

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH



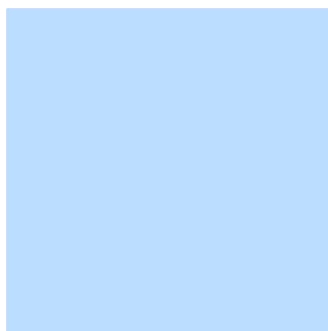
Stadt Beckum

Wohnbedarfsanalyse für die Stadt Beckum

ENDBERICHT

Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Dipl.-Kfm. Claudia Bargmann

Köln, Oktober 2017



**Geschäftsführende
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders
Stadt- und Regionalplanerin SRL
Dipl.-Ing. Dominik Geyer
Stadtplaner AK NW, Bauassessor
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49
50667 Köln
Fon 0221 94072-0
Fax 0221 94072-18

Handelsregister: HRB Köln 62236
Umsatzsteuer-ID: DE 257979980

Gesellschafter/Seniorpartner:
Dr. Paul G. Jansen

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
2	Situations- und Vergleichsanalyse	6
2.1	Lage und Siedlungsstruktur der Stadt Beckum	6
2.2	Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Beckum	7
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung	7
2.2.2	Wanderungsbewegungen	7
2.2.3	Entwicklung des Altersaufbaus	9
2.2.4	Arbeitsplatzzentralität	12
2.3	Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in Beckum	12
2.3.1	Entwicklung der Wohnfläche und des Wohnungsbestands	12
2.3.2	Entwicklung an Baufertigstellungen	14
2.4	Grundstückspreise	15
2.5	Bewertung der regionalen Positionierung Beckums	15
3	Wohnungsbedarfsprognose	16
3.1	Bevölkerungsprognose	16
3.2	Entwicklung der Haushaltsstrukturen	16
3.3	Wohnungsbedarfsprognose	17
4	Stadtteilanalyse	19
4.1	Stadtteil Beckum	20
4.2	Stadtteil Neubeckum	25
4.3	Stadtteil Roland	28
4.4	Stadtteil Vellern	30
5	Flächenentwicklung	33
5.1	Flächen aktuell in der Entwicklung	33
5.2	Künftige Flächenentwicklung	34
5.3	Zusammenfassung	43
5.4	Festlegung von Qualitätsstandards	45
6	Handlungsprogramm	47
6.1	Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft	47
6.2	Drei räumliche Schwerpunkte	48
6.3	Sozialer Wohnungsbau	49
6.4	Weitere Maßnahmen	51
6.5	Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum	54

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1 Ausgangslage

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich aktuell in einer strukturellen Umbruchphase, von der einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturschwachen Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren unterschiedlichen sozialen Rangs.

Aber auch in sachlicher Hinsicht gestalten sich die Wohnungsteilmärkte immer vielschichtiger. Dies hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass sich die Struktur der Wohnungsnachfrage erheblich gewandelt hat. In den letzten Jahren treten am Wohnungsmarkt immer kleinere Zielgruppen mit speziellen Nachfrage-Anforderungen auf.

Mit den steigenden individuellen Anforderungen und der erhöhten Differenzierung des Wohnungsmarkts gewinnt die Prognose der Wohnungsnachfrage eine neue Dimension: Nicht allein das Gegenüberstellen von Nachfrage und Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau ist zu untersuchen, vielmehr sind auch die nachgefragten Qualitäten zu ermitteln. Die Unterscheidung nach Segmenten und Wohnqualitäten muss in der Bedarfsprognose berücksichtigt werden. Denn die Auswahl an Flächen für die weitere Wohnungsmarktentwicklung muss sich nach den erforderlichen Standortfaktoren der künftigen Nachfrage richten, da ansonsten am tatsächlichen Bedarf vorbei geplant würde.

Weiterhin gilt es in zunehmendem Maße, die Bestandssituation in den Blick zu nehmen. Mit einer ausschließlichen Ausrichtung auf Neubaugebiete werden Investitionsbereitschaften von den Bestandssituationen abgelenkt mit dem Ergebnis, dass gewachsene Quartiere zunehmend an Attraktivität verlieren, während Wohngebiete „auf der grünen Wiese“ florieren. Insoweit soll neben der Neubauentwicklung gezielt die Quartiersentwicklung im Bestand in den Fokus genommen werden.

Das vorliegende Fachgutachten orientiert sich an den folgenden Fragestellungen:

- Wie hat sich die Alters- und Bevölkerungsstruktur in Beckum in den letzten Jahren entwickelt, und welche Faktoren haben diese Entwicklung bestimmt? Welche Schlussfolgerungen resultieren hieraus?
- Wie werden sich daraus der Trend der Haushaltsbelegungsziffer und die entsprechende Anzahl der Haushalte ableiten lassen?
- Welche Bevölkerungszielgruppen können und sollen in Beckum gehalten oder nach Beckum geholt werden?
- Wie wird der Bedarf an öffentlicher und sozialer Infrastruktur sein? Wie kann diese optimal ausgenutzt werden?
- Welche Handlungserfordernisse ergeben sich aus der Zielsetzung und der Festlegung von Zielgruppen für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft? Welche Baulandpolitik soll zukünftig betrieben werden? Wie kann der Bestand nachhaltig gepflegt werden?
- Welche nach außen gerichtete Marketingstrategie soll entwickelt werden, um die neuen Zielgruppen zu erreichen?

Diese Fragestellungen sind bei der Formulierung von Handlungsempfehlungen für eine Wohnbedarfsanalyse für die Stadt Beckum zu berücksichtigen.

Die Aussagen und Empfehlungen der Wohnbedarfsanalyse stützen sich dabei auf die Zusammenstellung und Auswertung sekundärstatistischer Daten. Ausgewählte Beschreibungen und Bewertungen von Wohnlagen und der relevanten Infrastruktur ergänzen die Recherche. Vorhandene Konzepte und Planungen in der Stadt Beckum wurden berücksichtigt wie auch Daten und Konzepte für übergeordnete Räume.

Die Handlungsempfehlungen richten sich schwerpunktmäßig an die kommunalen Akteurinnen und Akteure aus Politik und Verwaltung, erfordern aber auch die Einbeziehung der privaten Akteurinnen und Akteure des Wohnungs- und Immobilienmarkts in eine gemeinsame Strategie sowie die interkommunale Abstimmung, wenn eine langfristig ausgerichtete und umfassende Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt verfolgt werden soll.

2 Situations- und Vergleichsanalyse

2.1 Lage und Siedlungsstruktur der Stadt Beckum

Die Stadt Beckum liegt im südlichen Teil des Kreises Warendorf, eingebettet in die münsterländische Landschaft, die von Landwirtschaft geprägt ist und auch eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Das Gebiet der Stadt Beckum

besitzt eine Nord-Süd-Ausdehnung von circa 12,8 km, eine Ost-West-Ausdehnung von circa 12,3 km und eine Fläche von ungefähr 111 qkm.

Mit den Stadtteilen Beckum, Neubeckum, Roland und Vellern ist die Stadt heute ein attraktives Mittelzentrum. Ein vielseitiges Kulturangebot, attraktive Einkaufsmöglichkeiten und eine abwechslungsreiche Naturlandschaft prägen die Lebensqualität der Stadt.

Abbildung 1: Siedlungsstruktur der Stadt Beckum



Quelle: Googleearth Pro, März 2017



Beckum liegt im Süden des Bezirks Münsterland an der Achse zwischen Dortmund und Bielefeld. Beide Städte sind jeweils circa 60 km entfernt. Die Stadt Münster liegt circa 40 km nördlich von Beckum. Eine direkte Anbindung an die Autobahn A 2 Ruhrgebiet – Hannover ist vorhanden. Ein Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich im Stadtteil Neu-Beckum. Die Stadt Beckum verfügt ferner über günstige Verbindungen zu den Regionalflughäfen Dortmund, Paderborn/Lippstadt und Münster/Osnabrück.

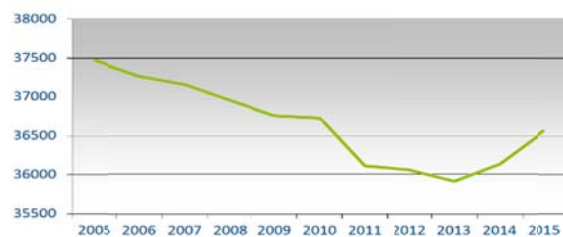
2.2 Status-quo-Analyse der Alters- und Bevölkerungsentwicklung in Beckum

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird vor allem durch die Entwicklung der Bevölkerung und durch den daraus entstehenden Bedarf an Privathaushalten bestimmt. Der Bevölkerungsstand in Beckum liegt nach Angaben der Stadt bei 37.626 Personen (Stand September 2016).

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung nach den Zahlen des IT.NRW im Zeitraum von 2004 bis 2014 ist festzuhalten, dass die Zahl von 37.678 Einwohnerinnen und Einwohnern in 2004 auf 36.135 Einwohnerinnen und Einwohner in 2014 zurückgegangen ist. Dieser Rückgang entspricht einem Minus von 4,1 %. Dennoch konnte der Bevölkerungsrückgang seit dem Jahr 2011 stark gebremst werden, und die Bevölkerungszahlen bewegen sich seit dem Jahr 2013 wieder in einem geringfügig positiven Bereich. Der „Sprung“ vom Jahr 2010 auf das Jahr 2011 ist im Übrigen auf die Registerbereinigung aufgrund des Zensus 2011 zurückzuführen.

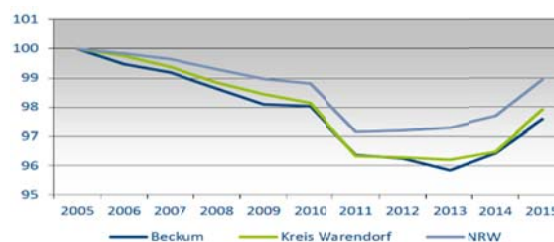
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2015



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

Wird die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Beckum mit den entsprechenden Zahlen für den Kreis Warendorf und für das Land NRW verglichen, wird deutlich, dass der Rückgang in der Stadt Beckum stärker ausfällt: für den Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2010 verringert sich die Einwohnerzahl im Kreis Warendorf um circa 1,8 % und im Land NRW um circa 1,2 %, während er in Beckum bei circa 2,0 % liegt. Nach dem Zensus im Jahr 2011 geht die Entwicklung in NRW leicht nach oben, während sowohl im Kreis Warendorf als auch in der Stadt Beckum die Bevölkerungszahlen bis zum Jahr 2013 noch leicht rückläufig sind. Allen drei Räumen gemeinsam ist eine positive Entwicklung ab dem Jahr 2013. Dabei sind die positiven Wanderungssalden in Beckum sowohl auf Zuzüge deutscher (+553) als auch ausländischer Personen zurückzuführen (+664).

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2004 – 2014 im Vergleich zum Kreis Warendorf und zum Land NRW in % 2005– 2015



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

2.2.2 Wanderungsbewegungen

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, liegt in der Stadt Beckum für den betrachteten Zehn-Jahres-Zeitraum von 2005 bis 2015 eine natürliche Bevölkerungsabnahme vor (Abbildung 4, grüne Kurve). Die Zahl der Sterbefälle kann nicht durch die Zahl der Geburten aufgefangen werden, erst ab dem Jahr 2013 zeigt sich eine aufstrebende Tendenz, die aber 2014 wieder abflacht und so nicht zu einem positiven Bevölkerungswachstum geführt hat.

Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung können die Bevölkerungszahlen in den meisten Kommunen und Regionen nur noch über Wanderungsgewinne gehalten werden beziehungsweise zunehmen. In der Stadt Beckum zeigt der Überschuss der Zu- beziehungsweise Fortgezo-

genen mit kleinen Einbrüchen aber dennoch kontinuierlich nach oben (Abbildung 4, blaue Kurve). Erkennbar ist, dass in der jüngeren Vergangenheit erstmalig im Jahr 2010 wieder positive Wanderungssalden erreicht werden konnten. Diese Entwicklung erfolgt in einem Maße, dass die negativen Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) in den letzten Jahren mehr als ausgeglichen werden konnten.

Abbildung 4: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2015



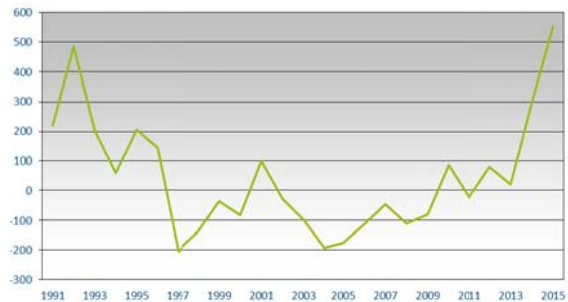
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Deutlich wird an den vorgenannten Ausführungen, dass die Wanderungssalden weit größeren Schwankungen unterliegen als die natürlichen Salden. Letztere weisen eine relativ konstante Entwicklung auf, die im Trend in der Vergangenheit in der Stadt Beckum durchgehend die Nulllinie unterschreiten, aber nur sehr eingeschränkt zu beeinflussen sind (Stichwort Familienpolitik). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist auf kommunaler Ebene damit eine kaum wirksame „Stellschraube“, um die demografischen Entwicklungen zu steuern. Das bedeutet, dass die Beeinflussung der Wanderungssalden der maßgebliche Faktor für eine positive Entwicklung der demografischen Werte ist. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen vertiefend betrachtet.

Wird die Analyse der Wanderungsbewegungen bis in das Jahr 1990 ausgedehnt, zeigt sich in dieser langfristigen Betrachtung, dass ab dem Jahr 1996 (mit Ausnahme des Jahres 2001) jährlich negative Wanderungssalden zu verzeichnen waren und erst ab dem Jahr 2009 wieder regelmäßig Wanderungsgewinne realisiert wurden. In den Jahren 2013, 2014 und 2015 konnten mit den positiven Wanderungssalden sogar die negativen natürlichen Salden mehr als ausgeglichen werden, sodass erstmals seit längerem wieder ein Bevölkerungszuwachs in der Stadt Beckum zu verzeichnen war. Dies ist nicht

zuletzt auf die in diesen Zeiträumen positionierten Angebote auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen.

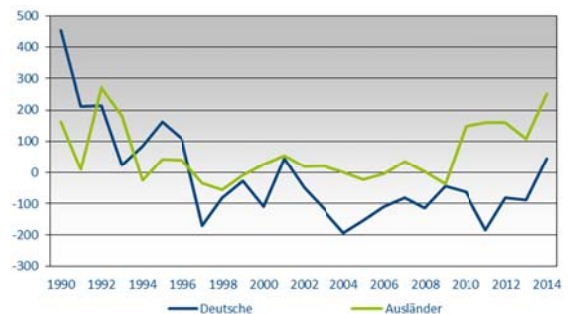
Abbildung 5: Wanderungssalden seit 1990 in absoluten Zahlen



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

In der Differenzierung nach Staatsangehörigkeit ist erkennbar, dass die Mehrzahl der Wanderungsgewinne durch Menschen ausländischer Herkunft verursacht wird. Die Wanderungssalden der Deutschen sind zwischen 1997 und 2013 durchweg negativ, einen positiven Saldo zeigen nur die Jahre 2001 und 2014.

Abbildung 6: Wanderungssalden für Deutsche und Ausländer seit 1990 in absoluten Zahlen



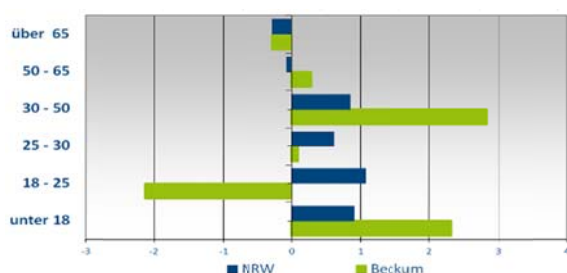
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt zeigt sich, dass in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen überdurchschnittliche viele Menschen aus der Stadt Beckum fortziehen (im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2014). Das bedeutet, dass viele junge Menschen nach dem Ende ihrer Schullaufbahn oder Ausbildung ihren beruflichen beziehungsweise ihren akademischen Start nicht in der Stadt Beckum beginnen. Im Gegensatz zu dieser Entwicklung besteht bei den beiden Gruppen unter 18 Jahren und den 30- bis 50-Jährigen ein überdurchschnittlicher Zuzug nach Beckum. Offenbar haben Wohnbaulandpolitik,



Infrastrukturausstattung und das Stadtentwicklungskonzept Beckum 2025 mit dem Ziel „Zukunft für Familien“ bewirkt, dass Familien oder Paare in der Familiengründungsphase zugezogen sind.

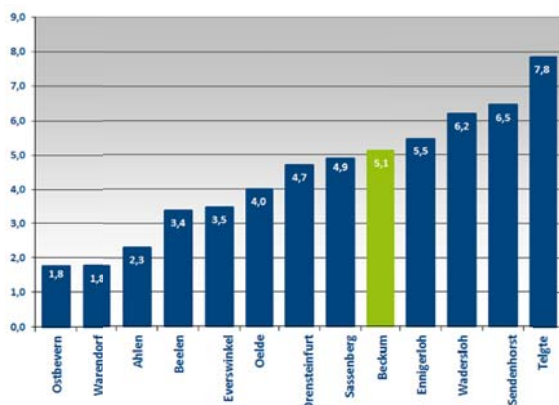
Abbildung 7: Überschuss der Zu- beziehungsweise Fortgezogenen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2014 nach Altersgruppen



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

Der durchschnittliche Wanderungssaldo der Stadt Beckum zeigt in den Jahren 2010 bis 2014 durchschnittlich ein Plus von 2,6 je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner und stellt im Kreis Warendorf, verglichen mit den anderen Kommunen, den dritthöchsten Wert dar. Einzig die Stadt Oelde und die Gemeinde Everswinkel weisen mit einem Plus von 4,1 beziehungsweise 3,0 je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner höhere Wanderungssalden auf. Den einzig negativen Wanderungssaldo weist die Stadt Warendorf mit einem Minus von 0,3 je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf.

Abbildung 8: Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2015 pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in den Kommunen des Kreises Warendorf



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

Die Wanderungsströme zeigen auf, aus welchen Städten die Menschen nach Beckum ziehen und wohin sie fortziehen. Die größten Zuwanderungsströme verzeichnet Beckum von den Städten Ahlen und Ennigerloh, aus denen durchschnittlich knapp 650 Menschen zwischen 2010 und 2014 nach Beckum gezogen sind. Danach folgt die Stadt Oelde mit durchschnittlich ungefähr 480 Menschen.

Das Hauptziel der Fortgezogenen aus Beckum ist die Stadt Ahlen. Etwas mehr als 600 Menschen zogen in den letzten vier Jahren im Mittel pro Jahr von Beckum in die westlich gelegene Nachbarstadt. Mit großem Abstand folgen die Städte Ennigerloh, Hamm, Münster und Oelde mit 340 bis 380 Menschen.

Abbildung 9: Durchschnittliche Wanderungsströme 2010 – 2015



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

Die Salden der Wanderungsströme zeigen, dass sich zwischen den Jahren 2010 und 2015 der größte Saldo bei der Stadt Münster ergibt, da hier 70 Personen aus Beckum zuzogen, aber im Gegenzug nur 28 Personen aus Münster nach Beckum fortzogen. Der niedrigste Saldo zeigt sich im Vergleich mit der Stadt Ennigerloh: zwar zogen 97 Personen aus Beckum dorthin, aber der Zuzug aus Ennigerloh lag mit 110 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern für die Stadt Beckum höher.

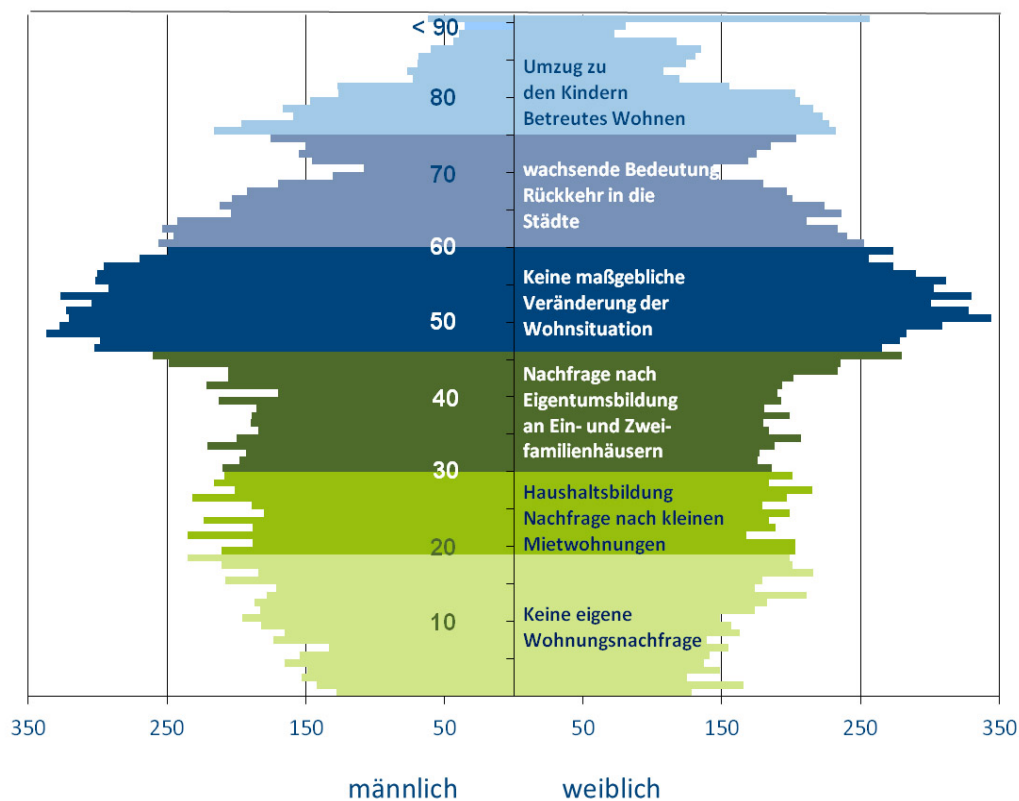
2.2.3 Entwicklung des Altersaufbaus

Neben der absoluten Bevölkerungszahl ist auch die Bevölkerungszusammensetzung für den künftigen Wohnungsbedarf von Bedeutung. Hier spielt zunächst der Altersaufbau eine wichtige Rolle, denn je nach Alter verändern sich die Bedürfnisse und Anforderungen an eine Wohnung deutlich. Während

in der Haushaltsgründungsphase, die meist in einem Alter zwischen 18 und knapp 30 Jahren erfolgt, eher kleinere Mietwohnungen nachgefragt werden, verschiebt sich diese Nachfrage mit zunehmendem Alter in Richtung Familienwohnen, möglichst als Eigenheim mit Garten. Die Gruppe der circa 45- bis unter 60-Jährigen bewegt sich dagegen – zumindest statistisch gesehen – vergleichsweise wenig auf dem Wohnungsmarkt. Erst, wenn die Kinder aus dem Haus sind, beginnt eine neue Nachfrage in Richtung kleinerer Wohnungen, möglichst in zentraler und integrierter Lage mit der Nähe zu Kultur, Versorgungs- und auch medizinischen Angeboten. In den Grafiken zu den Bevölkerungspyramiden ist diese Gruppe an der Überschrift „Wachsende Bedeutung der Rückkehr in die Städte“ erkennbar. Ab einem Alter von circa 75 Jahren setzt ein Trend zu betreutem Wohnen ein, oder es kommt ein Umzug zu den Kindern in Frage.

Die Alterszusammensetzung in der Stadt Beckum zeigt für das Jahr 2016, dass der Anteil der 46- bis 60-Jährigen am stärksten vertreten ist. Während es bei dieser Altersgruppe keine Veränderung der Wohnsituation gibt, ist vor allem bei den 20- bis 30-Jährigen sowie den 30- bis 46-Jährigen die Nachfrage nach kleinen Wohnungen beziehungsweise Ein- und Zweifamilienhäusern hoch. Im Alter über 60 Jahren ist zu erkennen, dass der Anteil der Frauen gegenüber den Männern höher ist. Diesen Altersgruppen, zwischen 60 und 75 Jahren beziehungsweise 75 und über 90 Jahren, ist es wichtig, in der Nähe der Stadt und den eigenen Kindern zu leben. Auch die Wohnform betreutes Wohnen spielt bei den älteren Menschen eine Rolle.

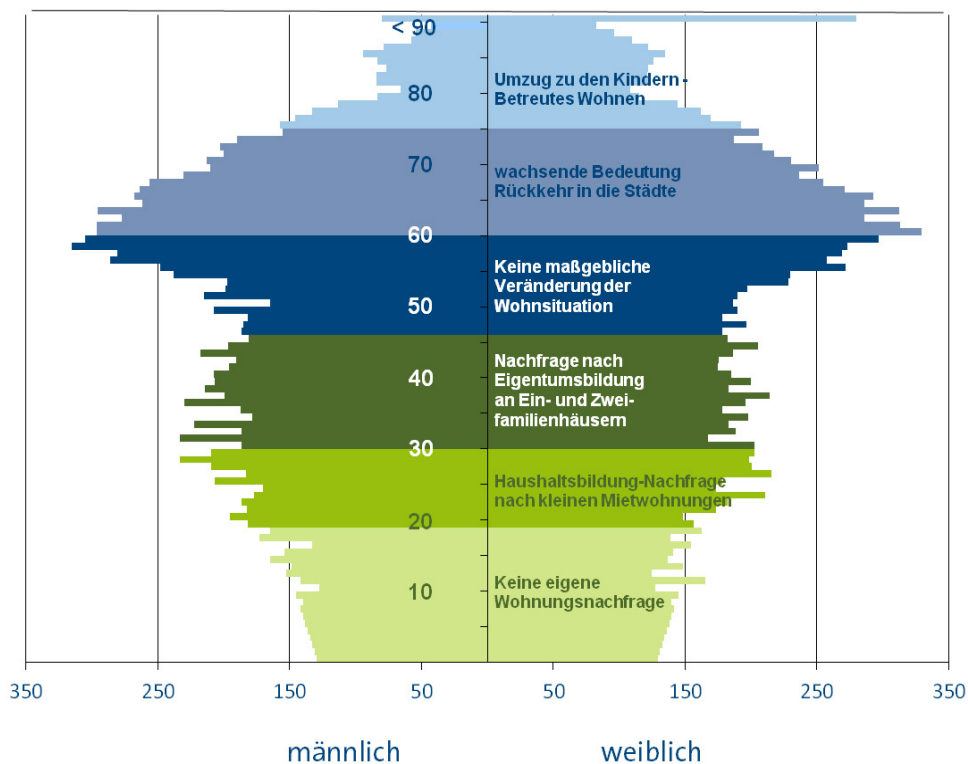
Abbildung 10: Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



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

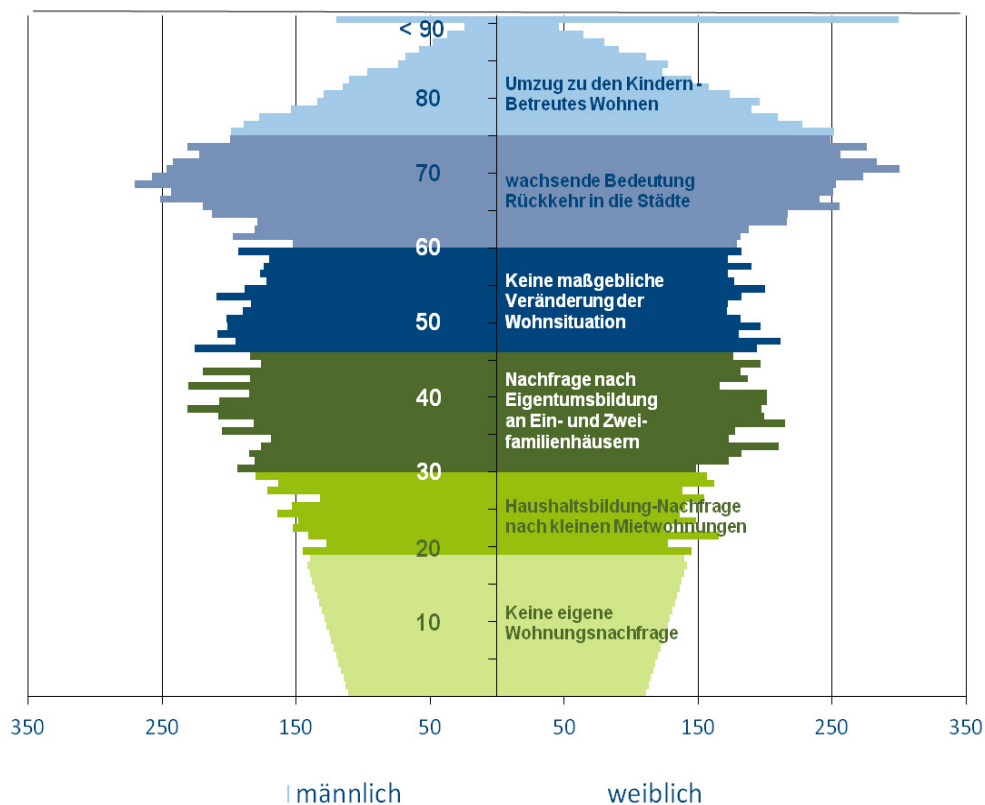


Abbildung 11: Bevölkerungsaufbau 2025 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



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

Abbildung 12: Bevölkerungsaufbau 2035 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



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

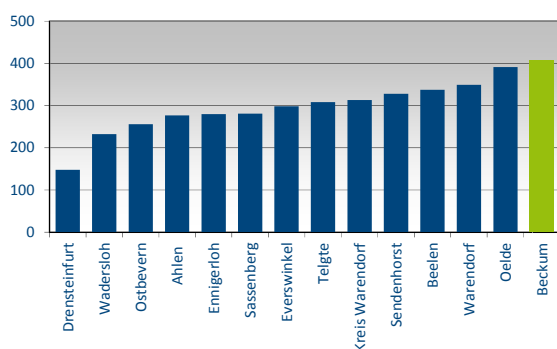
Bis ins Jahr 2025 wird sich die Bevölkerungsstruktur der Stadt Beckum so entwickeln, dass sich der Anteil der 50- bis 75-Jährigen aufgrund des demografischen Wandels erhöhen und im Jahr 2025 die größte Altersgruppe in der Bevölkerung Beckums stellen wird. Weitere Veränderungen sind bei der Altersgruppe unter 18 Jahren zu erwarten, die im Vergleich zum Jahr 2016 an Jungen und Mädchen verlieren wird.

In der Fortschreibung der Beckumer Bevölkerungspyramide bis zum Jahr 2035 wird sehr deutlich, wo aufgrund der Alterszusammensetzung die künftigen Wohnpräferenzen liegen werden. Im Zeitraum von 2025 bis 2035 wird sich die Altersstruktur der Stadt Beckum weiter nach oben verschieben. Erkennbar ist, dass die Nachfragegruppe des Familienwohnens (30 bis circa 45 Jahre) kurz- bis mittelfristig zwar nochmals einen kleinen Schub erhalten wird. Die Anzahl der potenziell Interessierten in der dargestellten Altersgruppe wird langfristig aber abnehmen, d. h. die Nachfrage nach Eigentumsbildung für Familien wird mittel- bis langfristig deutlich zurückgehen. Steigen wird dagegen die Nachfrage in der Gruppe der über 60-Jährigen.

2.2.4 Arbeitsplatzzentralität

Ein wichtiger Aspekt zur Bewertung der Wohnpotenziale ist auch das Arbeitsmarktangebot. Regelmäßig wählen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ihren Wohnstandort nach dem Arbeitsplatz, wenn ein adäquates Angebot vorhanden ist. Insofern soll ein kurzer Blick auf die Arbeitsplatzzentralität in Beckum gerichtet werden. Diese definiert sich nach den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner.

Abbildung 13: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner

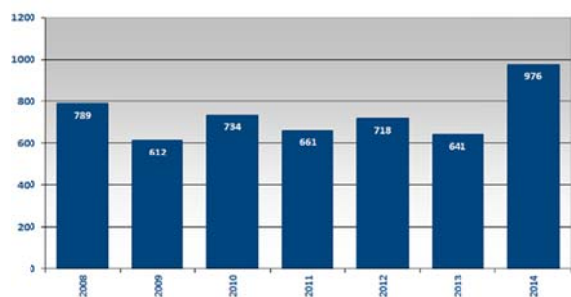


Quelle: IT.NRW, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Erkennbar ist, dass die Stadt Beckum mit über 407 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner den Spitzenwert im Kreis einnimmt. Die Stadt Beckum liegt mit dieser Zentralität in einem Bereich, der in der Regel nur durch Kommunen mit oberzentraler Funktion erreicht wird (zum Beispiel Bielefeld: 424, Dortmund: 363).

Dies schlägt sich auch in den Pendlersalden deutlich nieder. Beckum ist kreisweit die einzige Kommune mit einem Einpendlerüberschuss.

Abbildung 14: Entwicklung der Pendlersaldenzwischen 2008 bis 2014 in absoluten Zahlen



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

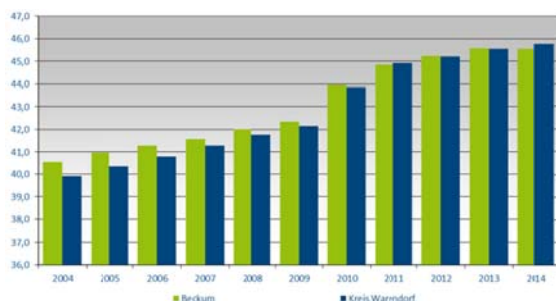
Allein aufgrund dieser hohen Arbeitsmarktzentralität kann davon ausgegangen werden, dass eine hohe Nachfrage nach Wohnraum auch in längerer Frist anhalten wird.

2.3 Status-quo-Analyse des Wohnungsmarkts in Beckum

2.3.1 Entwicklung der Wohnfläche und des Wohnungsbestands

Die Wohnfläche pro Kopf hat sich im Zeitablauf sukzessive erhöht und liegt in Beckum für das Jahr 2014 bei 45,5 qm pro Kopf. Im Zeitraum von 2004 bis 2014 lag die Zuwachsrate in Beckum bei insgesamt circa 11 % – das bedeutet, dass sich die Pro-Kopf-Wohnfläche um etwas weniger als 5 qm erhöht hat. Im Kreis Warendorf erhöhte sich der entsprechende Wert im gleichen Zeitraum um circa 22 %, lag aber im Ausgangsjahr 2004 deutlich unter den Pro-Kopf-Werten der Stadt Beckum.

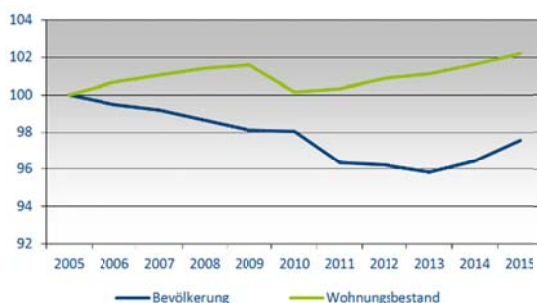
Abbildung 15: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Beckum und im Kreis Warendorf



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

Der Wohnungsbestand in der Stadt Beckum verteilt sich auf die unterschiedlichen Kategorien von Einbeziehungswise Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen). Zwischen den Jahren 2004 und 2009 verläuft die Bestandsentwicklung positiv, um im Jahr 2009 auf ein Zwischenhoch von circa 101,6 % zu steigen. In den nächsten beiden Jahren sinkt die Entwicklungsrate des Wohnungsbestands auf 100 %, um bis 2014 erneut auf 101,6 % zu klettern. Die Entwicklung der Einwohnerzahl verläuft im gleichen Zeitraum (mit 2004 als Basisjahr) negativ, das heißt, die Einwohnerzahlen gehen um circa 4 % zurück.

Abbildung 16: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2004 – 2014 in %

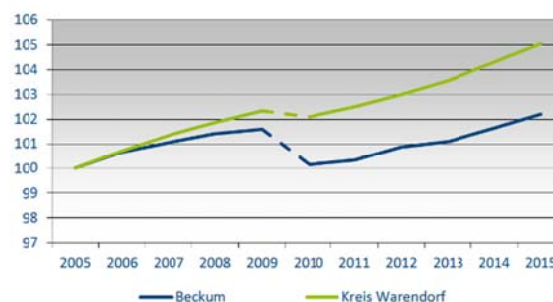


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Werden die Entwicklungen des Wohnungsbestands in Beckum und im Kreis Warendorf gegenübergestellt, fällt auf, dass die Entwicklungen bis zum Jahr 2009 zunächst parallel verlaufen, wenn auch in Beckum auf einem leicht niedrigeren Niveau. Ab dem Jahr 2010 zeigt sich eine steigende Tendenz in der Entwicklung des Wohnungsbestands, sodass

die Werte im Jahr 2015 für die Stadt Beckum bei 102,1 % und für den Kreis Warendorf bei 105 % liegen.

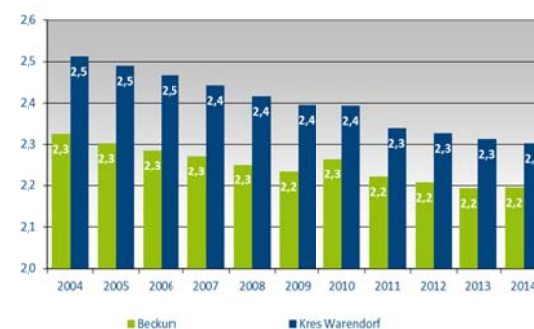
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestands in Beckum und im Kreis Warendorf



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

Während sich der Wohnungsbestand in Beckum und dem gesamten Kreis Warendorf zwischen den Jahren 2004 und 2014 positiv entwickelt hat, ist die Entwicklung der Wohnungsbelegungen leicht negativ. Belegten im Jahr 2004 durchschnittlich noch 2,3 beziehungsweise 2,5 Menschen eine Wohnung, so sind es 2014 nur noch 2,2 Menschen in der Stadt Beckum beziehungsweise 2,3 Menschen im Kreis Warendorf. Die leichte Erhöhung der Wohnungsbelegung in der Stadt Beckum auf 2,3 Personen im Jahr 2010 wird durch die Registerbereinigung des Zensus verursacht.

Abbildung 18: Entwicklung der Wohnungsbelegung 2004 – 2014 in Beckum und im Kreis Warendorf



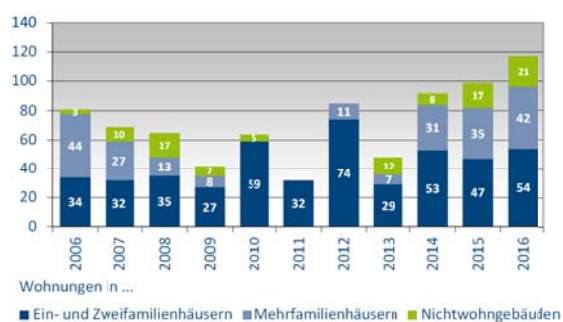
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

2.3.2 Entwicklung an Baufertigstellungen

In den Jahren 2004 bis 2014 lag in der Stadt Beckum der Schwerpunkt der Baufertigstellungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern: in diesen zehn Jahren wurden kumuliert 402 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 253 in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Die größte Anzahl an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wurde im Jahr 2012 mit 74 Einheiten, die größte Anzahl an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2004 mit 84 Einheiten fertiggestellt.

Erkennbar ist, dass der Mehrfamilienhausbau Anfang der 2010er Jahre annähernd zum Erliegen gekommen ist und erst in der jüngeren Vergangenheit wieder einsetzt. Dies ist vor allem beachtlich, da aufgrund der Alterszusammensetzung von einer deutlichen Zunahme der Nachfrage nach barrierefreien bis barrierearmen Wohnungen auszugehen ist.

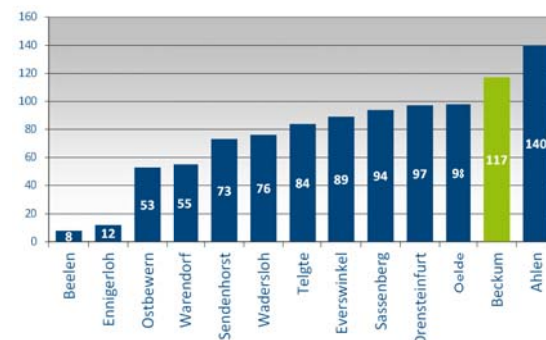
Abbildung 19: Baufertigstellungen an Wohnungen in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern



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

Im Kreis Warendorf ist im Jahr 2016 zwar die Stadt Ahlen Spitzenreiter bei der Anzahl der Baufertigstellungen an Wohnungen mit 140 Wohneinheiten, aber die Stadt Beckum folgt mit 117 Wohneinheiten direkt auf dem zweiten Platz. Auf dem dritten und vierten Rang liegen die Städte Oelde mit 98 Wohneinheiten und Drensteinfurt mit 97 Wohneinheiten. Die wenigsten Fertigstellungen weisen die Städte Beelen (8) und Ennigerloh (12) auf.

Abbildung 20: Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Warendorf im Jahr 2016 in absoluten Zahlen



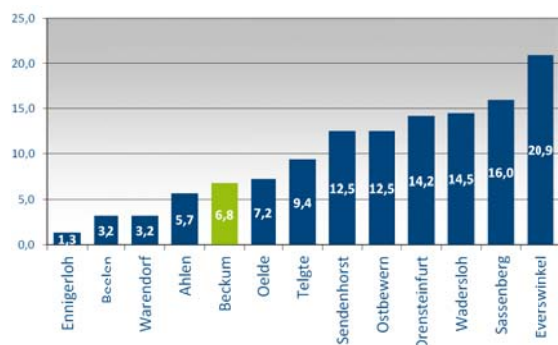
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zwischen den Baufertigstellungen und den Wanderungssalden ist regelmäßig ein Zusammenhang feststellbar, und diese Kohärenz ist auch im Kreis Warendorf zu erkennen. Dass Wanderungsverluste nach Münster, Gütersloh, Dortmund und Düsseldorf erfolgen, ist evident auf die jüngere Klientel der 18- bis 25-Jährigen zurückzuführen. Wanderungsverluste nach Warendorf, Everswinkel, Ostbevern oder Telgte gehen dagegen zu Kommunen, die ein der Stadt Beckum vergleichbares Wohnprofil aufweisen: Wohnen für junge Familien. Dies bedeutet offensichtlich, dass Familien aufgrund eines fehlenden (gegebenenfalls preisadäquaten) Wohnangebots in Beckum fortgezogen sind.

Weiteren Aufschluss über die wohnungsmarktrelevante Situation gibt das Verhältnis der Baufertigstellungen zur vorhandenen Anzahl der Wohneinheiten.



Abbildung 21: Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Warendorf je 1.000 Wohneinheiten im Jahr 2016



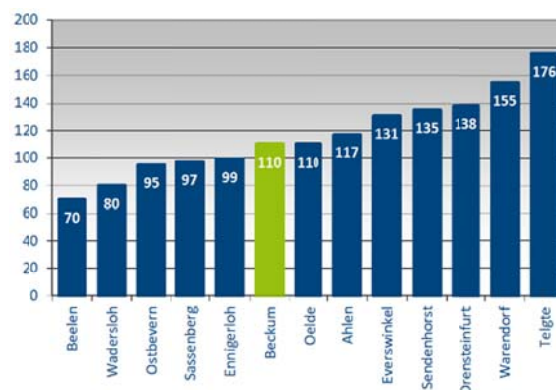
Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Hier zeigt sich, dass die Entwicklung am Wohnungsmarkt in der der Stadt Beckum deutlich unterhalb der durchschnittlichen Werte liegt. Kurz gesagt, in Beckum werden im Verhältnis durchschnittlich weniger Wohnungen errichtet als im Kreis Warendorf insgesamt. Diese Aussage trifft im Übrigen nicht allein auf das Jahr 2016 zu, vergleichbare Werte liegen auch für die Vorjahre vor.

2.4 Grundstückspreise

Bei den Grundstückspreisen pro qm erschlossenes Bauland liegt die Stadt Beckum mit circa 110 EUR im Kreis Warendorf im unteren Mittelfeld. Der günstigste Quadratmeterpreis ist mit durchschnittlich 70 EUR in der Gemeinde Beelen, der höchste mit durchschnittlich 176 EUR in der Stadt Telgte zu finden.

Abbildung 22: Durchschnittlicher Preis pro qm Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2015



Quelle: Grundstücksmarktbericht Warendorf 2016, eigene Berechnung

2.5 Bewertung der regionalen Positionierung Beckums

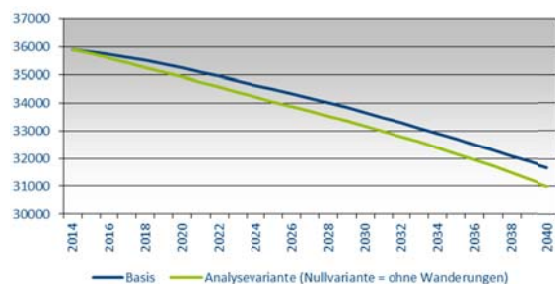
Demografisch und auch arbeitsmarktspezifisch profitiert die Stadt Beckum von der guten Lage zwischen Dortmund/Hamm, Münster und Bielefeld sowie der guten Verkehrsanbindung über die A 2. Gleichwohl gibt es weitere Faktoren, die eine regionale Positionierung in der Bedeutung als Wohnstandort deutlich machen. Zu nennen sind vor allem die Angebote an sozialer Infrastruktur, die Arbeitsmarktangebote, die Einkaufsmöglichkeiten, die Verkehrsanbindung und die allgemeine Lebensqualität im Hinblick auf Sport, Kultur und weitere Freizeitangebote. Auch die landschaftliche Einbindung der Stadt kann eine maßgebliche Rolle spielen.

3 Wohnungsbedarfsprognose

3.1 Bevölkerungsprognose

Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs ist die Bevölkerungsprognose. Wir nehmen zunächst Rückgriff auf die Vorausberechnung der Bevölkerungszahl durch den Landesbetrieb Information und Technik NRW (IT.NRW) mit dem Basisjahr 2013. Entsprechend negativ fällt die vom Landesamt Information und Technik veröffentlichte Bevölkerungsprognose aus. Es wird in der Basisvariante prognostiziert, dass die Bevölkerungszahl der Stadt Beckum bis zum Jahr 2035 auf circa 32.700 Personen und bis zum Jahr 2040 auf circa 31.750 zurückgehen wird.

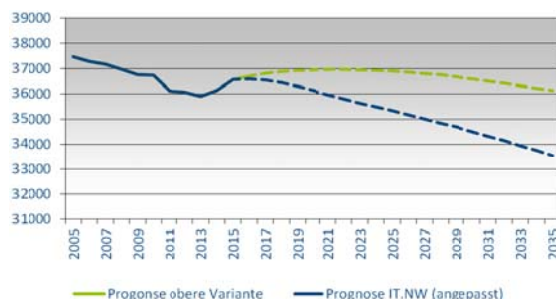
Abbildung 23: Bevölkerungsprognose in zwei Varianten 2014 – 2040



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

Allerdings ist aufgrund der nach 2013 deutlich positiveren Entwicklungszahlen diese Prognoserechnung nach oben zu korrigieren. Die folgende Abbildung zeigt eine aktualisierte Prognoserechnung für die Stadt Beckum. Die Prognose des Landesamts Information und Technik IT.NRW wurde auf die zuletzt verfügbaren tatsächlichen Bevölkerungszahlen angepasst, darüber hinaus wurde auf Basis der positiven Wanderungssalden der jüngeren Vergangenheit eine neue Prognoserechnung erstellt. Demnach liegt die Bevölkerungszahl auf Basis des Trends des IT.NRW bei 33.600 Einwohnern im Jahr 2035 und bei circa 36.000 Einwohnern auf Basis der Trends der jüngeren Vergangenheit.

Abbildung 24: Korridor der künftig zu erwartenden Bevölkerungszahl in der Stadt Beckum



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

Unter Berücksichtigung aller erkennbaren Tendenzen in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass sich die künftige Bevölkerungsentwicklung innerhalb des dargestellten Korridors bewegen wird. Für die weiteren Berechnungen zum Wohnungsbedarf wird demnach von einer mittleren Bevölkerungszahl von 34.800 Einwohnern im Jahr 2035 ausgegangen.

3.2 Entwicklung der Haushaltsstrukturen

Eine deutliche Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung ist in Beckum wie auch bundesweit zu beobachten. Dafür verantwortlich sind Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind und ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles.

Aber auch das zunehmende Alter der Bevölkerung bewirkt eine Verkleinerung der Haushalte und führt zu einem steigenden Wohnflächenbedarf: Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug der Kinder oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum ist die Kindergeneration auf der Suche nach Wohnraum.

Damit wird deutlich: Selbst bei zurückgehenden Bevölkerungszahlen sind zusätzliche Wohnungen erforderlich. Es ist zudem abzusehen, dass die Wohnungswirtschaft von Anfragen nach barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen in gut integrierter und zentraler Lage förmlich überschwemmt werden wird. Um diese Entwicklung vorzubereiten, müssen bereits heute die geeigneten Rahmenbedingungen geschaffen werden.



3.3 Wohnungsbedarfsprognose

Die Prognose des Wohnungsbedarfs stützt sich, ausgehend vom aktuellen Wohnungsbestand, zunächst auf diejenige zur Einwohnerentwicklung sowie die Haushaltsprognose für den Kreis Warendorf. Der Trend zur sinkenden Haushaltsbelegungsziffer sowie der steigende Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf werden hierbei in die Berechnung einbezogen. Der Gesamtbedarf an Wohneinheiten für das Prognosejahr setzt sich aus den nachfolgend benannten Komponenten zusammen:

- **Neubedarf:** Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose. Er entsteht grundsätzlich aus einem Zuwachs der Haushaltszahl. Die Zahl der Haushalte für den Prognosehorizont ist bei IT.NRW auf Kreisebene verfügbar und wird im Verhältnis auf die Stadt Beckum heruntergebrochen. Die Differenz aus der Haushaltszahl im Prognose- und der im Ausgangsjahr ergibt den Neubedarf.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf bildet den Bedarf für entfallende Wohnungen ab und wird durch unterschiedliche Gründe wie Zusammenlegungen, Umwidmungen oder Abriss ausgelöst (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestands).
- **Fluktuationsreserve/Nachholbedarf:** Dies beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl verfügbarer Wohnungen im Ausgangsjahr. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- beziehungsweise Zugzugswillige wird die Fluktuationsreserve mit 1 % des Wohnungsbestands vorausgesetzt.

Diese Vorgehensweise entspricht der aktuellen Vorgabe des Landesentwicklungsplans NRW und basiert auf der Berechnungsvorgabe des ISB Aachen aus dem Jahr 2012. („Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen“, Prof. Dr.-Ing. Dirk Vallée et al., Aachen, September 2012)

Die Differenzierung nach Wohnungsmarktsegment und Qualität erfolgt zunächst über die Bevölkerungszusammensetzung (Alter, Bildungsstand, Nationalität, Einkommen). Darauf aufbauend wer-

den die unterschiedlichen Wohnformen und Qualitäten mit dem zu erwartenden Bedarf der Nachfrager abgeglichen.

In der Gegenüberstellung des Wohnungsbestands mit dem Bedarf ergibt sich zusätzlich eine Hochrechnung zu künftigen Bedarfen beziehungsweise Überhängen, differenziert nach Segmenten.

Tabelle 1: Bedarfsrechnung 2015 bis 2035 nach den Vorgaben der Landesplanung (vorläufig)

	Beckum	Kreis Warendorf
Neubedarf	370 WE	4.700 WE
Ersatzbedarf	245 WE	3.120 WE
Fluktuationsreseve	185 WE	2.350 WE
Summe	800 WE	10.170 WE
Bedarf pro Jahr (Mittelwert)	40 WE	509 WE
WE in Mehrfamilienhausbau	23 WE	
WE im Einfamilienhausbau	17 WE	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Aufgrund der Verschiebungen im Altersgefüge ist davon auszugehen, dass künftig insgesamt nur noch 40 bis 45 % der neuen Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau und circa 55 bis 60 % im Mehrfamilienhausbau (barrierearm bis barrierefrei) benötigt werden.

Tabelle 2: Bedarfsrechnung 2015 bis 2035 Potenzialberechnung

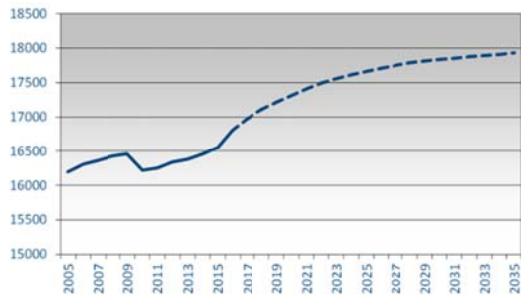
	Beckum	Kreis Warendorf
Neubedarf	650 WE	4.700 WE
Ersatzbedarf	430 WE	3.120 WE
Fluktuationsreseve	320 WE	2.350 WE
Summe	1.400 WE	10.170 WE
Bedarf pro Jahr (Mittelwert)	70 WE	509 WE
WE in Mehrfamilienhausbau	40 WE	
WE im Einfamilienhausbau	30 WE	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die folgende Grafik macht deutlich, dass diese Zahlen allerdings nicht allein vor dem Hintergrund des Prognosezeitpunkts 2035 gesehen werden dürfen. Im Zeitverlauf gibt es aufgrund der demografischen Entwicklung eine Dynamik, die es zu berücksichtigen gilt. Dargestellt ist die Entwicklung der Anzahl an Wohneinheiten der jüngeren Vergangenheit sowie die prognostizierte Bedarfsent-

wicklung. Es zeigt sich, dass kurz- bis mittelfristig mehr Wohnungen benötigt werden als in langer Frist.

Abbildung 25: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Beckum (Bedarfszahlen zwischen der unteren und oberen Bevölkerungsprognose)



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

Die Bedarfslage nach Wohneinheiten (WE) lässt sich auf Grundlage der Bedarfsrechnung nach den Vorgaben der Landesplanung auf die Jahre 2017 bis 2035 aufteilen. Die Abweichung zu der Summe aus Tabelle 1 ergibt sich aufgrund des Beginns im Jahr 2017 statt 2015 und auf Rundungsdifferenzen. Entsprechend lässt sich der Mindestbedarf an Wohneinheiten wie folgt zusammenfassen:

2017 – 2020	325 WE	80 pro Jahr
2021 – 2025	250 WE	50 pro Jahr
2026 – 2030	125 WE	25 pro Jahr
2031 – 2035	80 WE	16 pro Jahr

Dabei verschiebt sich auch die Bedarfslage nach Wohnungsmarktsegment. Während in den kommenden fünf bis zehn Jahren der Schwerpunkt durchaus noch auf dem Ein- und Zweifamilienhausbau liegen kann, wird sich dies, je weiter in die Zukunft gedacht wird, deutlich zugunsten des barrierearmen bis barrierefreien Geschosswohnungsbaus verschieben.

Zentrale Erkenntnisse sind zunächst: Möglichst kurzfristig sollten Neubaumaßnahmen in beiden Segmenten ermöglicht werden, wobei der erste Schwerpunkt zunächst noch durchaus im Ein- und Zweifamilienhausbau liegen kann. Die Bedarfslage wird sich in den nächsten fünf bis zehn Jahren allerdings umkehren. Dann wird der barrierearme bis barrierefreie Geschosswohnungsbau eine zentrale Rolle spielen.

In der Standortverteilung ist davon auszugehen, dass die Geschosswohnungen, d. h. neue Mehrfamilienhäuser, überwiegend zentral – vielfach in Form von Baulückenschließungen – realisiert werden. Besondere Eignung weisen dabei Standorte in Nähe zentraler Versorgungsbereiche, sonstiger sozialer Infrastruktureinrichtungen und im direkten Umfeld von Stationen des öffentlichen Nahverkehrs auf.

Neue Wohngebiete, die tendenziell an den Ortsrändern entstehen können, werden geringere Bedeutung für den Geschosswohnungsbau haben.

Im Hinblick auf die demografischen Entwicklungen müssen Mehrfamilienhäuser Mindeststandards erfüllen, die eine Eignung als „Ruhestands-Appartements“ ermöglichen. Damit ist klar: Ob Eigentümer- oder Mieterschaft ihre Immobilien langfristig belegen, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots ab. Barrierearm bis barrierefrei, das sind entscheidende Kriterien für eine zukünftige Marktfähigkeit dieser Wohnungen.

In den Neubaugebieten wird sich auch zukünftig der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau fortsetzen. Dabei dürften allerdings auch weiterhin diejenigen Bereiche bessere Vermarktungschancen aufweisen, die in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Sportanlagen, liegen.

Evident ist, dass Mehrfamilienwohnen heute praktisch durchgehend barrierefrei gestaltet wird. Eine Marktsegmentprognose für Seniorenwohnen erübrigt sich in diesem Kontext, auch wenn auf Basis des Altersaufbaus hier durchaus Aussagen getroffen werden können. Eine weitere Differenzierung wird nicht empfohlen, da das Angebot (Planungsvorstellungen, Quartiersprofile, Adressen, städtebauliches Umfeld etc.) einen zu starken Einfluss auf die Nachfrage ausübt und damit eine rein nachfrageorientierte Betrachtung mit zu vielen Unsicherheiten behaftet ist.

Für die weitere Wohnungsmarktdifferenzierung steht eher die Frage im Vordergrund, was die Stadt Beckum will, weniger, welche Einzelsegmente bedient werden können. In Anbetracht der Lage und sozialen Disposition kann die Stadt Beckum viele Nachfragemodelle bedienen, solange sie sich quantitativ in dem prognostizierten Rahmen bewegen.



4 Stadtteilanalyse

Zur Bewertung der Standortfaktoren für das Wohnen in den verschiedenen Segmenten wird jeder Stadtteil einer genauen Betrachtung und Analyse der einzelnen Stadtteile unterzogen. Kriterien sind:

- Städtebauliche Kategorien wie Dichte, Besatz und Zustand
- Soziodemografische Kategorien wie Alterszusammensetzung und Migrantenanteil
- Soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote
- Erreichbarkeit mit MIV und Umweltverbund
- Restriktionen wie mögliche Immissionen (Schall, Schadstoffe etc.) oder optische Beeinträchtigungen

Daraus ergeben sich Aussagen zu aktuellen und möglichen Wohnqualitäten und zur Wahrscheinlichkeit der Belegung nach Stadtteilen.

Betrachtet werden hierbei alle Stadtteile von Beckum (Einwohnerzahlen Stand September 2016), die insgesamt 37.626 Einwohner haben:

- Stadtteil Beckum (24.758 Einwohner; 65,8 %)
- Stadtteil Neubeckum (10.615 Einwohner; 28,2 %)
- Stadtteil Roland (1.124 Einwohner; 3,0 %)
- Stadtteil Vellern (1.129 Einwohner; 3,0 %)

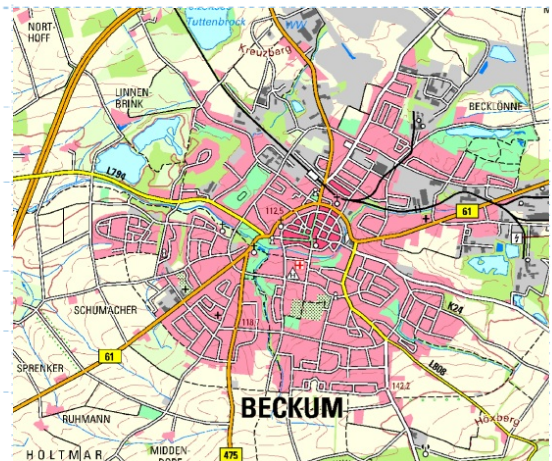
Fast zwei Drittel der Einwohnerschaft von Beckum wohnen demnach im Stadtteil Beckum, gefolgt von dem Stadtteil Neubeckum, der circa 28 % der Einwohnerschaft beheimatet. Die Stadtteile Roland und Vellern verfügen jeweils über 3,0 % der Einwohnerschaft der Stadt Beckum.

4.1 Stadtteil Beckum

Stadtteil Beckum



Lage	Beckum
Entfernung zur Innenstadt	circa 0 – 2,5 km
Einwohner	24.758 im Sept. 2016
Altersdurchschnitt	44 Jahre (ø 43,75)
Jugendquotient	22,5 (ø 22,6)
Altenquotient	27,8 (ø 27,9)
Anteil Nicht-Deutscher	11 % (2.594 Einwohnerinnen und Einwohner)



Historie

Beckum wurde im Jahre 1134 erstmals urkundlich erwähnt (parrochia Bikeheim) und bereits im Jahr 1224 als Stadt bezeichnet. Durch eine strategisch günstige Lage an der Kreuzung zweier Handelswege kam Beckum bereits im Mittelalter zu Reichtum. In den folgenden Jahrhunderten verarmte die Stadt aufgrund von Kriegen, Seuchen und verheerenden Bränden (1655, 1657 und 1734), bei denen ein großer Teil der Stadt zerstört wurde. Erst ab dem 19. Jahrhundert erholte sich die Wirtschaft allmählich. Im Jahr 1872 wurde in Beckum ein erstes Zementwerk erbaut, worauf noch zahlreiche weitere folgten.



Die günstigen Rohstoffvorkommen (Mergel), die Nähe zum Ruhrgebiet und der Anschluss an die neue Stammstrecke der Köln-Mindener Eisenbahngesellschaft im Jahr 1847 ließen Beckum zu einem der bedeutendsten Zementreviere der Welt werden. Heute gibt es noch zwei große Zementwerke in Beckum: (Holcim Westzement GmbH und Phoenix Zementwerke Krogbeumker GmbH & Co. KG). Ab dem Ende des 19. Jahrhunderts galt das Münsterland als einzige Lagerstätte für Strontianit weltweit, das allerdings nur wenige Jahre nachgefragt wurde (*Quellen: Webseite der Stadt Beckum, Fortschreibung des Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzepts Innenstadt Beckum 2012, Wikipedia*).

Städtebauliche Analyse



Der Stadtteil Beckum wird von mehreren (Land-)Straßen, die sternförmig vom Ring um den Ortskern in alle Himmelsrichtungen abgehen, durchzogen. Die mittelalterlichen Wallanlagen sind noch im Stadtgrundriss ablesbar und grenzen den Innenstadtbereich deutlich ab, südlich bildet die Werse die Abgrenzung. Direkt an die Innenstadt schließt der Westpark an, der über größere Frei- und Wiesenflächen verfügt.

In der Innenstadt gibt es viel historische Bausubstanz, die überwiegend in einem gut restaurierten Zustand ist („Ackerbürgerhäuser“). Es finden sich gleichwohl Gebäude aus dem 18./19. Jahrhundert und aus den 1950er/1960er Jahren. Der Marktplatz mit dem alten Rathaus bildet den städtebaulichen Mittelpunkt, der als wichtiger Identifikationsort und als Kundenmagnet für den Einzelhandel dient. Aus diesem Grund ist es für den Beckumer Hauptgeschäftsbereich von besonderer Bedeutung, die ansprechende, kleinteilige Struktur und die städtebauliche und architektonische Attraktivität des historisch gewachsenen Hauptgeschäftsbereichs zu bewahren beziehungsweise auszubauen. Im Handlungs- und Maßnahmenkonzept Innenstadt Beckum aus dem Jahr 2012 sind zahlreiche Aktionen aufgeführt, die schrittweise umgesetzt werden.



Die wichtigsten Einkaufsstraßen sind die Nordstraße, die West- und Oststraße. Weitere Geschäfte befinden sich in Streulage in den Querstraßen. Teilweise sind diese Straßenzüge als Fußgängerzone gestaltet und bieten eine gute Aufenthaltsqualität. In den Innenstadtlagen sind viele inhabergeführte Geschäfte zu finden. Leerstände erweisen sich in den Innenstadtlagen aktuell als Problem. Das Innenstadtmanagement der Stadt Beckum gibt gezielte Unterstützung bei der Vermittlung für Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende, um Leerstände zu vermeiden. Profile der Haupteinkaufsstraßen mit dem aktuellen Geschäftsbesatz und den leerstehenden Objekten sind im Internet abrufbar. Die oberen Etagen der Gebäude in den Einzelhandelslagen werden zumeist für Wohnzwecke genutzt. Augenscheinlich gibt es hier auch Wohnraum-Leerstände, wobei aufgrund des Alters der Bausubstanz davon auszugehen ist, dass in einigen Gebäuden die Wohnungen zuschnitt- und ausstattungsmäßig nicht den heutigen Anforderungen entsprechen.

In der gesamten Innenstadt mit ihren vielen historischen Fassaden wird ein Hof- und Fassadenprogramm angewendet, um die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität dieses Bereichs zu steigern und die Quartiersidentität zu stärken.

Die Siedlungsstruktur in den Wohngebieten um den Kernbereich ist von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und wenigen Wohnhochhäusern geprägt. Es sind vereinzelt Baulücken in den Wohngebieten vorzufinden. Die Stadt Beckum verfügt über ein Baulandkataster, das aktuell circa 30 Bauflächenpotenziale für den (Geschoss-)Wohnungsbau aufzeigt. In dem Kataster werden alle für den Bau von Mehrfamilienhäusern geeigneten unbebauten, geringfügig bebauten sowie unmittelbar bebaubaren Grundstücke aufgeführt, soweit die Eigentümer und Eigentümerinnen mit der Veröffentlichung einverstanden waren.

Auffallend ist die Mischung von Industrie- und Gewerbebauten innerhalb der Wohngebiete. Westlich der Innenstadt entstand in den frühen 1950er Jahren das Viertel „Rote Erde“, das durch Einfamilienhäuser geprägt wird. Ein großes Baugebiet, in dem kürzlich zahlreiche moderne Einfamilienhäuser entstanden sind, befindet sich im Süden der Stadt Beckum zwischen den Straßen Lippborger Straße und Oberer Dalmerweg.

Anbindung

Die gute Erreichbarkeit des Stadtteils Beckum wird durch diverse Zufahrtsstraßen gewährleistet. Überregional ist die Stadt über die Autobahn A 2 zu erreichen, die das Stadtgebiet von Beckum quert.

Zudem gibt es in Beckum einen Busbahnhof, über den die umliegenden Stadtteile und der nächstgelegene Bahnhof in Neubeckum (circa 6 km) erreicht werden können. Drei ständige Buslinien verkehren zwischen Beckum Stadtmitte und Neubeckum, zwei weitere nehmen den Weg über den Stadtteil Roland nach Neubeckum, sodass der Anschluss an die Bahnlinien sehr gut gewährleistet ist.

In den vergangenen Jahren wurden in Beckum zahlreiche Radwege neu angelegt; auch ein Großteil der touristischen Bemühungen zielt auf den Radtourismus ab. Zusätzliche Radwege im Innenstadtbereich können die Attraktivität nicht nur für die Bewohnerschaft, sondern auch für Touristen steigern.

Sozialintegrative Infrastruktur

Bildungseinrichtungen

Im Stadtteil Beckum gibt es insgesamt zwölf Kindertageseinrichtungen. Ferner befinden sich hier vier Grundschulen: die Eichendorffschule an der Neißer Straße im Wohngebiet „Rote Erde“, die Martinschule im süd-westlichen Teil Beckums, die Paul-Gerhardt-Schule im östlichen Teil und die Sonnenschule im nördlichen Wohngebiet. Im nördlichen Stadtgebiet gibt es am Standort der auslaufenden Realschule eine vierzügige Sekundarschule. Die Hauptschule an der Kettelerstraße ist im gleitenden Auflösungsprozess begriffen. Darüber hinaus gibt es das Albert-Magnus-Gymnasium am Paterweg. Zwei Förderschulen runden das Schulangebot ab. Der Kreis Warendorf ist Träger des Berufskollegs Beckum, das unterschiedliche Bildungsangebote für diverse Fachrichtungen an zwei Standorten bereithält.



Die Fachhochschule Münster bietet einen dualen Bachelor-Studiengang Maschinenbau mit insgesamt 110 Plätzen in Kooperation mit Ahlen, Beckum und Oelde am Standort des Berufskollegs Beckum an.

Im Stadtteil Beckum befindet sich auch das Hochschul-Kompetenz-Zentrum, das als Schnittstelle und Informationsplattform zwischen örtlicher Wirtschaft, Wissenschaft und jungen Menschen agiert.

Der Jugendtreff „Altes E-Werk“ offeriert ein offenes Programm, das von Gesprächsangeboten über Kurse bis hin zu Sporttraining reicht.

Weitere öffentliche Infrastruktur

- St. Elisabeth-Hospital
- Stadtmuseum, Zementmuseum
- Stadttheater
- Öffentliche Bücherei Beckum
- Jahnstadion, Hallenbad, Freibad, Aktivpark Phoenix mit Skateboardanlage und Kletteranlage, Freizeitsee Tuttenbrock mit Wasserskianlage
- Evangelischer Friedhof, katholischer Friedhof

Gewerbe

Im Stadtteil befinden sich zehn der insgesamt 17 Gewerbegebiete in Beckum (Gewerbepark Grüner Weg, Neubeckumer Straße südlicher Teil, Grevenbrede, Obere Brede, Auf dem Tigge, Klapperweg, Zementstraße, Sudhoferweg, Siemensstraße, Daimlerring). Diese Gewerbegebiete liegen sämtlich im nordöstlichen Stadtgebiet und teilweise innerhalb der Wohngebiete oder grenzen an diese an.

Aktuell in der Vermarktung ist ein 90 ha großes Gebiet in unmittelbarer Nähe der A 2-Anschlussstelle Beckum, auf dem Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen entstehen sollen. Der südliche Bereich schließt an den vorhandenen Gewerbepark Grüner Weg an und sieht rund 20,6 ha Gewerbe- und Industrieflächen vor. Der Gewerbepark Grüner Weg verfügt noch über freie Grundstücke in unterschiedlichen Größen und soll ein zusätzliches Angebot für kleinere Unternehmen, vor allem aus dem Handwerk, bieten.

Nahversorgung

Der Stadtteil Beckum ist mit einem SB-Markt, vier Vollsortimentern und vier Discountern versorgt und verfügt im Ortskern mit dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt über sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (vgl. auch S. 55). Das Einzelhandelsangebot ist als vollständig zu bewerten. Nahversorgungsangebote sind auch aus dem Kernbereich der Innenstadt fußläufig zu erreichen.

Naherholung

Beckum ist heute eine Stadt im Grünen mit abwechslungsreichen Freizeit- und Erholungsangeboten und einer attraktiven Seenlandschaft. Wenige Kilometer östlich des Zentrums befindet sich der Aktivpark Phoenix. Er ist als Naherholungsgebiet ausgewiesen. Hier gibt es einen See, Spielbereiche für Kinder verschiedener Altersgruppen sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten.

Durch den WERSE RAD WEG, der im Jahr 2007 eröffnet wurde, hat die Stadt Beckum entscheidend an Attraktivität und Bekanntheit, auch für Touristen, gewonnen. Die starke Frequentierung des Radwegs sorgt nachweislich für eine stark verbesserte Bettenauslastung der Beckumer Übernachtungsbetriebe (vgl. Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept für Beckum Innenstadt). Der südlich der Stadt gelegene Höxberg zieht aufgrund seines Panoramablicks sowie des Tiergeheges mit Voliere jährlich viele Familien und Fahrradgruppen an.

Ein attraktives Ziel für aktive Gäste ist der Freizeitsee Tuttenbrock, der 3 km nördlich von Beckum und südlich von Neubeckum liegt. Der Freizeitsee Tuttenbrock bietet eine moderne Wasserski-Seilbahn-Park, ein Strandbad und gastronomische Angebote sowie einen Rundwanderweg. Der nördlich von Beckum gelegene Vellerner Brok ist ein etwa 112 ha großes Naturschutzgebiet, das naturnahe Wälder und seltene Tiere und Pflanzen beherbergt. Es ist ein beliebtes Ziel zum Wandern, Radfahren und Reiten.

Sehenswürdigkeiten

Beckum hat zudem zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten zu bieten: dazu zählen zum Beispiel die Propsteikirche St. Stephanus und Sebastian mit Prudentiaschrein, das historische Rathaus mit Stadtmuseum und ein Ständehaus aus dem Jahre 1886. Es gibt außerdem sehenswerte Denkmäler: die Höx-bergmühle, das Zementmuseum, die Schmiede Galen, den Wehrturm und das Dormitorium. Zusätzlich beherbergt Beckum die älteste Brauerei Westfalens – hier wird nachweislich seit 1680 Bier gebraut.

Herausforderungen und Handlungsbedarfe

Handlungsfeld Innenstadtentwicklung

- Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts für die Innenstadt von Beckum (vgl. Kap. 6.2)
- Empfehlung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Quartier Rote Erde
- Leerstandsmanagement für Gewerbeflächen in der Innenstadt zielgerichtet weiterführen
- Prüfung, ob eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen im nordwestlichen Bereich von Beckum, beispielsweise im Quartier Rote Erde, im Bereich südlich des Hansarings und im östlichen Bereich für die Wohngebiete nördlich der Zementstraße und entlang der Stromberger Straße möglich ist (vgl. Kap. 6.4)
- Profilschärfung im Bereich Tourismus
- Gewährleistung der Barrierefreiheit

Handlungsfeld Wohnen

- Wohnraum für alleinlebende Menschen in der Innenstadt schaffen, geeignet scheinen hier die Obergeschosse der älteren, im Erdgeschoss von Einzelhandel genutzten Gebäude
- Generationenwandel in Vierteln mit älteren Einfamilienhäusern steuern, Investitionen in den Bestand anregen (Bsp. Alleestraße, Rote Erde)
- Baulandkataster für den (Geschoss-)Wohnungsbau fortführen, um Baulücken zu schließen
- Angebot für alternative Wohnformen und Wohnen im Alter entwickeln, Mehrgenerationen-Wohnen initiieren

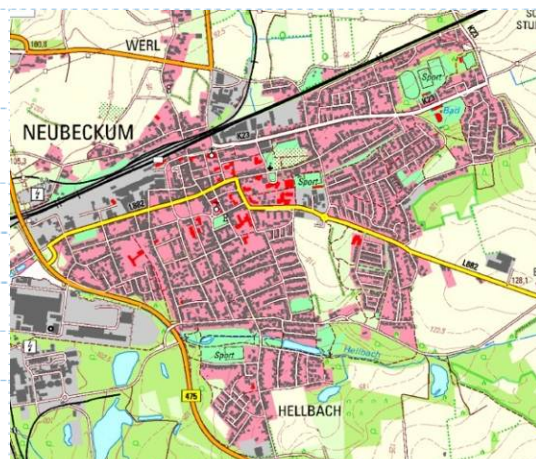


4.2 Stadtteil Neubeckum

Stadtteil Neubeckum



Lage	Nördlicher Stadtteil von Beckum
Entfernung zur Innenstadt	circa 6 km
Einwohner	10.528 zum 31.12.2015
Altersdurchschnitt	45 Jahre (ø 43,75)
Jugendquotient	22,5 (ø 22,6)
Altenquotient	28,8 (ø 27,9)
Anteil Nicht-Deutscher	13 % (1.365 Einwohnerinnen und Einwohner)



Historie	<p>Die Gemeinde Neubeckum wurde am 1. April 1899 am Beckumer Haltepunkt der Köln-Mindener Eisenbahn durch Ausgliederung aus der Gemeinde Ennigerloh gebildet. Erstmals erwähnt wurde Neubeckum wahrscheinlich im 11. Jahrhundert in den Urkunden des Frauenstifts Freckenhorst, sicher aber im Jahre 1534 als Teil des fürstbischöflichen Amts Stromberg. Durch seine günstige Lage direkt am Hauptverbindungsweg zwischen Warendorf und Beckum waren die Bewohner der Bauerschaft in allen Jahrhunderten von der Soester Fehde (1444 – 1449) bis zu den Napoleonischen Kriegen zu Beginn des 19. Jahrhunderts äußerst schwer betroffen. Während der Reformation fasste nicht so sehr die Lehre Martin Luthers Fuß als die des Calvinismus. Die Täufer hatten im Kirchspiel Ennigerloh eine Hochburg. Seit dem Wiener Kongress (1815) gehörte die Region zu Preußen (<i>Quellen: Webseite der Stadt Beckum, Wikipedia</i>). .</p>
-----------------	---

Städtebauliche Analyse

Neubeckum verfügt über einen älteren Ortskern, das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen der Bahnhofstraße im Norden und der Turmstraße im Süden. Nördlich des Kreisverkehrs an der Kirche ist der Geschäftsbesatz dichter als im südlichen Teil der Hauptstraße. An die Kirche schließt eine kleine Parkfläche an. Die städtebauliche Entwicklung des Kernbereichs von Neubeckum wird seit 1988 durch den Rahmenplan Neubeckum bestimmt. Auf Grundlage dieses Konzepts wurde unter anderem die Hauptstraße verkehrsberuhigt. Leerstände erweisen sich hier aktuell als Problem. Das Innenstadtmanagement der Stadt Beckum gibt gezielte Unterstützung bei der Vermittlung für Immobilienbesitzende und Gewerbetreibende, um Leerstände zu vermeiden. Das Profil der Hauptstraße in Neubeckum mit dem aktuellen Geschäftsbesatz und den leerstehenden Objekten ist im Internet abrufbar. Im gesamten Stadtteil scheint es ausreichend Parkmöglichkeiten zu geben, da in den meisten Straßen Parknischen am Straßenrand vorhanden sind. Der Platz der Städtepartnerschaften schafft eine grüne Zone an der Hauptstraße, südlich der evangelischen Kirche.

Der Bahnhof von Beckum liegt nur circa 100 m von der Bahnhofstraße entfernt, also in direkter Nähe zum Stadtteilzentrum. Der denkmalgeschützte Bahnhof und das Bahnhofsumfeld werden derzeit von einem privaten Investor entwickelt. Auch der benachbarte Bereich Hauptstraße/Ennigloher Straße steht vor einer Veränderung, da das dort vorhandene zweigeschossige Wohn- und Geschäftshaus abgerissen werden soll, um den vorhandenen Lebensmittel-Verbrauchermarkt neu errichten zu können.

Im Südosten des Stadtteils Neubeckum entsteht ein Neubaugebiet, das stetig wächst. Hier befinden sich entlang der Lupinenstraße und in anschließenden Querstraßen freistehende Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit gehobenem Standard sowie ein Seniorenzentrum. Der erste Bauabschnitt wurde im Jahre 2001 begonnen. Es stehen noch wenige Restgrundstücke zur Bebauung zur Verfügung. Eine Übersicht über die geplanten Neubaugebiete in Neubeckum findet sich in Kap. 5.2.

Anbindung

Der Stadtteil Neubeckum grenzt nicht unmittelbar an Beckum an, sondern befindet sich ein paar Kilometer von der Stadtmitte Beckums entfernt. Die L 882 führt unmittelbar durch den Stadtteil Neubeckum. Außerdem besteht eine direkte Anbindung an die Autobahn A 2. In Neubeckum befindet sich der Bahnhof für die gesamte Stadt Beckum. Über mehrere Busverbindungen ist die Stadtmitte des Stadtteils Beckums zu erreichen.

Sozialintegrative Infrastruktur

Bildungseinrichtungen

Im Stadtteil Neubeckum gibt es fünf Kindertageseinrichtungen, von denen vier eine U3-Betreuung anbieten. Ferner haben hier die Friedrich-von-Bodenschwingh-Schule und die Roncallischule als Grundschulen ihren Standort sowie das Kopernikus Gymnasium und die interkommunale Gesamtschule Ennigerloh-Neubeckum.

In Neubeckum liegt das Freizeithaus für Kinder und Jugendliche, das ein breitgefächertes Angebot für die Freizeitgestaltung bereithält.



Weitere öffentliche Infrastruktur

Stadtbücherei Neubeckum, Sportzentrum Harberg

Gewerbe

In Neubeckum liegen fünf (Mark I, Rieckstraße, Dyckerhoffstraße, Ennigerloher Straße, Anna) der insgesamt 17 Gewerbegebiete in Beckum. Diese sind alle außerhalb des eigentlichen Wohngebiets verortet. Über freie Flächen in einer Größenordnung von circa 3.000 qm verfügt das im Westen Neubeckums liegende Gewerbegebiet Mark I.

Sehenswürdigkeiten

- Bahnhof
- Startpunkt der Zementroute

Nahversorgung

Neubeckum verfügt entlang der Hauptstraße über ein eigenes kleines Zentrum, das über alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf verfügt. Es sind zwei Vollsortimenter im Zentrum und drei Discounter in den Wohngebieten vorhanden.

Das Zentrum von Neubeckum hat aktuell vereinzelt einen Leerstand in Ladenlokalen zu verzeichnen (s. auch Städtebauliche Analyse). Die Gebäudestruktur entspricht teilweise nicht den modernen Anforderungen.

Herausforderungen und Handlungsbedarfe

Handlungsfeld Stadtentwicklung

- Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Akquisition von Städtebaufördermitteln
- Bahnhofsgebäude und -umfeld attraktivieren
- Leerstandsmanagement zielgerichtet weiterführen
- Aufwertung der zentralen Grünfläche „Platz der Städtepartnerschaften“

Handlungsfeld Wohnen

- Generationenwandel im Ortskern steuern, Investitionen in den Bestand anregen
- Angebot für alternative Wohnformen und Wohnen im Altern entwickeln

4.3 Stadtteil Roland

Stadtteil Roland



Lage	Nord-westlicher Stadtteil von Beckum
Entfernung zur Innenstadt	circa 4 km
Einwohner	1.166 zum 31.12.2015
Altersdurchschnitt	41 Jahre (\bar{x} 43,75)
Jugendquotient	22,3 (\bar{x} 22,6)
Altenquotient	20,1 (\bar{x} 27,9)
Anteil Nicht-Deutscher	18 % (215 Einwohnerinnen und Einwohner)



Historie Der Stadtteil Roland entstand zu Beginn dieses Jahrhunderts als Werkssiedlung für die Zementindustrie. Die vormals ländliche Struktur wurde durch das Heranrücken von Abgrabungsflächen, Zementwerken und der Eisenbahn umgeformt. Heute zählt Roland rund 1.100 Einwohner (*Quellen: Webseite der Stadt Beckum, Wikipedia*). .



Städtebauliche Analyse	<p>Roland ist vorwiegend ein Wohnstandort. Die Siedlungsstruktur ist auch hier geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern in mittlerem bis gutem Zustand. Der Stadtteil weist keinen typischen Ortskern auf. Ortsprägend ist eine historisch imposante Villa an der Westseite der Vorhelmer Straße. Sie ist ein Überbleibsel des Booms der Zementindustrie um die Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Weitere Häuser mit Sanierungsbedarf fallen kaum auf; das Erscheinungsbild ist insgesamt positiv.</p> <p>Aktuell soll ein integriertes Dorffinnenentwicklungskonzept mit Fördermitteln aus der ländlichen Entwicklung aufgestellt werden, um den Rahmenplan Roland aus dem Jahr 1992 zeitgemäß fortzuschreiben. Ziel ist es, die gewachsenen Strukturen des Stadtteils Rolands langfristig zu erhalten und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung anzustreben.</p>
Anbindung	<p>Westlich entlang des Stadtteils Roland verläuft die L 586 (Vorhelmer Straße), über die außerdem die Autobahn A 2 in wenigen hundert Metern zu erreichen ist. In Roland selbst befindet sich die B 58.</p>
Sozialintegrative Infrastruktur	<p>Bildungseinrichtungen</p> <p>Im Stadtteil Roland gibt es eine Kindertageseinrichtung mit U3-Betreuung. Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in den Stadtteilen Neubeckum und Beckum.</p> <p>Weitere öffentliche Infrastruktur</p> <p>Bürgerzentrum, Tennishalle, Sportplatz Roland</p>
Gewerbe	<p>In Roland liegt das Gewerbegebiet Kerkbreite, das im nördlichen Bereich außerhalb des Wohngebiets verortet ist. Die größte hier ansässige Firma ist Berief Soja fit.</p>
Sehenswürdigkeiten	<p>Attraktiv ist die Lage des Stadtteils Roland aufgrund der Nähe zum Rolandsee, einem Erholungs- und Vogelschutzgebiet, das Rundwege für Spaziergänger und Wanderer bietet.</p>
Nahversorgung	<p>Möglichkeiten zur Nahversorgung sind in Roland nicht vorhanden. Die nächst gelegenen Supermärkte sowie Bäcker befinden sich in den Stadtteilen Neubeckum oder Beckum. In Roland selbst gibt es lediglich eine Tankstelle und eine SB-Filiale der Sparkasse.</p>
Herausforderungen und Handlungsbedarfe	<p>Handlungsfeld Stadtentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Entwicklung der Dorfmitte▪ Generationenwandel im Ortskern steuern, Investitionen in den Bestand anregen▪ Maßnahmen zur Sicherung der Nahversorgung für Senioren <p>Handlungsfeld Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Investitionen in Bestand anregen▪ Angebot für alternative Wohnformen und Wohnen im Alter entwickeln▪ Neubauentwicklung Augustastraße

4.4 Stadtteil Vellern

Stadtteil Vellern



Lage	Nord-östlicher Stadtteil von Beckum
Entfernung zur Innenstadt	circa 4 km
Einwohner	1.112 zum 31.12.2015
Altersdurchschnitt	45 Jahre (\bar{x} 43,75)
Jugendquotient	24,6 (\bar{x} 22,6)
Altenquotient	29,6 (\bar{x} 27,9)
Anteil Nicht-Deutscher	6 % (62 Einwohnerinnen und Einwohner)



Historie

Die Geschichte des Dorfes Vellern beginnt im Jahr 1193 mit der Pfarrerhebung. Seit dem 19. Jahrhundert bildete Vellern zusammen mit den Bauerschaften Hesseler und Höckelmer eine Gemeinde im Amt Beckum des Kreises Beckum. Durch das Gesetz zur Neugliederung des Landkreises Soest und von Teilen des Landkreises Beckum wurde die Gemeinde Vellern zum 1. Juli 1969 in die Stadt Beckum eingemeindet. Noch heute werden etwa 75 % der Gemarkung Vellern landwirtschaftlich genutzt (*Quellen: Webseite der Stadt Beckum, Wikipedia*). .



Städtebauliche Analyse	<p>Vellern hat insgesamt einen sehr dörflichen Charakter, der durch landwirtschaftlich genutzte Bauten und Fachwerkhäuser verstärkt wird. Dem Ortstyp entsprechend dominieren bei der Bebauung freistehende Einfamilienhäuser. Die Dorfstraße bildet den Mittelpunkt des Stadtteils. Häuser mit Sanierungsbedarf fallen nicht auf, das Gesamterscheinungsbild ist sehr positiv und gepflegt. Die Autobahn A 2 führt direkt an Vellern vorbei, und einige Straßenzüge des Stadtteils sind nur durch die Unterquerung der Autobahn zu erreichen. Auch das Naherholungsgebiet Vellerner Brok ist von Vellern aus durch diese Unterquerung zu erreichen.</p> <p>Im Nordosten von Vellern liegt ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern, das aktuell am Friedhofweg in Richtung der landwirtschaftlichen Fläche erweitert wird. Ein älteres Gebiet mit zahlreichen freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken erstreckt sich entlang der Straßen Am Wiesenborn und Lennebrok. Als „Klammer“ zwischen diesem Wohngebiet im südlichsten Teil von Vellern und dem restlichen Teil Vellerns fungiert das kleine Gewerbegebiet an der Dorfstraße. Zwischen der Dorfstraße und dem Fußballplatz liegt eine große, heute landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die aber bereits ringsum von Bebauung umgeben ist.</p> <p>Mit dem Hotel und Restaurant Alt Vellern und dem Landgasthaus Brand gibt es zwei Anlaufstellen für Wanderer und Radsporttouristen.</p>
Anbindung	<p>Der Stadtteil befindet sich einige Kilometer außerhalb der Stadtmitte von Beckum und ist mit Auto und öffentliche Verkehrsmitteln (Bus) zu erreichen.</p>
Sozialintegrative Infrastruktur	<p>Bildungseinrichtungen</p> <p>Im Stadtteil Vellern gibt es eine Kindertageseinrichtung mit U3-Betreuung. Eine katholische Grundschule, die Kardinal-von-Galen-Schule, hat ihren Standort in Vellern.</p> <p>Weiterführende Schulen befinden sich in den Stadtteilen Neubeckum und Beckum.</p> <p>Weitere öffentliche Infrastruktur</p> <p>Altes Pfarrhaus (Veranstaltungszentrum), Sportplatz Vellern, Friedhof</p>
Gewerbe	<p>Ein kleines Gewerbegebiet liegt an der Dorfstraße. Mehrere Handwerksbetriebe, zum Beispiel eine Lackiererei oder ein Unternehmen des Fahrzeugbaus, haben hier ihren Standort.</p>
Nahversorgung	<p>Neben einem Frischemarkt mit integrierter Poststelle existieren ein Bäcker, ein Kiosk sowie eine SB-Bankfiliale entlang der Dorfstraße.</p>
Sehenswürdigkeiten und Naherholung	<p>Vom Wanderparkplatz in Vellern aus führen Wanderwege zum Naturschutzgebiet Vellerner Brok, das auf 112 ha Waldfläche ein Refugium für seltene Tiere und Pflanzen ist. Auf Initiative der Jugendgemeinschaft Vellern und mit der Unterstützung des Vellerner Dorfforums hat die Stadt Beckum vier Hinweistafeln mit mehreren Routen rings um den Vellerner Brok aufgestellt. Die Hinweistafeln befinden sich jeweils an den Wanderparkplätzen „Brokweg“ und „Im Brok“.</p>

Herausforderungen und Handlungsbedarfe

Handlungsfeld Stadtentwicklung

- Ländliches Ortsbild durch behutsame Aufwertungsmaßnahmen im Ortskern sichern und weiterentwickeln
- Wahrung der historischen Gebäude im Ortskern
- Stärkung der Dorfgemeinschaft
- Profilschärfung im Bereich Tourismus, insbesondere für Wanderer und Radfahrer

Handlungsfeld Wohnen

- Maßvolle und langsame Entwicklung neuer Wohngebiete

5 Flächenentwicklung

5.1 Flächen aktuell in der Entwicklung

Die Flächen, die sich aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung befinden, konzentrieren sich auf die Innenstadt von Beckum und den Stadtteil Neubeckum. Die folgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung. Knapp 170 Wohneinheiten, vorwiegend im barrierefreien Geschosswohnungsbau (GWB) in gut integrierter Lage, sind aktuell in der Entwick-

lung/Vorbereitung. Davon entfallen circa 120 Wohneinheiten auf die Stadtmitte von Beckum, wobei gerade die Flächen um die Martinskirche (Abb. 26: Fläche C) aufgrund der Nähe zum Zentrum sowie dem neuen Kindergarten in der Martinskirche herausragende Lagefaktoren für den Geschosswohnungsbau bieten. Die weiteren 50 Einheiten liegen an einem Standort in Neubeckum. Die Erschließung hat noch nicht begonnen, ist aber aktuell in der konkreten Vorbereitung für den barrierefreien Geschosswohnungsbau (Abb. 27: Fläche B).

Abbildung 26: Flächen aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung – Stadtteil Beckum



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 27: Flächenpotenziale in der Stadt Beckum – Stadtteile Neubeckum, Vellern und Roland



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 3: Beschreibung der Flächen aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung

Fläche	Beschreibung	Anzahl Wohneinheiten
A – Südwahl/Mühlenstraße	Aktuell in der Entwicklung für Geschosswohnungsbau	16 WE
B – Kaiser-Wilhelm-Straße	Aktuell in der Vorbereitung für den barrierefreien Geschosswohnungsbau	50 WE
C – An der Martinskirche	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 – Kalkstraße	Aktuell in der Vorbereitung für den barrierefreien Geschosswohnungsbau	48 WE

5.2 Künftige Flächenentwicklung

Das maßgebliche und unmittelbare Instrument einer Kommune zur Mobilisierung von Bautätigkeit im Bereich Wohnungswesen ist die Ausweisung von Wohnbauland. Auch wenn anderen Aktivierungsstrategien eine hohe Priorität eingeräumt werden soll, gilt es doch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wichtige Flächen zu schaffen und Bebauungspläne aufzustellen.

Ein wichtiger kommunaler Einflussfaktor am Wohnungsmarkt ist insbesondere der Zeitpunkt, zu dem für bestimmte Flächen Bauplanungsrecht geschaffen wird. Dies ist nicht allein zur Steuerung demografischer Effekte zu sehen, vielmehr auch im Zusammenhang mit einer optimalen Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen: Bei der Erschließung eines Neubaugebiets ergeben sich für die sozialen Infrastruktureinrichtungen aus der relativen Gleichzeitigkeit der Belegungsphasen hohe Spitzen für bestimmte Alterskohorten, für die die jeweiligen Infrastrukturkapazitäten vorzuhalten sind. Dies allerdings nur kurzfristig, da die Kinder in den Folgejahren sukzessive in die nächsten Altersgruppen wachsen und damit die Anzahl der KiTa-Kinder und entsprechend zeitlich versetzt die Anzahl der Grundschüler wieder rapide zurückgehen wird. Wird die Entwicklung der Baugebiete dagegen zeitlich gestreckt, ergibt sich im Ergebnis eine Altersstruktur, die sich durch eine erhöhte Heterogenität auszeichnet.

Auch wird das wesentliche Problem der Infrastrukturauslastung nicht nur in kurzfristigen Nachfragespitzen, sondern auch in den demografischen Verschiebungen innerhalb der Stadt Beckum liegen. Erfahrungsgemäß wird mit der Freigabe neuer

Wohngebiete zunächst die lokale Nachfrage bedient, d. h. es ergeben sich Wanderungsbewegungen innerhalb der Gemeindegrenzen. Diese Umzüge führen meist dazu, dass im Zuzugs-Stadtteil ein Kapazitätsengpass entsteht, während in einem anderen Stadtteil Überkapazitäten festzustellen sind.

Um hier ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Baulandentwicklung und Auslastung vorhandener Infrastrukturkapazitäten herstellen zu können, ist es unbedingt erforderlich, die jeweiligen Zeitrahmen für Entwicklungen exakt abzustecken, also die Schaffung von Planungsrecht und die Erschließungsmaßnahmen zeitlich genau auszutarieren.

Für die Vermarktbarkeit der Flächen ist zudem die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Nahversorgung und medizinische Angebote entscheidend. Auch die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr spielt eine wichtige Rolle.

Aus diesen Gründen werden die Flächenpotenziale der Stadt Beckum in folgenden Kategorien priorisiert:

- Flächen der Priorität 1: kurzfristige Entwicklung bis circa 2025
- Flächen der Priorität 2: mittelfristige Entwicklung bis circa 2030
- Flächen der Priorität 3: langfristige Entwicklung bis circa 2035
- Baulücken und Nachverdichtungen



Kurzfristige Flächenentwicklung (bis circa 2025)

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 soll, um

keine weiteren Wanderungsverluste junger Familien zu verursachen. Zusätzlich wird der barrierefreie Geschosswohnungsbau an Bedeutung gewinnen. Insoweit ist in jedem dafür geeigneten Baugebiet anzustreben, einen gewissen Anteil für barrierefreien Geschosswohnungsbau vorzusehen.

Abbildung 28: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis circa 2025)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 4: Beschreibung der Flächen aus der kurzfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2025)

Fläche	Beschreibung	Anzahl Wohneinheiten
1 – Wohnbaulandentwicklung Nord	Die 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 im Einfamilienhausbau 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 – Augustastraße	Der Stadtteil Roland erreicht mit circa 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 Wohnungsbestands begrenzt bleibt. Folglich ergeben sich für den Stadtteil Roland circa 40 Wohneinheiten für den Geltungszeitraum des Regionalplans. Mit den hier möglichen 30 Wohneinheiten wird dieser Bedarf annähernd ausgeschöpft. Die Fläche liegt im Eigentum der Stadt Beckum und ihre Entwicklung soll mit Nachdruck forciert werden.	10/10/10 WE
3 – BP N67 Vellerner Straße	Die Fläche ist in Lage und Größe in etwa der Fläche 4 vergleichbar und im Grunde genommen das Äquivalent für Neubeckum. Dieser Fläche wird in diesem Kontext eine etwas höhere Bedeutung zugemessen als der Fläche 4. Das hat zwei Gründe: die zwischen Beckum und Neubeckum ausgeglichene Bilanz der Neuflächenentwicklung und die Verbesserung der sozialen Struktur in Neubeckum durch die Flächendisposition eines großen Ein- und Zweifamilienhausgebiets.	180 WE
4 – BP 37 Südring	Verbindliches Bauplanungsrecht existiert seit über sieben Jahren, gleichwohl lassen die Eigentümer nur bedingt Entwicklungsimpulse beziehungsweise Veräußerungsbereitschaft erkennen. Es wird empfohlen, diese Flächen aus der planerischen Perspektive herauszunehmen, wenn nicht kurzfristig vertragliche Regelungen zur Entwicklung getroffen werden können (nach Ablauf von sieben Jahren können nach BauGB Bauflächen wieder zurückgenommen werden, ohne dass ein sogenannter Planungsschaden geltend gemacht werden kann, vgl. § 42 Abs. 2 BauGB). Die gesteuerte Bedarfsdeckung im Stadtteil Beckum soll primär über die Flächen 1, 4, 5 und 6 erfolgen.	110 WE
5 – Renfert	Diese Fläche wurde für den Flächenpool angemeldet, da sie über einen Standort in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung verfügt. Einschränkend ist auf eine Altlastenproblematik hinzuweisen. Denkbar sind am äußeren Rand der Fläche gewerbliche Nutzungen und die inneren Lagen für Wohnnutzung.	200 WE
6 – BP 4 Rote Erde	Aktuell liegt auf der Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan für eine Straße (überholte Planung einer Ortsumgehung). Diese kann nunmehr aber ohne weiteres für Wohnbebauung überplant werden. Gegebenenfalls kann diese Fläche auch in mittelfristiger Perspektive entwickelt werden.	48 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Mittelfristige Flächenentwicklung (bis circa 2030)

In der mittelfristigen Entwicklungsperspektive sind zunächst „nur“ circa 260 Wohneinheiten aufgeführt. Hintergrund hierbei ist, dass sich die Bau- und

Belegungsphasen der Flächen aus der kurzfristigen Priorität über einen längeren Zeitraum hinziehen und in den Zeitraum der Entwicklungen aus der mittelfristigen Priorität hineinreichen werden.

Abbildung 29: Mittelfristige Flächenentwicklung (bis circa 2030)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 5: Beschreibung der Flächen aus der mittelfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2030)

Fläche	Beschreibung	Anzahl Wohneinheiten
7 – Sportplatz Hellbach	Sollte der Sportplatz südlich des Hellbachs nicht mehr erforderlich sein, bietet sich diese Fläche für eine hochwertige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einem kleinen Anteil Geschosswohnungsbau an.	70 WE
8 – Erweiterung Pappelweg	Die 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. Die Erreichbarkeit der Fläche an die BAB 2 über die B 475 ist als sehr gut zu werten, weiterhin können hier attraktive Grundstückszuschnitte für eine solvente Klientel angeboten werden mit dem Ziel einen Beitrag zum sozialen Gleichgewicht in Neubeckum zu leisten.	50 WE
9 – Hubertusstraße	Die nördlich der Bahn liegende Fläche an der Hubertusstraße liegt am Siedlungsrand, und die Versorgungsstruktur ist als suboptimal zu bezeichnen. Maßgebliche Infrastrukturangebote gibt es nördlich der Bahntrasse nicht, gleichwohl ist die Anbindung in Richtung B 475 als sehr gut zu bewerten. Zentrum und Bahnhof von Neubeckum sind gut zu erreichen.	42 WE
10 – Vellern Ost	Der Stadtteil Vellern erreicht mit circa 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 Wohnungsbestands begrenzt bleibt. Dies sind für den Stadtteil Vellern circa 40 Wohneinheiten für den Geltungszeitraum des Regionalplans. Mit den hier möglichen 30 Wohneinheiten wird dieser Bedarf annähernd ausgeschöpft.	10/10/10 WE
11 – Sudhoferweg	Südlich angrenzend liegt Gewerbenutzung, sodass Immissionskonflikte zu erwarten sind. Die Fläche liegt darüber hinaus an einer Hangkante, sodass an die Bebauung besondere Herausforderungen gestellt werden. Gleichwohl ist die Fläche gut in das Siedlungsgefüge integriert und kann gut angebunden werden.	40 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Langfristige Flächenentwicklung (bis circa 2030)

Flächen für circa 930 Wohneinheiten in der langfristigen Reserve dienen auch der Bedarfsdeckung als Alternativplanungen im Sinne eines „Back-ups“, falls Flächen der kurz- und mittelfristigen Priorität nicht zum Zuge kommen. In diesem Kontext können und sollen insbesondere die Flächen 14 und 15 zum Tragen kommen.

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

Abbildung 30: Langfristige Flächenentwicklung (bis circa 2035)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 6: Beschreibung der Flächen aus der langfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2030)

Fläche	Beschreibung	Anzahl Wohneinheiten
12 – Nördlich der Ahlener Straße	Die Verlagerung des Handelsbetriebs für Motorradbekleidung an einen integrierten Standort im Sinne des Einzelhandelskonzepts sollte angestrebt werden.	100 WE
13 – „Pflaumenallee Fortsetzung West“	Siedlungstechnisch schwierig, da die Fläche in den Außenbereich ragt und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht gewährleistet ist. 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 – Heddigermarkstraße	Siedlungstechnisch schwierig, da die Fläche in den Außenbereich ragt. Versorgungssituation (Handel) nicht gewährleistet, keine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – Trotz der problematischen Lage wird empfohlen, diese Fläche in der Perspektive zu halten, da sie als langfristige Reserve dienen kann, falls andere Flächenentwicklungen (aus welchen Gründen auch immer) nicht greifen.	130 WE
15 – BP 31 Deipenbach	Die Fläche liegt in peripherer Lage und wird nur schwer erschließbar sein. Stellenweise wird nur eine einseitige Erschließung möglich sein. – Trotz der problematischen Lage wird empfohlen, diese Fläche in der Perspektive zu halten, da sie als langfristige Reserve dienen kann, falls andere Flächenentwicklungen (aus welchen Gründen auch immer) nicht greifen.	48 WE
16 – Vorhelmer Straße	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 – Sudhoferweg	Arrondierungs- und Nachverdichtungsflächen – Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass Nachverdichtungsmaßnahmen in großzügigen Innenbereichen (hier: Gärten) nicht einfach zu realisieren sind, da alle Eigentümer konform mit der Maßnahme gehen müssen. Gleichwohl kann über die verbindliche Bauleitplanung Planungsrecht geschaffen werden und im Sinne einer Angebotsplanung eine langfristige Entwicklung eröffnet werden. Gewerbliche Vorprägungen sind in der Nachbarschaft vorhanden.	40 WE
18 – BP N17 Stumpenhorst	Hoher Erschließungsaufwand, da keine Straßenkapazitäten vorhanden sind. Es gibt in den Sammlern keine Kapazitäten mehr für die Entwässerung. Flächenentwicklung (wenn überhaupt) nur langfristig.	35 WE
19 – Vellern-West	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.	10/10/70 WE

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Individuelle Entwicklung

Ein besonderes Augenmerk soll auf die überall im Stadtgebiet vorhandenen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten gelegt werden. Die Rahmenbedingungen zur Mobilisierung dieser Flächen liegen allerdings weitgehend außerhalb des direkten Einflussbereichs der Stadt Beckum, da es sich um private Flächen handelt und die individuellen Investitionsentscheidungen der Eigentümer maßgeblich für die Belegung dieser Flächen sind.

Die Belegung der circa 380 Baulücken wird sich über einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren erstrecken. Erfahrungsgemäß können über Aktivierungsstrategien circa 3 bis maximal 5 % an Baulücken (circa 10 bis 20) jährlich entwickelt werden. Circa 110 Wohneinheiten können über Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert werden. Diese Flächen sind zwar als Potenziale zu werten, die Entwicklungswahrscheinlichkeit ist aber mit Unsicherheiten behaftet.

Abbildung 31: Individuelle Flächenentwicklung (Entwicklungszeitpunkt ungewiss)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Tabelle 7: Beschreibung der Flächen aus der langfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2030)

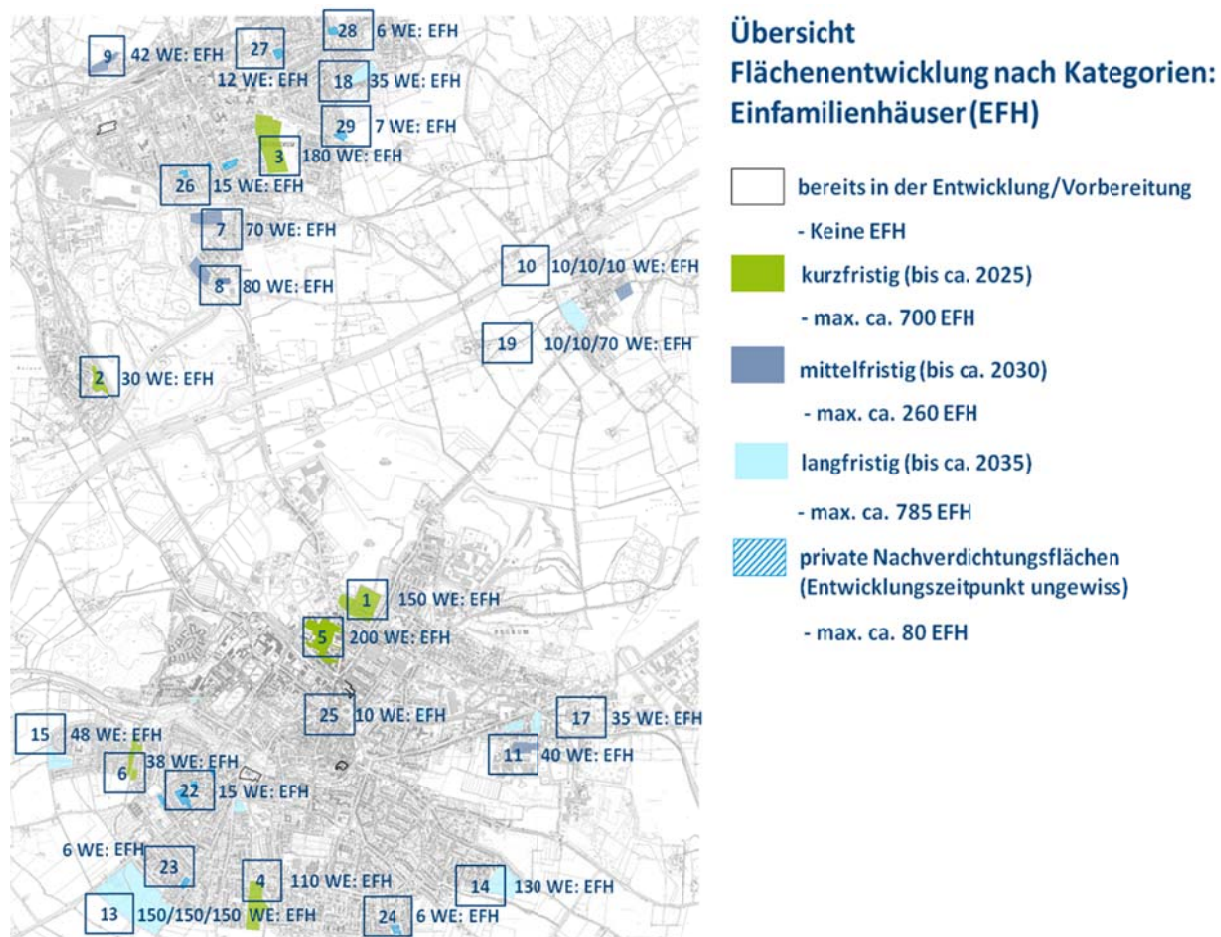
Fläche	Beschreibung	Anzahl Wohneinheiten
21	Der Überplanung des alten Plus-Markts wird aufgrund der guten Lage und der Eignung für barrierefreien Geschosswohnungsbau im Grundsatz eine sehr hohe Priorität eingeräumt. Gleichwohl dürfte es schwierig sein, die Eigentümer der im rückwärtigen Bereich liegenden Hausgärten für eine Wohnbebauung zu mobilisieren. Im Sinne einer Angebotsplanung kann ein Bebauungsplan aufgestellt und der vordere Teil (Plus-Markt) bereits frühzeitig entwickelt werden.	30 WE
22 – 29	Private, kleinere Nachverdichtungsflächen, die vorwiegend für den Einfamilienhausbau geeignet sind. Die Entwicklung hängt von den individuellen Präferenzen jeweils mehrerer privater Eigentümer ab und ist insoweit nur schwer steuerbar.	80 WE

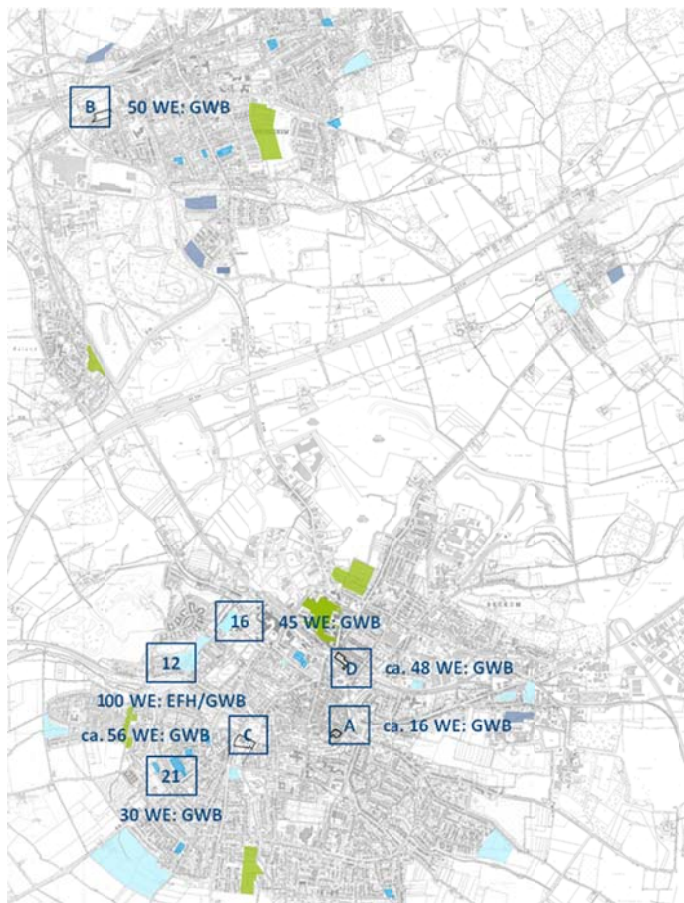


5.3 Zusammenfassung

In der Zusammenführung der Flächenprioritäten ergeben sich für die Entwicklung im Ein- und Mehrfamilienhausbau die folgenden Bilder:

Abbildung 32: Übersicht der Flächenentwicklung nach Kategorien





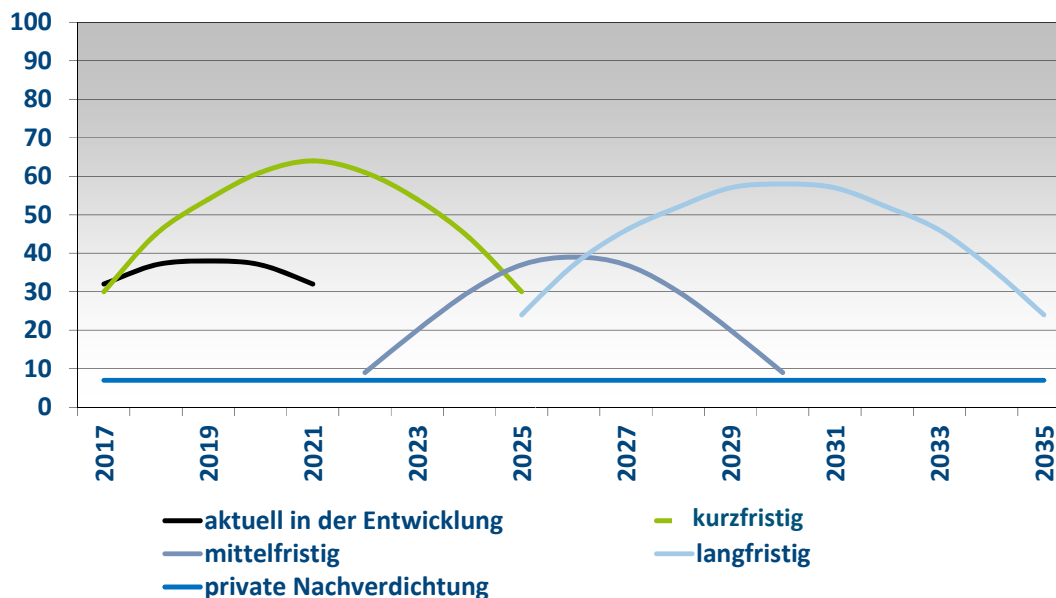
Übersicht Flächenentwicklung nach Kategorien: Geschosswohnungsbau (GWB)

- 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

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Den dargestellten Zeitkorridoren können Bau- und Belegungsphasen zugeordnet werden, die auf langfristigen Erfahrungswerten vergleichbarer Wohngebietsentwicklungen basieren. In der Regel beginnen mit der Erschließung eines Baugebiets zunächst nur wenige Bauherren und Bauherrinnen ihre Häuser zu errichten und zu beziehen. Die Entwicklung erreicht ihren Höhepunkt bei vollständiger Erschließung und nimmt dann sukzessive wieder ab, bis das Baugebiet vollständig belegt ist. Die folgende Abbildung zeigt die für die dargestellten Zeitkorridore getroffenen idealtypischen Annahmen der Bau- und Belegungsphasen.

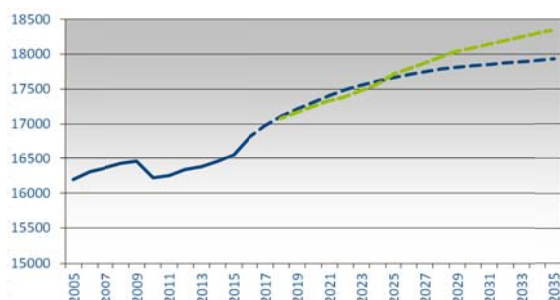
Abbildung 33: Potenzialentwicklung – vorausgesetzte Entwicklungsphasen nach Wohneinheiten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die dargestellten Bauphasen bedingen eine Zunahme an Wohneinheiten, die wiederum der ermittelten Bedarfslage gegenübergestellt werden kann. Die folgende Abbildung zeigt, dass mit der Prioritätensetzung und den Zeitkorridoren die Bedarfslage der Stadt Beckum ziemlich genau gedeckt werden kann.

Abbildung 34: Wohnungsbedarfszahlen (blaue Linie) sowie Anzahl der Wohneinheiten gemäß den vorausgesetzten Entwicklungsphasen (grüne Linie)



Voraussetzung ist allerdings, dass die Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerschaft, die verbindliche Bauleitplanung sowie die Erschließungsmaßnahmen die vorgesehenen Zeitfenster zulassen.

Ab dem Jahr 2025 übersteigt die Anzahl der vorausgesetzten Wohneinheiten die Bedarfslage deutlich. Dies ist sinnvoll und zielführend, da die Ent-

wicklungen, je weiter sie in der Zukunft liegen, immer mehr Unsicherheiten bergen und insoweit auch immer mehr „Puffer“ zum Ausgleich erforderlich sind.

Insgesamt zeigt sich, dass mit dem dargestellten Prioritätenkatalog und den zugeordneten Zeitfenstern der Wohnungsbedarf in der Stadt Beckum langfristig gedeckt werden kann.

5.4 Festlegung von Qualitätsstandards

Neue Wohnraumentwicklungen weisen erhebliche Unterschiede hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung, den Anforderungen an Energieeffizienz und der Einfügung in den Siedlungskörper insgesamt auf. Häufig werden Neubaugebiete „vom Fließband“ geplant und gestaltet. Dabei kommen in einigen Fällen städtebauliche, energetische, soziale und ökologische Gesichtspunkte zu kurz. Denn neben der Qualität des Wohnraums ist die Wohnumfeldgestaltung im privaten und auch im öffentlichen Raum ein essenzieller Faktor für die Herausbildung eines stabilen Wohnquartiers.

Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten und zielgruppenorientierten Wohnraumentwicklung werden daher Qualitätsstandards für die bauliche Entwicklung der Stadt Beckum vorgeschlagen. Diese können die Grundlage für die Bauleitplanung

sowie städtebauliche Verträge bilden, soweit Projekte gemeinsam mit Erschließungsträgern entwickelt werden. Dabei ist zwischen privaten und öffentlichen Möglichkeiten und Interessen zu differenzieren.

Die Qualitätsstandards können insbesondere folgende Kriterien betreffen:

- Städtebauliche Dichte/Grünflächenanteil
- Verhältnis unterschiedlicher Bauformen und Grundstücksgrößen zur Sicherung einer ausgewogenen sozialen Mischung in den Wohnquartieren
- Städtebauliche Berücksichtigung der Nachbarschaftsbildung (zum Beispiel Wohnhöfe, Wohngruppen)
- Maximale Entfernung zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen und Nahversorgungszentren beziehungsweise Garantie erreichbarer Betreuungsangebote
- Nutzung regenerativer Energien über die Gebäudeorientierung (Anteil an Solarhäusern)
- Anteil an barrierefreiem Bauen beziehungsweise Mehrgenerationenwohnen
- Gestaltungsvorgaben zur Vermeidung von Monotonie
- Größe und Ausprägung von Spielplätzen und Spielgeräten
- Gestaltungsqualität der öffentlichen Straßenräume
- Verknüpfung zum offenen Landschaftsraum als Erholungspotenzial sowie zu den gewachsenen Ortslagen

Diese Kriterien sind in einem nächsten Schritt in Qualitätsstandards zu übertragen, die auf die jeweilige Wohnbaufläche zugeschnitten werden. Die konkrete Ausformulierung ist im Wesentlichen abhängig von den finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Beckum, aber auch aus dem finanziellen Spielraum der Erschließungsträger. Es wird empfohlen, die Qualitätsstandards in den politischen Abstimmungsprozess einzubringen und zu beschließen.

Ein wesentlicher Teil der Qualitätsstandards kann direkt über die Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Stadt Beckum kann die verkehrliche Erschließungsqualität, die jeweilige Quartiersgröße, die attraktive und variantenreiche Anordnung der Grundstücke sowie die Verknüpfung zum Landschaftsraum direkt steuern. Über Gestaltungsvorgaben können unerwünschte Bauformen unterbunden werden. Auch die Voraussetzungen für das Angebot an Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume werden hier geschaffen. Darüber hinaus kann eine soziale Mischung, d. h. ein Angebot für eine Klientel mit geringerem Haushaltseinkommen, im Rahmen der Festsetzungen in der Bauleitplanung gesteuert werden. Über Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie über Festsetzung der Bauformen können die Voraussetzungen für eine ausgeglichene Mischung zwischen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in jeweils unterschiedlichen Grundstücksgrößen geschaffen werden.

Die tatsächliche Anlage und die konkrete Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sowie der Spiel- und Sportangebote sind dagegen vertraglich zu vereinbaren.

Ein weiteres Qualitätsmerkmal kann darin bestehen, eine Mustersiedlung zu entwickeln, die wesentliche Kriterien des Anforderungsprofils junger Familien berücksichtigt sowie ökologischen Bauqualitäten entspricht, zum Beispiel mit der Zielsetzung „Nullenergiehaus“.

Für die Herstellung von barrierefreien Wohnungen mit altengerechter Ausstattung bestehen keine direkt einsetzbaren Instrumente. Es besteht allerdings die Möglichkeit, stärker über die demografische Entwicklung der Stadt und die Alterungsprozesse zu informieren. Ziel wäre es, der Eigentümerschaft die Bedeutung und die besseren perspektivischen Vermarktungschancen barrierefreien Wohnraums zu vermitteln. Auch die entsprechenden Fördermöglichkeiten beziehungsweise steuerlichen Vergünstigungen sind zu transportieren.



6 Handlungsprogramm

6.1 Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft

Die Bevölkerungsprognosen machen deutlich, dass im Jahr 2030 circa ein Drittel der Menschen in der Region zu den Personen über 60 Jahren zählen und diese damit zu einer dominierenden Gesellschaftsgruppe werden. Die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppe und die Differenzierung ihrer Lebensformen kennzeichnen die Veränderungen. Das selbstständige und selbstbestimmte Wohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen wird in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsbaus und der Quartiersentwicklung rücken.

Um der zunehmenden Betreuungs- und Pflegebedürftigkeit entsprechen zu können, ist es erforderlich, Wohn- und Quartiersstrukturen sowie sozial orientierte Konzepte für ältere und insbesondere hochaltrige, zunehmend allein lebende Menschen zu entwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit zunehmendem Alter das Risiko der Pflegebedürftigkeit steigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich bis zum Jahr 2030 in etwa verdoppelt haben.

Wohnkonzepte für Ältere erhalten angesichts der steigenden Nachfrage und der prognostizierten Zahl (kaum bezahlbarer) professioneller sowie fehlender familiärer Pflegekräfte einen erheblichen Bedeutungszuwachs. Neben den Wohn- und Versorgungsaspekten besteht vermehrt der Wunsch nach einem mit Aufgaben und Aktivitäten erfüllten Alltag.

Altengerechte Wohnungen sind in der Regel barrierearm bis barrierefrei, auf ein bis zwei Personen ausgerichtet und ebenerdig beziehungsweise mit einem Aufzug erreichbar. Allerdings ist zu beachten, dass nicht alle Siedlungsbereiche in Beckum geeignet sind, Senioren eine eigene Versorgung auch außerhalb ihres Wohnumfelds zu ermöglichen. Hierzu sind beispielsweise die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, Lebensmittelbetriebe, ärztliche Versorgung und weitere Angebote des täglichen Bedarfs in wohnungsnaher Entfernung und die fußläufige Anbindung an Freizeit-, Erholungs- und Kommunikationsangebote notwendig.

Mit den erkennbaren Entwicklungen enthält die oben dargestellte Neubauentwicklung – auch wenn sie auf den Bedarf hin austariert ist – eine kritisch anzumerkende Komponente: 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.

Tatsache ist, dass nicht alle Menschen so wohnen, wie es ihrer jeweils aktuellen Lebensphase entspricht. Ein Ehepaar über 60 mag sich in einem 200 qm Einfamilienhaus mit Garten zwar wohlfühlen, lebt hier aber (nachdem die Kinder aus dem Haus sind) nicht bedarfsgerecht. Nun gibt es in dieser Alterskohorte der über 60-Jährigen zwei relevante Verhaltensmuster: erstens, die nicht bedarfsgerechte Wohnsituation wird akzeptiert beziehungsweise ist gewünscht und ein Umzug wird nicht in Betracht gezogen, oder zweitens, das Familienheim wird abgegeben zugunsten einer seniorengerechten, möglichst zentral und integriert liegenden Wohnung.

Selbstverständlich gibt es individuelle Motivationen, in einem Familienheim zu verbleiben. Vielfach ist es aber auch das fehlende Angebot an bedarfsgerechten Alternativen, das verhindert, eine barrierefreie Wohnung in zentraler Lage anzusteuern. Das Bestreben, ein großes Familienheim mit Garten einzutauschen gegen eine seniorengerechte zentral und integriert liegende Wohnung ist häufiger als gemeinhin vermutet vorhanden, scheitert aber oft an einem passenden, ausreichenden und preisadäquaten Angebot.

So paradox es klingen mag, bedeutet dies: wenn die Stadt Beckum das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern weiter erhöhen möchte, 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.

Diese integrierte Strategie bedarf aber einer Unterstützung, da sie verschiedene Hürden birgt: Vielfach ist die Finanzierung einer neuen und barrierefreien Wohnung in zentraler Lage über die Veräußerung eines (meist sanierungsbedürftigen) Einfamilienhauses nicht zu leisten. Es bedarf einer Kreditaufnahme zur Deckung eines Fehlbetrags. Es wird demnach empfohlen, hier in enger Zusammenarbeit mit den Banken ein Programm aufzulegen mit dem Ziel, älteren Menschen barrierefreie Wohnungen anzubieten und damit vorhandene Einfamilienhäuser dem Markt zur Verfügung zu stellen. Die Banken können hier sowohl im Investment der Neubautwicklung barrierefreier Wohnungen, bei der Kreditvergabe sowie bei der Vermarktung der Altimmobilie unterstützen, beraten und partizipieren. Neu an diesem Ansatz ist die integrierte Beratung und Unterstützung von älteren Immobilienbesitzenden in Verbindung mit Kreditvergabe und Vermarktungsaspekten. Es wird empfohlen, diese Beratungs- und Finanzierungsfolge im Quartier Rote Erde zum Einsatz zu bringen.

Zusammenfassend ist demnach ein wichtiger Fokus auf Bestände zu legen, bei denen zu erwarten steht, dass sie in absehbarer Zeit freigezogen werden können und damit dem Markt wieder zur Verfügung stehen. Dies sind aktuell vor allem Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1970er und 1980er Jahre, also die Wohnhäuser der Generation 60+ (in zehn Jahren werden es die 1980er und 1990er Gebiete sein). Die frei werdenden Objekte sind so zu qualifizieren, dass sie marktkonform wieder eingesetzt werden können. Gleichzeitig sind in Beckum Angebote für die älteren Nachfragergruppen vorzuhalten.

Die vorliegende Machbarkeitsanalyse der Wohnbund-Beratung NW GmbH mit dem Titel „Entwicklung von Pflege-Wohngemeinschaften in Stadtvierteln der Stadt Beckum“ (Stand September 2017) untersucht für den Stadtteil Roland und das Quartier „Rote Erde“, welche Möglichkeiten es für ambulante Unterstützungsstrukturen gibt. Als übergreifende Vision wird für den Stadtteil Roland die Schaffung eines „sozialen Treffpunkts“ mit mehreren angegliederten, kleineren Wohnungen mit einer integrierten Wohn-Pflege-Gemeinschaft gesehen. Für das Quartier „Rote Erde“ wird eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft auf dem Grundstück

eines Siedlerhauses oder in der ehemaligen „Ladenzeile“ vorgeschlagen. Die Verwirklichung dieser Visionen soll nun möglichst mit Unterstützung der politischen Akteurschaft und der Bewohnerschaft der Quartiere umgesetzt werden.

6.2 Drei räumliche Schwerpunkte

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. Obwohl sich die Stadtteilzentren allgemein positiv darstellen, sind teilweise ergänzende Maßnahmen erforderlich. Für die Stadtteilzentren ist die Sicherung des baulichen Bestands besonders wichtig: Entstehen in Nachbarschaften Leerstände oder baulicher Verfall, werden diejenigen Bewohner und Bewohnerinnen den Stadtteil verlassen, die dazu wirtschaftlich in der Lage sind. Zurück bleiben dann noch mehr Leerstände, gepaart mit einer sozial benachteiligten Bewohnerstruktur (Residualisierung). Die Sicherung der sozialen Strukturen in den Bestandsquartieren ist demnach aus zwei Blickwinkeln zu betrachten: Zum einen die sozial-integrative Sicht, in der über Quartiersarbeit Nachbarschaften stabilisiert werden. Zum anderen kommen Veränderungen auf die Stadtteile zu, die sich vorwiegend wohnungswirtschaftlich äußern. Dies gilt beispielsweise für die nur noch bedingt marktgerechten kleineren Altbauten in integrierten Lagen mit kleineren Grundstücken.

Die zentralen Ortslagen sind aufgrund ihrer Angebotsdichte und ihrer integrierten Lage prädestiniert für barrierefreies Wohnen auch im Geschosswohnungsbau für eine älter werdende Gesellschaft. Die Aktivierung der gewachsenen und zentralen Ortslagen als attraktive Wohnstandorte kann aber auch für Personen in der Haushaltsgründungsphase erfolgen.

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



Beckumer Innenstadt

Für die Beckumer Innenstadt liegt bereits ein integriertes Handlungskonzept vor. Es wird empfohlen, dieses Handlungskonzept mit dem Fokus der Sicherung von wichtigen Bestandslagen fortzuschreiben und mit den weiteren Maßnahmen die Rahmenbedingungen für privates Investment zu optimieren. Das Handlungskonzept sollte eine aktuelle dezidierte demografische Analyse, die konkrete Identifikation von Potenzialflächen insbesondere für den Geschosswohnungsbau, die Definition von Interventionsräumen zur Optimierung des öffentlichen Raums und einen Maßnahmenkatalog, gegliedert nach Prioritäten, enthalten.

Neubeckum

Vergleichbares gilt für den Stadtteil Neubeckum. Aufgrund der vorhandenen Missstände wird empfohlen, für den Stadtteil Neubeckum ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zur Akquisition von Städtebaufördermitteln zu erarbeiten. Im Themenfeld Wohnen soll der Generationenwechsel gesteuert und Investitionen in den Bestand angeregt werden. Angebote für barrierearmen bis barrierefreien Geschosswohnungsbau sollten ermöglicht werden, d. h. es gilt, weitere konkrete Standorte zu ermitteln und über städtebauliche Maßnahmen sowie das Planungsrecht die entsprechenden Rahmenbedingungen für Vorhabenträger zu schaffen.

Darüber hinaus sollten das Bahnhofsgebäude und das Bahnhofsumfeld attraktiviert werden, ebenso wie die zentrale Grünfläche „Platz der Städtepartnerschaften“. Sie entspricht nur bedingt den Ansprüchen an einen wichtigen städtischen Raum. Gegenstand des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts soll auch die zielgerichtete Fortführung des Leerstandsmanagements sein.

Quartier Rote Erde

In den frühen 1950er Jahren ist das Viertel mit Einfamilienhäusern westlich der Innenstadt mit dem Namen „Rote Erde“ entstanden. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen, Funktions- und teilweise Substanzmängel sind erkennbar. Damit sind bereits die ersten Indizien für eine einheitliche städtebauliche Maßnahme benannt. Es wird empfohlen, für das Quartier Rote Erde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen und

dies mit vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten. In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können bodenordnerische Maßnahmen sowie städtebauliche Instrumente zur Quartiersentwicklung eingesetzt werden. Damit kann der strukturelle Veränderungsprozess, dem dieses Quartier unweigerlich unterliegt, positiv gesteuert werden. Darüber hinaus können im Rahmen eines Sanierungsgebiets verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in Gebäude unabhängig von einer Förderung in Anspruch genommen werden. Im Hinblick auf die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts ist zurzeit nicht erkennbar, dass ein vollständiges Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 folgende BauGB erforderlich sein sollte. Es geht hier weniger um wesentliche Bodenwertsteigerungen, vielmehr darum, einen Preisverfall zu verhindern. Entsprechend wird empfohlen, sich des Instruments „Vereinfachtes Sanierungsverfahren“ zu bedienen – nicht mit dem ausschließlichen Ziel, das städtebauliche Instrumentarium zum Einsatz zu bringen, sondern auch mit der Zielrichtung einer steuerlich motivierten Beförderung von Investitionstätigkeit.

Auch wird in diesem Kontext empfohlen, die in Kapitel 6.1 benannte Beratungs- und Finanzierungsfolge in enger Zusammenarbeit mit einem lokalen Kreditgeber vorzunehmen und beispielhaft einzusetzen.

6.3 Sozialer Wohnungsbau

In der jüngeren Vergangenheit hat der soziale Wohnungsbau an Bedeutung verloren. Gleichwohl gilt es, die Entwicklungen und das Auslaufen der Belegungsbindungen in den Beständen genau zu beobachten, um gegebenenfalls frühzeitig Maßnahmen einleiten zu können. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Maßnahmen der Wohnbauförderung in der Stadt eine wieder zunehmende Rolle spielen wird. Dies nicht alleine aufgrund der Flüchtlingssituation, sondern auch aufgrund der guten Standortfaktoren in der Stadt Beckum und der anhaltend guten Nachfrage. Eine gute Nachfragesituation, die es Vorhabenträgern ermöglicht, einen ausschließlichen Fokus auf den hochpreisigen Wohnungsbau

zu legen, bedingt, dass eine sozial schwache Klientel aus dem Fokus gerät und eine Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten damit nicht gewährleistet ist.

Sozial-Wohnungen werden nur an Personen mit den Einkommensgruppen A und B vergeben. Der Unterschied zwischen dem Wohnberechtigungsschein A oder B liegt in der Höhe des erwirtschafteten Bruttohaushaltseinkommens. Der Wohnberechtigungsschein A ist für geringer Verdienende vorgesehen und wird für alle öffentlich geförderten Wohnungen ausgestellt. Der Wohnberechtigungsschein B gilt für Personen, die die Einkommensgrenze für den sozialen Wohnungsbau um 40 % überschreiten.

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. Der Bindungsauslauf ist zeitlich ungleichmäßig verteilt, besonders hoch ist er in den Jahren 2017 mit 48 Wohneinheiten und 2025 mit 45 Wohneinheiten. Verteilt auf die 13 Jahre zwischen 2017 und 2030 ergibt sich ein mittlerer jährlicher Verlust von 12 Wohneinheiten (ohne Neubauaktivitäten).

Beim Sozialwohnungsbedarf stellt sich zunächst die Frage, an welchen Zielgrößen der Bedarf ausgerichtet werden sollte. Hier bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten an. Die einfachste Zielgröße 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.

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.

Zusammenfassend betrachtet, lässt sich der Bedarf an Sozialwohnungen nicht eindeutig feststellen. Letztlich ist deshalb politisch zu entscheiden, wie viele Sozialwohnungen es in Beckum geben soll. Angesichts des sich vermutlich weiter verengenden Wohnungsmarkts ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Sozialwohnungen nicht geringer wird und insoweit mindestens von den genannten 17 Wohneinheiten pro Jahr auszugehen ist. Zu bedenken ist, dass sich die Bedarfsberechnungen auf eine Datenlage in der Vergangenheit beziehen, in der die Flüchtlingsthematik nur bedingt eine Rolle in der Wohnungsdisposition gespielt hat. Insoweit ist aus Sicht der Fachgutachter der jährliche Bedarf von 17 Wohnungen als Untergrenze anzusehen.

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.

Eine konkretere Annäherung an den Bedarf kann nur unter Berücksichtigung aktueller Flüchtlingszahlen erfolgen.

Zum 31.05.2017 wurden in der Stadt Beckum 115 Haushalte als wohnungssuchend gezählt. Nachgefragt wurden Sozialwohnungen hierbei von 55 Alleinstehenden, 26 Zwei-Personen-Haushalten, neun Drei-Personen-Haushalten, acht Vier-Personen-Haushalten und 17 Fünf- und Mehr-Personen-Haushalten. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt hierbei aktuell eindeutig bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, die sich insbesondere aus Geringverdienenden und älteren Personen zusammensetzen.

Im Hinblick auf den Ruf, den der soziale Wohnungsbau in der öffentlichen und z. T. auch in der politischen Diskussion hat, ist in aller Deutlichkeit darauf zu verweisen, dass die jetzt stigmatisierten



Wohnsiedlungen der 1950er bis frühen 1980er Jahre mit der Wohnungsbauförderung heutzutage längst nicht mehr vergleichbar sind. Sozialer Wohnungsbau ist ein Förderinstrument, mit dem jungen Familien ein Anreiz gegeben werden kann, nach Beckum zu ziehen. Hierbei handelt es sich nur in Ausnahmefällen um sozial schwache Haushalte, vielmehr um arbeitende Bevölkerungsschichten, die aufgrund des zeitlichen Engagements für ihre Kinder, verbunden mit der finanziellen Einschränkung, dass nur ein Elternteil in Vollzeit arbeiten kann, nicht in der Lage sind, ein Einfamilienhaus (Reihenhaus, Doppelhaushälfte) zu realisieren. Eigentumsmaßnahmen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW sind ein Instrument der Wohnungsmarktpolitik, dessen sich die Stadt Beckum bedienen sollte.

6.4 Weitere Maßnahmen

Hof- und Fassadenprogramm

Ein weiteres, in diesem Rahmen einzusetzendes Instrument ist das Hof- und Fassadenprogramm, das private Immobilieneigentümer bei der Neugestaltung der Hausfassade und der privaten Freiflächen unterstützt. Die Stadt Beckum kann mit Mitteln des Landes NRW und städtischer Eigenmittel die private Initiative von Hauseigentümerschaften und Mieterschaften, die ihre Fassaden oder ihr Wohnumfeld neu gestalten oder begrünen und somit aufwerten möchten, fördern. Der Zuschuss in diesem Hof- und Fassadenprogramm liegt in der Regel bei 50 % der als förderfähig anerkannten Kosten, maximal jedoch bei 30 EUR pro Quadratmeter umgestalteter Wand- oder Hoffläche. Die Eigenleistung der Antragstellenden muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen. Erforderlich ist eine städtebauliche Förderkulisse. Das Hof- und Fassadenprogramm wird aktuell bereits in der Innenstadt von Beckum eingesetzt.

„Jung kauft Alt“

Ein zentrales Problem bei der Vermarktung beziehungsweise Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Modernisierungsaufwands. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren oft an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Bereits im Vorfeld des Erwerbs fallen Kosten für die erforderlichen Fachgutachten an. Dieser zusätzliche Aufwand kann sich als wesentliches Entwick-

lungshemmnis für die Reaktivierung von Altbau-substanz herausstellen. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, sollte die Stadt Beckum die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern (zum Beispiel Sockelbetrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind, bis max. 1.800 EUR). Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung der Kaufinteressierten, das Gutachten der Stadt Beckum zur Verfügung zu stellen, um einerseits Mehrfachbegutachtungen zu vermeiden und um andererseits ein Altbau-Zustands-Kataster für die weitere Vermarktung aufbauen zu können. Voraussetzung ist jeweils das Einverständnis der Eigentümerschaft sowie die fachliche Qualifikation der Begutachtenden. Dieses Instrument wird zunächst in einem Stadtteil (zum Beispiel Roland) beispielhaft eingesetzt.

Gestaltungskonzept

Die städtebauliche Gestaltung im öffentlichen Raum „atmet“ vielfach noch den Geist der 1960er und 1970er Jahre. Grüngestaltung findet sich teilweise noch in Pflanzkübeln aus Waschbeton, steinerne Straßenzüge mit klarer Dominanz für den Autoverkehr prägen zum Teil die Wohnquartiere. 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 vereinzelt Straßebäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten. Es erscheint geboten, entsprechende Empfehlungen im aktuellen Verkehrsentwicklungsplan zu erarbeiten.

Optimierung der Versorgungsstrukturen

Das Angebot an Versorgungsstrukturen und/oder die Integration einer neuen Siedlung in das bestehende Stadtgefüge sind maßgebliche Kriterien für die Nachfrageseite. Zeitwohlstand, der sich über verkürzte Versorgungswege ergibt, gewinnt zunehmend an Bedeutung und ist daher als Kriterium und Standortfaktor zu berücksichtigen. Dabei haben die unterschiedlichen Zielgruppen auch unter-

schiedliche Ansprüche an die Versorgungsstrukturen. Für junge Familien sind es die Schul- und Betreuungsangebote, für ältere die wohnungsnah Grundversorgung sowie das gesundheitsorientierte Angebot und für Singles oder Individualisten die gute Erreichbarkeit.

Die Betrachtung der Infrastruktureinrichtungen zeigt Stärken, aber auch Schwachstellen des Beckumer Besatzes, wobei in erster Linie der Aspekt der räumlichen Verteilung im Vordergrund steht, um Wohnbauflächenpotenziale im Hinblick auf ihre Nähe zu relevanten Angeboten bewerten zu können.

Wohnungsnah Lebensmittel-SB-Betriebe sind in den Stadtteilen Beckum und Neubeckum vorhanden. Allerdings sind in bestimmten Siedlungsbereichen Lebensmittel-SB-Betriebe fußläufig nicht erreichbar. Dieser Einschätzung liegt die branchenübliche Annahme von einer 700-m-Entfernung zwischen Lebensmittel-SB-Betrieb und Wohnort zugrunde.

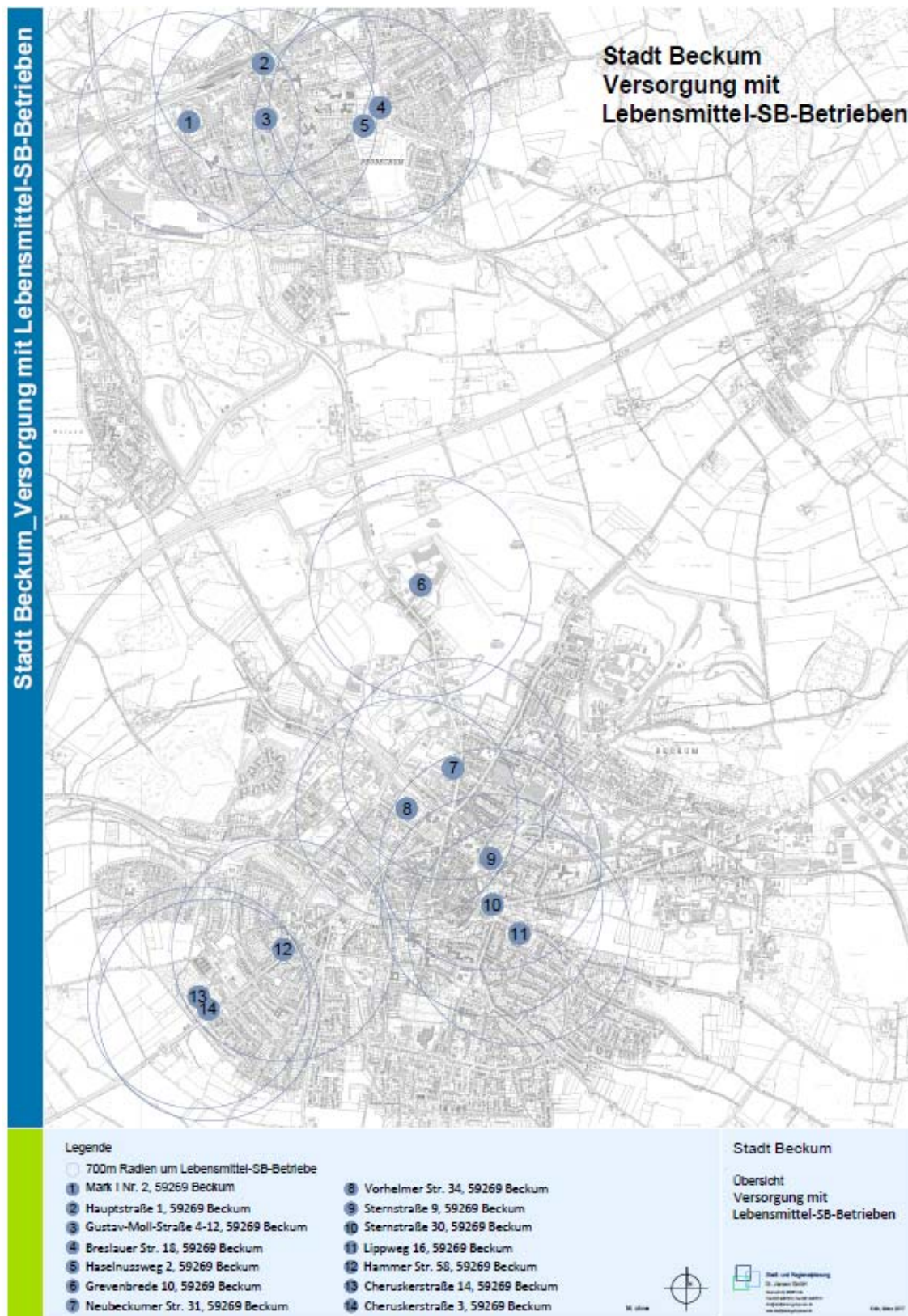
Die großen Lebensmittelhändler haben ihre Betriebe in Beckum und Neubeckum, sodass für die Stadtteile Vellern und Roland diese fußläufig nicht zu erreichen sind (vgl. Abb. 35). Gleiches gilt auch für den nordwestlichen Bereich von Beckum, so beispielsweise für das Wohngebiet Rote Erde, den Bereich südlich 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 könnte geklärt werden, ob die Tragfähigkeit für einen Markt gegeben ist und eine Ansiedlung erfolgreich akquiriert werden kann.

Bei der Verteilung der familienorientierten Infrastruktur für Kinder ist ein gut verteiltes Angebot vorhanden. Eine Bewertung beziehungsweise Festlegung derjenigen Einrichtungen, die es im Bestand zu qualifizieren gilt, muss im Rahmen der Fachplanungen (zum Beispiel Jugendhilfeplanung, Schulentwicklungsplan) vor dem Hintergrund der baulichen Qualität und Ausstattung der Einrichtungen erfolgen.



Abbildung 35: Versorgung mit Lebensmittel-SB-Betrieben in der Stadt Beckum (700-m-Radius)



Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

6.5 Aktives Wohnflächenmanagement der Stadt Beckum

Zur Erreichung der Ziele für die Wohnraumentwicklung der Stadt Beckum ist es empfehlenswert, wenn die Stadt selbst zunehmend als Akteurin und in Erscheinung tritt. Teils sind künftige Wohnbauflächen bereits in kommunaler Hand, darüber hinaus ist eine zielgerichtete Bodenvorratspolitik sinnvoll.

Hierfür ist deutlich zu machen, dass ein relevantes und bedarfsgerechtes Angebot nur dann gegeben ist, 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.

Heute ist die Stadt Beckum aufgrund der vielfältigen Eigentümerstruktur in ihrer Wohnsiedlungspolitik von den individuellen Präferenzen und Motivationen einer Vielzahl von Einzeleigentümern und -eigentümerinnen abhängig.

In der Vergangenheit wurde in Beckum nur bedingt eine eigene Bodenvorratspolitik zur aktiven und strategischen Steuerung der Flächenentwicklung betrieben, und demnach kann zurzeit allein die Planungshoheit und der Dialog mit den jeweiligen Grundstückseigentümern zur Steuerung eingesetzt werden. Für diesen Dialog ist zu bedenken, dass die Zielsetzungen der Grundstückseigentümer und die der Stadt nur bedingt übereinstimmen: Für den Grundstückseigentümer gilt es, in der Grundstücksveräußerung eine maximale Rendite zu erwirtschaften. Die Stadt Beckum dagegen verfolgt im Grundsatz das Ziel, mit der Grundstücksentwicklung Wohnraum zu generieren und Angebote für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Während auf der einen Seite der kurzfristig erzielbare Grundstückserlös bestimmender Faktor ist, ist auf der anderen Seite der langfristige positive Effekt einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer prosperierenden Stadtentwicklung ausschlagge-

bend. Der reine Grundstückserlös aus einer Veräußerung sollte für die Stadt Beckum eine nur sekundäre Rolle spielen.

Mit diesen nicht konformen Zielsetzungen der privaten und öffentlichen Seite wird auch deutlich, dass der Wohnungsmarkt nicht vollständig aus sich selbst heraus funktioniert. Selbstverständlich ist über ausreichende Flächendisposition dem freien Spiel der Wirtschaftskräfte sowie dem Wettbewerb ausreichend Spielraum als wichtigem Motor der Wohnungsmarktentwicklung einzuräumen. Gleichzeitig ist aber auch das wohnungsmarktpolitische Moment der Daseinsvorsorge für alle Bürgerinnen und Bürger in den Fokus zu nehmen. Es ist evident und auch erkennbar, dass mit ausschließlich auf hohe Einkommen abzielenden Wohnungsmarktaktivitäten bestimmte Personengruppen „durch's Raster fallen“ und in der Konsequenz keine adäquaten Angebote erhalten. Im Kapitel „Sozialer Wohnungsbau“ sind entsprechende Aussagen getroffen, aber auch die verhaltenen Wanderungssalden (insbesondere der deutschen Bevölkerung) machen deutlich, dass Angebot und Nachfrage nur bedingt übereinander liegen. Eine Steuerung durch die Stadt Beckum wird dringend empfohlen.

Mit der Zielrichtung, den Wohnungsmarkt aktiv zu steuern, kann die Entscheidung für die Flächenbevorratung künftig zu entwickelnder Flächen eine neue Dynamik gewinnen. Aus Sicht der Gutachter ist es erforderlich, eine Bodenvorratspolitik einzuleiten und mit einem Bodenmanagement zu verknüpfen.

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

1. Die Verwaltung sollte beauftragt werden, den Erwerb der zur Entwicklung vorgesehenen Flächen in allen Stadtteilen zu sichern.
2. 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.
3. Für Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Beckum liegen, sollte (per Ratsbeschluss) fest-



gelegt werden, dass die Schaffung der 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.

4. 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.
5. Flächen, die seit vielen Jahren über die verbindliche Bauleitplanung (B-Plan) zwar planerisch gesichert sind, aber gleichermaßen nicht einer Entwicklung zugeführt wurden, sollten dagegen aus der Perspektive genommen werden, wenn erkennbar ist, dass auch in absehbarer Zeit keine Erschließung erfolgen wird. Planungsschäden sind dann bei der Grundstückseigentümerschaft nicht auszugleichen, wenn binnen einer Frist von sieben Jahren die Umsetzung der Bauleitplanung nicht erfolgt ist.

Damit nimmt die Stadt Beckum für die aktive Wohnbaulandpolitik eine konsequente Haltung ein, die es erlaubt, 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.

Zu den Aufgaben eines Wohnbaulandmanagements in der Stadt Beckum können gehören:

- Der Grundstückserwerb (sowohl für die direkte Baulandentwicklung sowie zur Disposition von Ersatzland)
- Die Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugrundstücken (in Zusammenarbeit mit Entwicklungsträgern)

- Die Beratung und Betreuung von Nachfragern am Wohnungsmarkt, zum Beispiel im Hinblick auf energetisch optimiertes Bauen

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

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

Darüber hinaus bietet sich in diesem Zusammenhang auch eine Zusammenarbeit der Stadt Beckum mit örtlichen Unternehmen an, um im Rahmen gemeinsamer Projekte (gegebenenfalls PPP-Modelle) Entwicklungen zu organisieren. Die stärkere Einbindung der Wohnungsbaugesellschaften, die über Know-how, ausreichendes Kapital und Beziehungen verfügen, kann von der Stadt als weiteres wohnungspolitisches und städtebauliches Instrument genutzt werden.



Abbildungen

Abbildung 1: Siedlungsstruktur der Stadt Beckum	6
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2015	7
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2004 – 2014 im Vergleich zum Kreis Warendorf und zum Land NRW in % 2005– 2015	7
Abbildung 4: Saldenentwicklung in absoluten Zahlen 2005 – 2015	8
Abbildung 5: Wanderungssalden seit 1990 in absoluten Zahlen	8
Abbildung 6: Wanderungssalden für Deutsche und Ausländer seit 1990 in absoluten Zahlen	8
Abbildung 7: Überschuss der Zu- beziehungsweise Fortgezogenen je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2010 – 2014 nach Altersgruppen	9
Abbildung 8: Durchschnittliche jährliche Wanderungssalden der Jahre 2010 – 2015 pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner in den Kommunen des Kreises Warendorf	9
Abbildung 9: Durchschnittliche Wanderungsströme 2010 – 2015	9
Abbildung 10: Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	10
Abbildung 11: Bevölkerungsaufbau 2025 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	11
Abbildung 12: Bevölkerungsaufbau 2035 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage	11
Abbildung 13: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner	12
Abbildung 14: Entwicklung der Pendlersalden zwischen 2008 bis 2014 in absoluten Zahlen	12
Abbildung 15: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Beckum und im Kreis Warendorf	13
Abbildung 16: Entwicklung der Einwohner- und Wohnungszahl 2004 – 2014 in %	13
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnungsbestands in Beckum und im Kreis Warendorf	13

Abbildung 18: Entwicklung der Wohnungsbelegung 2004 – 2014 in Beckum und im Kreis Warendorf	13
Abbildung 19: Baufertigstellungen an Wohnungen in Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern	14
Abbildung 20: Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Warendorf im Jahr 2016 in absoluten Zahlen	14
Abbildung 21: Baufertigstellungen an Wohnungen im Kreis Warendorf je 1.000 Wohneinheiten im Jahr 2016	15
Abbildung 22: Durchschnittlicher Preis pro qm Grundstücksfläche für erschlossenes Bauland im individuellen Wohnungsbau im Jahr 2015	15
Abbildung 23: Bevölkerungsprognose in zwei Varianten 2014 – 2040	16
Abbildung 24: Korridor der künftig zu erwartenden Bevölkerungszahl in der Stadt Beckum	16
Abbildung 25: Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Beckum (Bedarfszahlen zwischen der unteren und oberen Bevölkerungsprognose)	18
Abbildung 26: Flächen aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung – Stadtteil Beckum	33
Abbildung 27: Flächenpotenziale in der Stadt Beckum – Stadtteile Neubeckum, Vellern und Roland	33
Abbildung 28: Kurzfristige Flächenentwicklung (bis circa 2025)	35
Abbildung 29: Mittelfristige Flächenentwicklung (bis circa 2030)	37
Abbildung 30: Langfristige Flächenentwicklung (bis circa 2035)	39
Abbildung 31: Individuelle Flächenentwicklung (Entwicklungszeitpunkt ungewiss)	41
Abbildung 32: Übersicht der Flächenentwicklung nach Kategorien	43
Abbildung 33: Potenzialentwicklung – vorausgesetzte Entwicklungsphasen nach Wohneinheiten	45
Abbildung 34: Wohnungsbedarfszahlen (blaue Linie) sowie Anzahl der Wohneinheiten gemäß den vorausgesetzten Entwicklungsphasen (grüne Linie)	45
Abbildung 35: Versorgung mit Lebensmittel-SB-Betrieben in der Stadt Beckum (700-m-Radius)	53



Tabellen

Tabelle 1: Bedarfsrechnung 2015 bis 2035 nach den Vorgaben der Landesplanung (vorläufig)	17
Tabelle 2: Bedarfsrechnung 2015 bis 2035 Potenzialberechnung	17
Tabelle 3: Beschreibung der Flächen aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung	34
Tabelle 4: Beschreibung der Flächen aus der kurzfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2025)	36
Tabelle 5: Beschreibung der Flächen aus der mittelfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2030)	38
Tabelle 6: Beschreibung der Flächen aus der langfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2030)	40
Tabelle 7: Beschreibung der Flächen aus der langfristigen Entwicklungsperspektive (bis circa 2030)	42