



Handlungskonzept Wohnen Stadt Beckum

Dipl.-Ing. Dominik Geyer



Zentrale Themen

- **Analyse**
- **Prognosen**
- **Reserven**
- **Handlungsfelder**

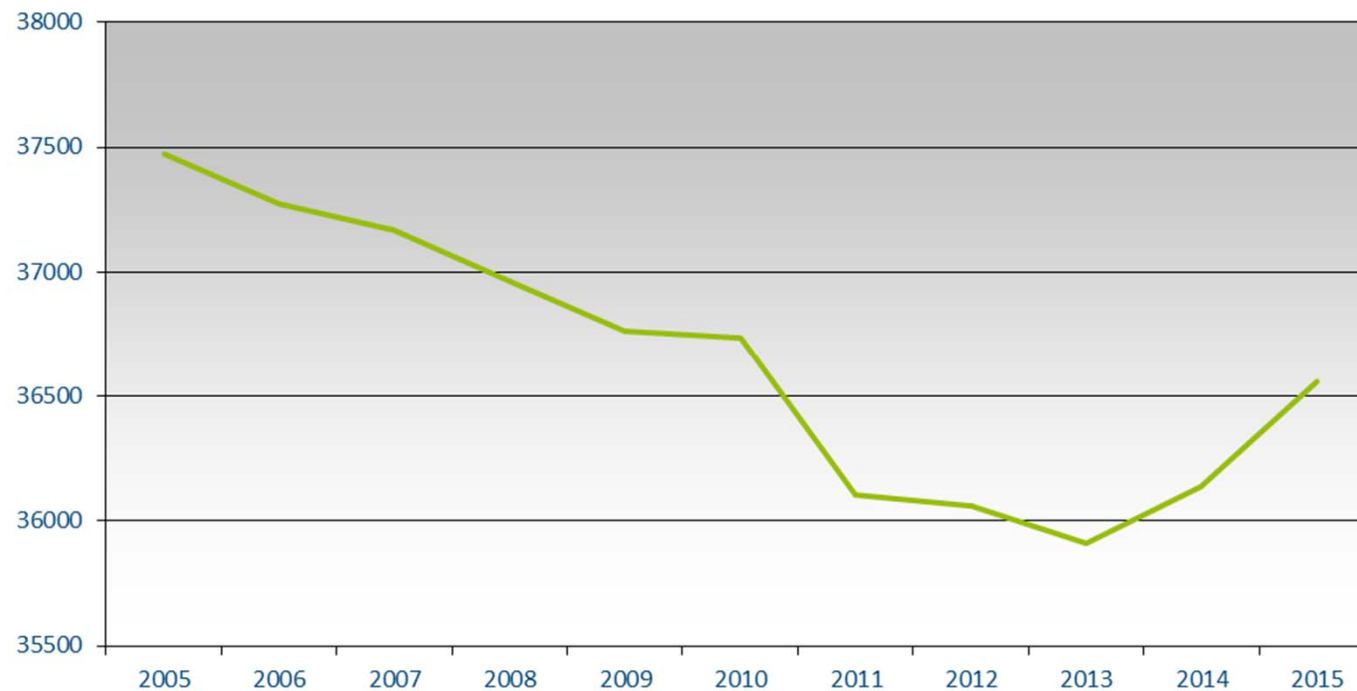


Zentrale Themen

- **Analyse**
- Prognosen
- Reserven
- Handlungsfelder



Bevölkerungsentwicklung von 2005 – 2015 in absoluten Zahlen

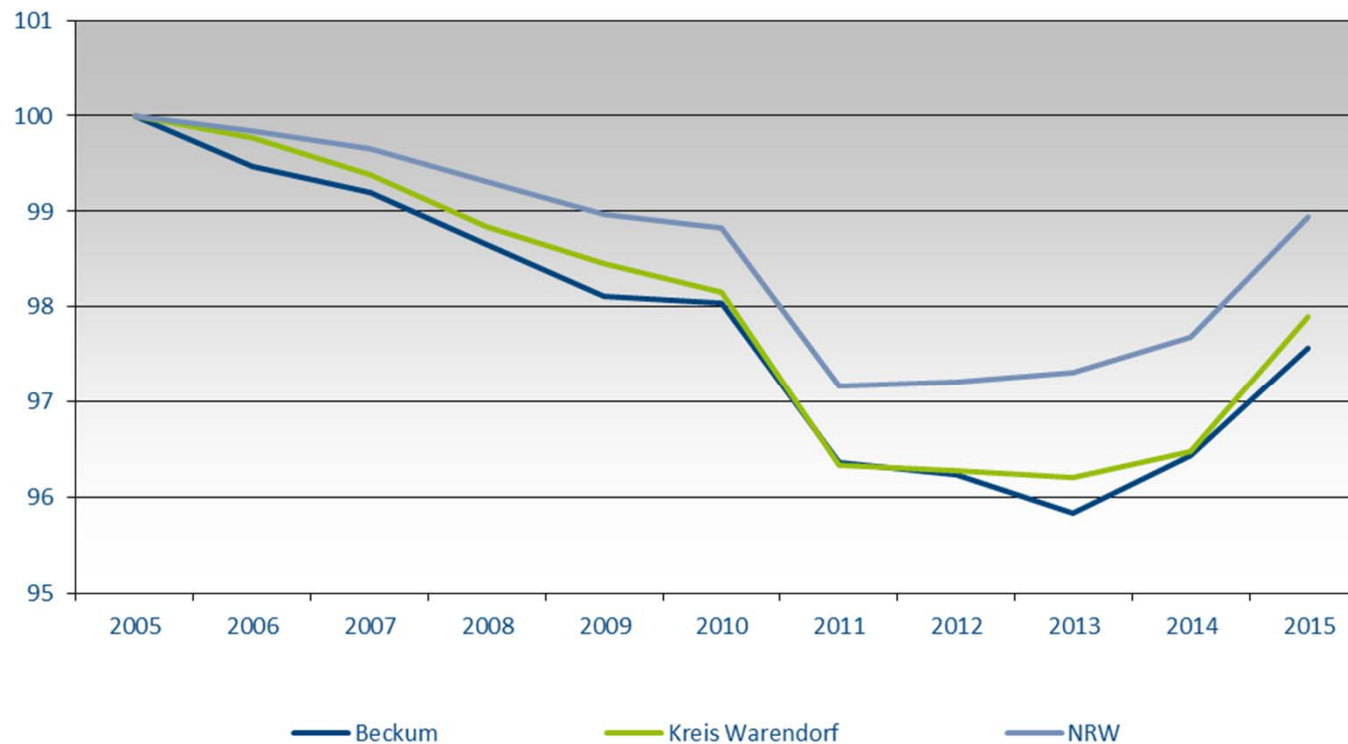


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Bevölkerungsentwicklung

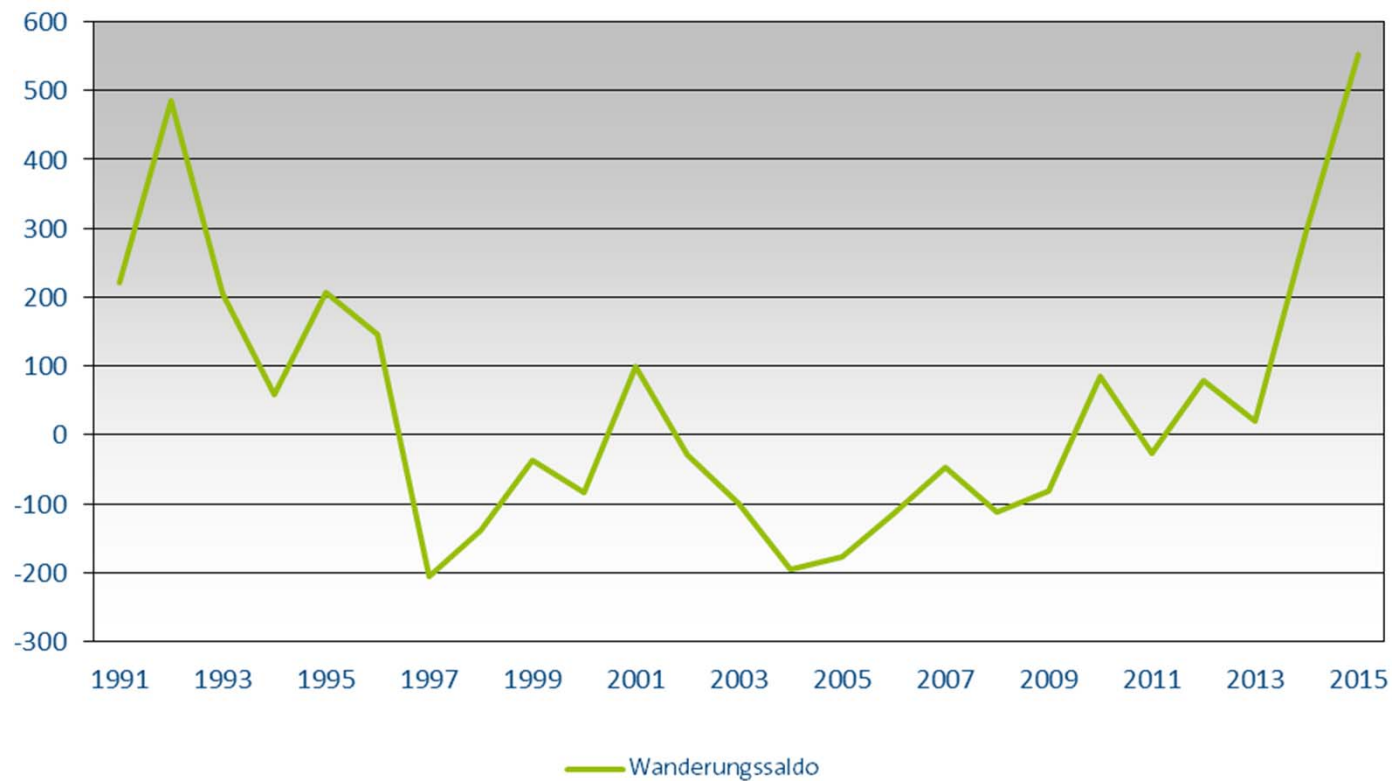
im Vergleich zum Kreis Warendorf und dem Land NRW in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Wanderungssalden seit 1991 in absoluten Zahlen

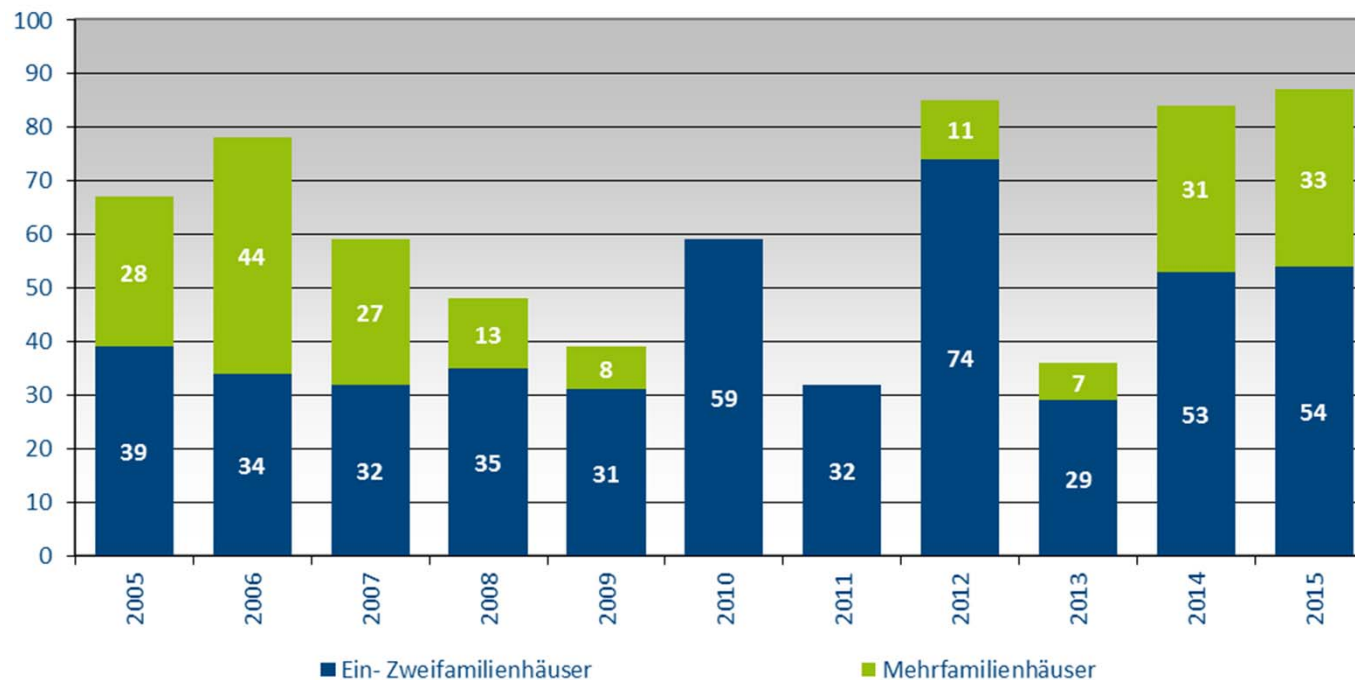


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Zunahme an Wohneinheiten

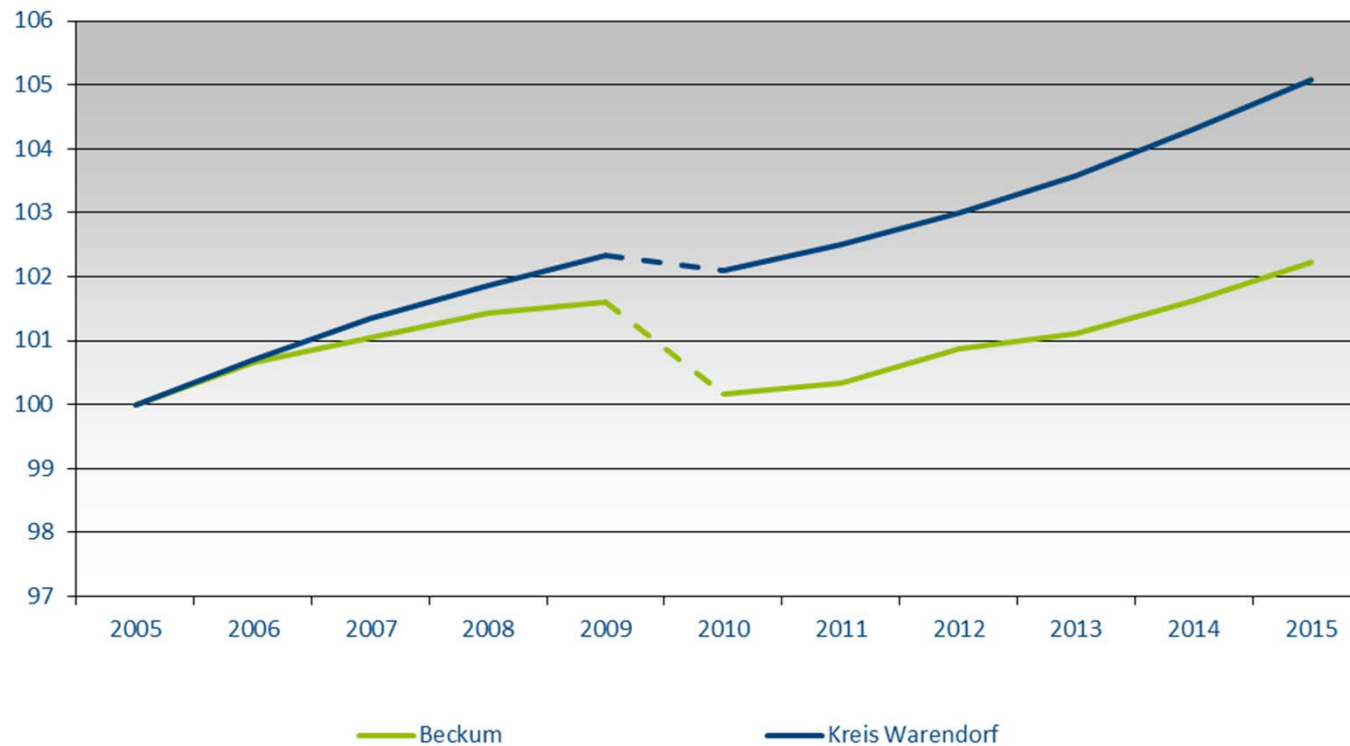
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



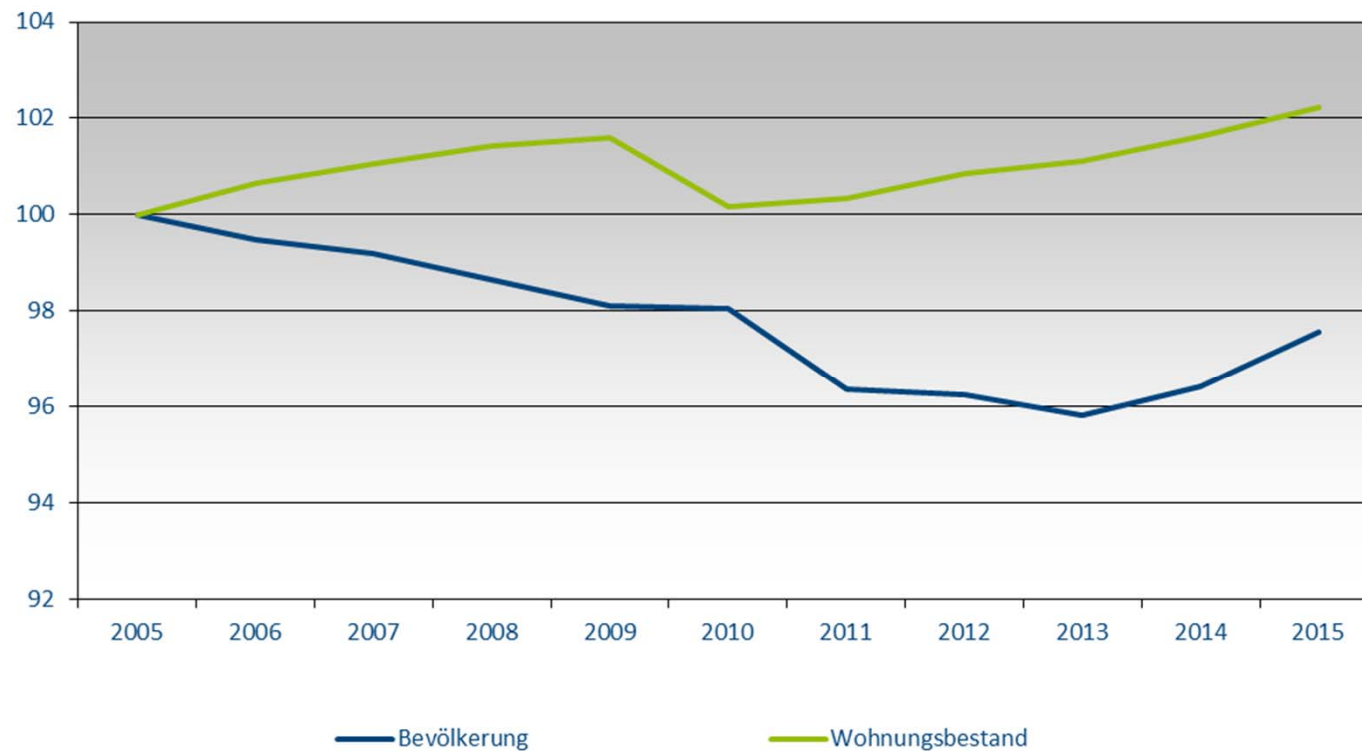
Entwicklung des Wohnungsbestands in Beckum und dem Kreis Warendorf in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Entwicklung der Wohnungs- und Einwohnerzahl im Vergleich von 2005 – 2015 in %



Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



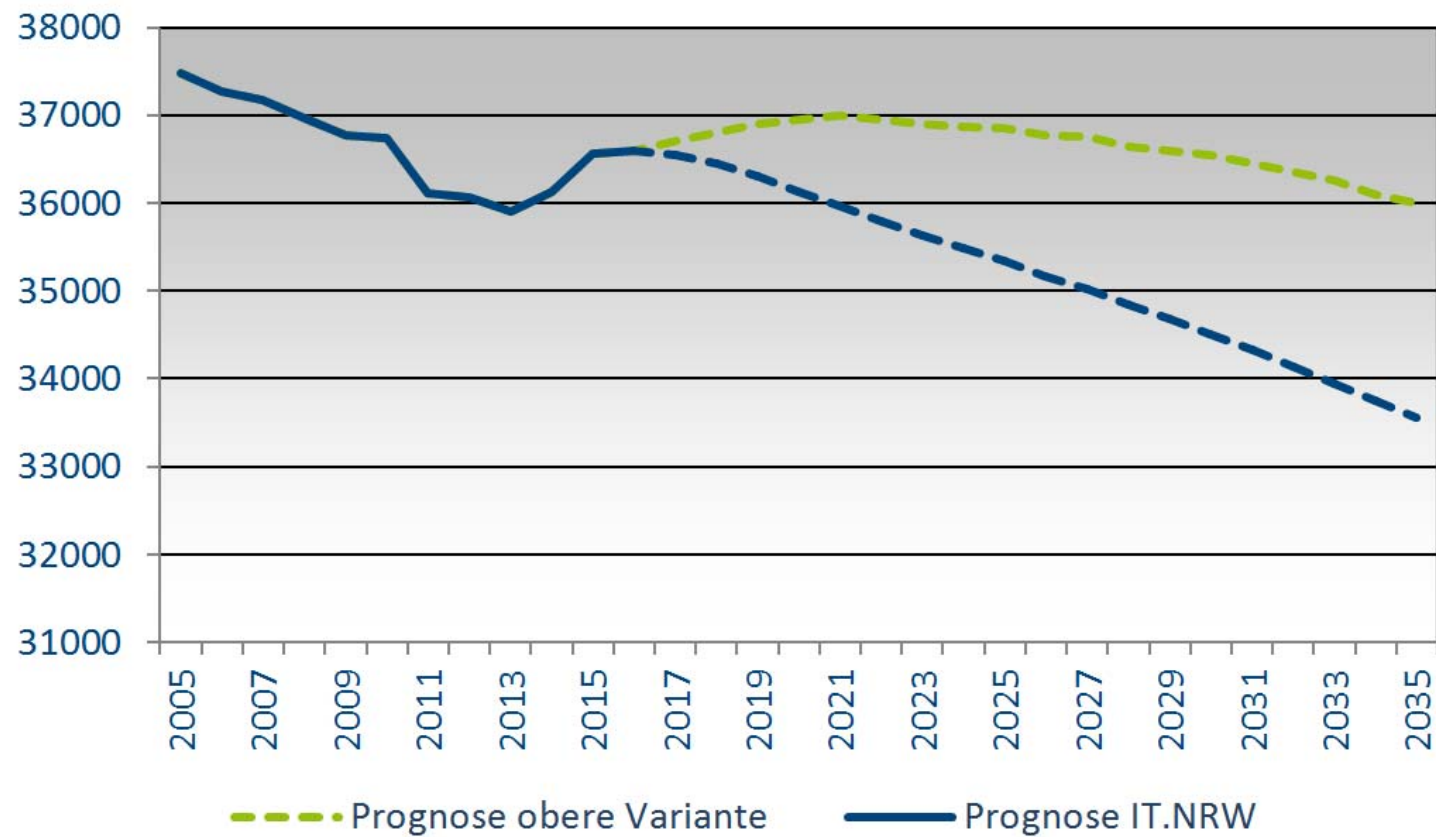
Zentrale Themen

- Analyse
- **Prognosen**
- Reserven
- Handlungsfelder



Bevölkerungsprognose in zwei Varianten

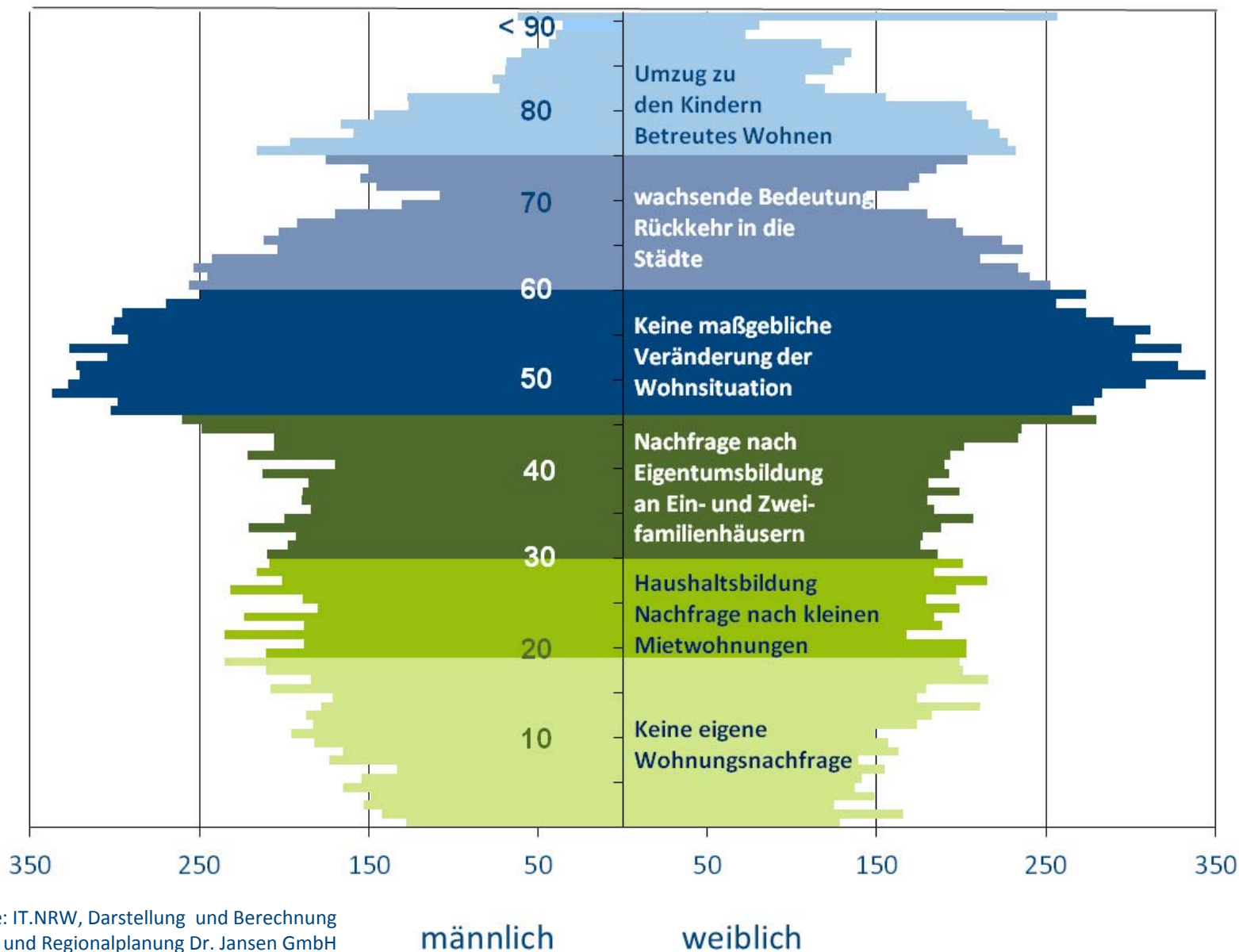
Basisdaten bis 2015



Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



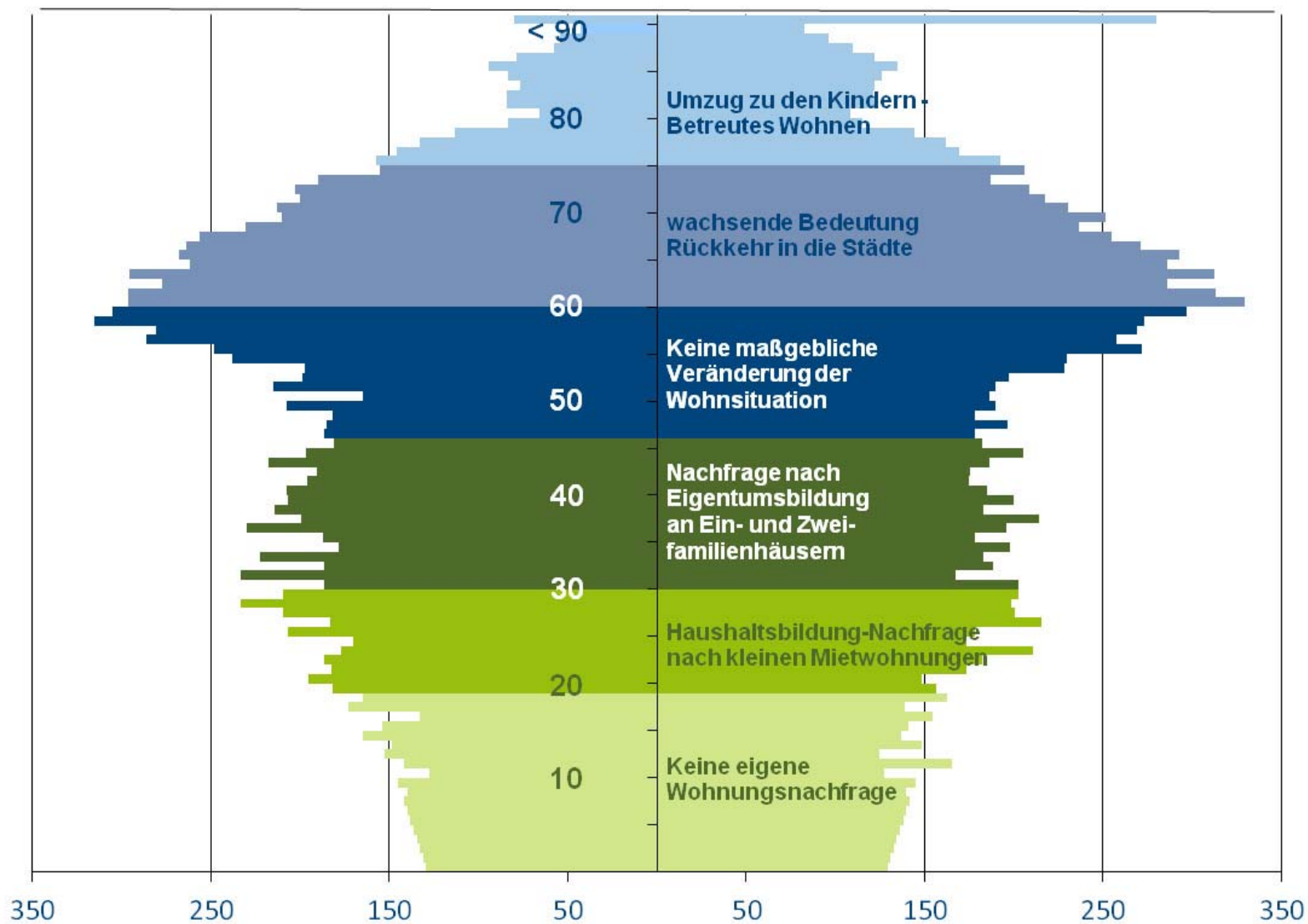
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Bevölkerungsaufbau 2025 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Quelle: IT.NRW, Darstellung und Berechnung
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

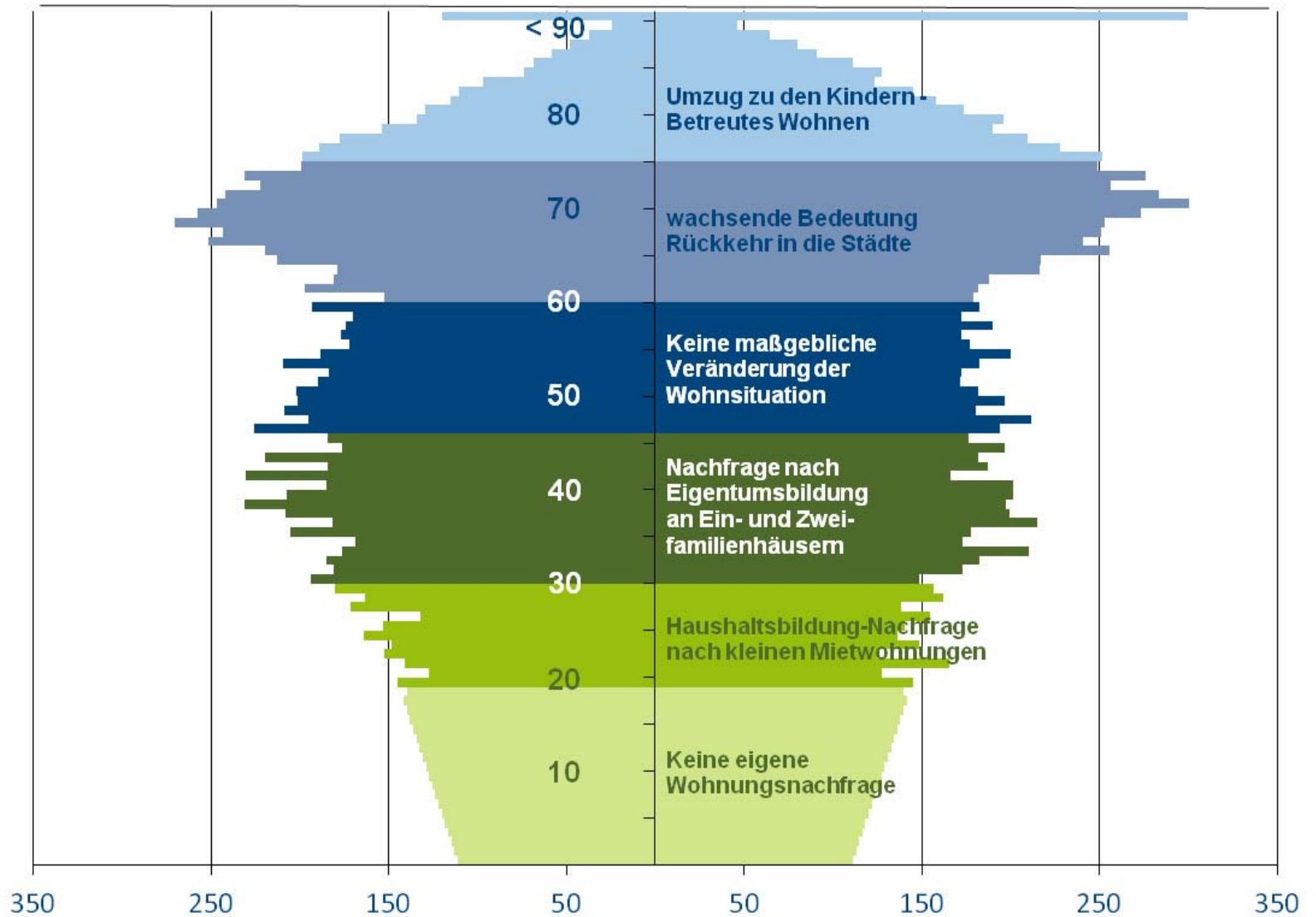
männlich

weiblich

Bevölkerungsaufbau 2035 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Quelle: IT.NRW, Darstellung und Berechnung
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

männlich

weiblich



Bedarfsberechnung

bis 2035 nach den Vorgaben der Landesplanung (vorläufig)

	Beckum	Kreis Warendorf
Neubedarf	370 WE	4.700 WE
Ersatzbedarf	245 WE	3.120 WE
Fluktuationsreserve	185 WE	2.350 WE
Summe	800 WE	10.170 WE
Bedarf pro Jahr (Mittelwert)	40 WE	509 WE

Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	23 WE	pro Jahr
Wohneinheiten im Einfamilienhausbau	17 WE	pro Jahr



Bedarfsberechnung

bis 2035 Potenzialberechnung

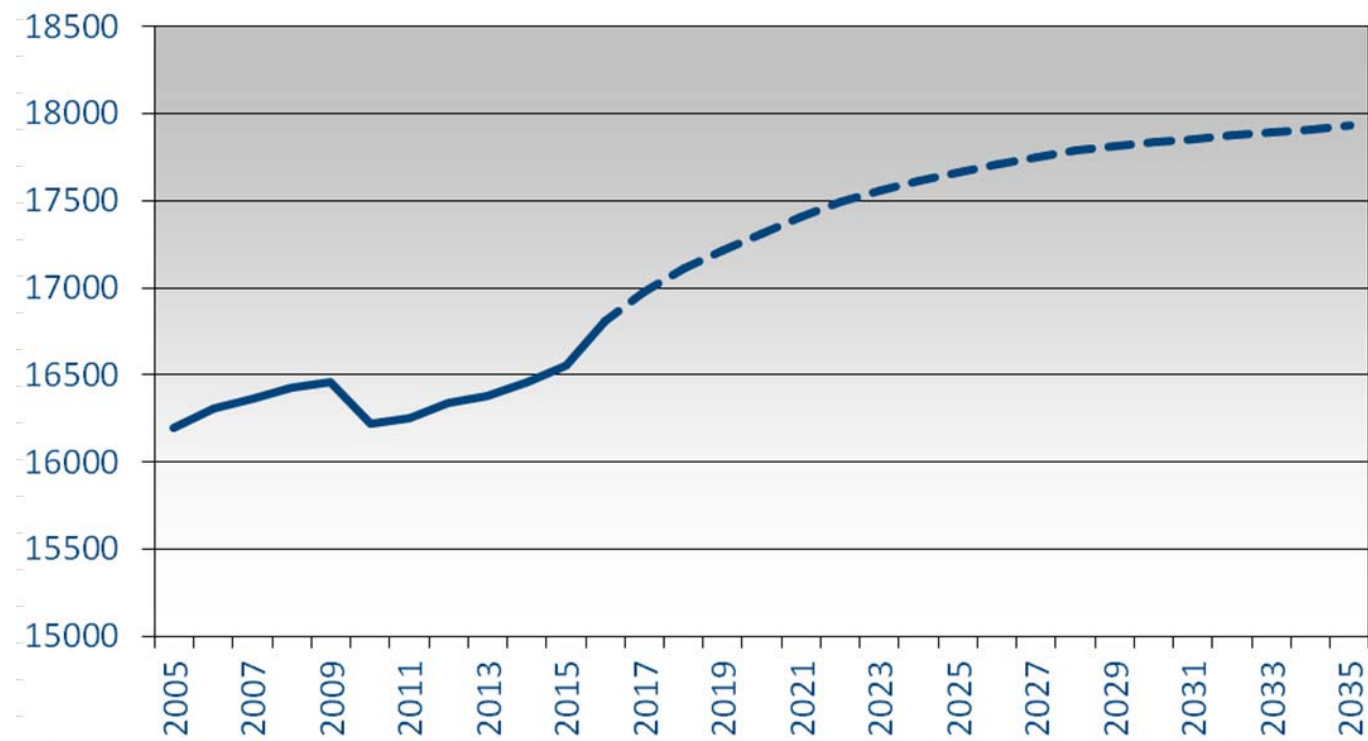
	Beckum	Kreis Warendorf
Neubedarf	650 WE	4.700 WE
Ersatzbedarf	430 WE	3.120 WE
Fluktuationsreserve	320 WE	2.350 WE
Summe	1.400 WE	10.170 WE
Bedarf pro Jahr (Mittelwert)	70 WE	509 WE

Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	40 WE	pro Jahr
Wohneinheiten im Einfamilienhausbau	30 WE	pro Jahr



Wohnungsbedarfsprognose

Bedarfszahlen zwischen der unteren und oberen Variante





Bedarfsberechnung

Deutlich erkennbar ist ein kurzfristig hoher Bedarf, der sich zunehmend abflacht. Insoweit ist es wichtig, die aktuelle Bedarfslage aufzunehmen und die Neubauentwicklung bis ca. 2025 zu unterstützen

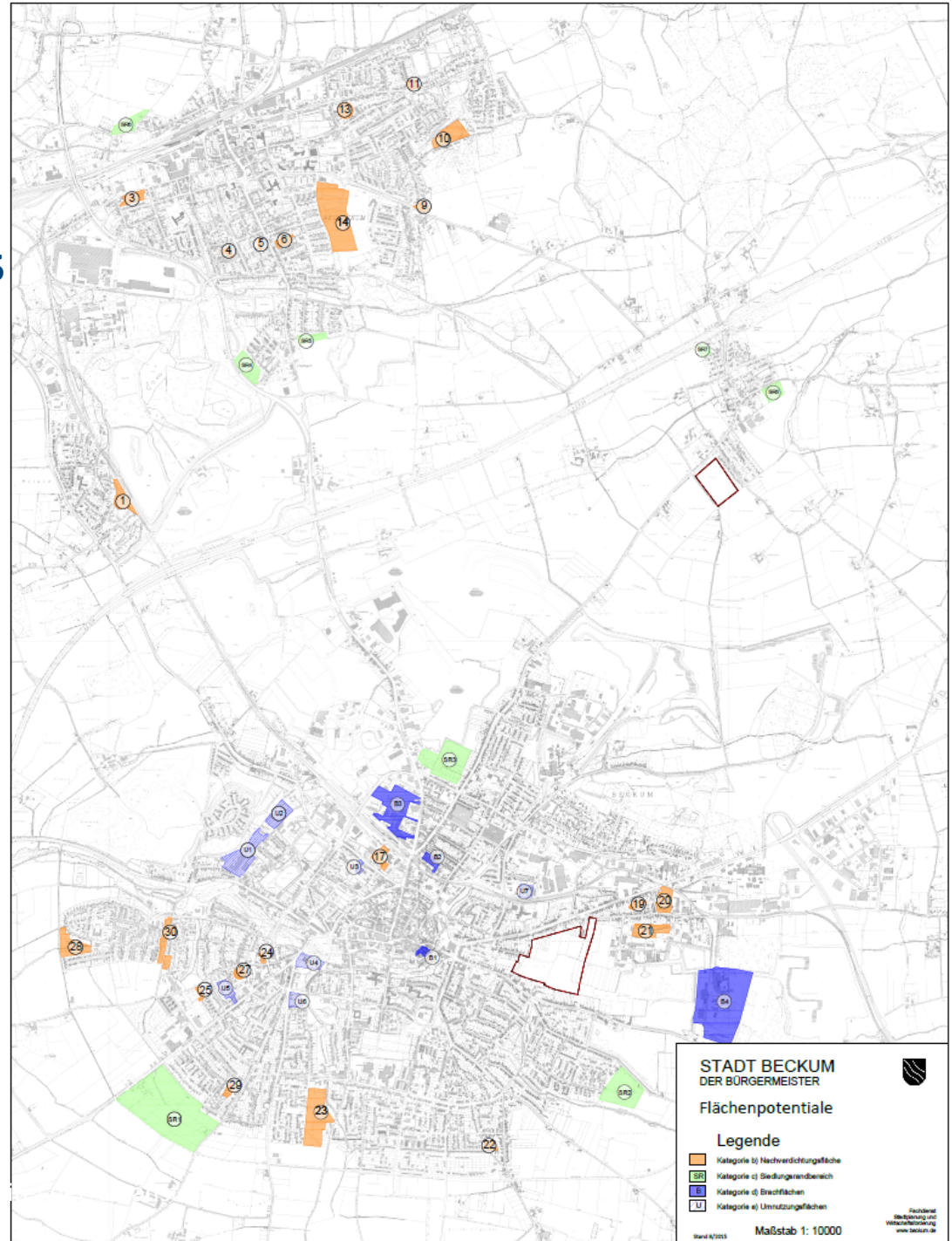


Zentrale Themen

- Analyse
- Prognosen
- **Reserven**
- Handlungsfelder

Flächenpotenziale Stand 2015

Potenziale für ca. 2.500
Wohneinheiten

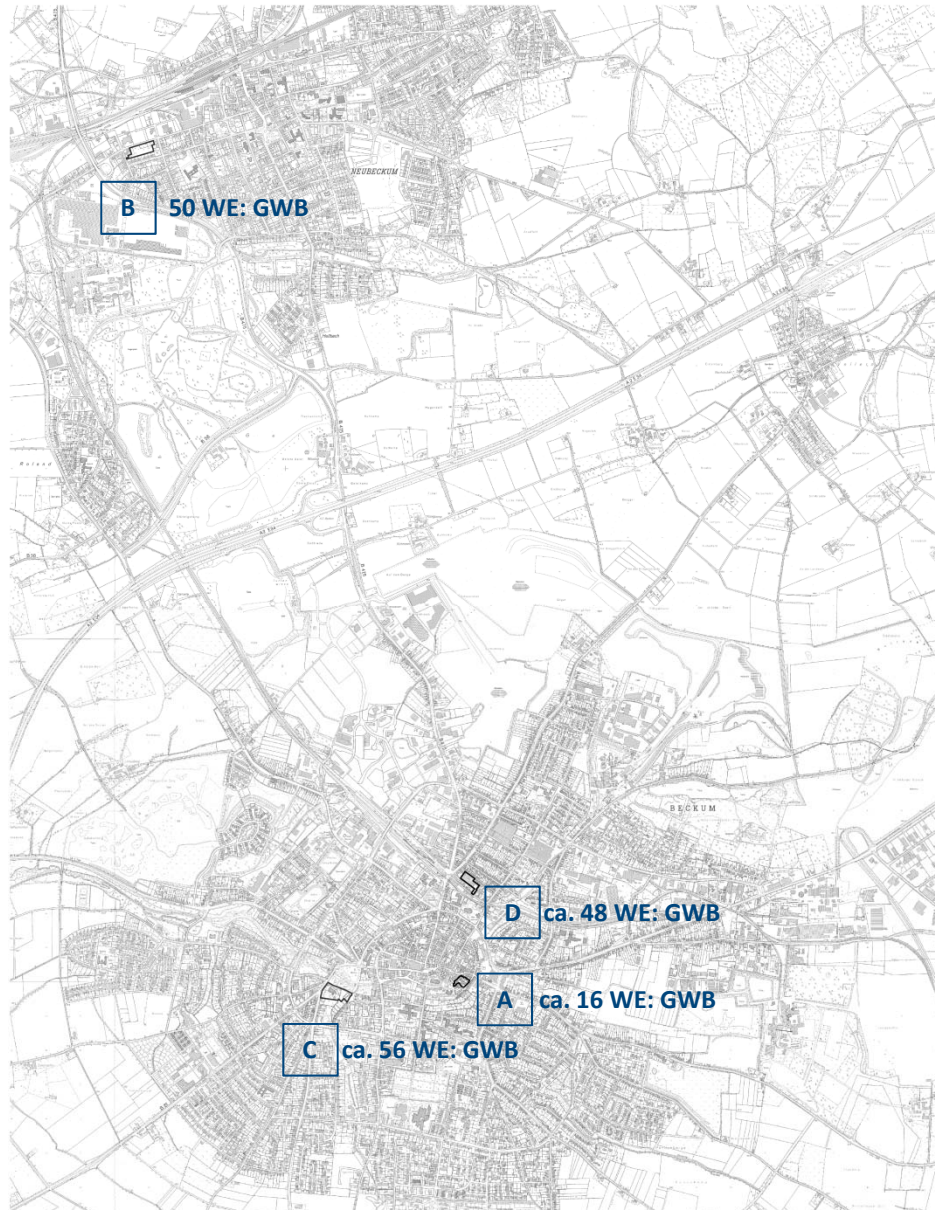



Quelle: Stadt Beckum



Flächenentwicklung nach Prioritäten – aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung

Knapp 170 Wohneinheiten vorwiegend im barrierefreien Geschosswohnungsbau in gut integrierter Lage sind aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung



 Bereits in der Entwicklung/
Vorbereitung
knapp 170 Wohneinheiten



Flächenentwicklung nach Prioritäten – aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung

A	Aktuell in der Entwicklung für Geschosswohnungsbau	16 WE
B	Aktuell in der Vorbereitung für barrierefreien Geschosswohnungsbau	50 WE
C	Die Flächen um die Martinskirche bieten aufgrund der Nähe zum Zentrum sowie dem neuen Kindergarten in der Martinskirche herausragende Lagefaktoren für den Geschosswohnungsbau	56 WE
D	Aktuell in der Vorbereitung für barrierefreien Geschosswohnungsbau	48 WE



Zentrale Themen

- Analyse
- Prognosen
- Reserven
- **Handlungsfelder**



Handlungsfelder

In der Zusammenführung aller Ergebnisse gibt es für die Stadt Beckum zwei zentrale Aufgaben:

- **Entwicklung von Neubaugebieten**
- **Entwicklungen im Wohnungsbestand**



Flächenentwicklung nach Prioritäten –

1. Priorität

Es besteht in der Stadt Beckum sehr kurzfristig ein hoher Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Nachdem in der jüngeren Vergangenheit hier nur bedingt Entwicklungen stattgefunden haben, droht ein „Anstau-Effekt“, der bedient werden sollte, um keine weiteren Wanderungsverluste junger Familien zu verursachen

Davon abgesehen wird der barrierefreie Geschosswohnungsbau zunehmend an Bedeutung gewinnen. Insoweit ist in jedem dafür geeigneten Baugebiet anzustreben, einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen



 Kurzfristig (bis ca. 2025)
max. ca. 700 Wohneinheiten



Flächenentwicklung nach Prioritäten –

1. Priorität

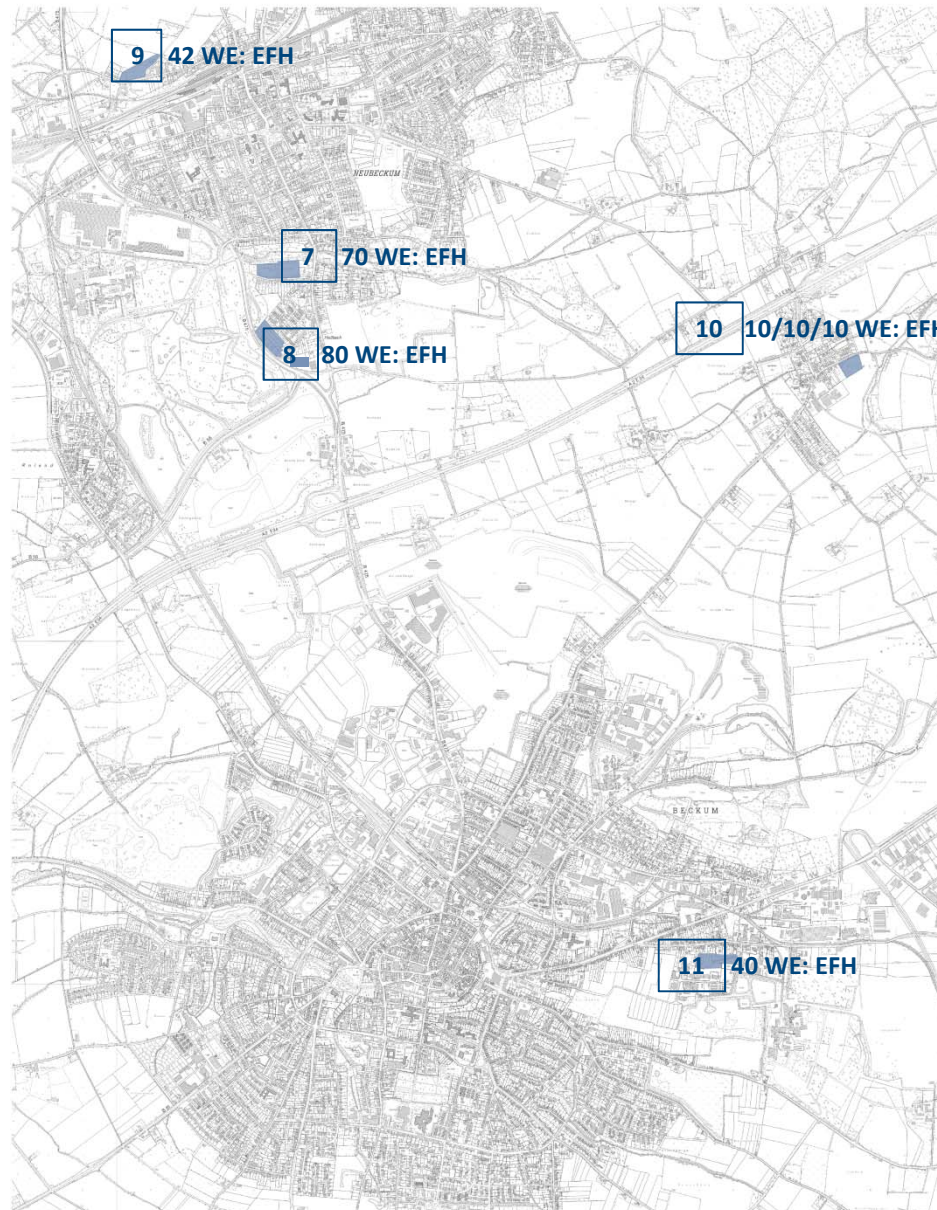
1. Priorität	1	Fläche liegt zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Beckum. Über diese Fläche kann (gemeinsam mit der Fläche 3 oder 4) der kurzfristig hohe Bedarf gedeckt werden. Es wird empfohlen, den Flächenerwerb fortzusetzen und kurzfristig über die verbindliche Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit einem Erschließungsträger in die Entwicklung zu gehen.	150 WE
	2	Der Ortsteil Roland erreicht mit ca. 1.140 Einwohnern nicht die regionalplanerische Grenze von 2.000 Einwohnern, um als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan dargestellt zu werden. Eine Wohnflächenausweisung ist insoweit auf die Eigenentwicklung der Ortslage beschränkt, die in der Regel auf maximal 7% des Wohnungsbestandes begrenzt bleibt. Dies sind für den Ortsteil Vellern ca. 40 Wohneinheiten für den Geltungszeitraum des Regionalplans. Mit den hier möglichen 30 Wohneinheiten wird dieser Bedarf annähernd ausgeschöpft. Fläche liegt im Eigentum der Stadt Beckum, die Entwicklung soll mit Nachdruck forciert werden.	10 10 WE 10
	3	Dieser Fläche wird eine höhere Bedeutung zugemessen als der Fläche 4. Dies hat zwei Gründe: die zwischen Beckum und Neubeckum ausgeglichene Bilanz der Neuflächenentwicklung und die Verbesserung der sozialen Struktur in Neubeckum durch Flächendisposition eines großen Ein- und Zweifamilienhausgebietes.	180 WE
	4	Verbindliches Bauplanungsrecht existiert seit über 7 Jahren, gleichwohl sind seitens der Eigentümer nur bedingt Entwicklungsimpulse bzw. Veräußerungsbereitschaften erkennbar. Es wird empfohlen, diese Flächen aus der planerischen Perspektive herauszunehmen, wenn nicht kurzfristig vertragliche Regelungen zur Entwicklung getroffen werden können (nach Ablauf von 7 Jahren können nach BauGB Bauflächen wieder zurückgenommen werden, ohne dass ein so genannter Planungsschaden geltend gemacht werden kann, vgl. § 42 Abs. 2 BauGB). Die gesteuerte Bedarfsdeckung im Stadtteil Beckum soll primär über die Fläche 1, 2 und 3 erfolgen.	110 WE
	5	Fläche wurde für den Flächenpool angemeldet, Standort in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung, Altlastenproblematik, am äußeren Rand Gewerbe, innere Lagen für Wohnnutzung.	200 WE
	6	Aktuell liegt auf der Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine Straße (überholte Planung einer Ortsumgehung), kann nunmehr aber ohne Weiteres für Wohnbebauung überplant werden. Ggf kann diese Fläche auch in mittelfristiger Perspektive entwickelt werden.	48 WE





Flächenentwicklung nach Prioritäten – 2. Priorität

In der mittelfristigen Entwicklungsperspektive sind zunächst „nur“ ca. 260 Wohneinheiten geführt. Hintergrund ist, dass sich die Bau- und Belegungsphasen der Flächen 1. Priorität über einen längeren Zeitraum hinziehen und in den Zeitraum der Entwicklungen 2. Priorität hineinreichen werden



Mittelfristig (bis ca. 2030)
max. ca. 260 Wohneinheiten



Flächenentwicklung nach Prioritäten – 2. Priorität

2. Priorität	7	Sollte der Sportplatz südlich des Hellbaches nicht mehr erforderlich sein, bietet sich diese Fläche für eine hochwertige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einem kleinen Anteil Geschosswohnungsbau an.	70 WE
	8	Fläche liegt zwar am Siedlungsrand und die Versorgungsstruktur ist suboptimal, gleichwohl kann hier ein gutes Angebot für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen werden. Schallemissionen der B 475 gilt es über die verbindliche Bauleitplanung zu koordinieren.	50 WE
	9	Entsprechendes gilt für die nördlich der Bahn liegende Fläche an der Hubertusstraße. Maßgebliche Infrastrukturangebote gibt es nördlich der Bahntrasse nicht, gleichwohl ist die Anbindung in Richtung B 475 als sehr gut zu werten. Zentrum und Bahnhof von Neubeckum sind gut zu erreichen.	42 WE
	10	Der Ortsteil Vellern erreicht mit ca. 1.130 Einwohnern nicht die regionalplanerische Grenze von 2.000 Einwohnern, um als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Regionalplan dargestellt zu werden. Eine Wohnflächenausweisung ist insoweit auf die Eigenentwicklung der Ortslage beschränkt, die in der Regel auf maximal 7% des Wohnungsbestandes begrenzt bleibt. Dies sind für den Ortsteil Vellern ca. 40 Wohneinheiten für den Geltungszeitraum des Regionalplans. Mit den hier möglichen 30 Wohneinheiten wird dieser Bedarf annähernd ausgeschöpft.	10 10 WE 10
	11	Südlich angrenzend liegt Gewerbenutzung, so dass Immissionskonflikte zu erwarten sind. Fläche liegt weiterhin an einer Hangkante, an die Bebauung werden besondere Herausforderungen zu stellen sein. Gleichwohl ist die Fläche gut in das Siedlungsgefüge integriert und kann gut angebunden werden.	40 WE



Flächenentwicklung nach Prioritäten – 3. Priorität (langfristige Reserven)

Flächen für ca. 930 Wohneinheiten in der langfristigen Reserve dienen auch der Bedarfsdeckung als Alternativplanungen im Sinne eines „Backup“, falls Flächen der Priorität 1 und/oder 2 nicht zum Zuge kommen. In diesem Kontext können und sollen insbesondere die Flächen 14 und 15 zum Tragen kommen

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass maximal 50 % der dargestellten Wohneinheiten eine realistische Entwicklungsoption haben. Gleichwohl ist dieser „Puffer“ erforderlich, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können



Langfristig (bis ca. 2035)
max. ca. 930 Wohneinheiten



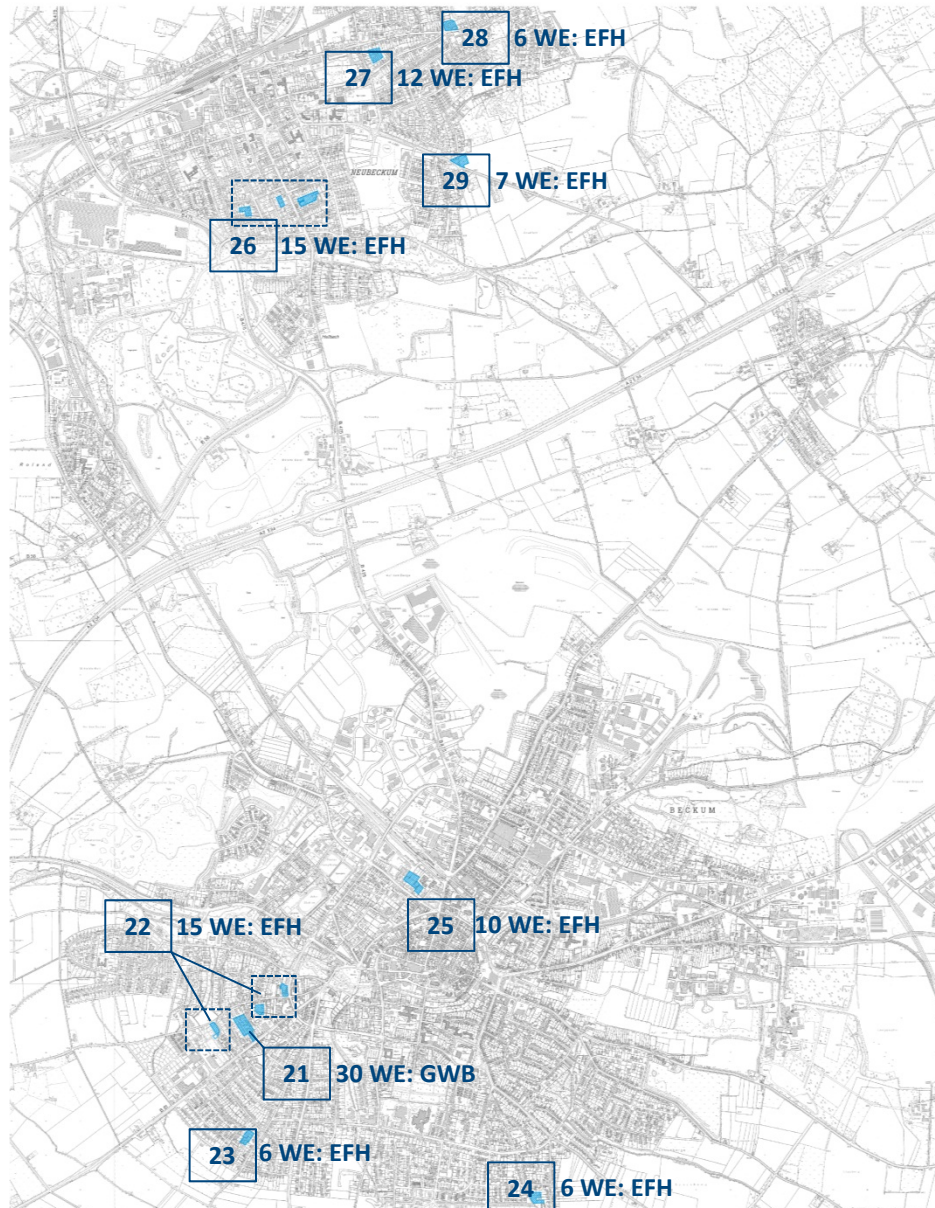
Flächenentwicklung nach Prioritäten – 3. Priorität (langfristige Reserven)

3. Priorität	12	Verlagerung des Handelsbetriebs für Motorradbekleidung an einen integrierten Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sollte angestrebt werden.	100 WE
	13	Siedlungstechnisch schwierig, da die Fläche in den Außenbereich ragt, die Anbindung an den ÖV ist nicht gewährleistet. Aber: Fläche ist im Regionalplan als ASB dargestellt. Fläche sollte explizit als "stille Reserve" gehalten werden, falls andere Entwicklungen nicht möglich sind. Die Entwicklung soll demnach nicht forciert werden.	450 WE
	14	Siedlungstechnisch schwierig, da die Fläche in den Außenbereich ragt. Versorgungssituation (Handel) nicht gewährleistet, keine ÖV-Anbindung.	130 WE
	15	Die Fläche liegt in peripherer Lage und wird nur schwer erschließbar sein. Stellenweise wird nur eine einseitige Erschließung möglich sein	48 WE
	16	Die Lage und die Erschließung der Fläche sind als sehr gut zu werten. Die Fläche ist geeignet für eine Mischung aus Einfamilienhausbau und Geschosswohnungsbau.	45 WE
	17	Arrondierungs- und Nachverdichtungsflächen.	40 WE
	18	Hoher Erschließungsaufwand, da keine Straßenkapazitäten vorhanden. Es gibt in den Sammlern keine Kapazitäten mehr für die Entwässerung. Flächenentwicklung (wenn überhaupt) nur langfristig.	35 WE
	19	Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche kann langfristig als ein nahe am Ortskern liegendes Wohngebiet entwickelt werden, wenn die Fläche Nr. 10 nicht oder nur teilweise zum Zuge kommen sollte.	35 WE



Flächenentwicklung nach Prioritäten – Individuelle Entwicklung

Ca. 110 Wohneinheiten können über Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert werden. Diese Flächen sind zwar als Potenziale zu werten, die Entwicklungswahrscheinlichkeit ist aber mit großen Unsicherheiten behaftet



Private Nachverdichtungsflächen
(Entwicklungszeitpunkt ungewiss)
ca. 110 Wohneinheiten








Flächenentwicklung nach Prioritäten – Individuelle Entwicklung

individuelle Entwicklung	21	Der Überplanung diese alten Plus-Markts wird aufgrund der guten Lage und der Eignung für barrierefreien Geschosswohnungsbau im Grundsatz eine sehr hohe Priorität eingeräumt. Gleichwohl dürfte es schwierig sein, die Eigentümer der hinten liegenden Hausgärten für eine Wohnbebauung zu mobilisieren. Im Sinne einer Angebotsplanung kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden und der vordere Teil (Plus-Markt) bereits frühzeitig entwickelt werden.	30 WE
	22	private kleinere Nachverdichtungsflächen vorwiegend für den Einfamilienhausbau. Die Entwicklung hängt von den individuellen Präferenzen jeweils mehrerer privater Eigentümer ab und ist insoweit nur schwer steuerbar.	15 WE
	23		6 WE
	24		6 WE
	25		10 WE
	26		15 WE
	27		12 WE
	28		6 WE
	29		7 WE



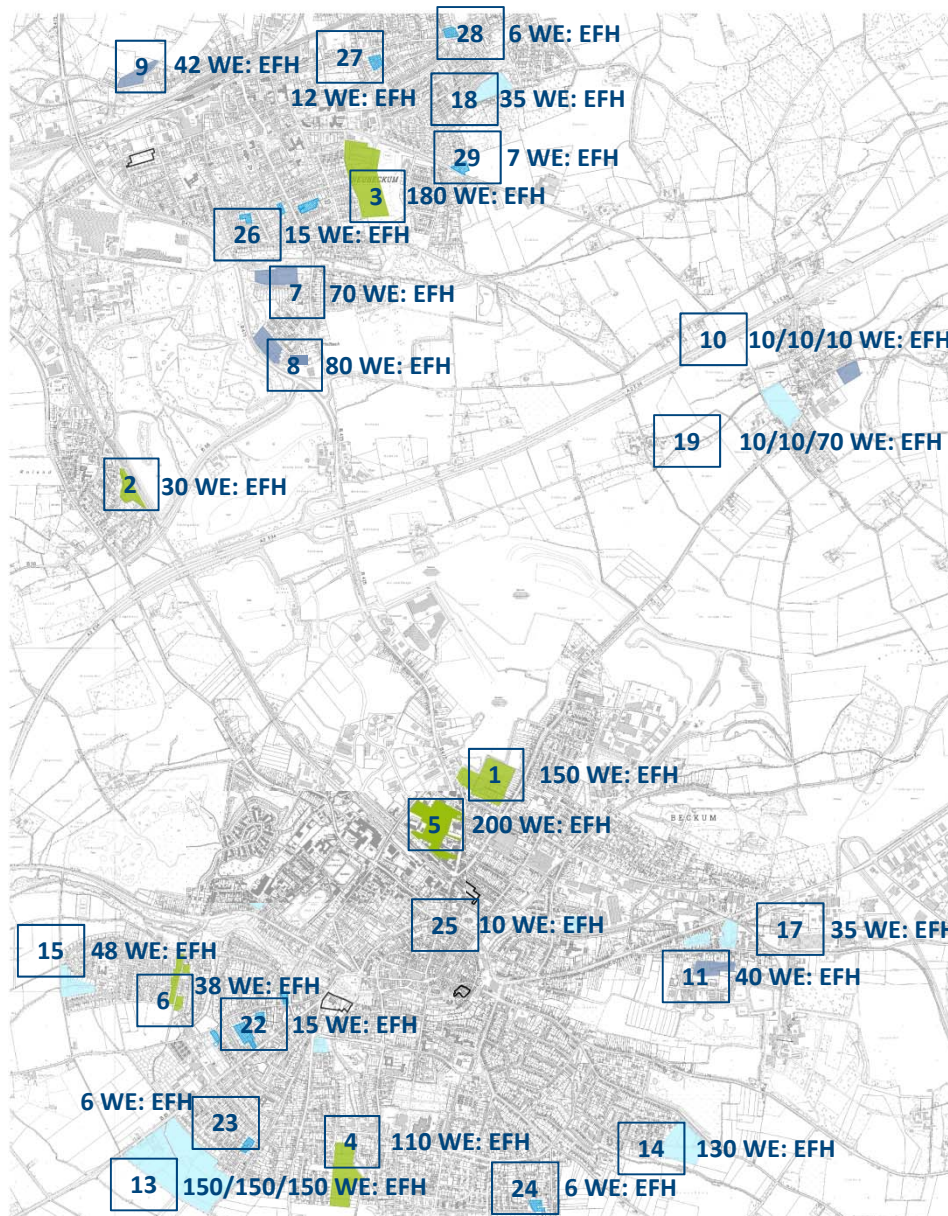
Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten



-  bereits in der Entwicklung/Vorbereitung
-  kurzfristig (bis ca. 2025)
-  mittelfristig (bis ca. 2030)
-  langfristig (bis ca. 2035)
-  private Nachverdichtungsflächen
(Entwicklungszeitpunkt ungewiss)








Übersicht Flächenentwicklung nach Kategorien: Einfamilienhäuser (EFH)

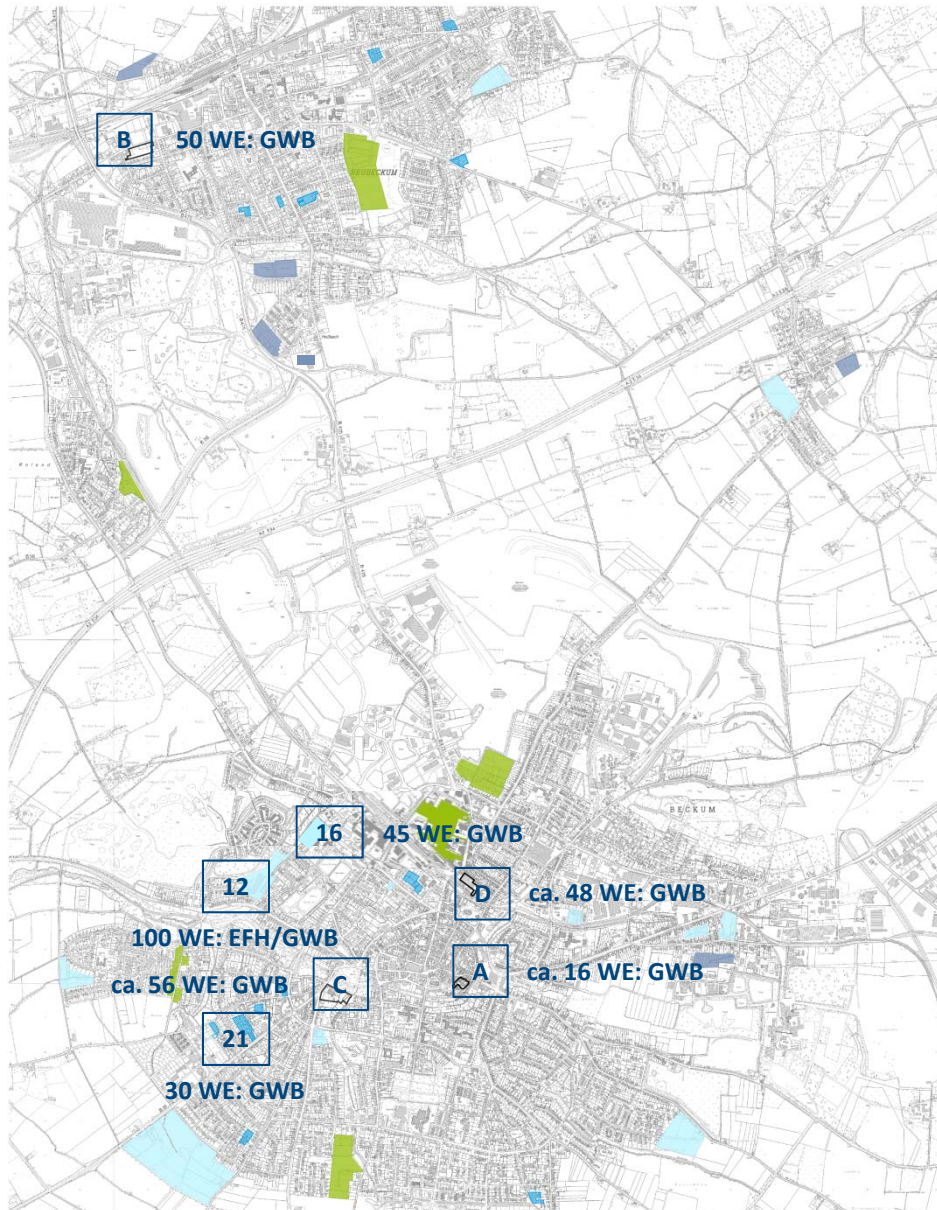


- bereits in der Entwicklung/Vorbereitung
- Keine EFH
- kurzfristig (bis ca. 2025)
- max. ca. 700 EFH
- mittelfristig (bis ca. 2030)
- max. ca. 260 EFH
- langfristig (bis ca. 2035)
- max. ca. 785 EFH
- private Nachverdichtungsflächen (Entwicklungszeitpunkt ungewiss)
- max. ca. 80 EFH



Übersicht Flächenentwicklung nach Kategorien: Geschosswohnungsbau (GWB)

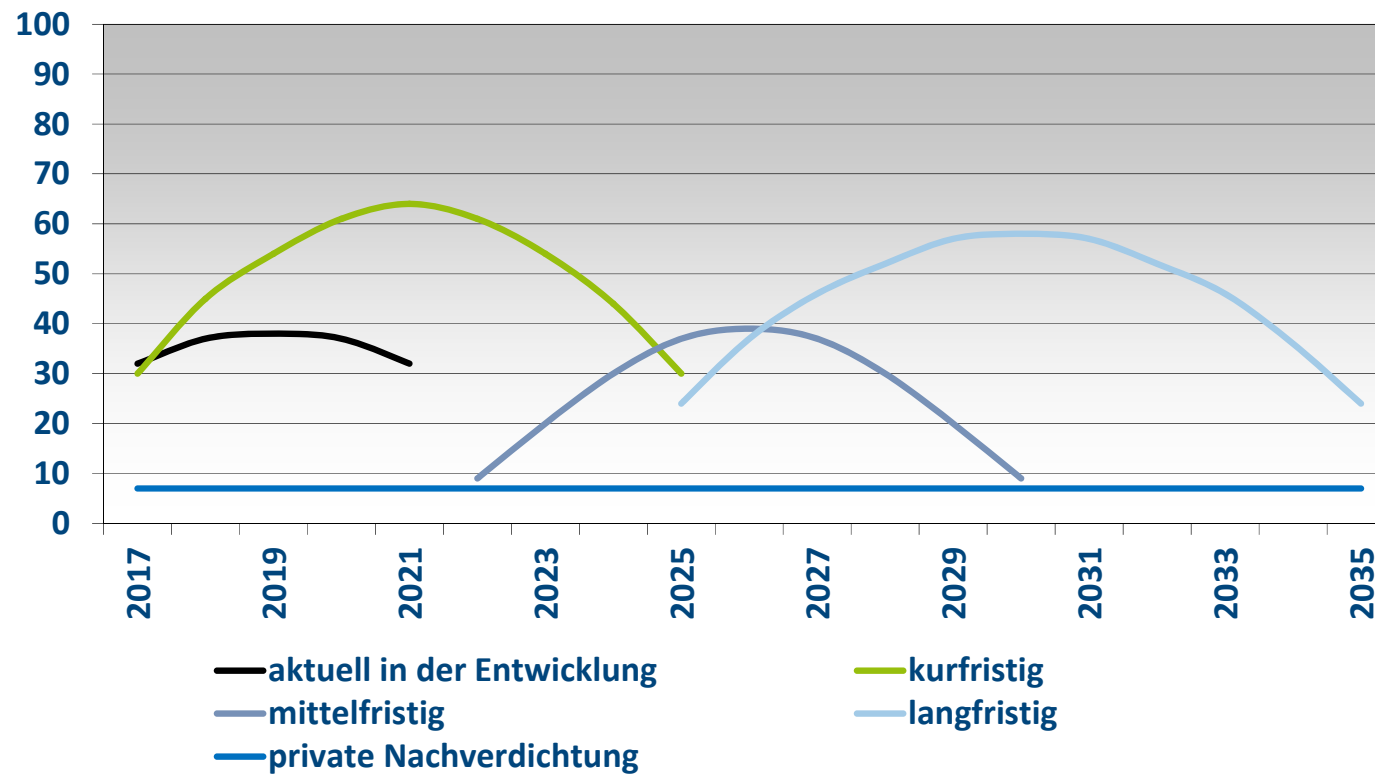
-  bereits in der Entwicklung/Vorbereitung
- max. ca. 170 WE
-  kurzfristig (bis ca. 2025)
- Kein GWB
-  mittelfristig (bis ca. 2030)
- Kein GWB
-  langfristig (bis ca. 2035)
- max. ca. 145 WE
-  private Nachverdichtungsflächen
(Entwicklungszeitpunkt ungewiss)
- max. ca. 30 WE





Potenzialentwicklung

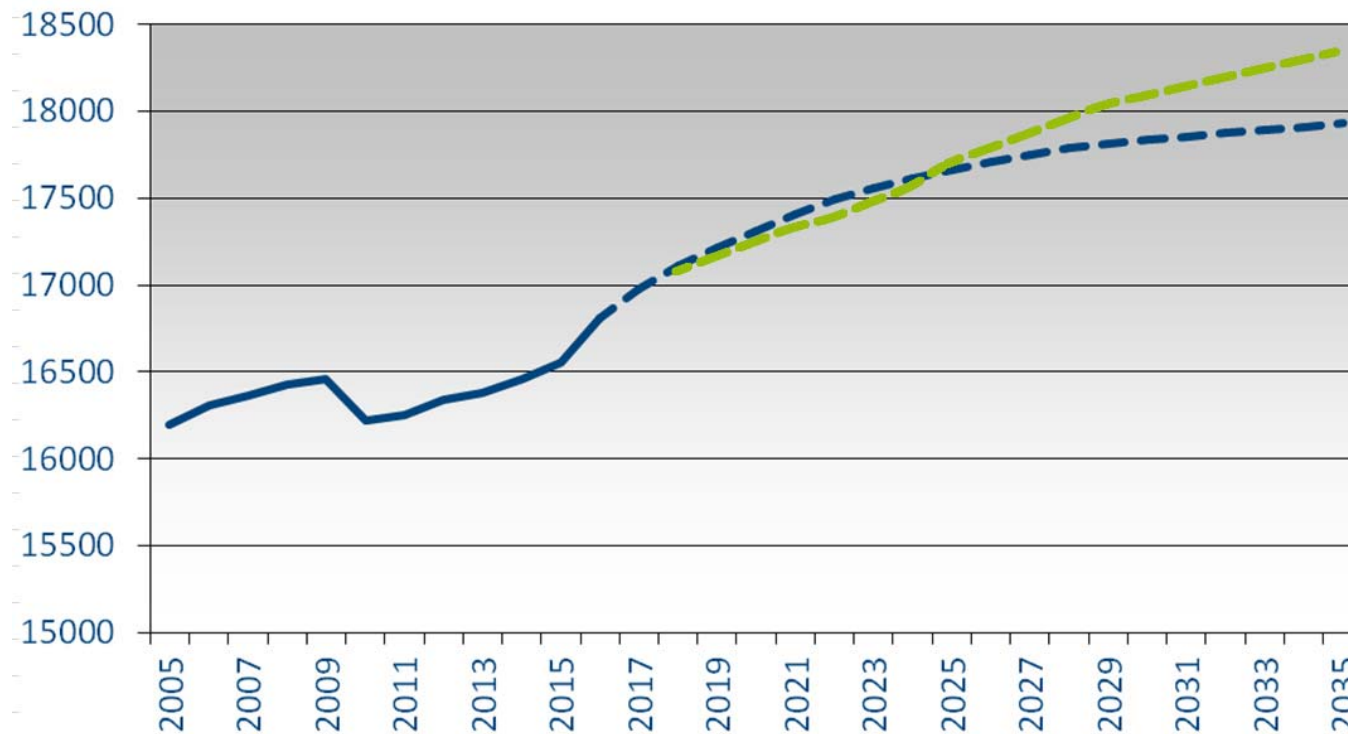
Vorausgesetzte Entwicklungsphasen nach Wohneinheiten





Wohnungsbedarfsprognose

Bedarfszahlen zwischen der unteren und oberen Variante
sowie Anzahl der Wohneinheiten gemäß den vorausgesetzten
Entwicklungsphasen (grüne Linie)





Handlungsfelder

In der Zusammenführung aller Ergebnisse gibt es für die Stadt Beckum zwei wichtige Aufgaben:

- Entwicklung von Neubaugebieten
- **Entwicklungen im Wohnungsbestand**



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

- Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft
- Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde
- Sozialer Wohnungsbau
- Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen
- Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

- **Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft**
- Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde
- Sozialer Wohnungsbau
- Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen
- Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft

In Anbetracht der Alterspyramiden werden langfristig die Ein- und Zweifamilienhäuser an Nachfrage verlieren

Mit dem fortschreitenden Alterungsprozess gewinnen barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage zunehmend an Bedeutung

Es soll demnach auch sichergestellt werden, dass mit der Neubauentwicklung heute nicht Leerstände von morgen produziert werden



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft

Wenn das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern gleichwohl weiter erhöht werden soll (was aktuell noch erforderlich ist), sollten zentral gelegene seniorengerechte Wohnungen zwischen 80 und 100 qm Wohnfläche errichtet werden

Mit dieser Maßnahme wird das Freiwerden von Ein- und Zweifamilienhäusern maßgeblich unterstützt und diese können dem Markt wieder zur Verfügung stehen

Künftigen Überhängen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser kann unter dieser Maßgabe bereits früh ein Riegel vorgeschoben werden



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft

Zwei maßgebliche Handlungsmaximen

- Erhöhung des Angebots zentral gelegener barrierefreier Wohnungen
- Programm „Bedarfsgerechtes Wohnen“ in enger Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen sowie lokalen Kreditgebern



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

- Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft
- **Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde**
- Sozialer Wohnungsbau
- Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen
- Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde

Die Zentren sind die „Visitenkarte“ in jedem Stadtteil. Ein negatives Image einzelner zentraler Ortslagen kann sich auf das gesamte Image des Stadtteils auswirken und damit auch Einfluss auf die Nachfrage ausüben

Es wird empfohlen, einen wichtigen Fokus auf die Ortszentren Beckum und Neubeckum zu legen. Darüber hinaus soll das Quartier Rote Erde in den Fokus genommen werden



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde

Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts Beckumer Innenstadt

Auch wird empfohlen, für den Stadtteil Neubeckum ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Akquisition von Städtebaufördermitteln zu erarbeiten

Im Quartier Rote Erde sind Funktions- und teilweise Substanzmängel erkennbar. Es wird empfohlen, für das Quartier Rote Erde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen und dies mit vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

- Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft
- Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde
- **Sozialer Wohnungsbau**
- Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen
- Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Sozialer Wohnungsbau

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Maßnahmen der Wohnungsbauförderung in der Stadt eine wieder zunehmende Rolle spielen wird

Als Mietwohnungen für die Einkommensgruppen A und B standen zum 31.12.2016 insgesamt 601 Wohneinheiten zur Verfügung. In den Jahren 2017 bis 2030 werden ohne die Berücksichtigung von Neubauaktivitäten 153 Wohneinheiten aus der Bindung fallen



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Sozialer Wohnungsbau

Die einfachste Zielgröße zum Bedarf besteht darin, den Bestand an Sozialwohnungen auf dem derzeitigen Niveau zu halten. Bei dieser Zielsetzung müssten bis 2030 pro Jahr circa zwölf Sozialwohnungen gebaut werden

Ein weiteres Ziel kann darin bestehen, den Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand auf dem derzeitigen Niveau von circa 9 % an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu halten. In diesem Fall müssten zusätzlich zu den 153 Sozialwohnungen, die durch den Bindungsauslauf verloren gehen, weitere circa 80 Wohneinheiten entstehen. Bis 2030 entspräche dies einem jährlichen Bedarf von circa 17 Wohneinheiten



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Sozialer Wohnungsbau

Der Sozialwohnungsbedarf kann auch an der Lücke zwischen Wohnungsbedarf und bisherigen Fertigstellungen ausgerichtet werden. Bei einem kurzfristigen jährlichen Bedarf von 46 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und demgegenüber Fertigstellungen von 25 Wohnungen im Durchschnitt der letzten fünf Jahre ergibt sich ein jährlicher Sozialwohnungsbedarf von 21 Sozialwohnungen pro Jahr

Unter Berücksichtigung der Flüchtlingsthematik und der Herausforderung einer teilweise drohenden Altersarmut wird aus aktueller Sicht eher empfohlen, bis zum Jahr 2035 pro Jahr zwischen 17 und 21 Sozialwohnungen neu zu errichten. Ein soziales „Nomadentum“ wird über diese Angebotsgrößenordnung nicht ausgelöst



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

- Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft
- Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde
- Sozialer Wohnungsbau
- **Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen**
- Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen

Hof- und Fassadenprogramm: private Immobilieneigentümer können bei der Neugestaltung der Hausfassade und der privaten Freiflächen unterstützt werden

Jung kauft Alt: Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, kann die Stadt Beckum die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern. Dieses Instrument sollte zunächst in einem Stadtteil beispielhaft eingesetzt werden



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen

Gestaltungskonzept: Die städtebauliche Gestaltung im öffentlichen Raum „atmet“ vielfach noch den Geist der 1960er und 1970er Jahre. Es wird empfohlen, in enger Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplaner eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Dies muss nicht zwingend in aufwändige Umgestaltungsmaßnahmen münden. Vielfach reichen punktuelle Maßnahmen mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung und Begrünung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

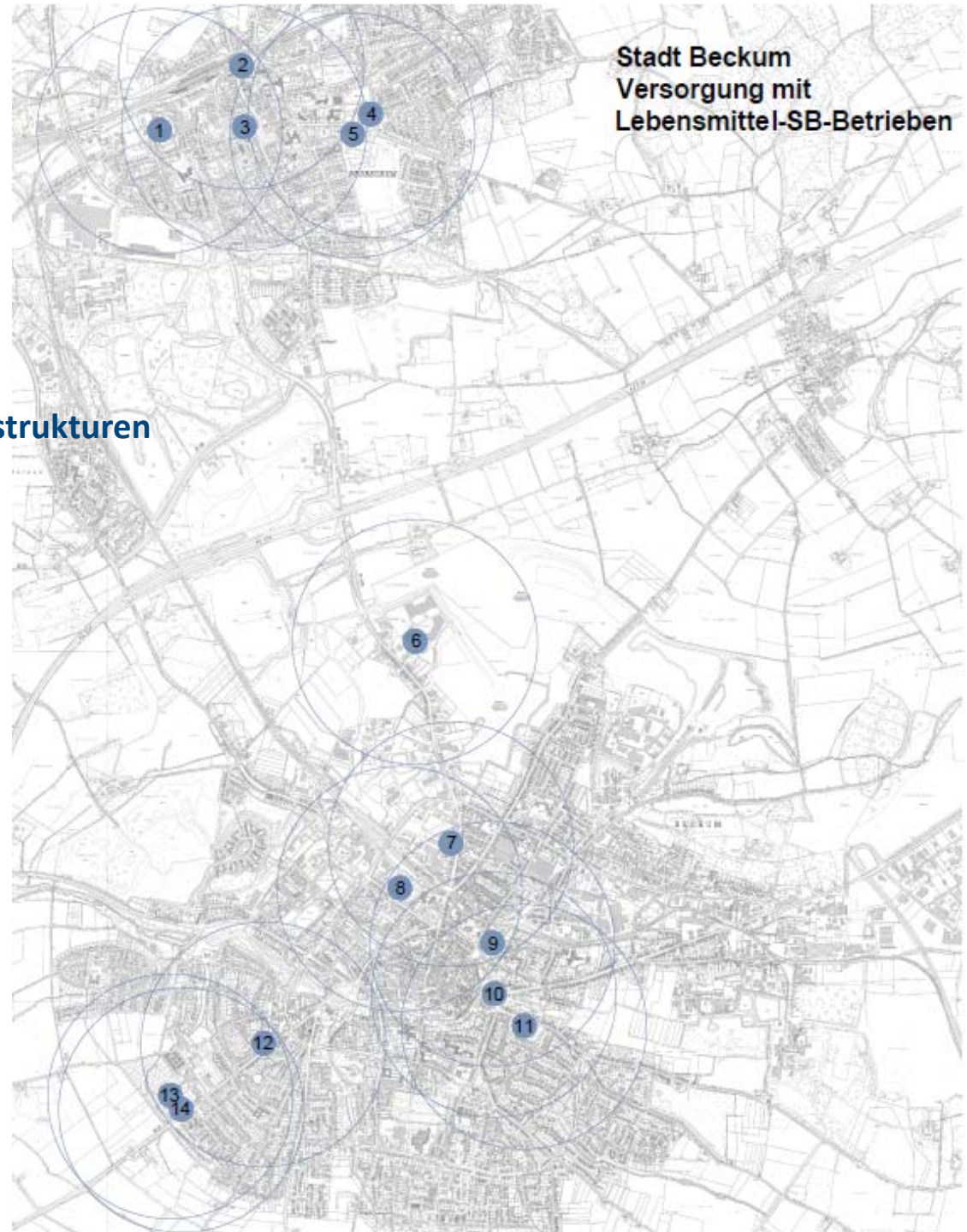
Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen

Optimierung der Versorgungsstrukturen: Die großen Lebensmittelhändler haben ihre Betriebe in Beckum und Neubeckum, sodass für die Stadtteile Vellern und Roland diese fußläufig nicht zu erreichen sind. Gleiches gilt auch für den nordwestlichen Bereich von Beckum, so beispielsweise für das Wohngebiet Rote Erde, den Bereich südlich des Hansarings (inklusive des Neubaugebiets an der Dechant-Schepers-Straße) und im östlichen Bereich für die Wohngebiete nördlich der Zementstraße und entlang der Stromberger Straße

Im Rahmen von Machbarkeitsstudien kann geklärt werden, ob die Tragfähigkeit für einen Markt gegeben ist und eine Ansiedlung erfolgreich akquiriert werden kann

Handlungsfelder

Optimierung der Versorgungsstrukturen





Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

- Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft
- Drei räumliche Schwerpunkte: Beckumer Innenstadt, Neubeckum, Quartier Rote Erde
- Sozialer Wohnungsbau
- Weitere Maßnahmen: Hof- und Fassadenprogramm, „Jung kauft Alt“, Gestaltungskonzept, Optimierung der Versorgungsstrukturen
- **Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum**



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum

Ein relevantes und bedarfsgerechtes Angebot ist nur dann gegeben, wenn

- die entsprechenden Flächenprägungen vorliegen,
- die Flächen planungsrechtlich gesichert und erschlossen sind und
- die Fläche tatsächlich verfügbar, d. h. eine grundsätzlich Bereitschaft zur Veräußerung/ Belegung zu adäquaten Konditionen vorhanden ist



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum

Die Handlungsfähigkeit für eine aktive Wohnraumentwicklungspolitik wird über vier Grundbausteine hergestellt:

- Die Verwaltung sollte beauftragt werden, den Erwerb der zur Entwicklung vorgesehenen Flächen in allen Stadtteilen zu sichern. Nachdem die Entwicklungsflächen vielfach landwirtschaftlich genutzt sind und die Landwirte in der Regel Flächen nur gegen Ersatzland abgeben, wird darüber hinaus empfohlen, auch den Erwerb weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu tätigen



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum

Die Handlungsfähigkeit für eine aktive Wohnraumentwicklungspolitik wird über fünf Grundbausteine hergestellt:

- Für Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Beckum liegen, sollte (per Ratsbeschluss) festgelegt werden, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung nur dann geschaffen werden, wenn innerhalb eines zu definierenden Zeitraums die Erschließung in einer sozialgerechten Ausgestaltung durch die Eigentümer-beziehungsweise Vorhabenträgerschaft gesichert ist. Hierfür sind städtebauliche Vertragswerke das geeignete Instrument



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum

Die Handlungsfähigkeit für eine aktive Wohnraumentwicklungspolitik wird über fünf Grundbausteine hergestellt:

- Für die weitere Entwicklung, insbesondere der in hoher Priorität liegenden Standorte, sollten die dargestellten Flächen hinsichtlich ihrer Grundstücksverfügbarkeit gefiltert und eigentumsrechtlich gesichert beziehungsweise mit städtebaulichen Verträgen gebunden werden, bevor Planungsrecht geschaffen wird



Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum

Damit nimmt die Stadt Beckum für die aktive Wohnbaulandpolitik eine konsequente Haltung ein, die es erlaubt, weitgehend unabhängig von individuellen Präferenzen der Einzeleigentümerschaften die tatsächlichen Flächenangebote zu steuern

Diese Maßnahmen ermöglichen einen maximalen Handlungsspielraum im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung. Neben der Umsetzung innovativer Wohnprojekte kann auf diese Weise gleichsam gewährleistet werden, dass Wohnraum in unterschiedlichen Segmenten gesichert wird und neu entstehen kann



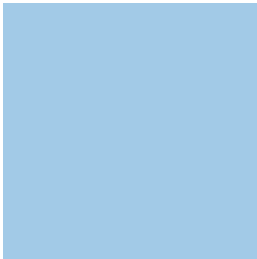
Handlungsfelder

Entwicklungen im Wohnungsbestand

Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum

Zur Umsetzung und Bearbeitung der genannten Aufgabenbereiche und um ein flexibles Agieren am Grundstücks- und Wohnungsmarkt zu gewährleisten, sind die folgenden Optionen denkbar:

- Schaffung einer verwaltungsinternen Organisationseinheit, ggf. in Verbindung mit der Einrichtung eines Wohnaufonds für den Bodenerwerb
- Erweiterung der Kompetenzen und der finanziellen Ausstattung der bestehenden Entwicklungsgesellschaft (in Zusammenarbeit mit der LEG als Gesellschafter)
- Gründung einer eigenen Entwicklungsgesellschaft



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**



Handlungsfelder



Handlungsfelder

