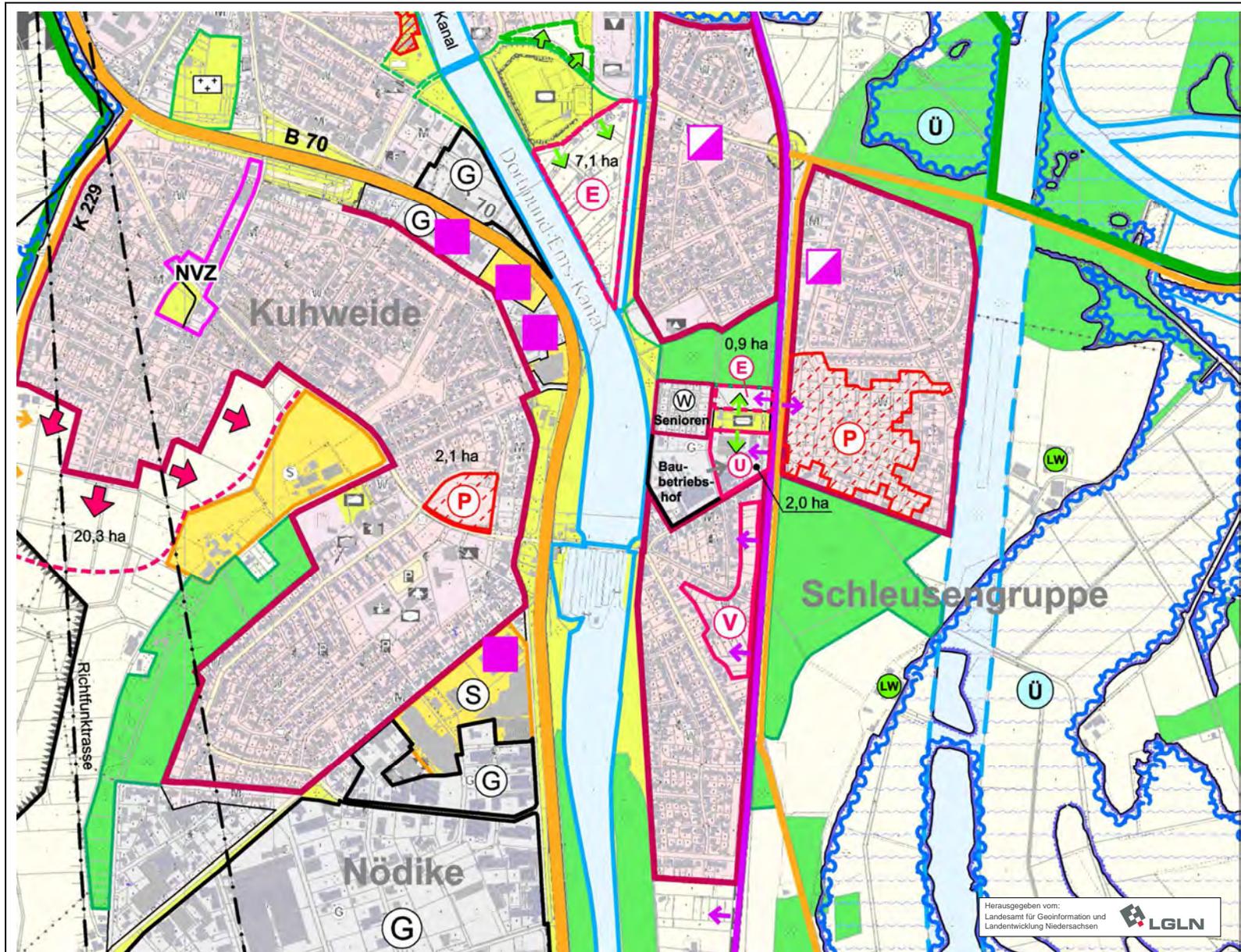


Grafik 24: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	2005-2011 = 2.496 → 2.669 (+6,9%) Seit 2005 Bevölkerungszunahme (höchste Wachstumsrate), 7,4 % Bevölkerungsanteil
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Kinderanteil, aber tendenziell sinkend und geringer Anteil der über 65-Jährigen • Hoher Anteil der über 51- bis 65-Jährigen, stark anwachsend • Sinkender Anteil der 31- bis 40-Jährigen
Charakterisierung	Im Stadtteil Schleusengruppe dominiert die Wohnnutzung. Die vorhandenen sozialen Einrichtungen, Geschäfte und Dienstleistungen sind im Wesentlichen auf den täglichen Bedarf ausgerichtet. Es fehlt aber eine Versorgungseinheit (Vollsortiment). In dem Stadtteil wird gegenwärtig viel gebaut, insbesondere im Bereich Feldkamp. In Umsetzung befindlich ist ebenfalls eine große Seniorenwohnanlage Am Heideweg.
Funktion innerhalb der Stadt	Wohnfunktion mit eigener sozialer Infrastruktur.
Ziele	Familienanteil der Bevölkerung erhöhen, um die vorhandene Infrastruktur zu halten, gegebenenfalls Ausbau des Kiosks zum Nachbarschaftsladen.





□ **Planungsempfehlungen zu Schleusengruppe, Feldkamp, Helter Damm**

Im Stadtteil dominiert die Wohnnutzung. Nördlich der Backenmuder Straße haben sich mit dem Betriebshof, einem Schützenverein mit Schießplatz und diversen Betrieben (zum Teil mit auslaufender Nutzung bzw. Fluktuation) auch Nicht-Wohnnutzungen etabliert, die zu einer ungeordneten Gemengelage führen. Mit der Realisierung des Seniorenparks am Heideweg wird der Nutzungsschwerpunkt zum Wohnen hin verlagert. Östlich des Heidewegs und südlich der Waldfläche liegt ein ca. 0,9 ha großer potentieller Wohnentwicklungsbereich.

Um das Wohnen langfristig in diesem Bereich zu etablieren, wird eine Umstrukturierung/Neuordnung des östlichen Bereiches zwischen Backenmuder Straße und der Waldfläche im Norden vorgeschlagen.

Ein weiterer möglicher Entwicklungsbereich (7,1 ha) liegt im Bereich der Straße In den Höften zwischen Dortmund-Ems-Kanal und altem Emskanal und südlich des Leichtathletikstadions. Obwohl zentral gelegen, befinden sich hier nur einige Wohnhäuser in Streulage mit zum Teil hobbymäßiger Tierhaltung (Hühner, Ziegen, Ponys). Der Bereich ist weder durch Satzung noch durch Bebauungspläne planungsrechtlich belegt. Bei der Entwicklung dieses Bereiches sind die Lärmimmissionen des nördlich angrenzenden Leichtathletik-Stadions zu prüfen und Vorkehrungen zur Veträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung zu treffen.

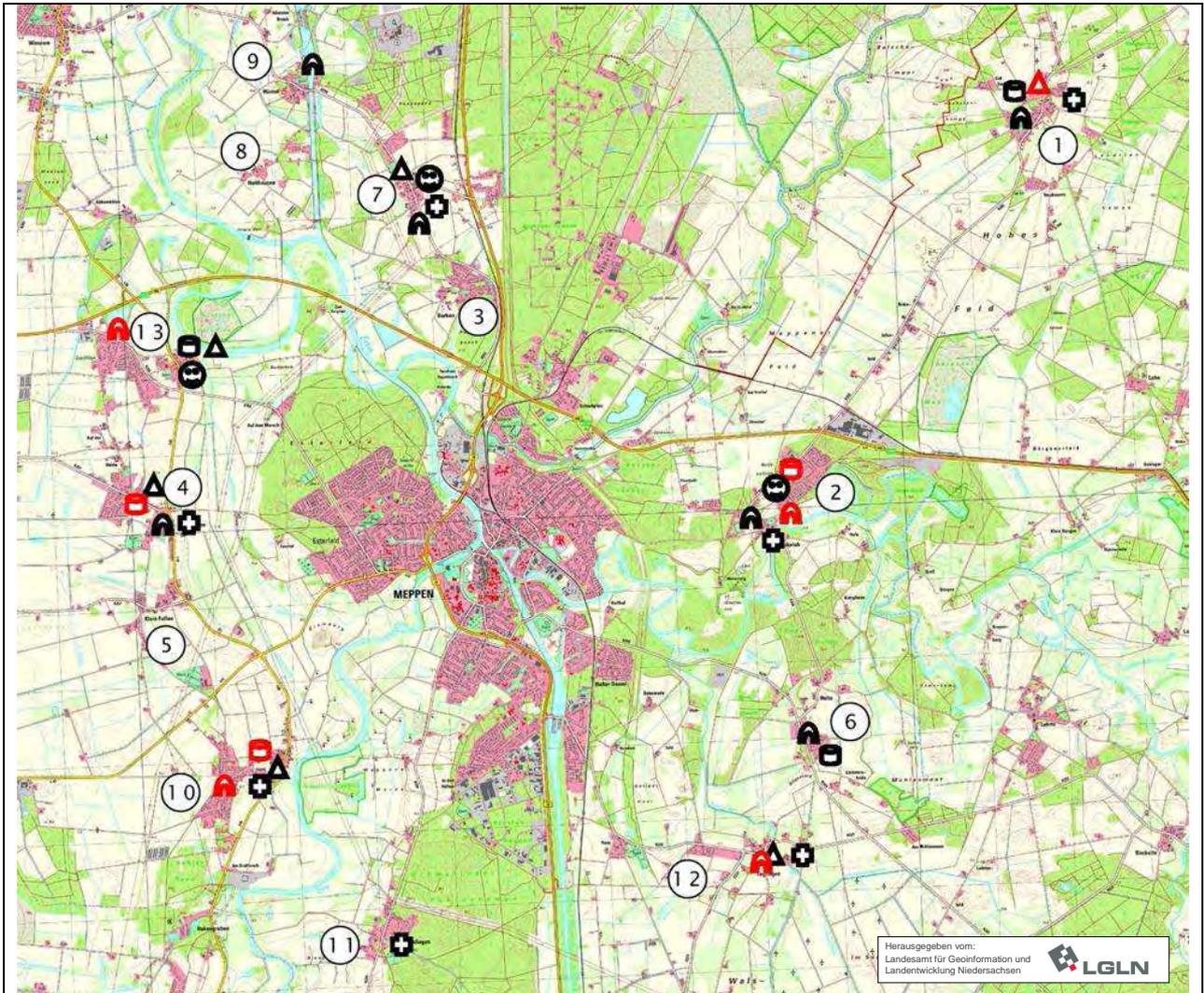
Weitere Potentiale befinden im Bereich des Bebauungsplanes Feldkamp (190 Grundstücke insgesamt, aktuell noch 28 vakant) und in den Verdichtungsmöglichkeiten westlich der Bahnlinie zwischen Backenmuder Straße und Teglinger Straße.

Der Ortsteil Schleusengruppe ist stark durch die Verkehrsadern Dortmund-Ems-Kanals, Bahnlinie und geplantem Ems-Seiten-Kanal bestimmt. So ist eine Siedlungserweiterung nur noch im südlichen Anschluss an den Wachtelweg möglich. Von einer südlichen Siedlungserweiterung wird zunächst abgesehen, da der Stadtteil noch ausreichend Potentiale zur Innenentwicklung aufweist.



C.2.2 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	<table border="1"><tr><td></td><td>Schule</td></tr><tr><td></td><td>Schule (geschlossen)</td></tr><tr><td></td><td>KiGa</td></tr><tr><td></td><td>Kirche</td></tr><tr><td></td><td>Versorgung</td></tr><tr><td></td><td>Versorgung eingeschränkt</td></tr><tr><td></td><td>Hotel/Restaurant</td></tr><tr><td></td><td>Gaststätte</td></tr></table>		Schule		Schule (geschlossen)		KiGa		Kirche		Versorgung		Versorgung eingeschränkt		Hotel/Restaurant		Gaststätte
	Schule																	
	Schule (geschlossen)																	
	KiGa																	
	Kirche																	
	Versorgung																	
	Versorgung eingeschränkt																	
	Hotel/Restaurant																	
	Gaststätte																	
2 Bokeloh	8 Holthausen																	
3 Borken	9 Hüntel																	
4 Groß Fullen	10 Rühle																	
5 Klein Fullen	11 Schwefingen																	
6 Helte	12 Teglingen																	
	13 Versen																	

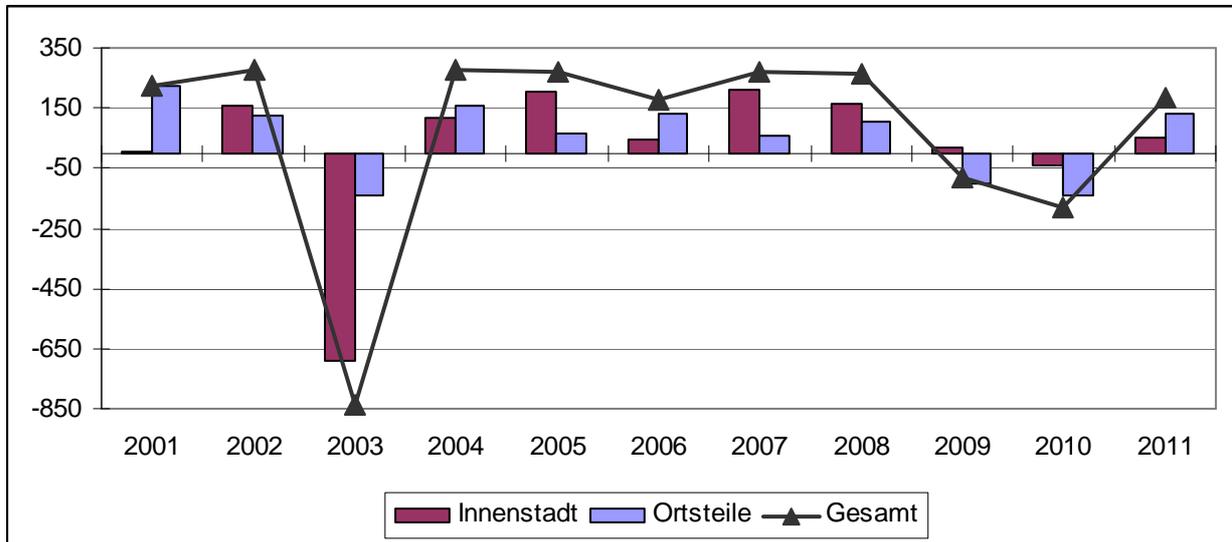
Nachfolgend werden die einzelnen Ortsteile analog zu Stadtteilen in ihrer spezifischen städtebaulichen Grundstruktur und ihrer Funktion innerhalb der Beziehungsverflechtungen zwischen den Ortsteilen (vgl. hierzu die räumlich-funktionale Beschreibung unten) analysiert.

Die Ortsteile weisen einen Bevölkerungsanteil von ca. 29% im Jahr 2011 auf. In den letzten elf Jahren ist die Bevölkerungszahl stärker gewachsen als in der Kernstadt. Während die Bevölkerungszahl

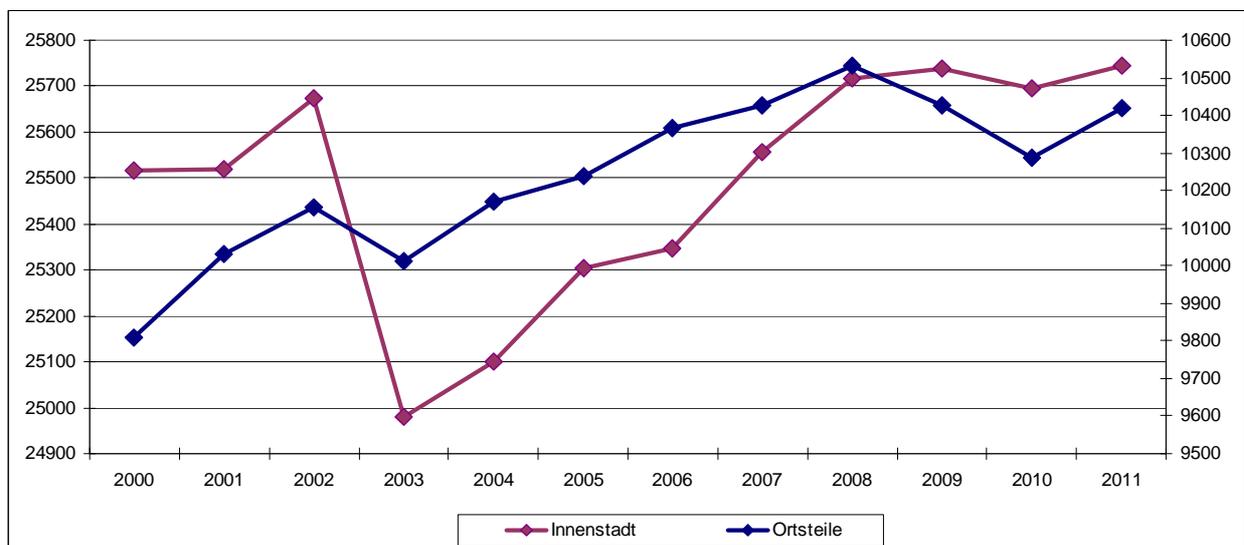


in der Innenstadt absolut um 229 Einwohner gestiegen ist, beträgt das Bevölkerungswachstum in den Ortsteilen, trotz einiger Schwankungen, absolut 612 Personen.

Grafik 25a: Vergleich des Bevölkerungswachstums in der Innenstadt und in den Ortsteilen sowie Gesamtverlauf



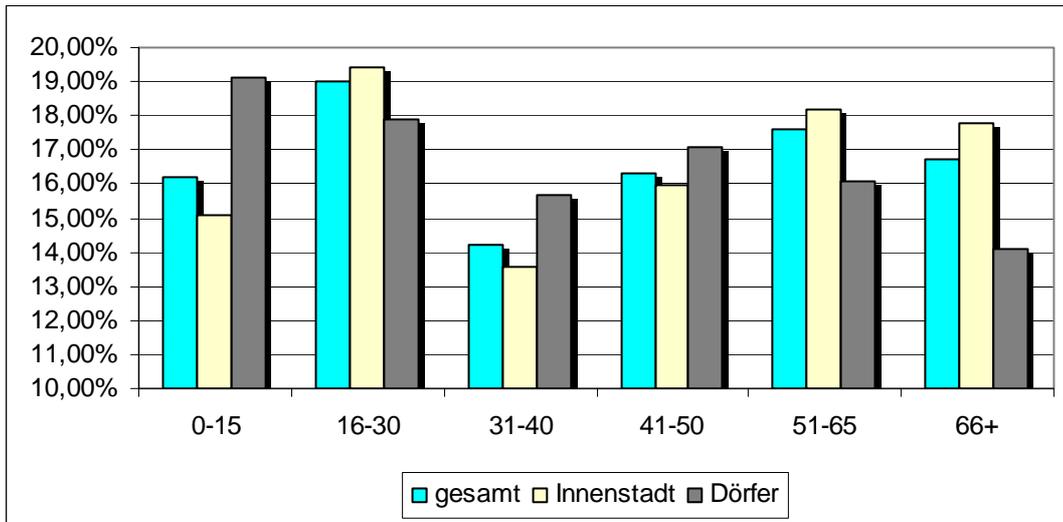
Grafik 25 b: Vergleich des Bevölkerungswachstums in der Innenstadt und in den Ortsteilen



Die dynamische Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen spiegelt sich auch in der Altersstruktur wider. In den umliegenden Ortschaften ist der Anteil der Familien mit Kindern deutlich höher als in der Kernstadt. Der Anteil der über 50-Jährigen ist dagegen in der Kernstadt wesentlich höher als in den Dörfern. Dies liegt aber auch an der ausschließlich seniorenorientierten Infrastruktur in der Kernstadt und an den spezifischen Wohnangeboten für Senioren. Wahrscheinlich besteht auch ein Trend, dass Senioren von den Ortschaften in die Innenstadt ziehen, um hier die seniorengeeigneten Wohnangebote zu nutzen. Dieser Trend wird zukünftig anhalten und wahrscheinlich verstärken, da sich auch in den Ortschaften die Familienstrukturen (Großfamilien) zunehmend ändern.



Grafik 26: Altersstruktur in der Innenstadt und in den Dörfern im Vergleich



Die Beschreibung der einzelnen Ortschaften erfolgt nach der untenstehenden Zuordnung der einzelnen Funktionsräume:

□ Räumlich-funktionale Beschreibung

<p>Östl. Gemeinden Apeldorn Bokeloh Helte Teglingen</p>	<p>Sind historisch und siedlungsstrukturell weniger stark verknüpft, insgesamt 7% der Bevölkerung</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Ortsteile sind sehr unterschiedlich ausgestattet hinsichtlich der Versorgung und der sozialen Infrastruktur, Funktionsgemeinschaften in Ansätzen vorhanden • Angebot von Arbeitsplätzen durch Gewerbe- und Industriegebiete
<p>Nordgemeinden Borken Hemsen Holthausen Hüntel</p>	<p>Kleine Ortsteile zwischen 150 und 780 Einwohnern, insgesamt 5% der Bevölkerung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind nicht vorhanden, die soziale Infrastruktur konzentriert sich auf Hemsen • Angebot von Arbeitsplätzen durch das Industriegebiet Hüntel
<p>Westgemeinden Groß Fullen Klein Fullen Rühle Versen</p>	<p>Bilden die größten Ortsteile im Stadtgebiet mit über 13% der Gesamtbevölkerung (ehemals Emslage)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur ergänzend vorhanden (Funktionsgemeinschaften) • Angebot von Arbeitsplätzen durch Gewerbe- und Industriegebiete
<p>Solitärstandort Schwefingen</p>	<p>Der Ortsteil weist aufgrund seiner abgekapselten Lage zu andern Ortsteilen, der Nähe zur Kernstadt (Nödike) und nicht vorhandener Versorgungsstrukturen keinerlei Funktionsteilungen zu anderen Ortsteilen auf.</p>



C.2.2.1 Östliche Gemeinden

C.2.2.1.1 Apeldorn

□ Kurzer geschichtlicher Abriss¹⁵

Das Dorf Apeldorn liegt im Nordosten von Meppen, neun Kilometer Luftlinie von der Innenstadt entfernt. Historisch gehört der Ort zum Hümmling, einer leicht hügeligen Landschaft am Rand des Ems-tals. Die bekannteste Sehenswürdigkeit Apeldorns ist zweifellos das Großsteingrab, das in der Jungsteinzeit – ca. zwischen 2300 und 1800 vor Christus – aus mächtigen Findlingsblöcken errichtet wurde. Die Anfänge des Dorfes liegen im Dunkeln.

Der emsländische Geschichtsschreiber Diepenbrock erwähnt, dass das Dorf Apeldorn um das Jahr 978 bereits unter dem Namen "Apulderion" bekannt war. Vermutlich bedeutet Apeldorn "Apfelgarten".

Bis in das frühe 19. Jahrhundert hinein beschränkte sich der landwirtschaftlich genutzte Raum auf Eschflächen unmittelbar um den Ortskern am Geestrand und geringe Teile der Niederungsflächen (überwiegend Grünland). Noch um die Mitte des 19. Jahrhunderts waren die großen Niederungsflächen im Südwesten (großes Moor) sowie im Westen (Niederung der Nordradde) Ödland. Auch die Geestflächen im Norden und Osten waren unbebautes Land. Erst nach der Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte die Ausweitung des Wirtschaftsraumes. Das Ödland konnte nun in die Bewirtschaftung einbezogen und mit einigen Einzelhöfen besiedelt werden. Eine Forstwirtschaft mit entsprechenden Aufforstungen des Ödlandes entwickelte sich auf den Geestflächen.

Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Apeldorn ca. 200 Einwohner, heute leben in Apeldorn 732 Einwohner.

□ Dorferneuerung

2005 ist auf Antrag der Stadt Meppen der Ortsteil Apeldorn durch das Amt für Landentwicklung der GLL Meppen in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Seit 2007 liegt der Dorferneuerungsplan vor. Im Rahmen der Erarbeitung wurden vom Arbeitskreis Dorferneuerung die Stärken und Schwächen des Ortsteiles benannt. Neben den vielen **positiven Aspekten**, wie dem Gemeindeleben, dem Dorfgrundriss, den erhaltenen Hofanlagen, dem vorhandenen Ortsmittelpunkt (etc.) wurden als **negative Punkte** die fehlende Versorgungsinfrastruktur (zwischenzeitlich behoben), der wenig gegliederte Verkehrsbereich, ungenutzte Potentiale im Freizeit und Tourismusbereich (Wanderwege) und nicht zuletzt fehlende Siedlungs- und Bauentwicklungsmöglichkeiten aufgelistet.¹⁶

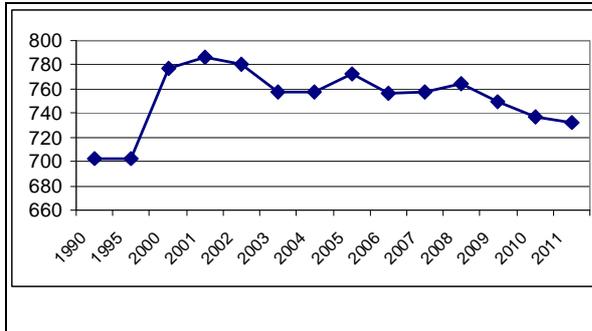
¹⁵ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

¹⁶ Dorferneuerung Apeldorn Bericht, Planungsgruppe LÄNDLICHER RAUM, Emden 2007, S.128

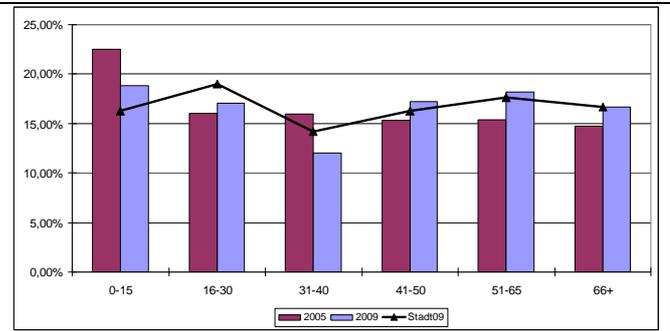


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 27: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011



Grafik 28: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 702 → 777 (+10,7%) 2000-2011 = 777 → 732 (- 5,8%)</p> <p>Seit 2001 Bevölkerungsabnahme, mit stagnierenden Phasen, aktuell Bevölkerungsabnahme 2,0% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Rückgang in den Bevölkerungsgruppen 0-15 Jahre und 31-40 Jahre • Zunahme in den Gruppen über 41 Jahre und älter • Gruppe der 16- bis 30-Jährigen zwar leicht ansteigend, aber im Vergleich zum Stadtdurchschnitt unterrepräsentiert
Infrastruktur	<p>Kirche/Pfarramt/Friedhof Dorfgemeinschaftshaus Sportverein Hotel/Restaurant Dorfladen (in der ehemaligen Schule)</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Lineare ursprüngliche Entwicklung entlang der Apeldorner Hauptstraße (Kreisstraße 205, inzwischen umgewidmet zur Landesstraße).</p> <p>Im Bereich Ostesch (östlich der Hauptstraße) jüngere kompakte Wohnbauentwicklung.</p> <p>Hoher Anteil an gemischten Bauflächen, obwohl das Wohnen die Hauptsiedlungskomponente ist.</p> <p>Gemeinbedarfsfläche im Bereich Landrienkämpfe: Wohnstift der Diakonie.</p>
Fazit	Ortsteil mit der Funktion Wohnen und Landwirtschaft
Funktionszusammenhänge	Bokeloh: Schule und Kindergarten
Ziele	Erhaltung der dörflichen Struktur mit dem gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen





□ Planungsempfehlungen zu Apeldorn

Die landwirtschaftliche Nutzung in Apeldorn ist im eigentlichen Dorfkern nur noch rudimentär vorhanden. Dennoch prägen die landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren Stallanlagen und hofnahen Weideflächen das Ortsbild Apeldorns nachhaltig. Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung sollten die Erhaltung dieser Ensemble und die Verträglichkeit mit den noch wirtschaftenden Betrieben unbedingt Berücksichtigung finden. Der einzige ortsnahe Vollerwerbsbetrieb befindet sich im Westen an der Straße Sandkuhle.

Ebenfalls im Westen südlich des landwirtschaftlichen Betriebes liegen die Sportanlagen des Dorfes an der Sandheimer Straße mit Erweiterungsflächen. Auch hier sind aufgrund der Lärmimmissionen Abstände bei der zukünftigen Wohnbauentwicklung zu berücksichtigen.

Mit der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes (4,6 ha) wurde der in der Dorferneuerung festgestellte Mangel an Bauland in der Ortschaft und den oben beschriebenen Restriktionen Rechnung getragen. Die relativ immissionsarme Wohnbaufläche erstreckt sich westlich der Ortsdurchfahrt und östlich der Straße Osteresch und arrondiert den südöstlichen Siedlungsbereich von Apeldorn.

Eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit liegt im nördlichen Bereich des Dorfes zwischen der Landesstraße und der Siedlung am Merschweg. Die Fläche ist ca. 2,2 ha groß und wäre als langfristiges Potential im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs, hier der Apeldorner Hauptstraße und der Berßener Straße, nachgewiesen werden. Im westlichen und nördlichen Bereich ist mit Nutzungseinschränkungen und Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ebenfalls die Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnbaufläche und den nordöstlich und nordwestlich liegenden Windkraftanlagen zu prüfen sein.

Apeldorn ist mit den Reserveflächen aus der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes mittelfristig gut aufgestellt. Als langfristige Wachstumsperspektive bietet sich der gekennzeichnete Entwicklungsbereich an.

□ Besonderheiten in Apeldorn

Zu den kirchlichen Einrichtungen in Apeldorn gehört auch das östlich der Ortslage gelegene sozialtherapeutische Wohnheim *Haus Landrien*. Diese vom Diakonischen Werk der evangelisch-lutherischen Kirche getragene Einrichtung kümmert sich um Menschen mit Suchtproblematik.

Der therapeutische Ansatz des Hauses beinhaltet u. a. die Arbeit mit Tieren: Zur Einrichtung gehören deshalb auch eine Reitanlage, Pferdeställe und ca. 22 ha Weideland, außerdem eine Remise und weitere landwirtschaftliche Gebäude.¹⁷

Die Schule in Apeldorn hat eine traditionsreiche Geschichte: Schon 1717, mit der Einführung der allgemeinen Schulpflicht in Preußen, wurde in Apeldorn das erste Schulgebäude errichtet. Sein Nachfolgebau, die Grundschule Apeldorn, entstand in den 1950-er Jahren. 2009 wurde die Schule wegen zu geringer Schülerzahlen geschlossen.

Grundsätzlich ist die dörfliche Schule über ihren Bildungsauftrag hinaus auch immer ein integraler Bestandteil des öffentlichen Dorflebens. Der Verlust der Schule konnte aber mit der Errichtung des Dorfladens in dem ehemaligen Schulgebäude als neue sozial-kulturelle Mitte kompensiert werden. Darüber hinaus wurde eine wesentliche Versorgungslücke in Apeldorn geschlossen.



C.2.2.1.2 Bokeloh

□ Kurzer geschichtlicher Abriss¹⁸

Der Ortsteil Bokeloh liegt im Osten des Stadtgebietes von Meppen. Sein alter Siedlungskern ist etwa 3,5 Kilometer Luftlinie vom Stadtmittelpunkt entfernt. Bokeloh ist hinter Versen und Rühle eines der größten Dörfer um Meppen. Eine idyllische Verbindung zur Kreisstadt ist der Stationsweg, der an Wochenenden für Radfahrer und Fußgänger reserviert ist. Mit dem Auto ist Bokeloh problemlos über die Europastraße 233/Bundesstraße 402 zu erreichen.

Die Anfänge des Dorfes Bokeloh liegen im Dunkeln. Jedoch ist die Kirchgründung für die Zeit zwischen 919 und 996 belegt. Die Kirche ist vermutlich das älteste Gotteshaus des Emslandes. Die Gründung führt auf den heiligen Ludger zurück. Zum Kirchspiel gehörten ursprünglich Hüven, Groß und Klein Berßen, Apeldorn, Groß und Klein Dörgen, Lehrte, Bückelte, Helte, Teglingen, Stavern, Lahre und Huden. Bis heute sind Teile der mittelalterlichen Bausubstanz erhalten.

Der historische Siedlungsbereich ist bis ins frühe 19. Jahrhundert hinein auf einen relativ kleinen Bereich unmittelbar nördlich des Haseufers beschränkt. Die Siedlung liegt teilweise auf den höher gelegenen Talsandflächen oberhalb des Hasetals (Bereich um die Kirche), teilweise unterhalb auf flacheren Talsandflächen im Hasetal (beispielsweise heutige Gaststätte Giese, Hof Grote). Dabei sind Sumpf- und Wasserflächen um besiedelbare Dünenfelder herum als Schutzeinrichtungen genutzt worden (ehemaliger Standort des Pastorates südöstlich des Hofes Grote).

Kulturgeschichtlich interessant ist das ehemalige Schulgebäude auf dem Kirchberg. Der kleine Ziegelbau demonstriert in seinen Dimensionen die Größenordnung der früheren Dorfschule und in seiner Lage auch die ursprüngliche Zuordnung zur Kirche. Nach einer erfolgreichen Sanierung der im Schatten der Kirche stehenden alten Schule wird seit April 2002 in einer Dauerausstellung einerseits an die ursprüngliche Stätte als Lehr- und Lernort andererseits in besonderer Weise an die Aufenthalte des Malers Otto Pankok (1893-1966) erinnert.

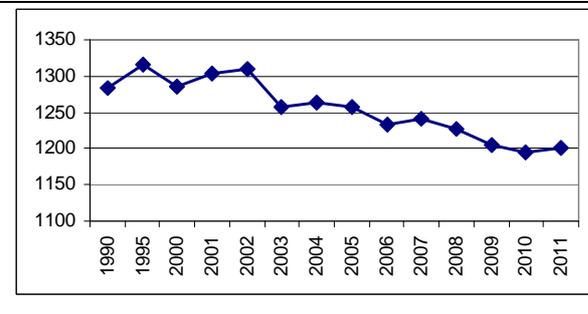
Das ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Dorf hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Im Jahre 1961 hatte Bokeloh bei 413 Einwohnern noch 21 bäuerliche Betriebe. Mit der Ansiedlung des großen – heute zur Glunz AG gehörenden – Spanplattenwerks, Ende der 60er Jahre, begann der Strukturwandel. Neue Wohngebiete entstanden nordwestlich des Apeldorner Kirchwegs und an der Vogelpohlstraße.

Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Bokeloh ca. 85 Einwohner, heute sind es 1.200 Einwohner.

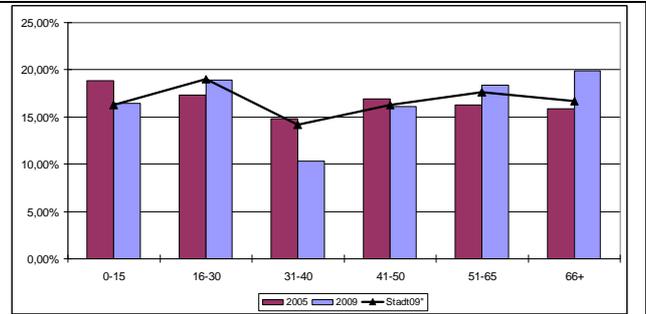


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 29: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

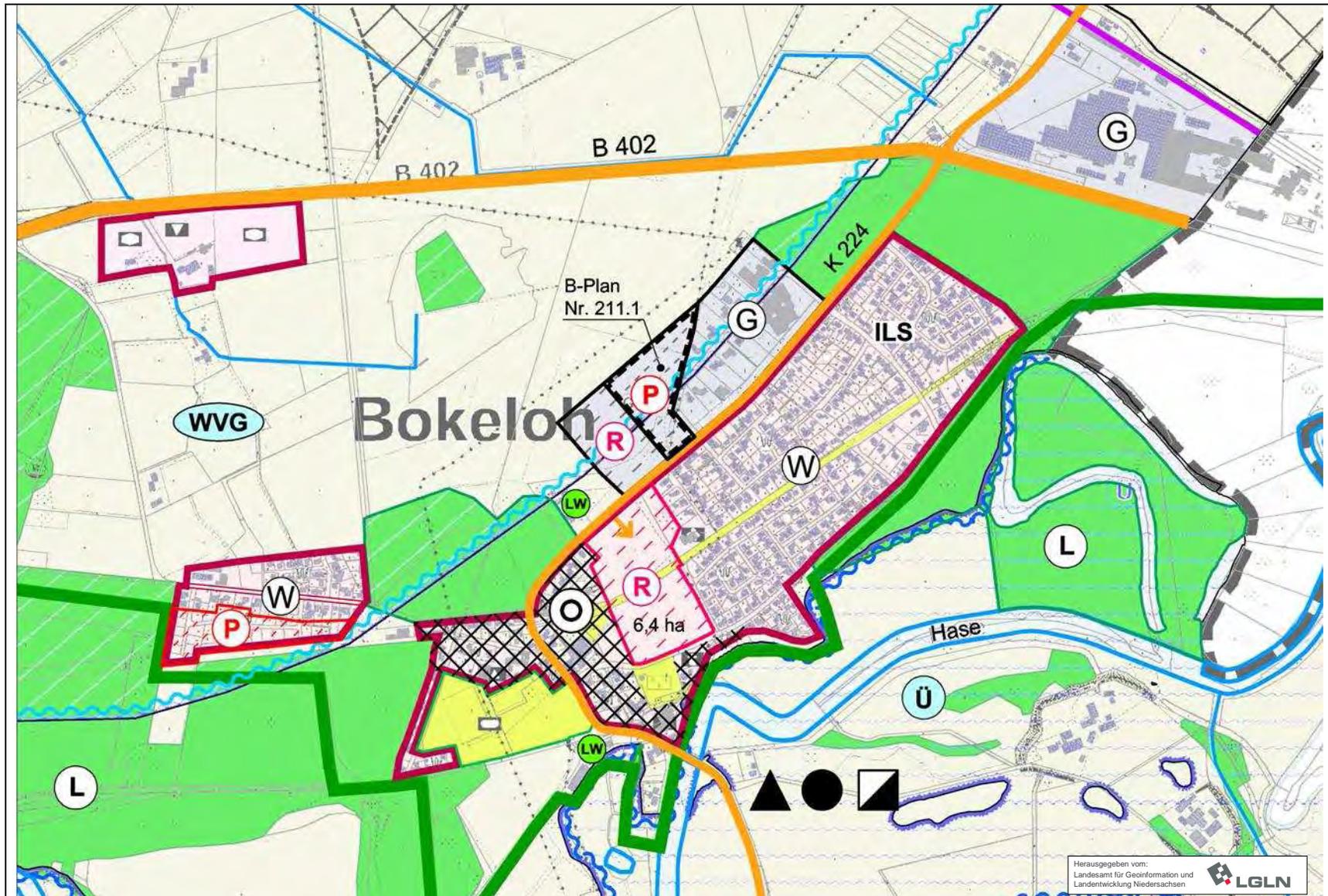


Grafik 30: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990 – 2000 = 1283 → 1285 (+0,16%) 2000 – 2011 = 1285 → 1200 (- 7,1%)</p> <p>seit 2002 kontinuierliche Bevölkerungsabnahme, aktuell Januar 2011: 1200 Einwohner 3,3% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Rückgang in den Bevölkerungsgruppen 0-15 Jahre und 31-40 Jahre • Zunahme in den Gruppen über 51 Jahre und älter, insbesondere starke relative Zunahme der Gruppe der über 66-Jährigen • Gruppe der 16- bis 30-Jährigen leicht ansteigend, liegt im Stadtdurchschnitt
Infrastruktur	<p>Grundschule (noch zweizügig) Kindergarten Kirche/Pfarramt/Friedhof Pankok Museum (alte Schule) Sportverein Hotel/Restaurant Bäcker</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Lineare ursprüngliche Entwicklung entlang der Römerstraße (Kreisstraße 224). Kompakte Wohnsiedlungen im Bereich Vogelpohl und Heidesiedlung, kleines Gewerbegebiet Fillastraße. Im Bereich des Dorfkerns noch hoher Anteil an gemischten Bauflächen, obwohl das Wohnen im Bereich Vogelpohlstraße, Grenzweg und Dürenkämpe die Hauptsiedlungskomponente bildet. Gemeinbedarfsfläche im Bereich Kossehof: Beschäftigungs-Initiative Gewerbegebiet Fillastraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sprachheil-Kindergarten • Pädagogisches Zentrum • Behindertenwerkstatt
Fazit	Ortsteil mit Versorgungsfunktion, Touristische Potentiale
Funktionszusammenhänge	Einzugsgebiet für Kindergarten und Schule: Helte und Apeldorn
Ziele	Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung Potentiale zur Siedlungsentwicklung weiter ausbauen und die Funktion als Familien-Wohnstandort stärken.





□ Planungsempfehlungen zu Bokeloh

Bokeloh übernimmt mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten und Schule) Versorgungsfunktionen für die umliegenden Ortschaften (Apeldorn und Helte). Der Ortskern von Bokeloh erstreckt sich westlich und östlich der Römerstraße. Hier befinden sich die Schule und die 1000-jährige Kirche. Nordöstlich erstreckt sich zwischen Römerstraße und Apeldorner Kirchweg der Hauptwohnsiedlungsbereich des Ortsteiles; hier befindet sich auch der Kindergarten.

Die Siedlungsgrenzen der Ortschaft sind durch den südlich gelegenen Fluss Hase und dessen Überschwemmungsbereich und das vorhandene Landschaftsschutzgebiet definiert. Bokeloh ist zudem eingebettet in ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet.

Bokeloh weist wie Apeldorn eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung des Ortsteiles sollte die Wohnfunktion zukünftig gestärkt werden. Bokeloh verfügt mit den Baugrundstücken in der Vogelpohsiedlung und insbesondere mit den Reserveflächen zwischen Apeldorner Kirchweg und der Römerstraße noch über attraktive Wohnbaupotentiale, sodass keine Notwendigkeit besteht, darüber hinaus weitere Wohnbauflächenausweisungen vorzunehmen.

EXKURS:

Weitere Verdichtungsmöglichkeiten liegen in den älteren Wohnbausiedlungen Bokelohs, die zum Teil große Grundstückseinheiten aufweisen.

Die ILS untersucht gegenwärtig im Rahmen eines Forschungsprojektes die nachhaltige Nutzungs- und Anpassungsfähigkeit von Einfamilienhausbeständen der 1950-er, 1960-er und 1970-er Jahre an eine veränderte Nachfragesituation. Auf der Grundlage von ausgewählten Gebieten sollen in Form einer Fallstudie Erkenntnisse gewonnen werden, die in Handlungsempfehlungen für solche Bestandssituationen in den Kommunen münden. Zwei Bestandsgebiete in der Stadt Meppen (Stadtteil Esterfeld und Ortsteil Bokeloh) sind in dieser Studie Untersuchungsgegenstände. Zitierfähige Ergebnisse liegen gegenwärtig noch nicht vor.

Bokeloh weist mit der Lage an der Hase (Einstiegsstelle für Paddler) und mit der vorhandenen Gaststätte und dem Hotel Potentiale für den Tourismus auf, die ausbaufähig sind.



C.2.2.1.3 Helte

□ Kurzer geschichtlicher Abriss¹⁹

Die idyllische Lage am südlichen Ufer der Hase und die Landwirtschaft prägen das Dorf Helte. Die ehemals selbstständige Gemeinde gehört mit einer Fläche von 1250 Hektar und 602 (2011) Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen Meppens. Helte liegt fünf Kilometer südöstlich des Stadtzentrums. Nachbardörfer sind im Norden Bokeloh und im Süden Teglingen.

Die frühere Gemeinde Helte gliederte sich in mehrere kleine Siedlungen: "Hofe", "Kamphaus", Lammersfelde" und "Steltenberge". Den Ortskern nannte man unter den Einheimischen "Dörpe". Dieser lag in früheren Zeiten eingebettet in einem hohen mondsichelförmigen Sandwall, der von der alten Helter Schule fast bis zum Haseufer reichte. Deshalb nannte man Helte im Mittelalter "Hielde", was "Das auf dem Sandrücken Liegende" bedeutet. Davor hatte die Gemeinde den Namen Nallithe. Helte besteht vermutlich schon seit der vorkarolingischen Zeit. Denn archäologische Funde bestätigen, dass der "Osterberg" einst eine germanische Opferstelle gewesen ist. Urkundlich kann die Dorfgeschichte bis in das 15. Jahrhundert zurückverfolgt werden.

Stets war Helte eine Gemeinde, deren Haupterwerbsquelle die Landwirtschaft und die Schafzucht waren. Naturgewalten erschwerten den Helter Bauern jedoch oft die Arbeit. Die Ortsteile Helte und Kamphaus hatten oft mit Hochwasser zu kämpfen. Probleme gab es auch aufgrund der "Dünenwanderung". Nordwinde haben den Hasesand vor sich hergetrieben und so den Esch und die Wohnsitze einiger Bauern bedroht. Um die Gefahr der "Dünenwanderung" einzudämmen, pflanzten 1860 die Bewohner Kiefern an.

Im vergangenen Jahrhundert verbesserte sich auch die Infrastruktur spürbar. Zur positiven Entwicklung Heltas haben auch die neuen Baugebiete am Grünen Weg und südlich der Fehnstraße beigetragen. Weitere Impulse kamen durch die "Dorferneuerung".

Das Aushängeschild Heltas ist zweifellos der am Ortseingang gelegene Waldgasthof, der weit über die Grenzen der Region hinaus bekannt ist. Das Gartencafé mit dem großen Spielplatz, dem Tiergehege und den Wanderwegen ist seit vielen Jahren ein beliebtes Ausflugsziel.

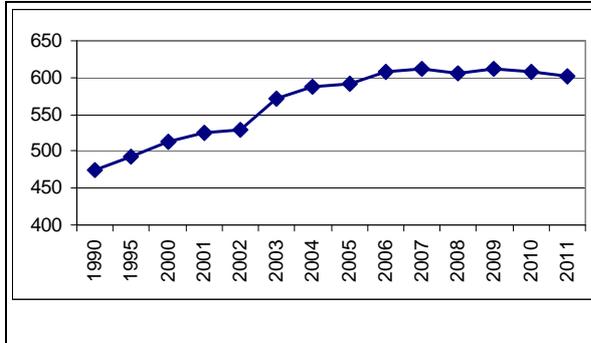
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Helte 263 Einwohner, heute sind es 602 Einwohner.

¹⁹ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

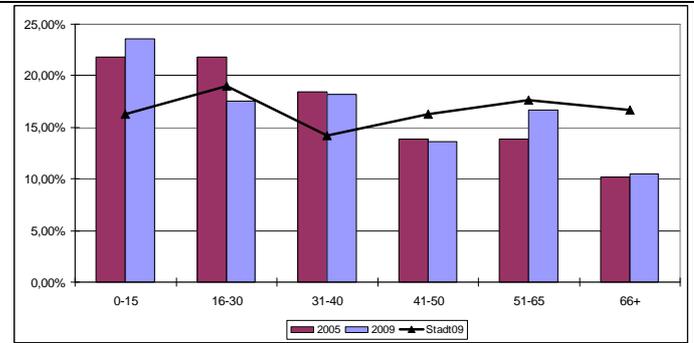


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 31: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

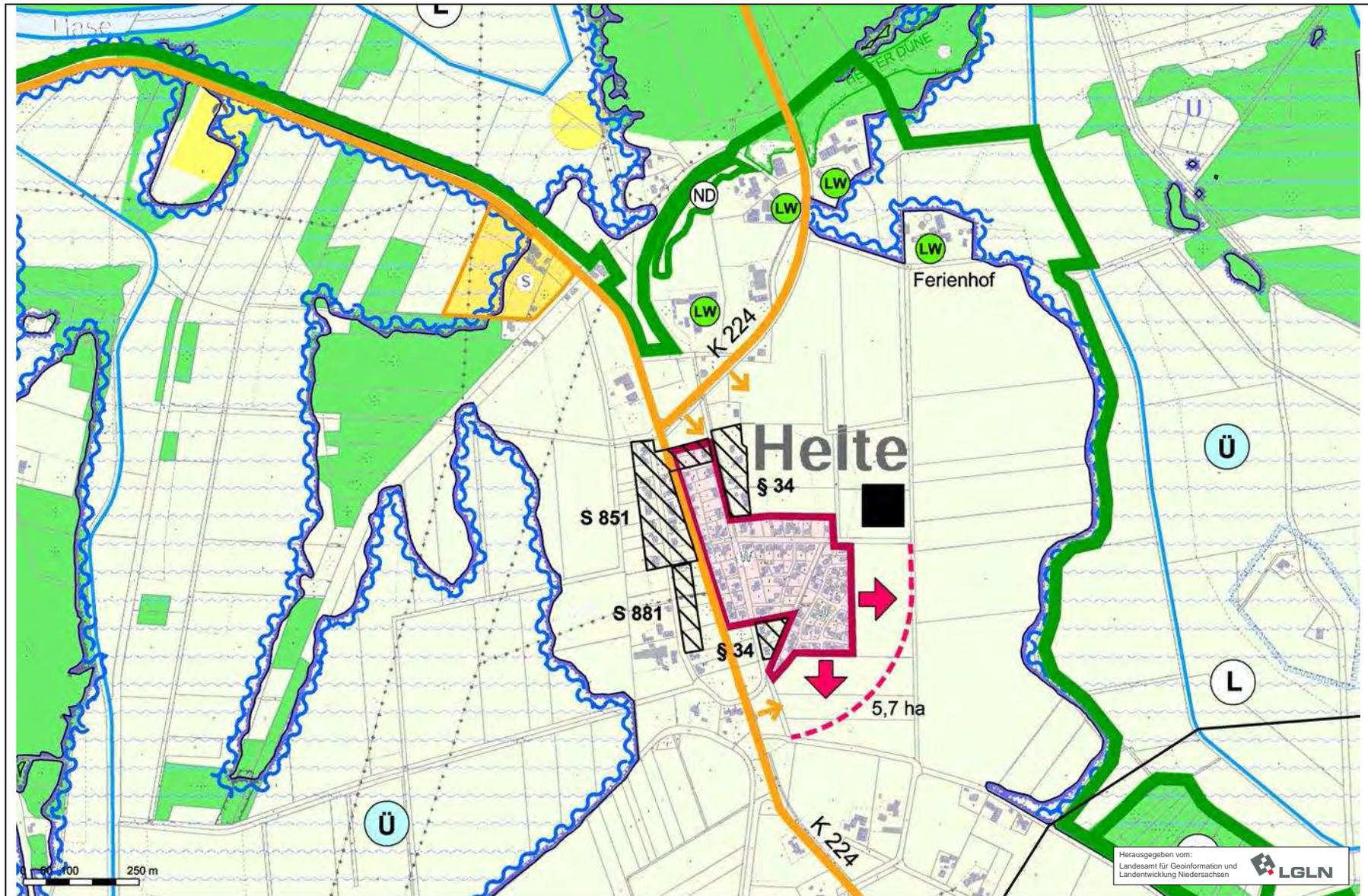


Grafik 32: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 475 → 512 (+7,8%) 2000-2011 = 512 → 602 (+17,6%)</p> <p>Kontinuierliche Bevölkerungszunahme, insbesondere Anfang 2000 eine dynamische Entwicklungstendenz; aktuell zeigt sich eher eine Stagnation um 600 Einwohner 1,7% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Rückgang in den Bevölkerungsgruppen 16-30 Jahre (leicht unterhalb des Durchschnitts) • Zunahme in der jüngeren Bevölkerungsgruppe, der 0- bis 15-Jährige (überdurchschnittlich stark vertreten). • Starke Präsenz der 31- bis 40-Jährigen • Bei allen älteren Gruppen der über 41-Jährigen zwar leicht ansteigende Tendenz, aber unterdurchschnittlich stark vertreten • Insgesamt junge Bevölkerungsstruktur
Infrastruktur	<p>Dorfgemeinschaftshaus Sägewerk Hotel/Restaurant Kleines Lebensmittelgeschäft</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Zwei Siedlungsteile: Im Bereich des Bokelohes Kirchweges starke Präsenz landwirtschaftlicher Hofstellen. Westlich und insbesondere östlich des Barwinkeler Dammes (Kreisstraße 243) haben sich kompakte Wohnsiedlungen entwickelt.</p>
Fazit	Ortsteil mit der Funktion Wohnen und Landwirtschaft
Funktionszusammenhänge	Bokeloh: Schule und Kindergarten
Ziele	Maßvolle Weiterentwicklung der Wohnsiedlungsbereiche unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange





□ **Planungsempfehlungen zu Helte**

Der Ortsteil Helte zeigt ein positives Bevölkerungswachstum von über 17% zwischen 2000 und 2011. Die Baugebiete östlich des Barwinkeler Dammes (Großer Esch) sind jetzt aber nahezu vollständig bebaut. Seit 2006 zeigt sich in Helte damit eher eine Bevölkerungsstagnation. Die Altersstruktur der Bevölkerung weist aber aufgrund der dynamischen Entwicklung Anfang 2000 einen hohen Familienanteil auf und ist überdurchschnittlich "jung".

Die Siedlungsentwicklung Heltas ist durch Restriktionen (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsbereich, Waldflächen, Landwirtschaft) kaum eingeschränkt. Für die langfristige Siedlungsentwicklung ist im Anschluss an die neuen Wohnbaugebiete eine südöstliche Erweiterung vorstellbar (vgl. hierzu Fazit zu den Ostgemeinden).

□ **Dorferneuerung**

Der Dorferneuerungsbericht Helte stammt aus dem Jahr 2000. Die damals anvisierten Flächen zur Siedlungserweiterung sind nach heutigen Maßstäben überdimensioniert und können nur als grobe Anhaltspunkte gewertet werden.



C.2.2.1.4 Teglingen

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²⁰

Das idyllische und wesentlich durch die Landwirtschaft geprägte Dorf Teglingen liegt 4,5 Kilometer südöstlich des Meppener Stadtkerns. Mit einer Schule, einem Jugendheim, einer Kirche und einem Landgasthof bietet der Ort seinen 771 Einwohnern wichtige Einrichtungen für das alltägliche Leben.

Eine Ausgrabung aus dem Jahr 1937 belegt, dass das heutige Teglingen schon vor langer Zeit besiedelt gewesen sein muss. Ein Landwirt stieß damals auf ein Steinzeitgrab und fand den dort beerdigten "ältesten Teglinger" zusammen mit einem Becher und den Überresten einer Streitaxt. Seit der ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1037 hat Teglingen aber auch seine eigene Geschichte geschrieben. Der Name Teglingen bedeutet frei übersetzt etwa "Ort des Gerichts". Der Haupthof in Teglingen hatte das "Recht der Gerichtsbarkeit über die Marken" (Marken bedeutet Landbesitz). In diesem Gericht konnte über jede Art von Rechtsübertretung in und an Wild, Wald und Feld geurteilt werden. 1403 gelangte dieses Recht durch Kauf an die Stadt Meppen. Auf dem Teglinger Haupthof fand das Holt-Thing (Holzgericht) statt, das sich zu einem Festtag entwickelte.

Bis in das frühe 19. Jahrhundert hinein war Teglingen die einzige größere Siedlung in der nördlichen Osterbrocker Talsandniederung. Das Dorf lag an einer wichtigen Wegeverbindung zwischen Haselünne und Geeste. Die Einzelhöfe westlich und südlich des alten Zentrums sind erst ab der Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden, als die großen Talsandflächen in die Bewirtschaftung einbezogen wurden.

Der Dorfkern wird noch heute vorwiegend von der Landwirtschaft bestimmt. Hofstellen, Wiesen und Weiden ziehen sich bis in die Ortsmitte. Die Haufendorfstruktur ist im Wesentlichen intakt. Anders als in vielen anderen emsländischen Ortschaften entwickelten sich die Bevölkerungszahlen nur langsam. 1961 hatte Teglingen 568 Einwohner, 1985 waren es nur 550. Erst mit der Ausweisung des Neubaugebietes "Balkenrien" konnte der Trend umgekehrt werden. Durch den Zuzug junger Familien stieg die Einwohnerzahl auf 773.

In der Mitte des Dorfes befindet sich die St.-Antonius-Kirche. Eine kleine Kapelle bestand vermutlich bereits im Mittelalter. Die erste Kirche, in der sich die Teglinger zum regelmäßigen Gottesdienst treffen konnten, wurde 1826 errichtet und 1884 um einen Glockenturm erweitert. 1922 wurde das Gotteshaus abgerissen und durch den heutigen Kirchbau ersetzt. Die Turmuhr trägt die Jahreszahl 1884, da sie noch aus dem Vorgängerbau stammt. 1953 wurde die Kirchengemeinde St. Antonius zur Pfarrei erhoben.

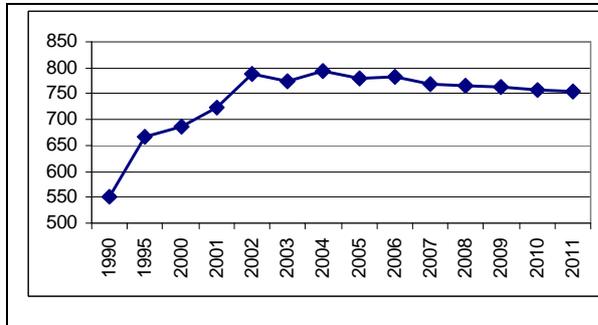
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Teglingen ca. 289 Einwohner, heute sind es 753 Einwohner.

²⁰ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

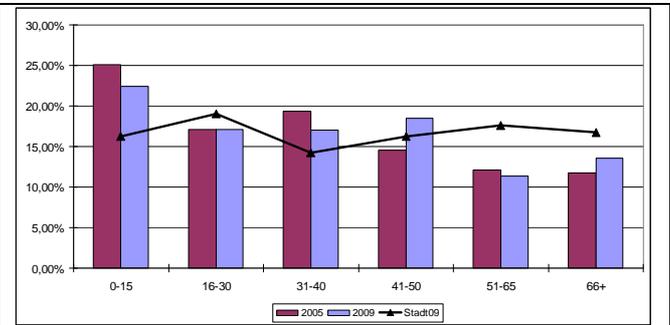


□ Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Grafik 33: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011



Grafik 34: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 551 → 686 (+ 24,5%) 2000-2011 = 686 → 753 (+ 9,8%)</p> <p>Bis 2002 dynamische Bevölkerungsentwicklung (43% Zuwachs), danach Stagnation mit leicht abnehmender Tendenz. Aktuell Januar 2011: 753 Einwohner 2,1% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Anteilmäßige Verringerung der Gruppen 0-15 Jahre (noch weit über dem Durchschnitt), 30-41 Jahre und 51-65 Jahre (weit unter dem Durchschnitt) • Starke Zunahme in den Gruppen der 41-50-Jährigen und abgeschwächt der über 66-Jährigen. • Insgesamt junge Bevölkerungsstruktur
Infrastruktur	<p>Grundschule (wenig Kinder) Kirche/Pfarramt/Friedhof Sportverein Gaststätte Betrieb: Heizung/Sanitär Bäckerwagen</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Die Ortschaft erstreckt sich nördlich und südlich der Teglinger Hauptstraße (Kreisstraße 250). Der eigentliche Dorfkern befindet sich östlich der Osterbrocker Straße und ist noch stark von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Größere Wohnsiedlungsbereiche liegen im Anschluss überwiegend südlich der Hauptstraße.</p>
Fazit	Ortsteil mit Grundversorgung
Funktionszusammenhänge	Kindergarten → Altstadt
Ziele	Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur





□ Planungsempfehlungen zu Teglingen

Teglingen ist Kirchen- und Schulstandort. Der historische Ortskern erstreckt sich nördlich und südlich der Hauptstraße und ist von der Landwirtschaft geprägt. Der Hauptwohnsiedlungsbereich des Ortsteiles hat sich deshalb in einigem Abstand westlich der Osterbrocker Straße entwickelt. Zu Teglingen gehört auch die Haarsiedlung, die südlich der Teglinger Hauptstraße in Richtung Meppen entstanden ist. Hier befinden sich auch die Sportstätten des Ortes.

Ähnlich wie in Helte zeigt sich ein positives Bevölkerungswachstum, das nach 2004 (Bevölkerungshöchststand mit 793 Einwohnern) allerdings deutlich abflacht und gegenwärtig um 750 Personen stagniert. Die Baugebiete Balkenriede und Im Westesch sind jetzt nahezu vollständig bebaut. Die Altersstruktur der Bevölkerung weist aber aufgrund der dynamischen Entwicklung Anfang 2000 einen hohen Familienanteil auf und ist überdurchschnittlich "jung".

Aufgrund der Präsenz der landwirtschaftlichen Betriebe im eigentlichen Dorfkern bietet sich zur zukünftigen Siedlungsentwicklung vorrangig eine südliche Arrondierung der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche an. Zum Teil sind hier bereits Erschließungspunkte vorhanden, die über die neuen Gebiete erschlossen werden könnten.

Eine Siedlungsentwicklung nördlich der Teglinger Hauptstraße birgt dagegen die Chance, die dann beidseitig bebaute Hauptstraße als Ortsdurchfahrt zu deklarieren. Die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h würde erheblich zur Wohnqualität der Ortschaft beitragen.

Innerhalb der Haarsiedlung könnte auf der innen liegenden, von einer Wallhecke umrahmten Fläche ebenfalls ein zukünftiger Entwicklungsbereich liegen. Einschränkend wirken aber die relativ weite Distanz zum eigentlichen Ortszentrum und die einzuhaltenden Abstände zu den Wallhecken.

C.2.2.1.5 Fazit zu den Ostgemeinden

Die Bevölkerungsentwicklung in den Ostgemeinden verlief insbesondere nach dem Jahrtausendwechsel recht unterschiedlich. Während Bokeloh und Apeldorn negative Bevölkerungstendenzen aufweisen, haben sich die Ortsteile Helte und Teglingen aufgrund neuer Baugebiete recht dynamisch entwickelt. Sie stagnieren in ihrem Wachstum aktuell allerdings auch, da die Baugebiete nahezu bebaut sind und nur noch vereinzelt Grundstücke zur Verfügung stehen.

Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung und der noch vorhandenen innen liegenden Reserveflächen in Bokeloh wird empfohlen, hier mit Priorität zukünftig Baugebiete zu entwickeln. In Apeldorn wird gegenwärtig keine Veranlassung gesehen, weiteres Wohnbauland über die bereits planungsrechtlich abgesicherte Wohnbaufläche (100. Änderung des Flächennutzungsplanes) auszuweisen.

Teglingen und Helte weisen beide Potentiale für die weitere Siedlungsentwicklung auf. Empfohlen wird ein bedarfsorientiertes schrittweises Vorgehen in der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan.



C.2.2.2 Nordgemeinden

C.2.2.2.1 Borken

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²¹

Zusammen mit Hemsen, Hüntel und Holthausen gehört Borken zu den sogenannten "Nordgemeinden", zwischen denen enge Beziehungen bestehen. So bilden die vier Dörfer das Kirchspiel Hemsen.

Das Dorf Borken hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Die Bewohner wissen die Kombination der ruhigen Lage im Grünen mit der Nähe zum Meppener Stadtkern zu schätzen. Die Entfernung beträgt lediglich 3,5 Kilometer.

Der Dorfkern befindet sich an der ringförmigen Hofstraße. Alte Bauernhöfe, Pferdeweiden, Obstwiesen, Gänse und Hühner prägen den Charakter der Dorfstraße. Die für das Emsland typische Hausenddorfstruktur ist weitgehend erhalten. Der alte Ortskern ist deutlich von dem Wohngebiet getrennt. Dieses erstreckt sich von der steilen Bruchkante im Süden bis zur Kreisstraße 247 im Norden. Landschaftlich reizvoll ist der Mischwald "Papenbusch" mit seinen naturnahen Bächen und den Emsaltarmen am steil abfallenden Geländehang des Urstromtals.

Vermutlich wurde Borken im Jahr 861 erstmals urkundlich erwähnt. Eine Hebeliste des Klosters Corvey nennt einen Ort "Burgiun", der zur Meppener Propsteikirche gehört. Um 1.000 taucht "Burcun", um 1.150 "Burk" und 1461 "Borcken" auf. Der Name könnte "Wohnsitz am Birkengehölz" bedeuten.

Keine Legende ist, dass die Borkener im vergangenen Jahrhundert viel zur positiven Entwicklung ihres Dorfes beigetragen haben. Um 1900 zählte das Dorf nur rund 100 Einwohner, die Markengemeinde (Zusammenschluss aller Bauern, die gemeinsam landwirtschaftliche Flächen nutzten) bestand aus sieben Bauern und einem Heuermann. Bis 1960 wurden noch alle in der Gemeinde Borken anfallenden Arbeiten durch Hand- und Spanndienste freiwillig durchgeführt, zum Beispiel Wegeausbesserung und Grabenreinigung. Durch einen "Umlauf" des ehrenamtlich tätigen Bürgermeisters wurde bekannt gegeben, wann und wo gearbeitet werden musste.

Der deutliche Anstieg der Einwohnerzahlen begann Anfang der siebziger Jahre, als das Neubaugebiet Osteresch entstand. Ein weiteres kam Ende der neunziger Jahre an der "Bürgermeister-Bruns-Straße" hinzu, benannt nach einem früheren Bürgermeister der Gemeinde Borken.

Eines der wertvollsten Naturschutzgebiete der Region liegt drei Kilometer westlich des Ortskerns: das "Borkener Paradies". Ein alter Emsarm umgibt eine historische Huteweide, die für die ursprüngliche Landschaft Nordwestdeutschlands charakteristisch ist. In früherer Zeit konnte jedes Mitglied der Markengemeinde eine bestimmte Anzahl Vieh auf diesem rund 30 Hektar großen "Allmendegebiet" weiden lassen. Heute wechseln feuchte und trockene Weideflächen mit knorrigen Einzelbäumen ab mit Schlehdorngebüsch und Eichenwäldchen. Die Pflanzenarten der sogenannten "Magerrasen" auf den sandigen nährstoffarmen Böden sind besonders schützenswert. Vor allem im April/Mai laden blühende Schlehen und Hundsveilchen zu einem Spaziergang auf dem ausgeschilderten Rundweg ein. Durch eine Beweidung mit Rindern und Pferden wird der halb offene Charakter dieser Landschaft bewahrt. Die Möglichkeit einer landschaftlichen Zeitreise lockt jedes Jahr Experten, Hobbybotaniker und Naturfreunde in diese faszinierende Landschaft.

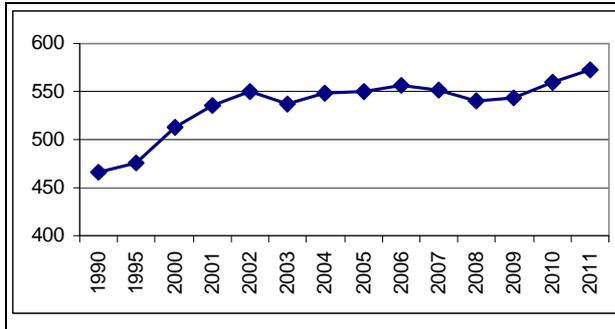
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Borken ca. 99 Einwohner, heute sind es 572 Einwohner.

21 <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

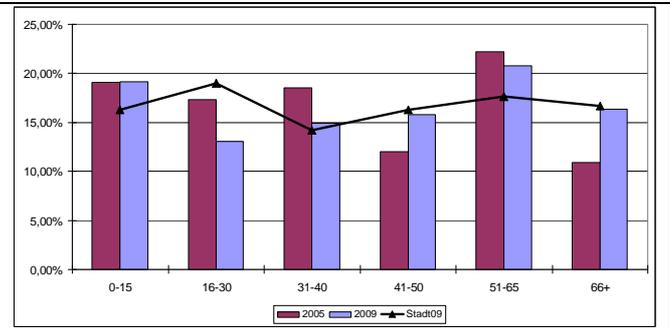


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 35: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

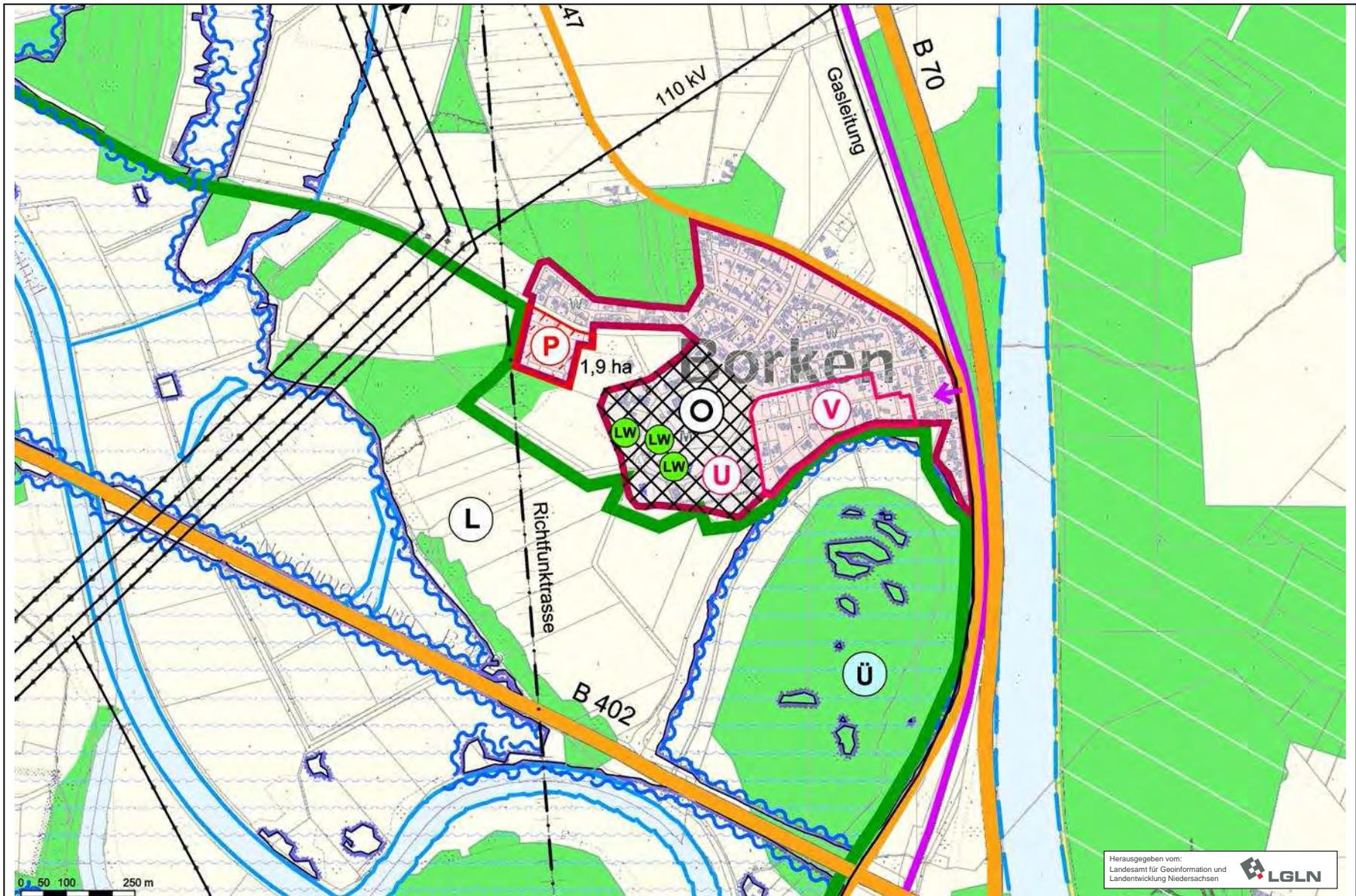


Grafik 36: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 466 → 513 (+10,1%) 2000-2011 = 513 → 572 (+11,5%)</p> <p>Bis 2002 kontinuierliche Bevölkerungszunahme, danach Entwicklungstendenz stagnierend, aktuell wieder steigend 1,6% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Rückgang in den Bevölkerungsgruppen 16-30 Jahre (weit unterhalb des Durchschnittwertes) und 31-40 Jahre • Zunahme in den Gruppen 41-50 Jahre und, insbesondere starke relative Zunahme der Gruppe der über 66-Jährigen (Stadtdurchschnitt) • Gruppe der 51- bis 65-Jährigen überdurchschnittlich stark vertreten
Infrastruktur	Bäckerwagen
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Ursprungszelle bilden die landwirtschaftlichen Hofstellen entlang Hofstraße. Im Anschluss daran haben sich kompakte Wohnsiedlungen in Richtung Kreisstraße 249 (auch Bundesstraße und Bahnlinie) und nach Westen entwickelt. Im Bereich des Dorfkerns Ausweisung als gemischte Bauflächen, die aufgrund der vorhandenen LW-Betriebe gerechtfertigt ist.</p>
Fazit	Ortsteil mit der Funktion Wohnen
Funktionszusammenhänge	Hemsen: Kindergarten und Schule
Ziele	Erhaltung der dörflich gewachsenen Struktur, angemessene Folgenutzungen für die landwirtschaftlichen Betriebe mit auslaufender Nutzung





□ **Planungsempfehlungen zu Borken**

Der historische Ortskern erstreckt hufenförmig um die Hofstraße. Hier befinden sich auch aktive landwirtschaftliche Betriebe. Der Hauptsiedlungsbereich erstreckt nördlich und östlich dieser Keimzelle. Das neueste Baugebiet liegt südwestlich der Hemsener Straße und wird zurzeit bebaut.

Der Ortsteil weist eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung auf, von einer Phase der Stagnation zwischen 2003 bis 2009 abgesehen. So ist aktuell im Jahr 2011 der Bevölkerungshöchststand mit 572 Einwohnern erreicht. Innerhalb der bestehenden "älteren" Baugebiete im Bereich Borker Berg gibt es freie Bauplätze und Verdichtungsmöglichkeiten. Auch das neue Baugebiet an der Hemsener Straße weist noch freie Grundstücke auf.

Ein weiteres Potential steckt in der möglichen Umstrukturierung des alten Dorfkerns. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind unter der Maßgabe der Erhaltung der historisch gewachsenen Struktur mögliche angemessene Folgenutzungen zu etablieren.



C.2.2.2.2 Hemsen

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²²

Das Dorf Hemsen wird zugleich durch die Landwirtschaft und die modernen Wohngebiete geprägt. Die ehemals selbstständige Gemeinde ist mit 783 Einwohnern der größte Ortsteil im Norden der Stadt Meppen. Hier sind wichtige Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Kirche und Sportplatz vorhanden. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt rund vier Kilometer.

Auf Grund der zentralen Lage innerhalb der Nordgemeinden befinden sich in Hemsen nahezu alle gemeinsamen Infrastruktureinrichtungen. Das alte Dorfgebiet liegt an einer niedrigen Bruchkante zum Emstal vor den offenen Grünlandflächen des Tales. Die Ortsmitte befindet sich an der Hemse-ner Straße. Neben den öffentlichen Einrichtungen bestimmen Hofstellen mit mächtigen Laubbäumen und schmucken Ziegelfassaden das Bild. Hier ist die Struktur eines ungewöhnlich lang gestreckten Hafendorfes erkennbar. Diese Form beruht auf der Lage des Dorfes zwischen der Bruchkante und den wertvollen Eschflächen.

Die Gemeinde Hemsen kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Denn schon im Jahre 1000 wurde der Ort, damals noch unter dem Namen "Hemesan", erstmals urkundlich erwähnt. Eine Ausgrabung am "Gosekamp" deutet auf eine weitaus ältere Geschichte hin. 1960 stieß man hier auf die Überreste einer Siedlung aus der Völkerwanderungszeit. Die Funde stammen vermutlich aus dem 4. und 5. Jahrhundert.

Lange Zeit mussten die Gläubigen der Dörfer Hemsen, Borken, Hüntel und Holthausen weite Wege zurücklegen, um die nächste Kirche zu erreichen. So gehörte Hemsen zur Meppener Propsteigemeinde St. Vitus. Zusammen mit den umliegenden Dörfern wurde am 29. März 1921 der Beschluss gefasst, ein eigenes Gotteshaus zu errichten. Schon am 19. April 1923 konnte Bischof Wilhelm Ber-ning die Kirche der "Unbefleckten Empfängnis Mariens" weihen. Seitdem bilden Hemsen, Holthau-sen, Borken und Hüntel eine Kapellengemeinde, die 1976 zur selbstständigen Pfarrei erhoben wur-de.

Ein neuer Kirchturm ersetzte 1936 den kleinen Dachreiter. 1940 wurden der Friedhof, 1951 das Pas-torat, 1965 das Jugendheim, 1971 die Friedhofskapelle und 1974 der Kindergarten eingeweiht. Heu-te zeugen unter anderem der Kirchenchor, die Frauengemeinschaft, Kinder- und Jugendgruppen, der "Eine-Welt-Laden" und die Jugendschola von einer lebendigen Kirchengemeinde.

Das erste Schulgebäude, in dem anfangs für 88 Kinder aus den Nordgemeinden regelmäßiger Un-terricht stattfand, wurde 1895 errichtet. Schon im Jahre 1929 wurde der Grundstein für das heutige Schulgebäude gelegt, welches zunächst zwei Schulklassen Platz bot. In der Folgezeit wurde es mehrmals erweitert.

Die Bevölkerungszahl ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Außerhalb des Dorfkerns befinden sich Wohnsiedlungen an der "Heidlandstraße", "In den Vogesen" und östlich der Bundesstraße zwischen "Hahnenbergstraße" und "Zum Loh". In dem Neubaugebiet "Lambertusweg" haben viele Familien ein neues Zuhause gefunden.

Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Hemsen ca. 152 Einwohner, heute sind es 783 Einwohner.

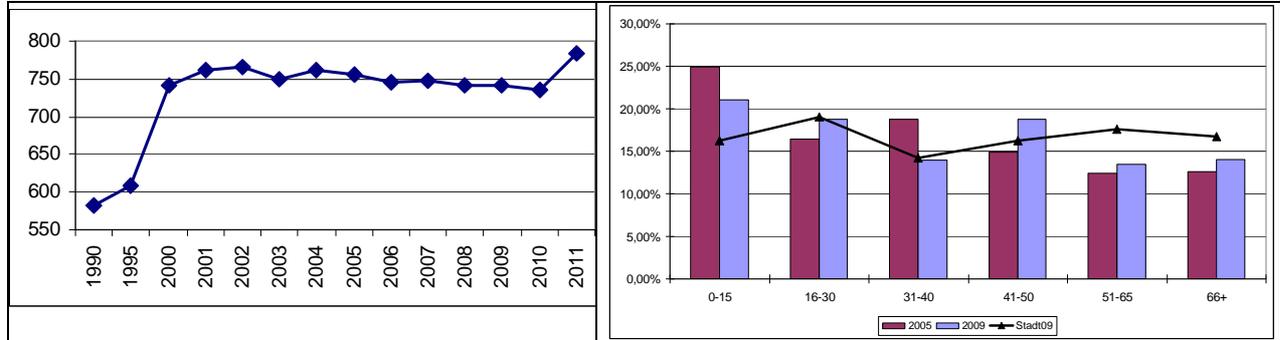
²² <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt



□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

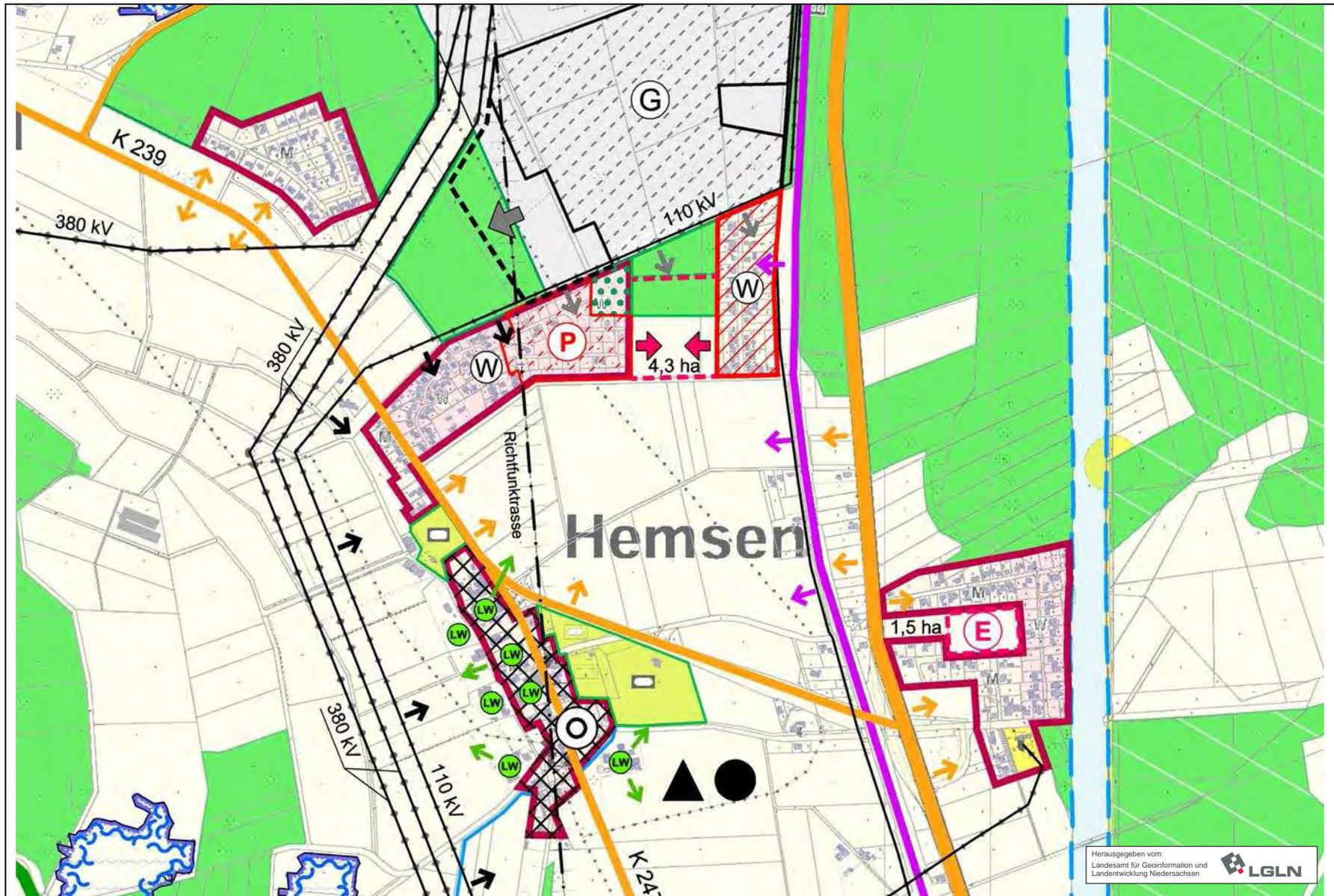
Grafik 37: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

Grafik 38: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990 – 2000 = 583 → 742 (+27,3%) 2000 – 2011 = 742 → 783 (5,5%)</p> <p>Bis 2000 eine dynamische Entwicklungstendenz, danach Stagnation mit leicht abnehmender Tendenz; aktuell Januar 2011: 783 Einwohner (wieder steigend)</p> <p>2,2% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Rückgang in den Bevölkerungsgruppen 0-15 Jahre (noch weit über dem Durchschnitt) und 31-40 Jahre • Zunahme in den Bevölkerungsgruppen 16-30 Jahre und der über 41- bis 50-Jährigen (überdurchschnittlich stark vertreten) • Die älteren Bevölkerungsgruppen nehmen anteilig zu, liegen aber weit unter dem Durchschnitt • Insgesamt junge Bevölkerungsstruktur
Infrastruktur	<p>Grundschule (einzügig) Kindergarten Kirche/Pfarramt/Friedhof Restaurant Landhotel/Gaststätte Bäckerwagen</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Mehrere Siedlungsteile: Eiglicher Kern liegt entlang der Hemsener Straße mit Kirche, Schule und starker Präsenz landwirtschaftlicher Hofstellen. Davon abgesetzt weitere Siedlungsteile, wo das Wohnen eindeutig dominiert: Siedlungen an der Heidlandstraße und Zum Loh.</p>
Fazit	Ortsteil mit Versorgungsfunktion
Funktionszusammenhänge	Einzugsgebiet für Kindergarten und Schule: Borken, Holthausen und Hüntel
Ziele	Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung Potentiale zur Siedlungsentwicklung weiter ausbauen und die Funktion als Familien-Wohn-Standort stärken.





□ Planungsempfehlungen zu Hemsen

Hemsen übernimmt mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen (Kindergarten und Schule) Versorgungsfunktionen für die umliegenden Ortschaften (Borken, Holthausen und Hüntel). Der Ortskern von Hemsen erstreckt sich westlich und östlich der Hemsener Straße., hier befinden sich die Schule und die Kirche. Der Kindergarten liegt südlich an der Straße Zum Jägersberg.

Der Ortskern ist durch eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben gekennzeichnet, die sich westlich der Hemsener Straße aneinanderreihen.

Östlich der Ortsdurchfahrt befinden sich die Sportstätten. Die Hauptwohnsiedlungsentwicklung fand deshalb auch räumlich getrennt vom Ortskern nördlich der Heidlandstraße und östlich der Bundesstraße 70 im Bereich Zum Loh statt.

Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung sind die Präsenz und die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern zu berücksichtigen. Westlich des Ortskerns und nördlich der Siedlung Heidlandstraße verlaufen 380-kV- bzw. 110-kV-Leitungen. Hier sind entsprechende Abstände einzuhalten. Östlich des Ortskerns verläuft die Bundesstraße 70, parallel die Bahnlinie. Auch hier ist aufgrund der Lärmimmissionen ein Abstand zur zukünftigen Wohnbebauung zu wahren, um eine Verträglichkeit sicherzustellen.

Der Ortsteil Hemsen verfügt noch über Wohnpotentiale im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 455 "Nördlich der Heidlandstraße". Zur mittel- bis langfristige Absicherung der Siedlungsentwicklung sollten in Anlehnung an die bzw. Arrondierung der bereits bestehenden Wohnsiedlungen weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich abgesichert werden.

Nördlich der Heidlandstraße zwischen den Wohnsiedlungen Am Mühlenstein und In den Vogesen bietet sich eine ca. 4,3 ha große Ackerfläche zur Darstellung als Wohnbaufläche an.

Im Bereich der Siedlung nördlich der Straße Zum Loh liegt eine von Wohnbebauung umgebene Brachfläche. Dieser mögliche Entwicklungsbereich ist ca. 1,5 ha groß und könnte für eine Innenverdichtung genutzt werden. Im Rahmen der weiteren Planungen ist die Verträglichkeit zu den westlich gelegenen Verkehrsadern zu prüfen.



C.2.2.2.3 Holthausen

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²³

Das Wasser, die Landwirtschaft und die ruhige Lage abseits von Durchgangsstraßen charakterisieren das Dorf Holthausen. In der ehemals selbstständigen Gemeinde leben nur 154 Einwohner. Damit ist sie der kleinste Ortsteil Meppens. Holthausen liegt knapp sechs Kilometer nördlich des Stadtzentrums.

Die erste urkundliche Erwähnung ist im 11. Jahrhundert als "Holthuson" belegt. Im Jahr 1651 lebten in Holthausen nach einer Zählung des Kirchspiels Meppen 35 Einwohner. 1860 wurden hier zehn Feuerstellen (Haushalte) registriert. Bei der Gebietsreform 1974 hatte Holthausen 146 Einwohner und war damit die viertkleinste und mit 321 Hektar Fläche die kleinste selbständige Gemeinde im damaligen Landkreis Meppen. Wegen des geringen Anteils hochwasserfreier Flächen gab es nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung. 1967 wurde der Bebauungsplan "Osterfeld" aufgestellt. Erst 2003 wurde ein weiteres Baugebiet an der Schulstegstraße erschlossen.

Der alte Dorfkern befindet sich auf einer Flugsandinsel des Emstals. Deutlich sichtbar ist die Struktur eines lockeren Haufendorfes. Die Bauernhöfe liegen relativ weit auseinander und werden von hochstämmigen Bäumen umgeben. Die Ortsmitte markiert der im Zuge der Dorfsanierung 2002 entstandene Brunnenplatz, der zum Verweilen einlädt. Um diesen gruppieren sich die Hofstellen und die wenigen Wohnhäuser. Weideflächen reichen bis in die Ortsmitte und verstärken den ländlichen Charakter. Die Wohngebiete liegen etwas abseits vom alten Siedlungsraum.

Auch wenn Holthausen zahlenmäßig klein ist, wird hier der Gemeinsinn besonders groß geschrieben. Die von der gesamten Bevölkerung getragenen Maßnahmen der Dorferneuerung haben bewiesen, dass sich die Holthausener als eine große Familie verstehen. Durch die Dorferneuerung wurde das Ortsbild sichtbar aufgewertet.

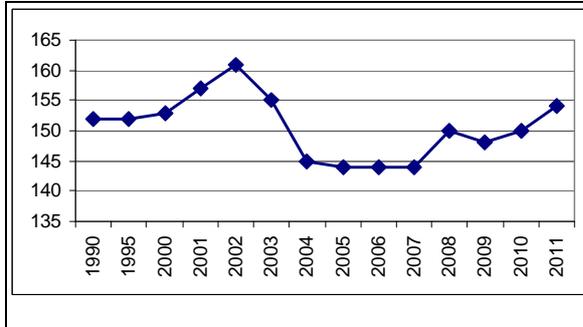
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Holthausen ca. 59 Einwohner, heute sind es 154 Einwohner.

²³ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

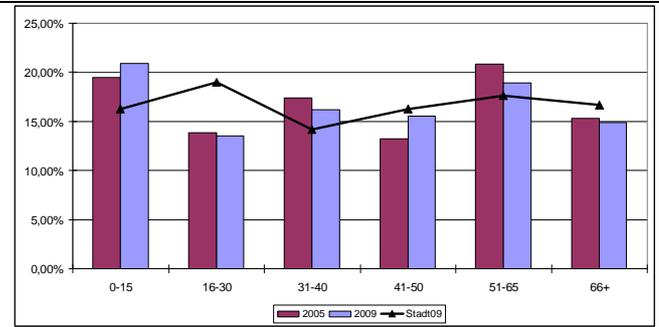


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grifik 39 Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

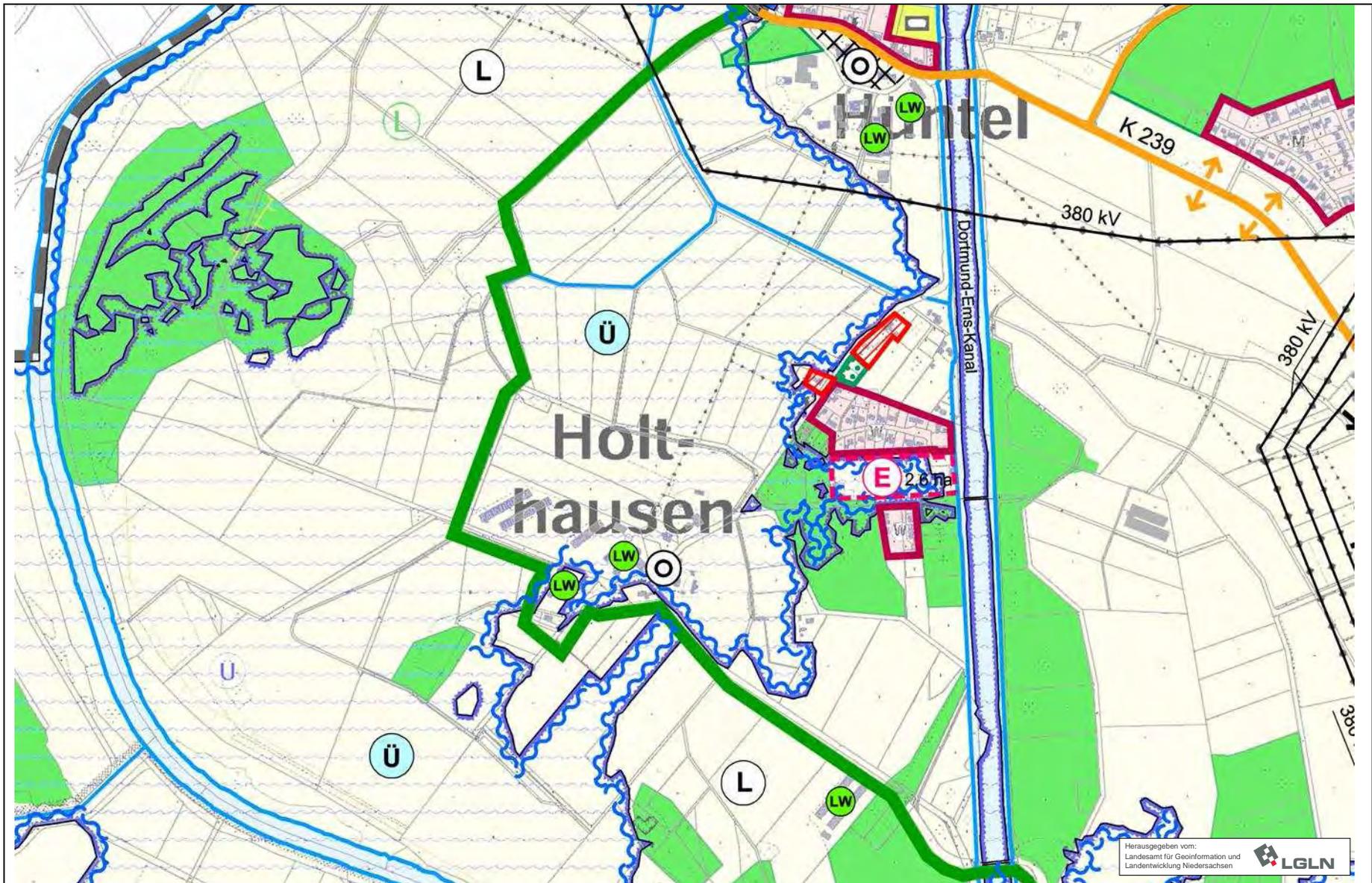


Grifik 40: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990 – 2000 = 152 → 153 (+0,7%) 2000 – 2011 = 153 → 154 (+0,7%)</p> <p>Bis 2002 leicht anwachsende Bevölkerung, danach Stagnation mit leicht abnehmender Tendenz; aktuell Januar 2011: 154 Einwohner (Wieder steigend) 0,4% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Leichte Zunahmen in den Bevölkerungsgruppen 0-15 Jahre (weit über dem Durchschnitt) und 41-50 Jahre • Bei allen anderen Gruppen leicht abnehmende Tendenz • Auffällig geringer Anteil der 16- bis 30-Jährigen
Infrastruktur	-
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Zwei Siedlungsteile: Im Bereich der Dalemstraße/Holthäuser Dorfstraße starke Präsenz landwirtschaftlicher Hofstellen. Nördlich und südlich der Schulstegestraße haben sich Wohnsiedlungen entwickelt.</p>
Fazit	Ortsteil mit Funktion Wohnen und Landwirtschaft
Funktionszusammenhänge	Hemsen: Kindergarten und Schule
Ziele	Maßvolle Weiterentwicklung der Wohnsiedlungsbereiche unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange





□ **Planungsempfehlungen zu Holthausen**

Der historische Ortskern besteht aus mehreren verstreut liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Holthausener Dorfstraße, der Dalemstraße und Marschstraße. Hier befinden sich auch aktive landwirtschaftliche Betriebe. Der Hauptsiedlungsbereich erstreckt sich nordöstlich dieser Keimzelle östlich der Dorfstraße. Zwei Baugebiete sind hier entstanden: Osterfeldstraße und Schulstegstraße.

Der Ortsteil weist eine relativ stabile Bevölkerungszahl auf, die sich seit 1974 um die 150 Einwohner bewegt. Innerhalb der bestehenden Siedlungen sind nur noch vereinzelt unbebaute Baugrundstücke vorhanden.

Zur langfristigen Siedlungsentwicklung bietet sich ein Bereich nördlich der Schulstegstraße an. Dieser innen liegende Entwicklungsbereich ist ca. 2,3 ha groß und bereits durch angrenzende und zum Teil im Gebiet selbst vorhandene Wohnbebauung geprägt. Der Bereich unterliegt dem Hochwasserschutz. Eine Vorklärung mit den zuständigen Behörden bezüglich einer möglichen Entlassung aus dem Hochwasserschutzbereich hat stattgefunden; die Entlassung ist in Aussicht gestellt.



C.2.2.2.4 Hüntel

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²⁴

Ein Gründungsdatum ist für Hüntel nicht urkundlich belegt. Sicher ist aber, dass es zur Kette der rechtsemsischen Dörfer gehört, die schon in früher Zeit am Rand des fruchtbaren Emstals entstanden sind. Die erste urkundliche Erwähnung ist für 1497 als "Hunteloh" belegt. Der alte Siedlungsteil von Hüntel südlich der Kreisstraße weist noch fast vollständig die Siedlungsform eines Haufendorfes auf. Die Hofstellen entlang der Dorfstraße "Am Glockenturm" prägen diesen Bereich. Deutlich abgesetzt sind das Wohngebiet nördlich der Kreisstraße sowie die kleine Siedlung Hünensand.

Zwei Kilometer vom Dorfkern entfernt, abgeschildert von einem ausgedehnten Nadelwald, liegt das Industriegebiet Hüntel. Weithin sichtbar ist der Kühlturm des früheren Gaskraftwerks, der mit einer riesigen Weltkarte – mehr als 130 Meter hoch und 26.000 Quadratmeter groß – bemalt ist. Die in den vergangenen Jahren angesiedelten Unternehmen wissen die direkte Anbindung an die Bundesstraße 70 zu schätzen. Auch ein Gleisanschluss ist vorhanden. Die Stadt Meppen hat hier zusammen mit der Stadt Haren einen interkommunalen Hafen, den "Euro-Hafen Emsland Mitte" errichtet. Rund um das Hafenbecken zwischen den bestehenden Industriegebieten Meppen-Hüntel und Haren-Emmeln konnten über 450 Hektar Gewerbefläche entstehen.

Östlich der Ems, rechts und links der Kreisstraße Richtung Wesuwe, liegt ein überregional schutzwürdiger Naturraum. Eine ausgedehnte Magerweide mit wenigen Büschen auf den Sanddünen zeugt von der früher im Emstal weit verbreiteten Landschaftsform. Ein auwaldartiger schmaler Gehölzstreifen trennt das höher gelegene Grünland von der Ems. Eine Besonderheit stellt das Gebiet Hünteler Brook nördlich des Ortskerns dar. Heute liegt es rechts der Ems und scheint zu Hüntel zu gehören. Da aber das Flussbett der Ems bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts zwischen Hüntel und dem Brook verlief, wird es dem linksemsischen Gebiet zugerechnet und ist daher Teil der Stadt Haren.

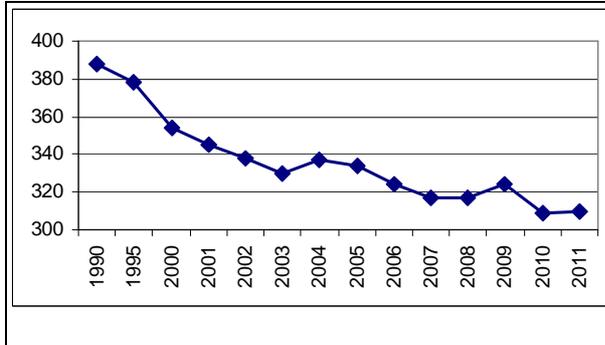
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Hüntel ca. 93 Einwohner, heute sind es 310 Einwohner.

²⁴ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt und zum Teil angepasst.

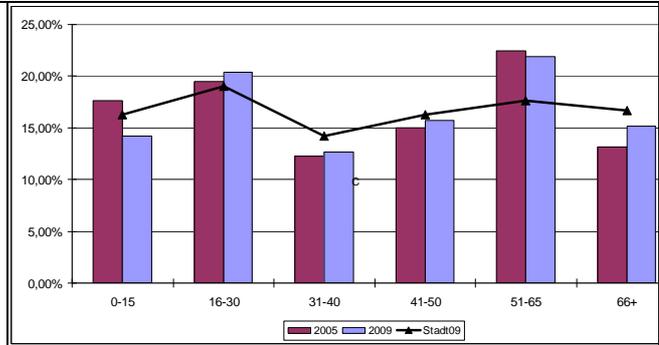


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 41 Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

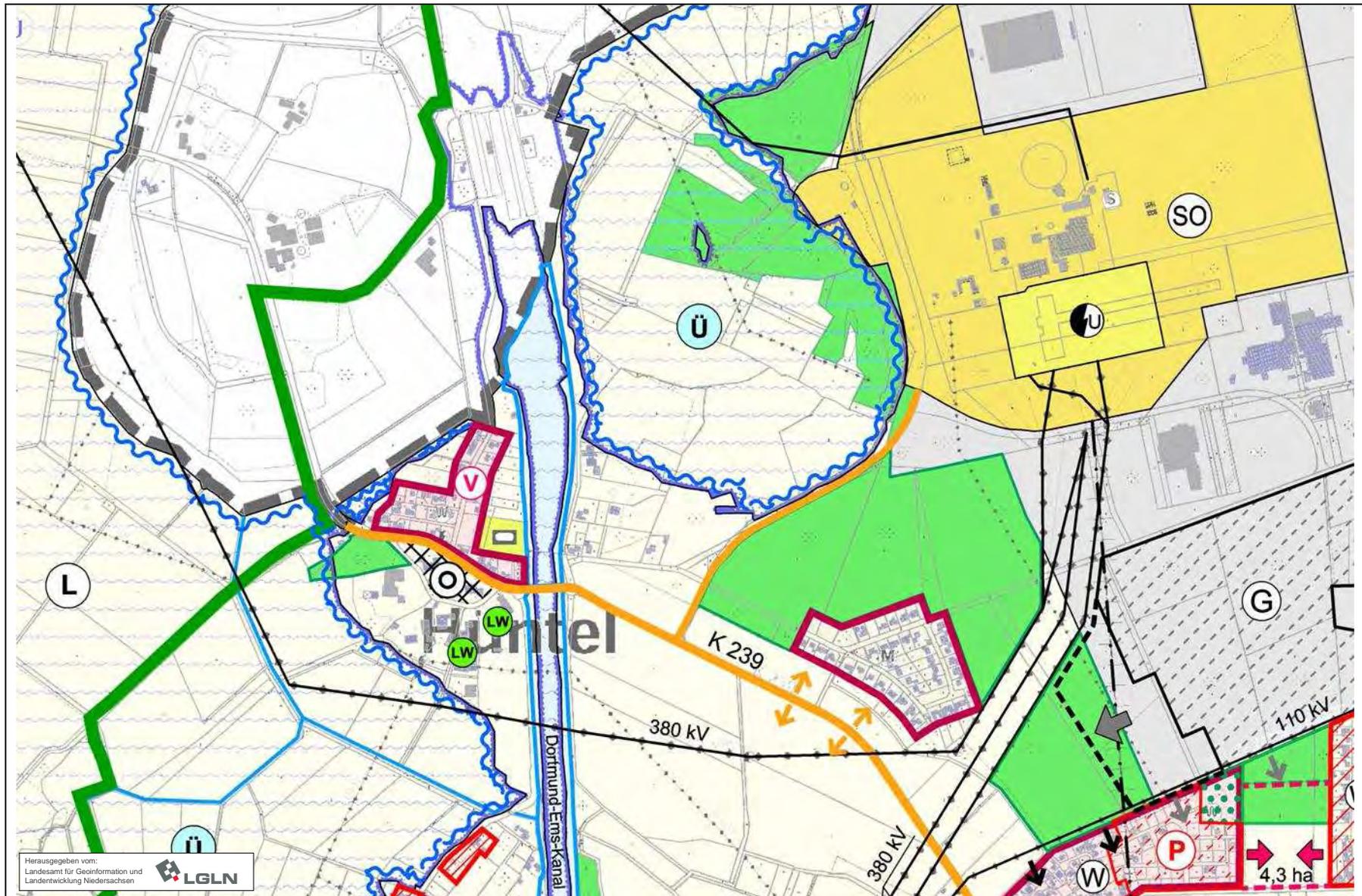


Grafik 42: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen:**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 388 → 354 (- 8,8%) 2000-2011 = 354 → 310 (-12,4%)</p> <p>Bis 2008 kontinuierlich abnehmende Bevölkerungszahl, aktuell stagnierend um 310 Einwohner. 0,9% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starke Abnahme in der Gruppe der 0-bis 15-Jährigen und leichter Rückgang der Gruppe von 51-65 Jahre (Anteil liegt weit über dem Durchschnitt) • Alle anderen Gruppen zeigen leicht zunehmende Tendenz • Auffällig geringer Anteil der 31- bis 40-Jährigen und der Gruppe älter als 66 (Tendenz hier stark steigend)
Infrastruktur	- Gaststätte Hubertushof
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Zwei Siedlungsteile südlich und nördlich der Hünteler Straße (Kreisstraße 239): Südlich liegen entlang der Straße Am Glockenturm landwirtschaftlicher Hofstellen. Nördlich schließt eine Wohnsiedlung beidseitig der Straße Zum Hafen an. Nördlich der Kreisstraße 239 befindet sich die Wohnsiedlung Hünensand. Rechtsseitig des Dortmund-Ems-Kanals: Industriegebiet Hüntel</p>
Fazit	Ortsteil mit Funktion Wohnen und Landwirtschaft
Funktionszusammenhänge	Hemsen: Kindergarten und Schule
Ziele	Erhaltung der dörflichen Struktur mit dem gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen





□ Planungsempfehlungen zu Hüntel

Der historische Ortskern erstreckt sich hufenförmig um die Straße Am Glockenturm. Hier wirtschafteten auch landwirtschaftliche Betriebe. Der Hauptsiedlungsbereich schließt sich nördlich an den Ortskern an. Abseits gelegen befindet sich noch eine separate Wohnsiedlung im Bereich Hünensand. In beiden Wohnbaugebieten sind noch im geringfügigen Umfang baureife Grundstücke vorhanden, die zu einer Innenverdichtung beitragen.

Auf lange Sicht gesehen steckt ein mögliches Potential in der Umstrukturierung des alten Dorfkerns. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung könnten unter der Maßgabe der Erhaltung der historisch gewachsenen Struktur angemessene Folgenutzungen etabliert werden.

Der Siedlungsentwicklung Hüntels sind klare Grenzen gesteckt. Nordwestlich wird der Siedlungsbereich von der Gemeindegrenze und einem Überschwemmungsbereich, östlich vom Dortmund-Ems-Kanal begrenzt. Südlich des alten Dorfkerns mit den landwirtschaftlichen Betrieben liegt ein weiteres Überschwemmungsgebiet. Anders als bei den anderen betrachteten Ortsteilen der Nordgemeinden bietet sich zur langfristigen Siedlungsentwicklung keine geeignete Flächenarrondierung an. Von einer Erweiterung der Splittersiedlung am Hünensand sollte aus städtebaulichen Gründen abgesehen werden.

C.2.2.2.5 Fazit zu den Nordgemeinden

Die Bevölkerungsentwicklung in den Nordgemeinden verlief recht unterschiedlich. Während Hemsen und Borken Bevölkerungsgewinne verbuchen konnten, weisen die anderen beiden Ortschaften stagnierende bzw. abnehmende Tendenzen bezüglich der Einwohnerzahlen auf.

Hemsen nimmt mit seiner infrastrukturellen Ausstattung die zentrale Versorgungsfunktion innerhalb der Nordgemeinden wahr. Aufgrund dieser infrastrukturellen Ausstattung und den noch vorhandenen innen liegenden Potentialflächen in Hemsen wird empfohlen, hier mit Priorität zukünftig Baugebiete zu entwickeln. In Borken wird gegenwärtig keine Veranlassung gesehen, über die bereits bestehenden Potentiale weiteres Wohnbauland auszuweisen.

Die Ortschaft Holthausen weist ein geeignetes innen liegendes Potential zur langfristigen Siedlungsentwicklung auf. Empfohlen wird hier eine bedarfsorientierte Umsetzung im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für Hüntel lässt sich gegenwärtig eine städtebauliche geeignete Erweiterungsfläche nicht darstellen. Langfristig gesehen könnten durch die mögliche Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung im Dorfkern Wohnbaupotentiale durch Umstrukturierung entstehen.



C.2.2.3 Westgemeinden

C.2.2.3.1 Groß Fullen

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²⁵

Auf den Dünenfeldern am Hang des Emstales, im Westen des Stadtgebietes von Meppen, liegt das Dorf Groß Fullen. Sein alter Siedlungskern ist etwa vier Kilometer Luftlinie vom Stadtmittelpunkt entfernt. Bauernhöfe umrunden den gut ausgeprägten Ortskern. Eindrucksvoll ist der mit großkronigen Laubbäumen bestandene Dorfanger, der nahezu frei von Bebauung ist.

Mit über 1.000 Einwohnern ist Groß Fullen der "große Bruder" des namensverwandten Nachbarortes Klein Fullen. Obwohl beide Dörfer schon seit dem Mittelalter selbständige Gemeinden waren, bestanden auf Grund der räumlichen Nähe im kirchlichen und schulischen, aber auch im Vereinsleben stets enge Verbindungen.

Funde von alten Krügen und Gefäßen lassen vermuten, dass das Gebiet um Fullen bereits in der Steinzeit besiedelt war. Der Name Fullen – früher "follun" oder "völle" – bedeutet Umzäunung, Einfriedung. Bereits im 11. Jahrhundert wird der Name zweimal genannt. Dies deutet darauf hin, dass es zwei getrennte Siedlungen mit dem Namen Fullen gegeben haben muss. Diese wurden später "Groten Vullen" und "Luteken Vullen" genannt. [...] Aus ihnen entstanden Bauernschaften, später dann politisch selbstständige Dörfer. Diese schlossen sich 1970 mit Versen und Rühle zur Gemeinde Emslage zusammen. Im Zuge der Gemeindereform 1974 wurden sie schließlich in die Stadt Meppen eingegliedert.

Groß Fullen lag einst direkt an der Ems. Der Fluss teilte sich früher am Bramberg, westlich von Meppen, in zwei Arme. Der westliche Arm floss zwischen Esterfeld und den beiden Fullen hindurch. Wenn die Ems – zumeist im Winter – Hochwasser führt, füllt sich auch heute noch das alte Flusstal mit Wasser. Westlich der Emsniederung verlief bereits seit der römischen Zeit ein bekannter Uferweg von Münster zur Nordsee. An diesem lagen wie an einer Perlenkette aufgereiht die Emsdörfer Dalum, Groß Hesepe, Klein Hesepe, Rühle, Klein Fullen, Groß Fullen, Versen, Wesuwe und Haren.

Kirche und Schule waren für die Verselbstständigung des Dorfes Groß Fullen von Bedeutung. Zur Kirchengemeinde gehört neben Klein und Groß Fullen seit 1974 auch das Dorf Versen.

Bis in das frühe 19. Jahrhundert hinein ist der Siedlungs- und Wirtschaftsraum von Groß Fullen auf den schmalen Bereich des Dünenzuges am Rand des Emstales und die östlich anschließenden Flugsandinseln im Emstal beschränkt. Diese Bereiche waren auf Grund ihrer natürlichen Entwässerung bewirtschaftbar. Der alte Siedlungskern lag auf den Dünenfeldern am Hang des Emstales. Von der ursprünglichen Haufendorfstruktur Groß Fullens sind nur noch Reste vorhanden. Das Leben in Groß Fullen war lange Zeit ausschließlich landwirtschaftlich orientiert. Noch 1961 gab es in Groß Fullen 69 Voll- und Nebenerwerbsbetriebe. Durch die Ausweisung neuer Baugebiete nordwestlich des Dorfkerns hat ein Wandel zu einem beliebten Wohnort eingesetzt.

Durch die Maßnahmen der Dorferneuerung wurde das Ortsbild deutlich aufgewertet. Im Mittelpunkt stand die Stärkung des Ortskerns rund um den Dorfanger.

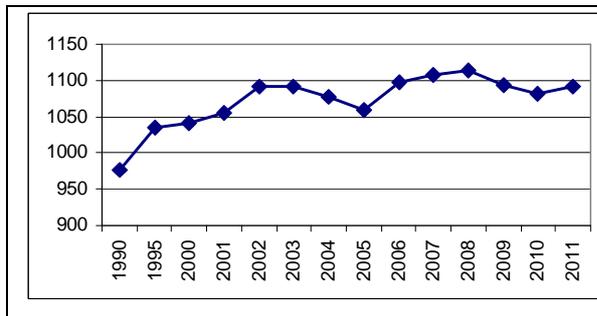
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Groß Fullen ca. 396 Einwohner, heute sind es 1.092 Einwohner.

25 <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

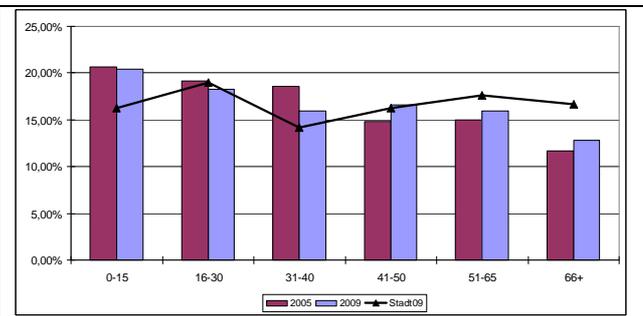


□ Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Grafik 43: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

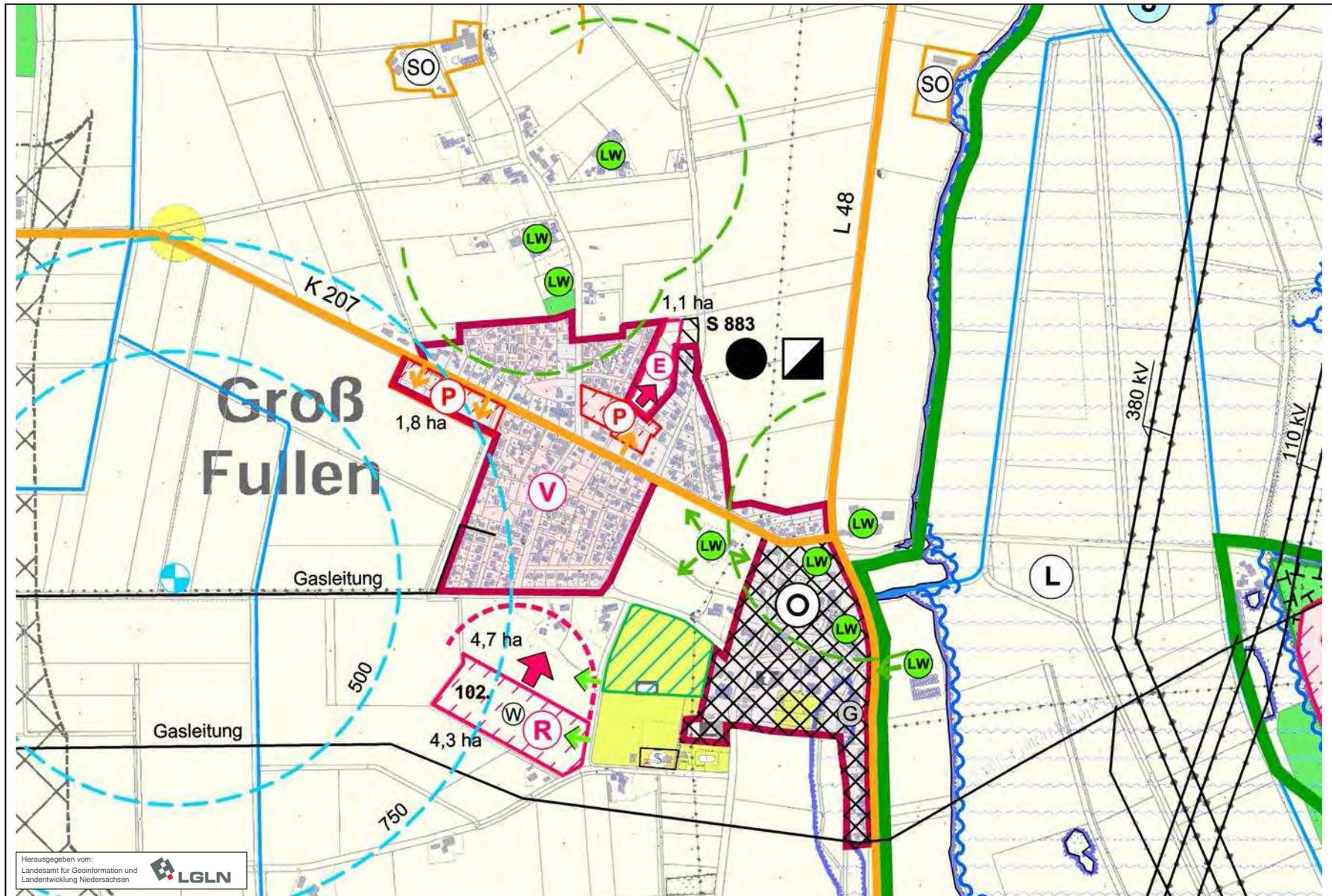


Grafik 44: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 976 → 1042 (+6,8%) 2000-2009 = 1042 → 1092 (+4,8%)</p> <p>Bis 2002 kontinuierliche Bevölkerungszunahme, danach mit einigen Schwankungen stagnierend, Die aktuell Bevölkerungszahl entspricht dem Wert von 2002. 3,0% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starker Rückgang in den Bevölkerungsgruppen 31-40 Jahre (noch oberhalb des Durchschnitts) • Leichte Abnahmen in den jüngeren Bevölkerungsgruppen, aber insbesondere 0- bis 15-Jährigen überdurchschnittlich stark vertreten. • Gruppen der über 51-Jährigen zwar leicht ansteigende Tendenz, aber unterdurchschnittlich stark vertreten
Infrastruktur	<p>Grundschule (einzügig) Kirche/Pfarramt/Friedhof Raiffeisenwarengenossenschaft Sportverein Gasthof mit Übernachtung Kiosk</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Ursprungszelle bilden die landwirtschaftlichen Hofstellen und die Kirche, Schule, Kiosk westlich der Großen Straße. Nördlich und südlich der Schöninghsdorfer Straße haben sich kompakte Wohnsiedlungen entwickelt, die zum Teil noch als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Im Bereich des Dorfkerns Ausweisung als gemischte Bauflächen, die aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur (u.a. landwirtschaftliche Betriebe) gerechtfertigt ist.</p>
Fazit	<p>Ortsteil mit Grundversorgung, Schwerpunkt für Sportstätten</p>
Funktionszusammenhänge	<p>Versen: Kindergarten</p>
Ziele	<p>Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur</p>





□ **Planungsempfehlungen zu Groß Fullen**

Der historische Ortskern von Groß Fullen liegt westlich der Landestraße 48 und südlich der Kreisstraße 207. Innerhalb des Dorfkerns befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe. Der Hauptsiedlungsbereich hat sich deshalb – abgesetzt vom eigentlichen Dorfkern – südlich und nördlich der Kreisstraße entwickelt.

Für die zukünftige Siedlungsentwicklung stehen gegenwärtig ausreichend planungsrechtlich abgesicherte Wohnbauflächen zur Verfügung. Innerhalb des Wohngebietes südlich der Kreisstraße ist eine Potentialfläche zur Nachverdichtung vorhanden. Innerhalb der Bebauungsplanbereiche Nr. 363 (südlich der Schöninghsdorfer Straße) und Nr. 364 (Östlich vom Veenschloot) sind noch baureife Grundstücke vorhanden. Zusätzlich befindet sich zwischen dem Veenschloot und der Straße Am Dreieck ein innen liegender Entwicklungsbereich, der sich für eine zukünftige Besiedlung anbietet.

Mit der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine ca. 4,3 ha große Wohnbaufläche zwischen Weststraße und Heidkampstraße und westlich der Sportflächen ausgewiesen. Sie bildet den ersten Baustein für eine langfristige Siedlungsentwicklung in Groß Fullen.

Für die weitere Wohnbauentwicklung könnte eine nördliche Arrondierung in Richtung Weststraße vorgesehen werden.

Die Verträglichkeit mit den angrenzenden Sportflächen und den westlichen gelegenen Windenergieanlagen ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte zu prüfen und durch Abstände oder andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen.



C.2.2.3.2 Klein Fullen

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²⁶

Mit 390 Einwohnern ist Klein Fullen der "kleine Bruder" vom nicht weit entfernten Groß Fullen. Tatsächlich bestehen zwischen beiden Dörfern enge Beziehungen. Trotzdem kann der vier Kilometer westlich des Meppener Stadtkerns gelegene Ort auch auf seine eigene Geschichte zurückblicken.

Der Ort "Vollun" taucht in kirchlichen Dokumenten erstmals im Jahre 854 auf. Unklar ist jedoch, ob damit nur Groß Fullen oder beide Ortschaften gemeint waren. Denn es wird vermutet, dass Groß und Klein Fullen erst ab dem Mittelalter getrennte Wege gegangen sind. In einem Dokument aus dem Jahr 1600 werden Klein und Groß Fullen jeweils als selbstständige Gemeinde genannt.

Obwohl es sich also bei den benachbarten Dörfern seit langer Zeit um eigenständige Gemeinden handelt, bestanden doch stets enge Verbindungen. Nach dem Bau der Kirche in Groß Fullen 1543 wurde diese auch von den Bewohnern Klein Fullens besucht. Ähnlich verhielt es sich mit dem schulischen Leben. Auch der Sportverein – früher der FC Fullen, heute der VfL Emslage – und der Schützenverein werden von beiden Dörfern getragen.

Es wird vermutet, dass Klein Fullen über ein eigenes "kirchliches Zentrum" verfügte. Zwar ist die Existenz einer Kapelle fraglich, sicher ist jedoch, dass bereits seit dem Jahr 1453 ein Glockenturm bestand. Als 1783 eine Nebenschule mit einem kleinen Glockenturm eingerichtet wurde, stand nun auch ein Raum für gelegentliche Gottesdienste und Andachten bereit. 1952 wurde die alte Schule durch einen Neubau ersetzt. Das Jahr 1970 brachte das Ende der Volksschule Klein Fullen, die Schüler wurden der Schule in Groß Fullen zugeordnet.

Dem Gemeinschaftssinn in Klein Fullen hat das keinen Abbruch getan. Nahezu alle Familien sind Mitglied in der "Dorfgemeinschaft Klein Fullen e.V.", die das Dorfgemeinschaftshaus in dem ehemaligen Schulgebäude betreibt. Außerdem führt der Verein jährlich verschiedene Aktivitäten durch wie beispielsweise das traditionelle Osterfeuer.

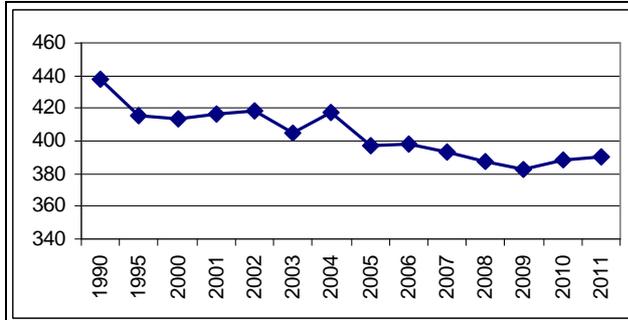
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Klein Fullen ca. 280 Einwohner, heute sind es 390 Einwohner.

²⁶ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt und zum Teil angepasst.

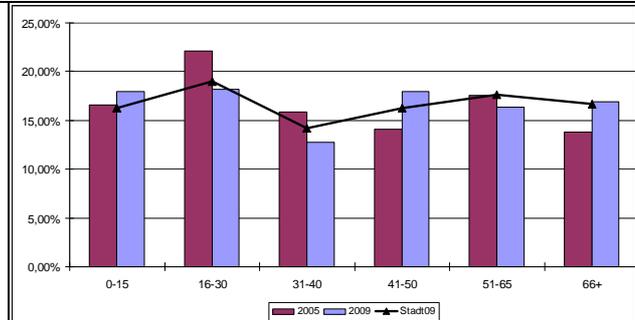


□ Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Grafik 45: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011



Grafik 46: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 438 → 414 (- 5,5%) 2000-2011 = 414 → 390 (- 5,8%)</p> <p>Bis 2009 kontinuierlich abnehmende Bevölkerungszahl, aktuell Januar 2011 Stagnation mit 390 Einwohnern. 1,1% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> Starke Abnahme in der Gruppe der 16- bis 30-Jährigen und 31- bis 40-Jährigen sowie leichter Rückgang der Gruppe von 51-65 Jahre (Anteil liegt noch unter dem Durchschnitt) Alle anderen Gruppen zeigen zunehmende Tendenz, insbesondere die Gruppe der 41- bis 50-Jährigen und die Gruppe über 66 Jahre.
Infrastruktur	Dorfgemeinschaftshaus
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Die Ortschaft erstreckt sich nördlich und südlich der Südallee (Kreisstraße 257). Westlich der Hohen Straße hat sich eine reine Wohnsiedlung entwickelt. Der übrige Ort zeigt eine starke Präsenz landwirtschaftlicher Hofstellen.</p> <p>Weiter südlich an der Landesstraße 47 befindet sich der Technologie-Park Meppen mit Sportanlagen.</p>
Fazit	Ortsteil mit Funktion Wohnen und Landwirtschaft
Funktionszusammenhänge	<p>Versen: Kindergarten Groß Fullen: Schule</p>
Ziele	Erhalt der dörflichen Struktur mit dem gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen





□ **Planungsempfehlungen zu Klein Fullen**

Der historische Ortskern von Groß Fullen liegt westlich und östlich der Landestraße 48, konzentriert sich aber im Wesentlichen im Bereich der Straße Bachgarten und im östlichen Abschnitt der Südallee. Die weitere lockere Bebauung zieht sich nördlich und südlich der Südallee und entlang des Mittelweges und der Straße Heidhauk, die am Technologie-Park Meppen vorbei nach Rühle führt. Der besiedelte Bereich ist mit landwirtschaftlichen Hofstellen durchsetzt. Die einzige reine Wohnbausiedlung befindet sich nördlich der Südallee westlich der Hohen Straße. Die Siedlung ist durch entsprechende Maßnahmen gut in die Landschaft eingebunden. Eine Erweiterung dieser Siedlung ist gegenwärtig nicht angezeigt.

Für die Ortschaft Klein Fullen wird zurzeit eine Dorferneuerung durchgeführt. Im Rahmen der Dorferneuerung ist die zukünftige Siedlungsentwicklung eine zu untersuchende Fragestellung. Die gewonnenen Erkenntnisse sollten nachrichtlich in das Stadtentwicklungskonzept übernommen werden bzw. gegebenenfalls zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes führen.



C.2.2.3.3 Rühle

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²⁷

Das Dorf Rühle wird 1241 erstmals urkundlich erwähnt, gehört aber mit Sicherheit zu den ältesten Siedlungen des Emslandes, die ab ca. 800 v.Chr. entstanden sind.

Rühle liegt am westlichen Emsufer an der alten linksemsischen Heer- und Handelsstraße, die von Westfalen nach Ostfriesland führt. Noch zu Beginn des 19. Jahrhunderts ist Rühle ein mittelgroßes, fast kreisförmiges Haufendorf. Die heutigen Einzelhöfe außerhalb des alten Siedlungskernes entstanden überwiegend ab der Mitte des 19. Jahrhunderts mit der Markenteilung und Bewirtschaftung der weiten Flächen westlich des alten Dorfes.

Im Zuge der Gemeindereformen wurde Rühle 1970 mit Klein Fullen, Groß Fullen und Versen zur neuen Gemeinde Emslage zusammengelegt. 1974 wurde Emslage wieder aufgelöst, und Rühle wurde in die Stadt Meppen eingemeindet (bis auf den Bereich westlich der Süd-Nord-Straße, der jetzt zur Gemeinde Twist gehört). Seitdem ist Rühle eine Ortschaft der Stadt Meppen. Der alte Siedlungskern von Rühle ist ca. 3 km Luftlinie vom Stadtmittelpunkt von Meppen entfernt.

Das Dorfbild wird nach wie vor von der Landwirtschaft geprägt, obwohl die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe mittlerweile auf weniger als zehn zurückgegangen ist.

Das dörfliche Leben in Rühle wird durch vielerlei gemeinsame Aktivitäten im Bereich des Vereinslebens und der Dorfgemeinschaft geprägt. So wurde 1998 das Gemeindehaus der Kath. Kirchengemeinde Franz-Xaver mit sehr viel Eigenleistung der Gemeinde umgebaut und erweitert. Die Einrichtung dient als regelmäßiger Treffpunkt für mehrere Krabbelgruppen für Kleinkinder, Frauenklönggruppen, die Volkstanzgruppe sowie die verschiedenen Jugendgruppen.

Ein weiteres Beispiel für ehrenamtliche Gemeinschaftsarbeit ist die Katholische Öffentliche Bücherei (KÖB) im Gemeindehaus. Diese wird von acht Frauen geführt, die zusätzlich von einem vierköpfigen Vorlesesteam unterstützt werden.

Die Hubertushalle, die sich im Eigentum des Schützenvereins Rühle 1930 e.V. befindet, wurde 1977 in Eigenleistung errichtet. Diese einmalige Einrichtung dient seitdem der gesamten Bevölkerung als zentraler Bereich nicht nur für das jährlich stattfindende Schützenfest, sondern auch für weitere dörfliche Veranstaltungen wie z. B. das Gemeindefest sowie sonstige Gemeinschaftsveranstaltungen der verschiedenen Vereine und Verbände. Hier probt auch der Rühler Musikverein, der ein wichtiger Kulturträger des Dorfes ist. Seit 1958 besteht dieser Verein, der seinen Nachwuchs selber ausbildet. Seit dem Sieg der Europameisterschaft in Rastede im Jahr 2008 darf sich der Verein „European Champion“ nennen.

Die sportlichen Aktivitäten (vor allem Fußball und Tischtennis) waren früher im SV Rühle organisiert. Dieser Verein ist nach der Gebietsreform in den 1970-er Jahren zusammen mit den damals bestehenden Sportvereinen in den benachbarten Ortsteilen Fullen und Versen im VfL Emslage aufgegangen. Einer der größten Vereine in Rühle ist der Angelsportverein. Geangelt wird in der Ems, aber auch im vereinseigenen "Kolk", der vermutlich aus einem Altarm der Ems hervorgegangen ist und von den Naturschutzbehörden als schützenswertes Biotop eingestuft wurde.

1953 wurde in Rühle eine Katholische Volksschule neu errichtet. Seit dem 01.08.1970 ist die Rühler Schule eine Grundschule, die seit dem Schuljahr 2000/2001 Astrid-Lindgren-Grundschule Rühle heißt.

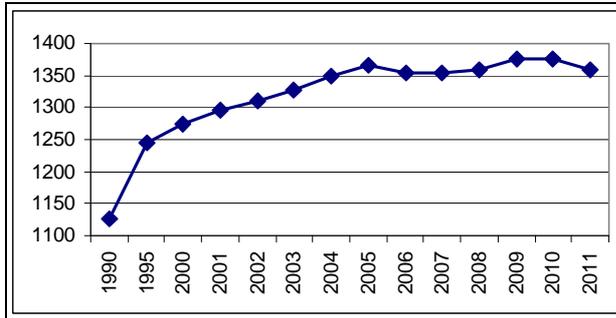
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Rühle ca. 269 Einwohner, heute sind es 1.359 Einwohner.

²⁷ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

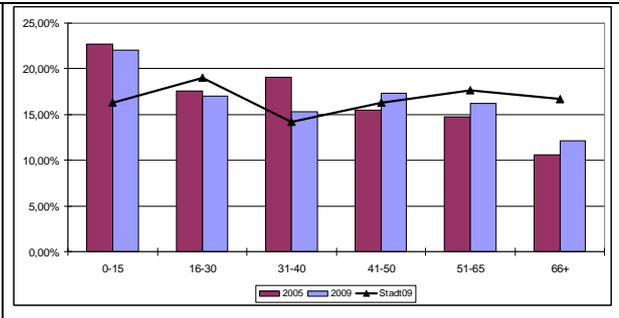


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 47: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

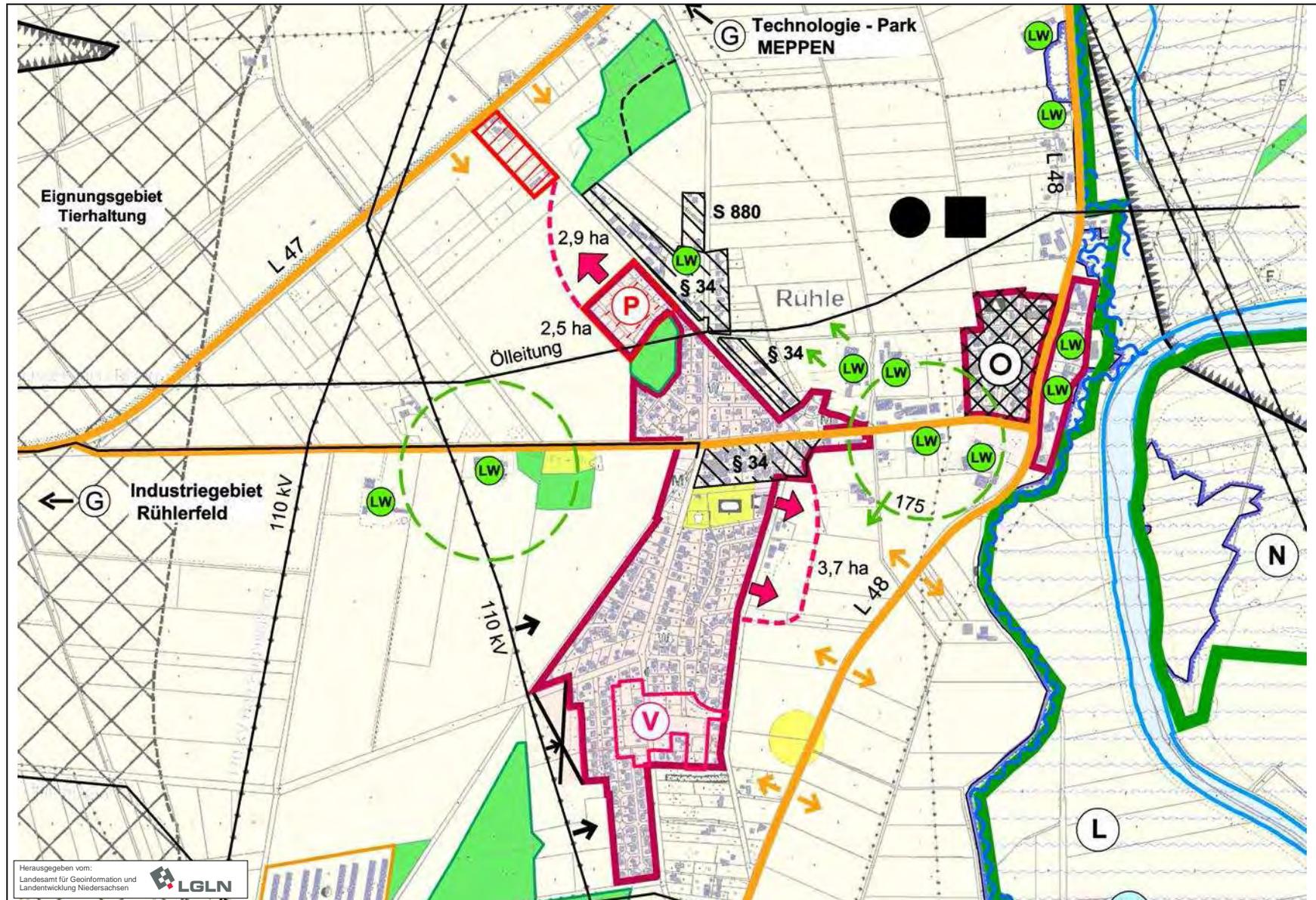


Grafik 48: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen:**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 1126 → 1275 (+ 13,2%) 2000-2009 = 1275 → 1359 (+6,6%)</p> <p>Bis 2009 kontinuierlich zunehmende Bevölkerungszahl (mit stagnierenden Phasen), aktuell leicht abnehmende Tendenz mit 1.359 Einwohnern (Januar 2011). 3,8% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Leichte anteilige Abnahme der jüngeren Bevölkerungsgruppen bis 30 Jahre • Starke Abnahme in der Gruppe der 31- bis 40-Jährigen (Anteil liegt noch leicht über dem Durchschnitt) • Alle anderen älteren Bevölkerungsgruppen zeigen zunehmende Tendenz, wobei die Gruppe über 66 Jahre unterdurchschnittlich stark vertreten ist • Insgesamt junge Bevölkerungsstruktur
Infrastruktur	<p>Grundschule Kirche/Pfarramt/Friedhof/Bücherei Sportverein Gaststätte Mehrzweckhalle (Hubertushalle, Schützenverein) div. Gewerbebetriebe Bäcker</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Die Ortschaft erstreckt sich nördlich und südlich der Rühler Dorfstraße. Der eigentliche Dorfkern liegt westlich der Landesstraße 48. Hier befinden sich die Schule und die Kirche. Der ursprüngliche Dorfkern wird noch stark durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen geprägt. Entlang des Immenweges und im Bereich der Hasbergstraße haben sich kompakte Wohnsiedlungen entwickelt. Weiter nördlich an der Landesstraße 47 befindet sich der Technologie-Park Meppen mit Sportanlagen.</p>
Fazit	Ortsteil mit Versorgungsfunktion
Funktionszusammenhänge	Twist (Rühlerfeld): Kindergarten
Ziele	Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur.





□ Planungsempfehlungen zu Rühle

Der historische Ortskern von Rühle liegt westlich und östlich der Landesstraße 48. Innerhalb des Dorfkerns und direkt westlich und südlich angrenzend befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe. Der Hauptsiedlungsbereich hat sich deshalb auch – abgesetzt vom eigentlichen Dorfkern – südlich und nördlich der Rühler Dorfstraße entwickelt.

Für die zukünftige Siedlungsentwicklung stehen gegenwärtig folgende planungsrechtlich abgesicherte Wohnbauflächen zur Verfügung: Innerhalb des Wohngebietes südlich Rühler Dorfstraße im Bereich der Straßenzüge Emslagestraße und Fehnkämpe bieten sich einige Potentialflächen zur Nachverdichtung an. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 612 (südlich des Immenweges) sind noch baureife Grundstücke vorhanden.

Zur langfristigen Absicherung der zukünftigen Siedlungsentwicklung müssten weitere Wohnbauflächen dargestellt werden. Im Anschluss an die vorhandene Wohnsiedlungsstruktur sind zwei Entwicklungsbereiche denkbar:

- Östlich der Hesepe Straße (bisher nur überwiegend einseitig bebaut) in Richtung des alten Dorfkerns. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte ist der genaue Abstand von den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieben aus immissionschutzrechtlicher Sicht festzulegen.
- Im Anschluss an das neue Baugebiet südlich des Immenweges könnte in nordwestlicher Richtung eine Siedlungsarrondierung vorgesehen werden. Bei den nachfolgenden Planungsschritten sind die Verträglichkeiten mit dem nordöstlich ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb und die Verkehrsimmissionen der nördlich verlaufenden Landesstraße 47 zu überprüfen und eine Verträglichkeit herzustellen.



C.2.2.3.4 Versen

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²⁸

Das Dorf Versen, dessen erste urkundliche Erwähnung von 854 datiert, liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes Meppen.

Mit fast 2000 Einwohnern ist Versen das größte der Meppener Dörfer. Entstanden durch die Lage an der Ems gehört Versen zur Kette der teilweisen sehr alten Dörfer, die auf dem Dünenzug des westlichen Emstalrandes liegen. Die Gemarkung erstreckt sich nach Westen bis in das frühere Bourtanger Moor hinein.

Der historische Kern des Dorfes Versen liegt in der alten emsländischen Heer- und Handelsstraße von Westfalen nach Ostfriesland, die von Süden kommend im Bereich von Versen teilweise mehrzünftig verlief: der Hauptzug unmittelbar am Rande der Ortslage und weiter nach Norden – ein Strang weiter westlich entlang des Westrandes der Eschflächen (heute "Auf der Heide/Heerweg") und ein Strang über das heutige Abbemühlen. Dort gab es gleichzeitig eine nur im Sommer durchfahrbare Furt durch die Ems nach Osten – die erste Emsquerung nördlich der Brücke in Meppen.

Mit der Erschließung von Neubaugebieten in den siebziger Jahren und Ende der neunziger Jahre erlebte Versen einen maßgeblichen Bevölkerungszuwachs. Zusätzlich entstand das Industriegebiet Versen an der Bundesautobahn A 31 sowie das Gewerbegebiet am Goldbach. Zusammen mit ebenfalls im Ort ansässigen mittelständischen Betrieben gibt es in Versen derzeit etwa 500 Arbeitsplätze. Mit einer Grundversorgung für den täglichen Bedarf und Einrichtungen wie Kindergarten und Schule ist Versen heute ein attraktiver Wohnort, der sich seine dörfliche Identität und sein vielfältiges Gemeindeleben in Vereinen und Verbänden erhalten hat.

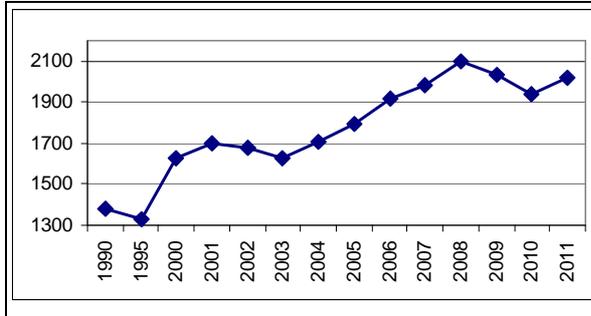
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Versen ca. 370 Einwohner, heute sind es 2018 Einwohner.

28 <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt

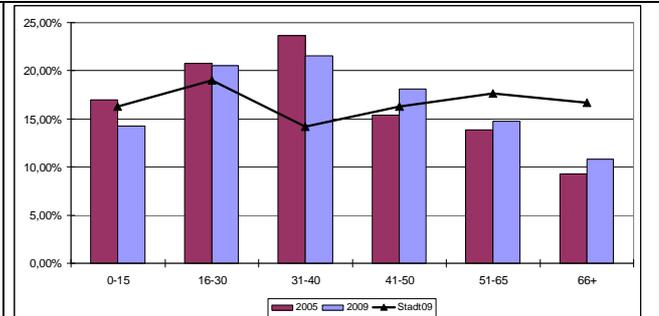


□ Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Grafik 49: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

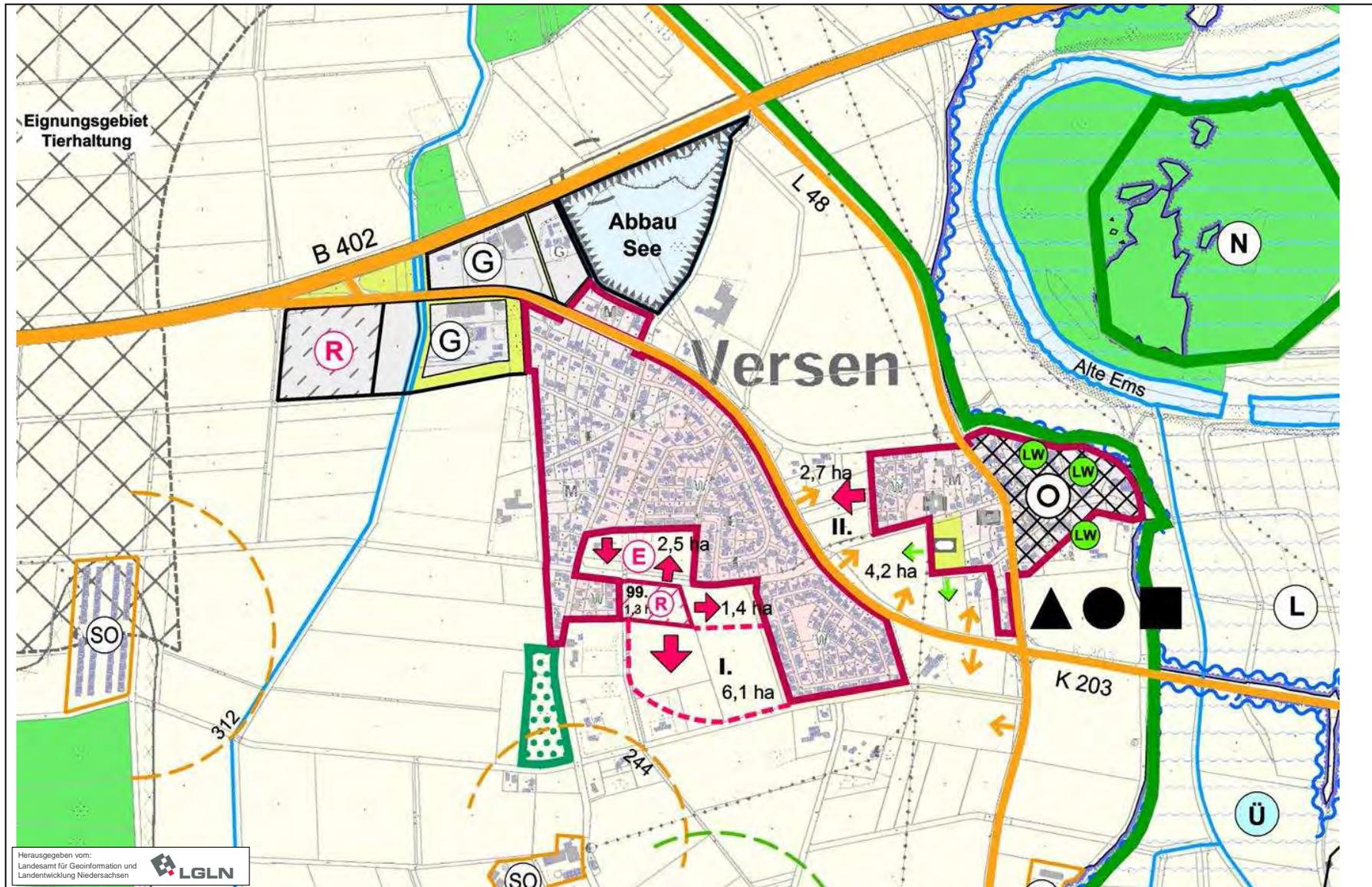


Grafik 50: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 1.379 → 1625 (+ 17,8%) 2000-2011 = 1.625 → 2018 (+24,2%)</p> <p>Zwischen 1995 und 2008 dynamische Bevölkerungsentwicklung, danach leicht abnehmende Tendenz. Aktuell Januar 2011: 2018 Personen (wieder steigende Bevölkerungszahl) 5,6% Bevölkerungsanteil (einschließlich der JVA-Insassen)</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Starke Präsenz der Gruppe der 31- bis 40-Jährigen (abnehmende Tendenz) • Aktuell nehmen die jüngeren Bevölkerungsgruppen anteilmäßig ab, während die Gruppen über 41 Jahre zulegen • Die älteren Bevölkerungsgruppen (über 66 Jahre) sind aber stark unterrepräsentiert
Infrastruktur	<p>Grundschule (einzügig, wenig Kinder) Kindergarten Sportverein Heimathaus Gaststätte Einzelhandel (Lebensmittel)</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Die Keimzelle der Ortschaft Versen erstreckt sich westlich und östlich der Frankfurter Straße (Landesstraße 48). Hier befindet sich der eigentliche Dorfkern mit Kindergarten, Schule und Versorgern. Der Bereich östlich der Frankfurter Straße wird noch stark von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Größere Wohnsiedlungsbereiche liegen abgetrennt vom Dorfkern südlich der Meppener Straße (Kreisstraße 208). Nördlich schließt ein Gewerbegebiet an die Siedlungsbereiche an.</p>
Fazit	Ortsteil mit Versorgungsfunktion
Funktionszusammenhänge	Einzugsgebiet für Kindergarten: Groß Fullen, Klein Fullen
Ziele	Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur





□ Planungsempfehlungen zu Versen

Der historische Ortskern von Versen liegt westlich und östlich der Landesstraße 48. Innerhalb des Dorfkerns wirtschaften noch einige landwirtschaftliche Betriebe. Der Hauptsiedlungsbereich hat sich deshalb auch abgesetzt vom eigentlichen Dorfkern südlich der Meppener Straße (Kreisstraße 203) entwickelt.

Für die zukünftige Siedlungsentwicklung steht gegenwärtig nur die planungsrechtlich abgesicherte Wohnbaufläche südlich der Overbergstraße (99. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 767 "Östlich der Straße Pappelhof") zur Verfügung.

Zur mittel- bis langfristigen Absicherung der zukünftigen Siedlungsentwicklung müssten weitere Wohnbauflächen dargestellt werden. Im Anschluss an die vorhandene Wohnsiedlungsstruktur sind folgende Entwicklungsbereiche denkbar:

- Vorrangig sollte die innen nördlich der Overbergstraße und südlich der Blumenstraße liegende Fläche entwickelt werden. Die Fläche ist als Entwicklungsbereich mit einem E gekennzeichnet (s. vorstehenden Plan) und 2,5 ha groß.
- Im Anschluss an das neue Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 767) können sowohl in östlicher als auch in südlicher Richtung neue Wohnbauflächen vorgesehen werden.
- Nachrangig entwickelbar wäre der Bereich zwischen der Landesstraße und dem alten Dorfkern. Hier sind sowohl die Verkehrs-Immissionen von der Landesstraße als auch die Schallimmissionen durch den Sportplatz im südlichen Bereich des Dorfkerns in die weitere Betrachtung einzustellen. Nicht zuletzt ist auch das Ortsbild des alten Dorfkerns bei einer möglichen Besiedlung in die Betrachtung einzubeziehen.

□ Besonderheiten zu Versen

Seit 1982 existiert in der Ortschaft Versen nördlich der Meppener Straße (Bundesstraße 402) die Justizvollzugsanstalt Meppen-Versen. Die Hauptanstalt verfügt über 485 Plätze. Durchschnittlich wurden in den letzten Jahren ca. 400 Häftlinge untergebracht. Die JVA-Insassen sind für ihre Inhaftierungszeit offiziell in Meppen gemeldet.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung als auch bei der Altersstruktur ist deshalb immer die Tatsache in Betracht zu ziehen, dass die ca. 400 Insassen sowohl das Resultat der Bevölkerungsentwicklung als auch die Altersstruktur beeinflussen. Die vorhandenen Datensätze lassen eine Bereinigung der Bevölkerungszahlen und der Altersstruktur um diesen Faktor nicht zu.

C.3.2.3.5 Fazit zu den Westgemeinden

Die Westgemeinden stellen mit einem Bevölkerungsanteil von 13,4% einen bedeutenden Anteil an der Meppener Bevölkerung. Bis auf die Entwicklung in Klein Fullen verlief die Bevölkerungsentwicklung für die Westgemeinden überdurchschnittlich gut. So ist die Bevölkerungszahl vom Jahr 2000 an um 11,5% gestiegen.

Die Westgemeinden sind, abgesehen von Klein Fullen, in ihrer infrastrukturellen Ausstattung relativ autark. So besitzen alle drei großen Westgemeinden eine Schule, Versen darüber hinaus auch einen Kindergarten und ein kleines Lebensmittelgeschäft. Rühle und Groß Fullen dagegen sind jeweils Kirchenstandorte mit eigener Pfarrei und haben eine Grundversorgung in Form eines Bäckers bzw. eines Kiosk.

Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung sollte in allen drei großen Ortsteilen zukünftig eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung betrieben werden. Zunächst sollten die vorhandenen Potential-,



Verdichtungs- und Reserveflächen ausgeschöpft werden, bevor weitere Wohnbauflächen zur Siedlungsentwicklung neu im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

In Klein Fullen sollten zunächst die Ergebnisse der Dorferneuerung abgewartet werden, da sich gegenwärtig eine städtebauliche geeignete Erweiterungsfläche aufgrund der landwirtschaftlichen Präsenz nicht darstellen lässt. Langfristig gesehen könnten durch die mögliche Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung im Dorfkern Wohnbaupotentiale durch Umstrukturierung entstehen.



C.2.2.4 Schwefingen

□ Kurzer geschichtlicher Abriss²⁹

Ein aktives Vereinsleben und großer Gemeinschaftssinn prägen das fünf Kilometer südlich des Meppener Stadtkerns gelegene Dorf Schwefingen. Die Einwohner wissen die landschaftlichen Reize zwischen dem Emstal im Westen und dem geschlossenen Waldgebiet im Osten zu schätzen.

Schwefingen gehört zur Kette der Dörfer, die auf dem Flugsanddünenzug des östlichen Emstalrandes liegen. Der Kern des Siedlungs- und Wirtschaftsraumes bildete bis in das frühe 19. Jahrhundert die talnahe Seite des Dünenrückens mit den gut entwässerten Eschböden. Die Flächen im Tal bis zur Ems wurden teilweise als Grünland genutzt. Östlich lagen Wald und Ödlandflächen. In früheren Jahren verlief durch den Ort die überregional bedeutende Wegverbindung zwischen Westfalen und Ostfriesland.

Gegründet wurde Schwefingen vermutlich im späten Mittelalter. Aus dieser Zeit stammt auch der Name des Dorfes, der in der Vergangenheit auch als "Svevinge" oder "Sweuinge" auftauchte. Auf die Endung "ingen" stößt man bei vielen Ortsnamen, wie zum Beispiel auch bei Lingen oder Teglingen. Sie bedeutet Ort oder Dorf. Vermutlich befanden sich bis zum Jahr 1500 vier Bauernhöfe in Schwefingen. Um 1800 hatte sich die Zahl auf zehn Höfe erhöht, in dem Dorf lebten insgesamt 145 Einwohner. In den vergangenen Jahrzehnten sind rund um den alten Dorfkern neue Wohnsiedlungen entstanden.

Seit altersher gehörten Schwefingen und Varloh zum Kirchspiel der Meppener Propsteigemeinde St. Vitus. Um den Gläubigen den Weg zum sonntäglichen Gottesdienst zu verkürzen, wurde 1922 in Schwefingen eine eigene Kapelle errichtet. Sie ist dem Heiligen Joseph geweiht. 1924 erfolgte die Gründung der Kapellengemeinde Schwefingen-Varloh, die 1985 zur Pfarrei erhoben wurde. Eine umfassende Sanierung des Gotteshauses und der Anbau eines Glockenturmes erfolgten 1993.

Fünf Jahre, nachdem die Schulpflicht eingeführt wurde, bekam Schwefingen 1806 ein Schulgebäude für den regelmäßigen Unterricht. Auf Grund nicht ausreichender Schülerzahlen musste die Volksschule 1970 schließen. Das Gebäude dient seitdem als Jugendheim.

Mit der Ziegelei Schwefingen gab es im Dorf lange Zeit einen Betrieb, der es über seine Grenzen hinaus bekannt machte. Die Ziegelei wurde 1736 als staatlicher Betrieb ins Leben gerufen und sollte als Lieferant für den Bau des Schlosses Clemenswerth in Sögel Steine produzieren. Im Nordwesten der Siedlung fand man damals nahe der Ems einen idealen Standort. Zur Produktionspalette zählten Dachpfannen, Backsteine und Gesimssteine. Über die Ems wurden die Güter nach Sögel verschifft. Nach der Zerstörung im Siebenjährigen Krieg (1757 bis 1763) konnte die Ziegelei 1799 neu aufgebaut werden. Es blieb aber ein kleiner Betrieb mit geringem Gewinn. Mit der Zeit wurden die Produktionsstoffe knapp. 1885 begann der Verkauf der ersten Gebäude, 1888 musste der Betrieb Konkurs anmelden.

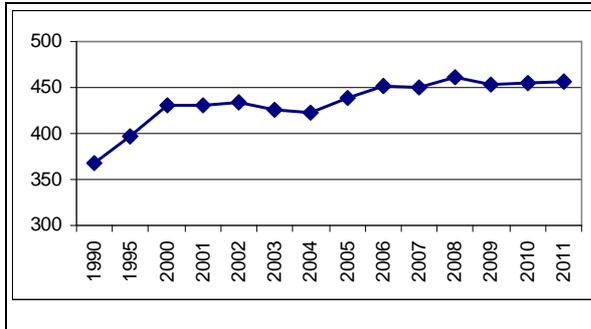
Im 19. Jahrhundert (1871) lebten in Schwefingen ca. 111 Einwohner, heute sind es 456 Einwohner.

²⁹ <http://www.meppen.de/staticsite/staticsite.php?menuid=9&topmenu=4&keepmenu=inactive>, stark verkürzt und zum Teil angepasst.

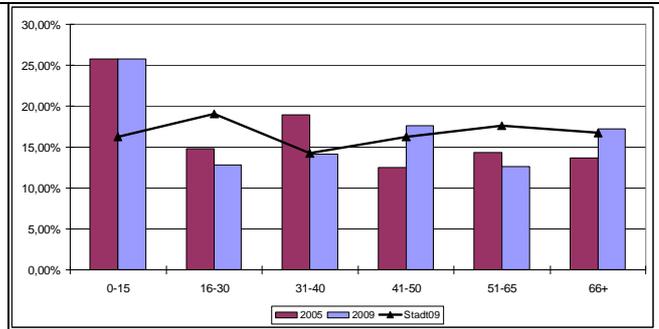


□ **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

Grafik 51: Einwohnerentwicklung zwischen 2005 und 2011

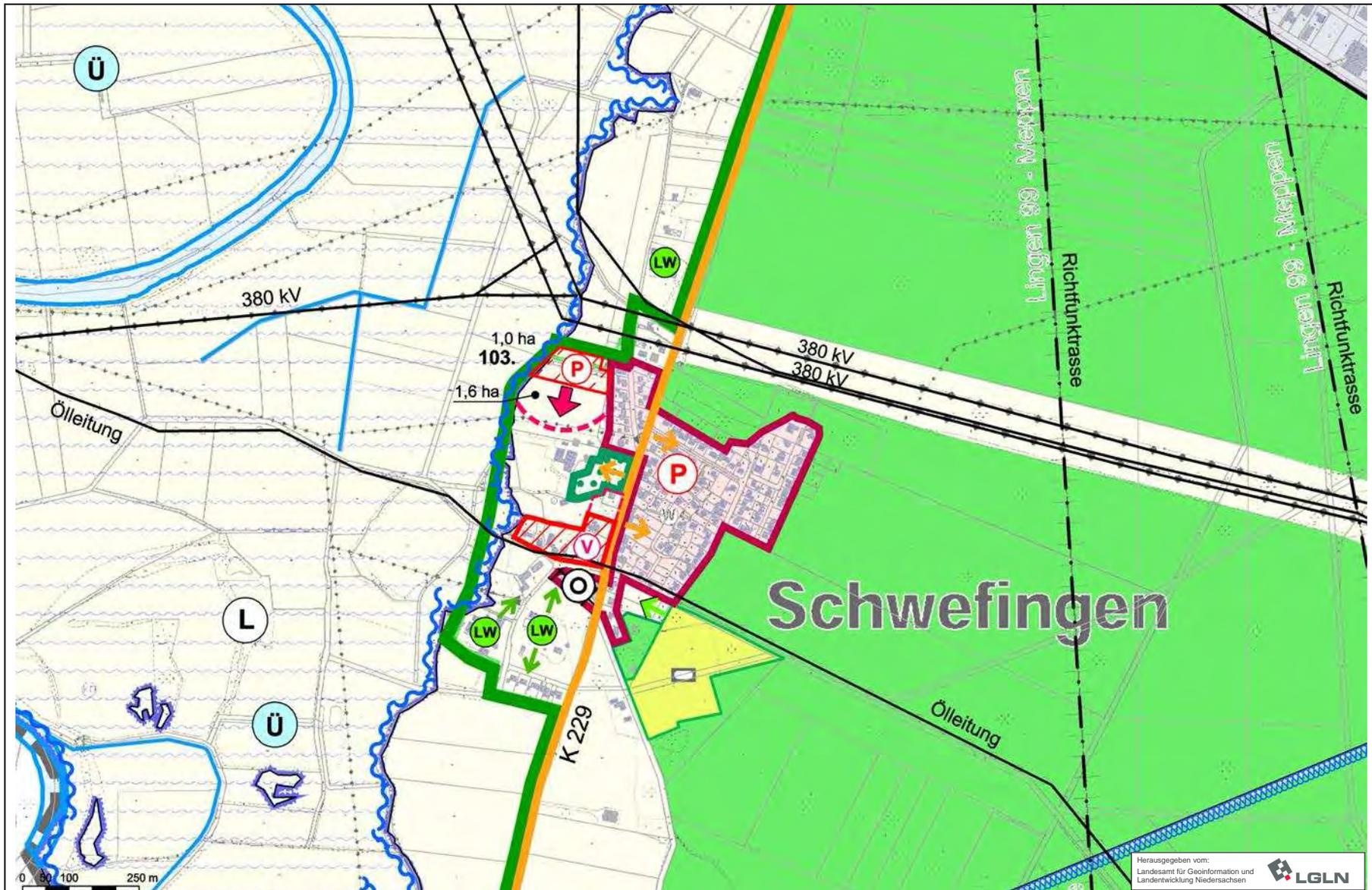


Grafik 52: Entwicklung der Altersstruktur im Vergleich zwischen 2005 und 2009



□ **Rahmenbedingungen**

Bevölkerungsentwicklung	<p>1990-2000 = 367 → 431 (+ 17,4%) 2000-2011 = 431 → 456 (+ 5,8%)</p> <p>Kontinuierlich langsam wachsende Bevölkerungszahl, mit nur geringen Schwankungen, seit 2008 Stagnation 1,3% Bevölkerungsanteil</p>
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Gleich bleibend hoher Anteil der 0- bis 15-Jährigen • Starke Zunahme in den Gruppen der 41- bis 50-Jährigen und der über 66Jährigen • Starke Abnahme in der Gruppe der 31- bis 40-Jährigen und abgeschwächt in den Gruppen der 16-30 und 51- bis 65-Jährigen (Anteile liegen weit unter dem Durchschnitt) • Insgesamt starke Präsenz von Kindern
Infrastruktur	<p>Kirche/Pfarramt Sportverein Sportlerheim/Dorfgemeinschaftshaus Einzelhandel (Pferdesport) Brötchenbringdienst</p>
Siedlungsstruktur/Restriktionen	<p>Die Ortschaft erstreckt sich westlich und östlich der Dorfstraße (Kreisstraße 229). Der eigentliche Dorfkern befindet sich im Bereich der Ringstraße. Größere Wohnsiedlungsbereiche erstrecken sich im Bereich Fuhrenkämpe und Nordesch.</p>
Fazit	Ortsteil mit Funktion Wohnen und Landwirtschaft
Funktionszusammenhänge	Nödike: Kindergarten und Schule
Ziele	Erhalt der dörflichen Struktur mit dem gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen





□ Planungsempfehlungen zu Schwefingen

Die Ortschaft Schwefingen nimmt aufgrund seiner isolierten Lage zwischen der Ems und dem Dortmund-Ems-Kanal und der direkten Anbindung über die Dalumer Straße (Kreisstraße 229) eine Sonderstellung ein. Ein Beziehungsgeflecht zu den anderen Ortsteilen hat sich nicht entwickelt. Dagegen gibt es klare Funktionszusammenhänge mit dem Stadtteil Nödike: Die "Nödiker" nutzen die großzügigen Sportanlagen in Schwefingen, die Schwefinger Kinder besuchen in Nödike den Kindergarten und die Schule.

Der historische Ortskern erstreckt sich entlang der Ringstraße. Südlich hiervon befinden sich noch zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Der Hauptsiedlungsbereich liegt nördlich und insbesondere östlich dieser Keimzelle. Im Wohnbaugebiet Fuhrenkämpfe sind noch in einigem Umfang baureife Grundstücke vorhanden, die sich für eine Innenverdichtung anbieten.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung Schwefingens ist durch die östlich angrenzenden Waldflächen, das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet und die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen als auch die großflächigen Sportanlagen im Südosten stark eingeschränkt.

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden mögliche Siedlungserweiterungsflächen vorgeschlagen. Mit der 103. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Nordesch ist in Schwefingen ein erster Baustein dazu umgesetzt worden, der für die mittelfristige Siedlungsentwicklung ausreichend bemessen ist. Zur langfristigen Absicherung ist eine südliche Arrondierung dieser Fläche in Betracht zu ziehen.

Von den übrigen in der Dorferneuerung vorgeschlagenen Entwicklungsflächen wird aus Gründen des Immissionsschutzes (Nähe zu den Sportflächen) und aus naturschutzrechtlichen Gründen (Beanspruchung von Waldflächen) zunächst abgesehen.



C.3 Schlussbetrachtung

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Stadt Meppen in der komfortable Lage ist, zukünftig ausreichend Wohnbaupotentiale in unterschiedlichen Lagequalitäten zur Verfügung zu stellen. In der Innenstadt können sowohl urbane Wohnformen als auch das klassische Eigenheim angeboten werden, während in den immer noch eher ländlich geprägten Ortsteilen sicherlich das frei stehende Einfamilienhaus favorisiert und nachgefragt wird.

Die Stadt verfügt mittelfristig über endogene Potentiale (bereits dargestellte Wohnbauflächen, baureife Grundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen und innerhalb von §-34-BauGB-Satzungsgebieten), die es vorrangig zu entwickeln gilt.

Darüber hinaus gibt es ausreichend Erweiterungsflächen und -bereiche, die zur Sicherung der zukünftigen Siedlungsentwicklung im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen darzustellen sind.

Grundsätzlich sollte dabei folgende **Planungsstrategie** zu Grunde gelegt werden:

Handlungskonzepte zunächst für einen mittelfristigen (überschaubaren) Bedarf: 5 bis 7 Jahre

- Neuausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan
→ Bebauungspläne: flexible Konzepte, Eignung für unterschiedliche Zielgruppen.
- Mobilisierung von Reserveflächen, Potentialflächen, Verdichtungsbereiche.
- Bevorzugt werden sollten Stadt- und Ortsteile mit Handlungsbedarf (hier gibt das Stadtentwicklungskonzept entsprechende Empfehlungen),
 - deren Siedlungsentwicklung stagniert,
 - mit vorhandener Infrastrukturausstattung,
 - Bevölkerung tendenziell überaltert bzw. abnimmt.
- Wohnungsmarktbeobachtung innerhalb der Bestände (Leerstände, Fluktuationen, Generationswechsel) → ILS.

In zeitlichen Abständen Leitziele und Handlungskonzepte überprüfen und gegebenenfalls den aktuellen Entwicklungen anpassen.

Die Überprüfung der Zielsetzungen und der empfohlenen Vorgehensweise ist nicht zuletzt auch aus Gründen der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung notwendig. Zurzeit erlebt die Stadt Meppen geradezu einen Bauboom, der sich in keiner Prognose so abgebildet findet. Welche Folgen der demografische Wandel letztlich für die Siedlungsentwicklung der Stadt Meppen haben wird, lässt sich nicht konkret prognostizieren. Es ist aber davon auszugehen, dass tendenziell die Haushalte kleiner und älter werden und demgemäß kleiner geschnittene, barrierefreie Wohnungen verstärkt nachgefragt werden. Dies könnte z.B. folgende Auswirkungen haben:

- Innerhalb der Wohngebiete mit homogener Altersstruktur (Einfamilienhausgebiete der 1960-er und 1970-er Jahre) beziehen die Alteigentümer kleinere, zentral gelegene Wohnungen und es kommt einerseits vermehrt zu Leerständen in diesen Wohngebieten und andererseits steigt der Nachfragedruck nach adäquatem (seniorengerechtem) Wohnraum.
- Nicht alle infrastrukturellen Einrichtungen, insbesondere kinderorientierte, werden zukünftig weiter bestehen können. Es sollte deshalb frühzeitig über geänderte Nutzungskonzepte für die frei werdenden Objekte nachgedacht werden.



Dies sind nur zwei Beispiele dafür, wie sich die Bevölkerungsveränderung auswirken könnte. In welchem Maße sie eintritt, ist nicht zuletzt auch von den Maßnahmen und Handlungskonzepten der Stadt Meppen abhängig, attraktives Wohnen in Meppen zu gestalten.

Spezielle Nutzungskonzepte sollten für folgende Bereiche anvisiert werden:

- Mit dem Sanierungskonzept in der Neustadt ist bereits ein großer Baustein zur Schaffung neuer, (auch in Verbindung mit Wasser), zentral gelegener Wohnquartiere vorhanden.
- Zur Bereinigung von Gemengelagen und zur Steigerung der Wohnqualität sollte der Bereich nördlich der Backenmuder Straße (Schleusengruppe) neu beordnet werden (z.B. Rahmenkonzept).
- Die Umstrukturierung einzelner Ortskerne in den dörflichen Lagen ist nach Auflassung der Landwirtschaft wünschenswert, da zum Teil auch hier die einzige Möglichkeit zur weiteren Siedlungsentwicklung liegt. Unter Wahrung des Ortsbildes und der ortsbildprägenden Gebäude sollten spezielle Nachnutzungskonzepte entworfen werden.
- Zur Steigerung der Wohnumfeldqualität und des Freizeitwertes würde ein Freiraumkonzept beitragen. Dadurch könnten nicht nur Freiräume langfristig gesichert und vernetzt, sondern auch qualitativ neu gestaltet und umstrukturiert werden.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes wurden die vorhandenen gemischten Bauflächen hinsichtlich ihrer Realnutzung geprüft. Flächen, die sich aufgrund ihrer überwiegenden Wohnnutzung zur Umwidmung in Wohnbauflächen eignen, wurden entsprechend herausgehoben (s. Materialband). Auch in solchen möglichen Umwidmungsbereichen liegen mitunter noch ungenutzte Wohnbaupotentiale, die bisher aufgrund der Ausweisung als gemischte Bauflächen nicht ausgeschöpft werden konnten. Die aufgezeigten Flächen sind im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Einzelfall zu prüfen.