



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Jugend und Soziales
Büro des Rates und des Bürgermeisters
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP
2019/0070
öffentlich

Entwicklung von Wohnbauflächen und Wohnraum – Sachstandsbericht zur Umsetzung der Wohnbedarfsanalyse

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
03.04.2019 Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag: Sachentscheidung

Der Sachstandsbericht zur Umsetzung der Wohnbedarfsanalyse wird zur Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

Aus der Berichterstattung ergeben sich keine Kosten oder Folgekosten.

Finanzierung

Für die Berichterstattung ist keine Finanzierung erforderlich.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Analyse des Wohnbedarfs erfolgt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung.

Demografischer Wandel

In den Jahren 2014 bis 2016 stieg die Bevölkerung auf 37 507 Personen am Stichtag 31.12.2016 an (städtischer Fortschreibung der Melderegisterzahlen). In 2017 und 2018 waren die Bevölkerungszahlen leicht rückläufig, sodass zum Stichtag 31.12.2018 37 441 Personen zu verzeichnen waren. Ein klarer Abwärtstrend ist jedoch nicht erkennbar, bis zum 01.03.2019 stieg die Bevölkerungszahl auf 37 531.

Neben der reinen Bevölkerungszahl spielt für die Betrachtung der zukünftigen Wohnbedürfnisse jedoch insbesondere auch die Haushaltsgröße und der gesamt betrachtete Wohnflächenbedarf pro Einwohnerin beziehungsweise Einwohner eine Rolle.

Erläuterungen

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 die durch die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erarbeitete Wohnbedarfsanalyse diskutiert. Die in dem Gutachten ermittelten Bedarfe (Ersatz- und Neubedarfe) von circa 70 Neubauwohneinheiten pro Jahr mindestens bis zum Jahr 2035 wurden als politisches Leitziel beschlossen (siehe Vorlage 2017/0301 – Entwicklung von Wohnbauflächen und Wohnraum, Erarbeitung einer Wohnbedarfsanalyse, Bestätigung eines Leitzieles und Arbeitsauftrages). Die Verwaltung wurde beauftragt, die im Gutachten genannten Handlungsoptionen auf ihre Anwendbarkeit und Umsetzbarkeit in Beckum zu prüfen.

In den Jahren 2017 und 2018, den ersten beiden Jahren des Betrachtungszeitraumes der Wohnbedarfsprognose, wurde die ermittelte Bedarfsquote von 70 Neubauwohneinheiten pro Jahr erfreulicherweise durch private Investitionen mehr als erfüllt. Der Fachdienst Bauordnung hat in diesen Jahren 124 Baugenehmigungen beziehungsweise 205 Bauanzeigen für neue Wohneinheiten registriert.

Auch im Jahr 2019 scheint sich dieser Trend fortzusetzen. Eine wesentliche Ursache besteht sicherlich in der Lage am Finanzmarkt, wo Kredite für Baumaßnahmen sehr günstig zu erhalten sind. Gleichzeitig steigen auch die Preise für Grundstücke, sodass für mehr Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer unbebauter Flächen ein Verkauf ihrer Flächen attraktiv wurde.

Ein Indikator sind die im September 2015 im Rahmen des Baulandkatasters von der Stadt Beckum online gestellten 35 Flächen für einen möglichen Bau von Mehrfamilienhäusern. Von diesen privaten Flächen ist oder wird inzwischen 1/3 bebaut. Ein weiterer Grund ist die Bereitstellung von neuem Bauland durch die Stadt Beckum. In Neubeckum konnte die auch vom Gutachter als 1. Umsetzungspriorität eingestufte Fläche des Bebauungsplanes N 67 „Vellerner Straße“ in einem weiteren Abschnitt für die Bebauung freigegeben werden (Fläche 3, siehe Anlage zur Vorlage).

Die weiteren 5 vom Gutachter benannten Flächen der 1. Umsetzungspriorität (bis 2025) befinden sich ebenfalls in Vorbereitung. Insbesondere haben die Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer der Fläche 4 im Bebauungsplangebiet Südring im vergangenen Jahr eine Entwicklungsgesellschaft gegründet und Pläne für die Entwicklung der Fläche im Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie am 12.12.2018 vorgestellt (vergleiche Vorlage 2018/0199 – Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Südring" – Projektvorstellung).

Die sogenannte Renfert-Fläche (Fläche 5) ist bereits im Flächenpool enthalten und soll gemäß Beschluss des Rates vom 21.02.2019 (vergleiche Vorlage 2019/0020 – Beitritt zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH unter anderem im Zusammenhang mit der Planung einer neuen Feuer- und Rettungswache im Stadtteil Beckum) auch über die „kooperative Baulandentwicklung“ vom Land Nordrhein-Westfalen unterstützt werden. Für die Fläche 1 (Wohnbauentwicklung Nord) wurden erste Gutachten zur Baugrund- und Verkehrsuntersuchung angestoßen. Für die Fläche 2 in Roland werden derzeit Entwicklungskonzepte erarbeitet.

Die im Fachdienst Bauordnung registrierten Baugenehmigungen/Bauanzeigen zeigen, dass etwa 2/3 der Neubauten im Geschosswohnungsbau und 1/3 im Einfamilienhaus- und Zweifamilienhausbau entstehen. Dies entspricht in ausreichendem Maße der ermittelten Aufteilung, die auch der Gutachter prognostiziert hat. Es entstehen dabei sowohl Wohnungen zur Selbstnutzung im Eigentum als auch Vermietungsobjekte.

Für das spezifische Segment „sozialer Wohnungsbau“ hat der Gutachter einen Neubaubedarf von circa 17 bis 21 Einheiten pro Jahr ermittelt, insbesondere da viele bisher gebundene Wohnungen in den kommenden Jahren aus der Bindung herausfallen. Durch die Beckumer Wohnungsgesellschaft mbH werden derzeit im Stadtteil Neubeckum 26 neue Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau geschaffen.

Bei der Vermarktung des nächsten Bauabschnitts im Bebauungsplangebiet „Vellerner Straße“ wird eine weitere Fläche von circa 1 200 Quadratmetern zur Bebauung mit sozial gebundenem Wohnraum vorgehalten. Diese wäre für eine Bebauung mit ebenfalls circa 14 Wohneinheiten geeignet.

In Beckum ist derzeit ein Projekt eines privaten Eigentümers bekannt, das 10 neue Wohneinheiten im sozial gebundenen Segment schaffen soll. Die Verwaltung bemüht sich zudem, mit allen Investorinnen und Investoren zu Absprachen zu kommen, die einen gewissen Anteil an sozialem Wohnraum generieren. Im Stadtteil Beckum wird insbesondere für die Entwicklung der sogenannten Renfert-Fläche auch ein Anteil sozial gebundenen Wohnraums angestrebt. Er ist zudem Voraussetzung für eine Förderung durch das Programm „kooperative Baulandentwicklung“ des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die zuvor beschriebenen Entwicklungen decken die auch in der Wohnbedarfsanalyse ermittelten Bedarfe derzeit vollständig ab, sodass weitere Maßnahmen zur Generierung und Qualifizierung von Wohnraum nicht akut erforderlich sind. Gleichwohl bereitet die Verwaltung sowohl die Erreichbarkeit weiterer Neubauflächen weiter vor, als auch prüft sie ständig, ob die weiteren vom Gutachter vorgeschlagenen Handlungsoptionen in Beckum erforderlich werden und greifen können (vergleiche Kapitel 6 der Wohnbedarfsanalyse).

Wesentliche Bausteine hat die Stadt bereits aufgegriffen, zum Beispiel über die Erarbeitung und Überarbeitung der integrierten Handlungskonzepte für die Innenstädte in Neubeckum und Beckum, die Fortführung von Programmen für die Attraktivierung der Innenstädte (zum Beispiel das Hof- und Fassadenprogramm) oder Projekte des sozialen Wohnungsbaus (wie oben beschrieben).

Anlage(n):

Auszug aus der Wohnbedarfsanalyse für die Stadt Beckum (Seite 35, kurzfristige Flächenentwicklung)