

# Handlungskonzept Wohnen Stadt Beckum

Dipl.-Ing. Dominik Geyer



## Zentrale Fragestellungen

- **Wo stehen wir?**
- **Wohin kann die Reise gehen?**
- **Was haben wir?**
- **Was müssen wir tun?**



## Zentrale Fragestellungen

- **Wo stehen wir?**
- Wohin kann die Reise gehen?
- Was haben wir?
- Was müssen wir tun?



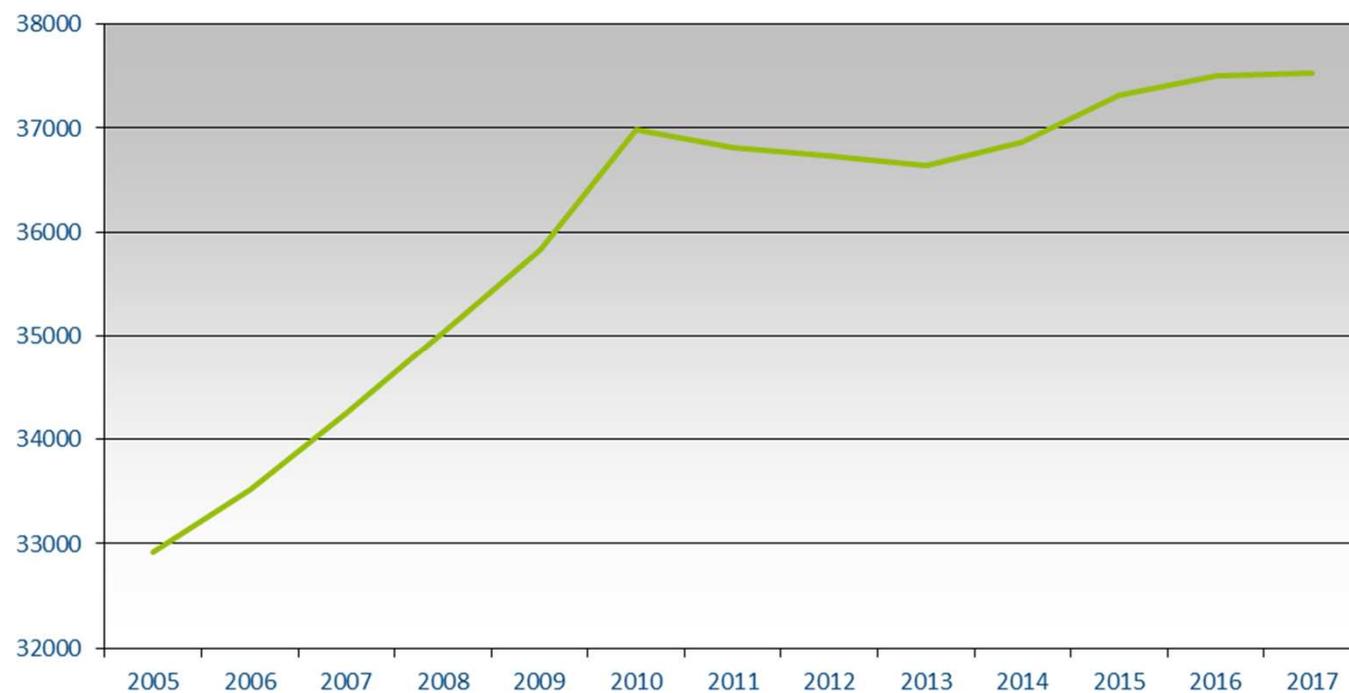
# Bevölkerungsentwicklung von 2005 – 2015 in absoluten Zahlen



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



## Bevölkerungsentwicklung von 2005 – 2017 in absoluten Zahlen

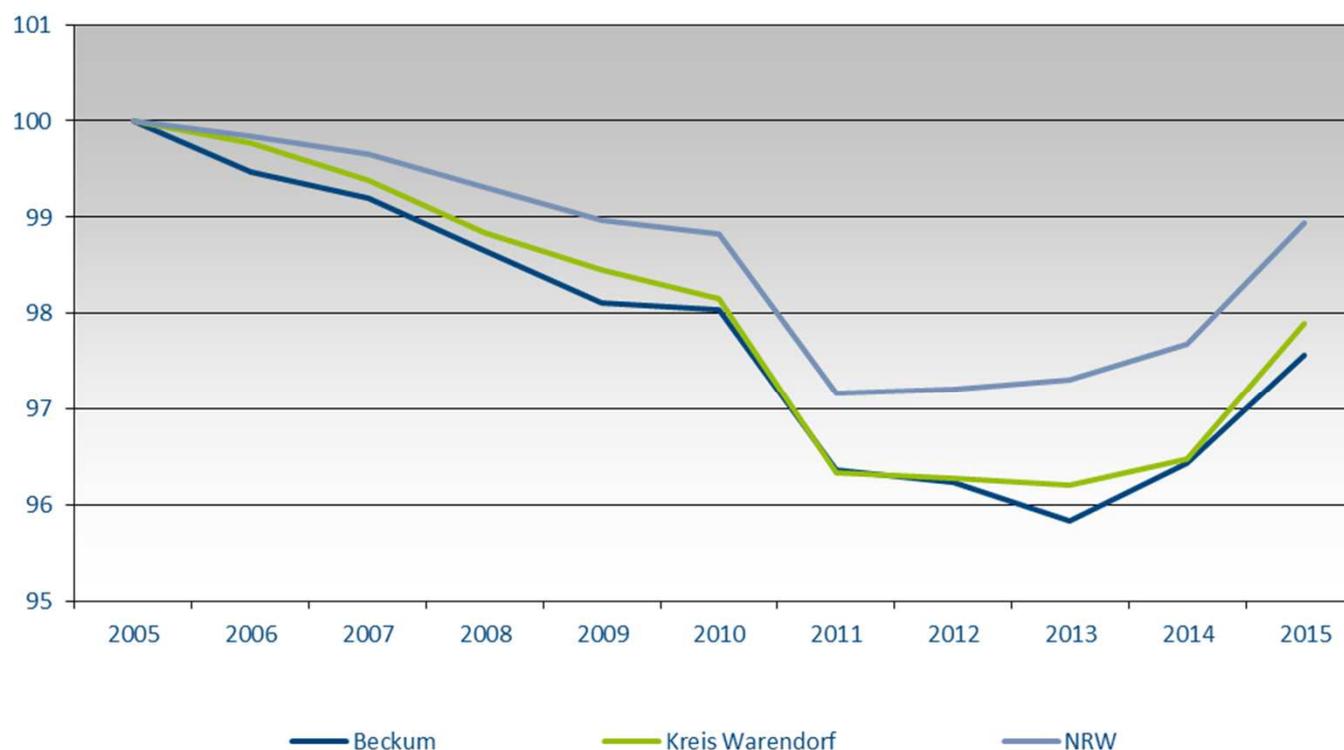


Quelle: Stadt Beckum



# Bevölkerungsentwicklung

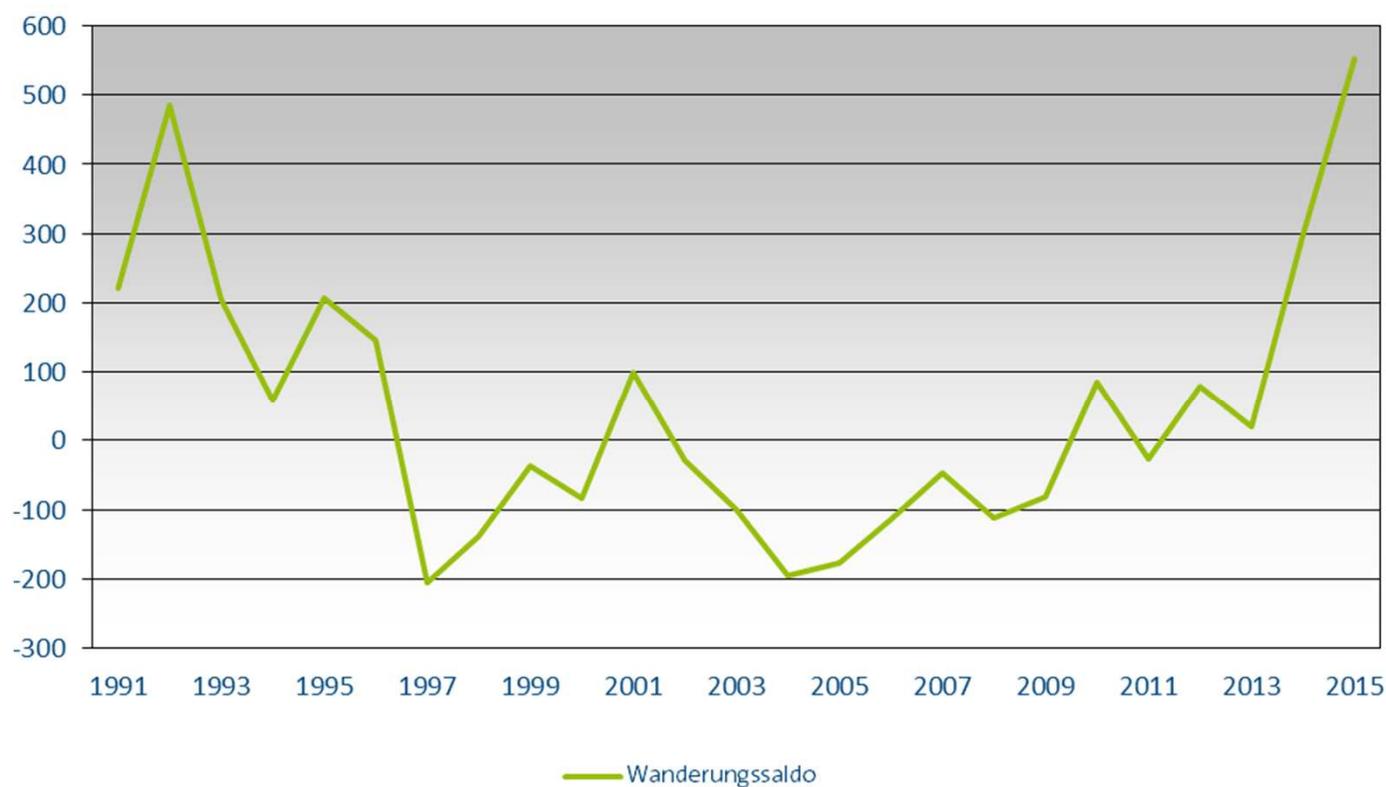
## im Vergleich zum Kreis Warendorf und dem Land NRW in %



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



## Wanderungssalden seit 1991 in absoluten Zahlen



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



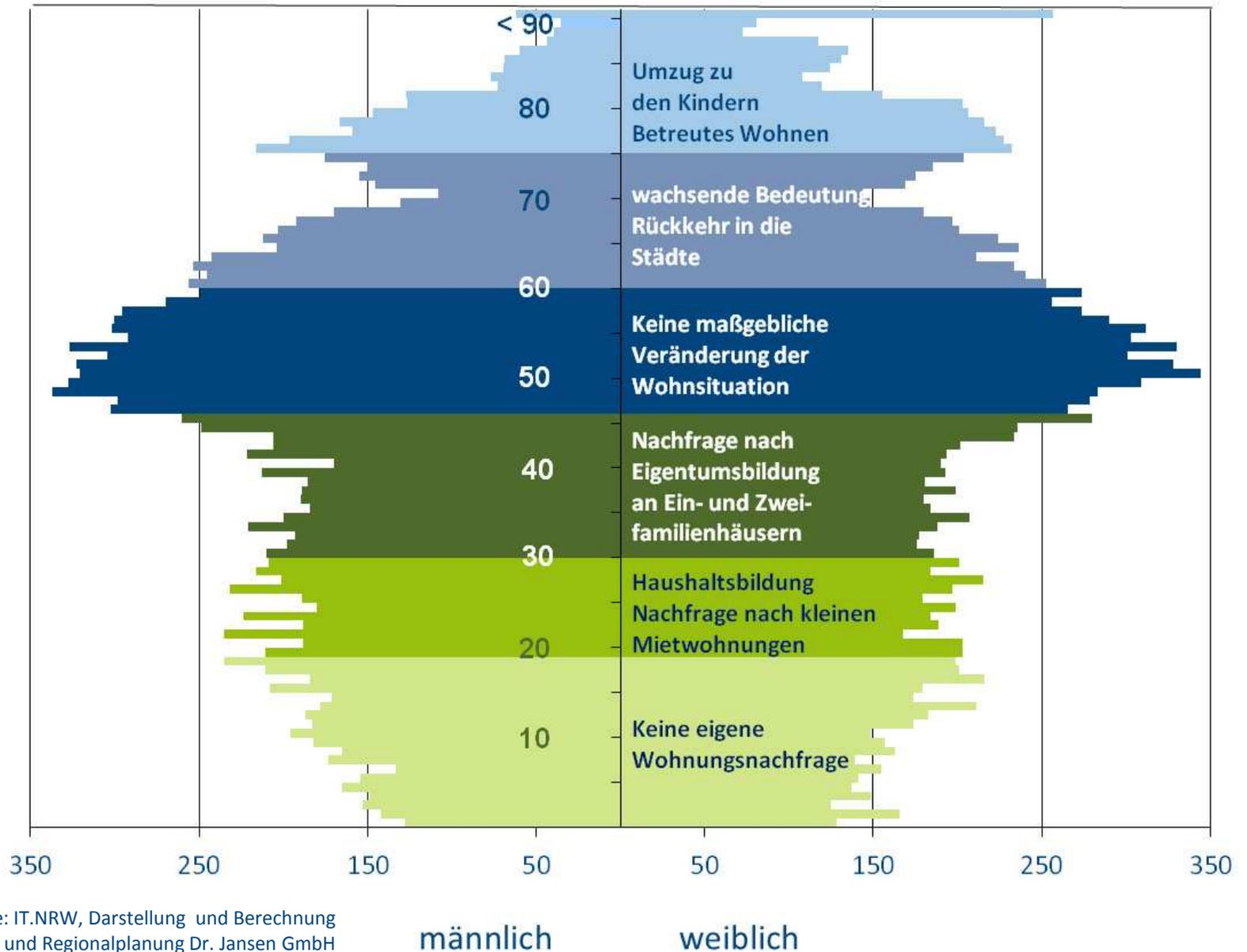
## Zentrale Fragestellungen

- Wo stehen wir?
- **Wohin kann die Reise gehen?**
- Was haben wir?
- Was müssen wir tun?

# Bevölkerungsaufbau 2016 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



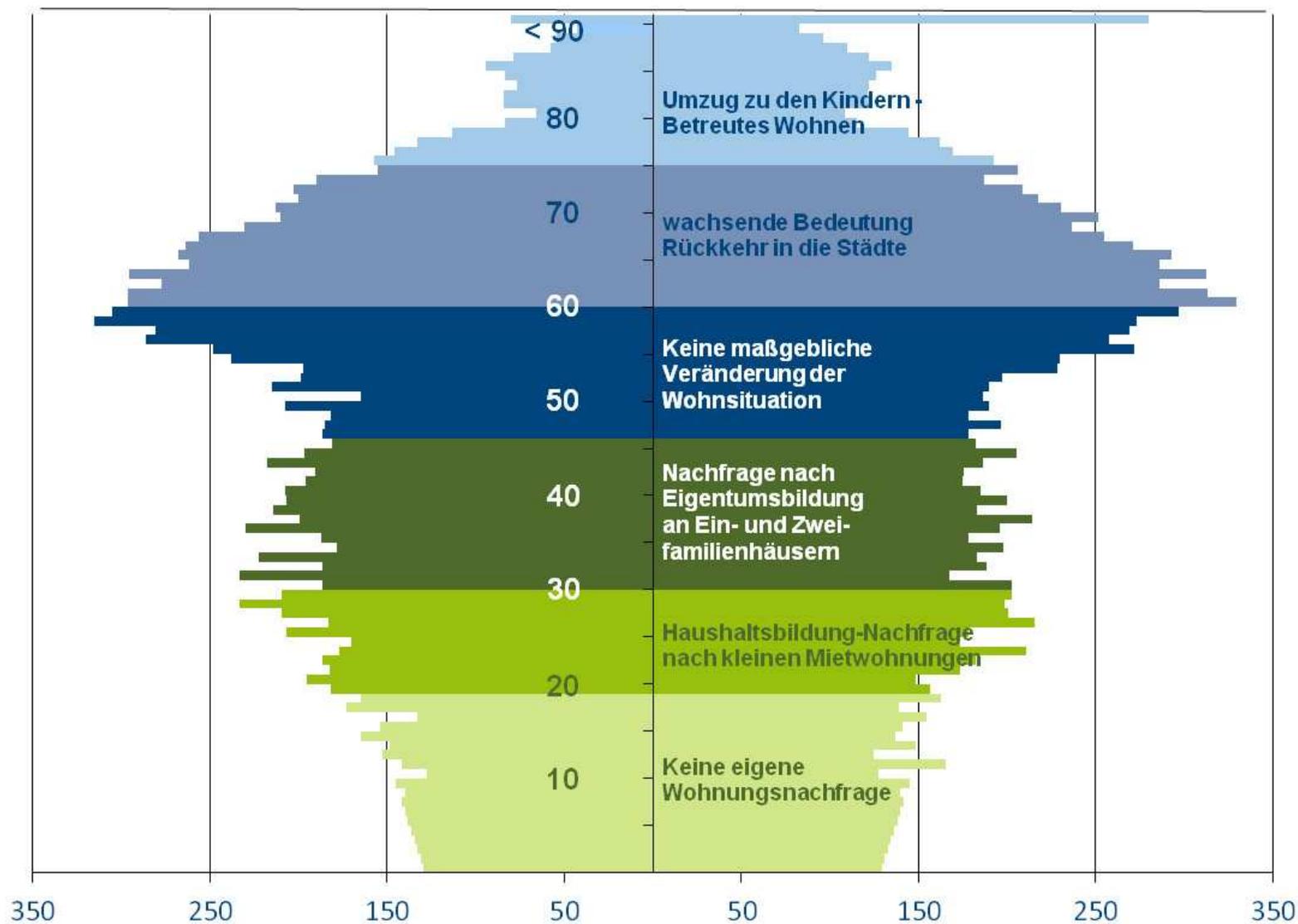
Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH



# Bevölkerungsaufbau 2025 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH



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

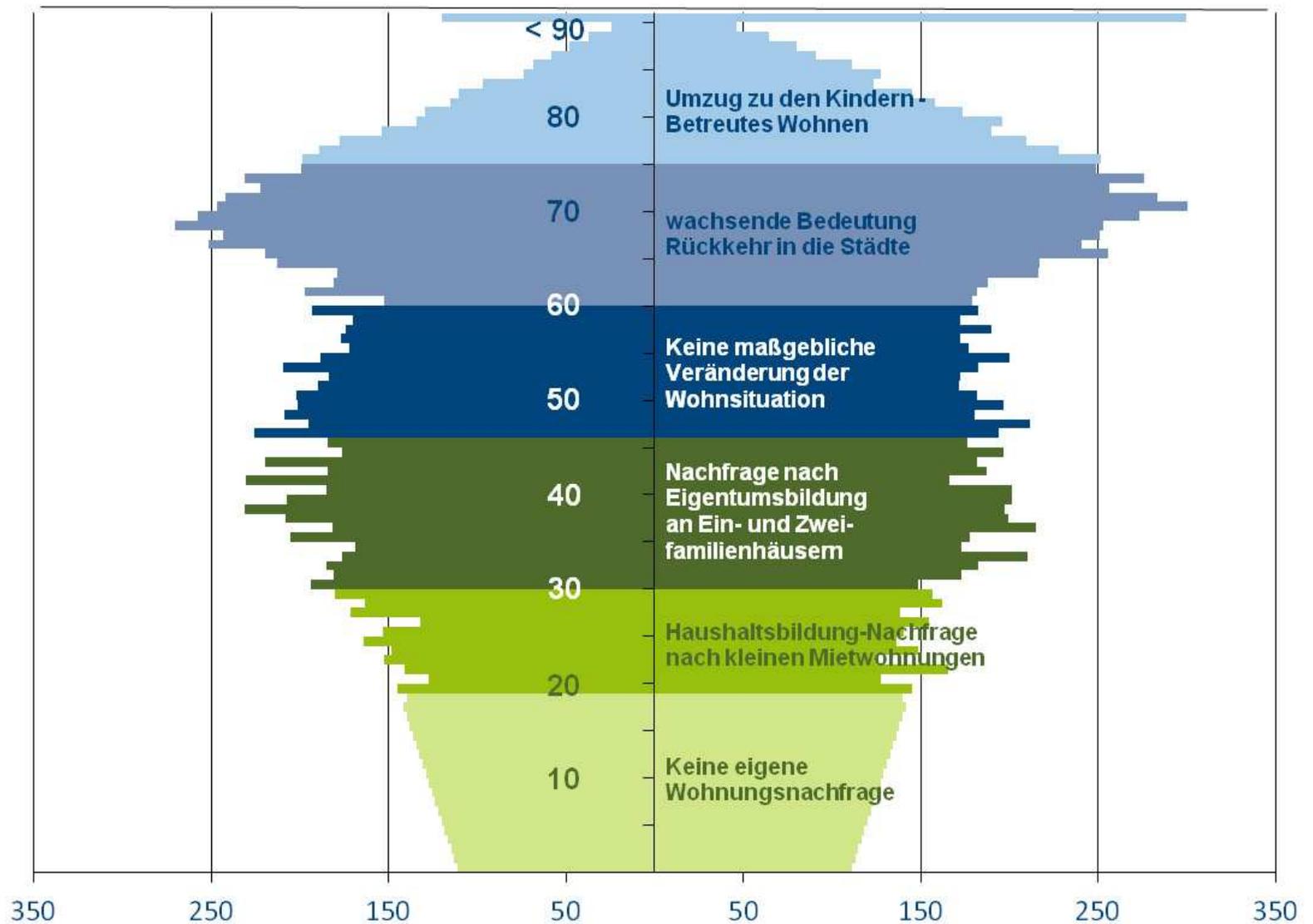
männlich

weiblich

# Bevölkerungsaufbau 2035 und Zuordnung zur Wohnungsnachfrage



Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH



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

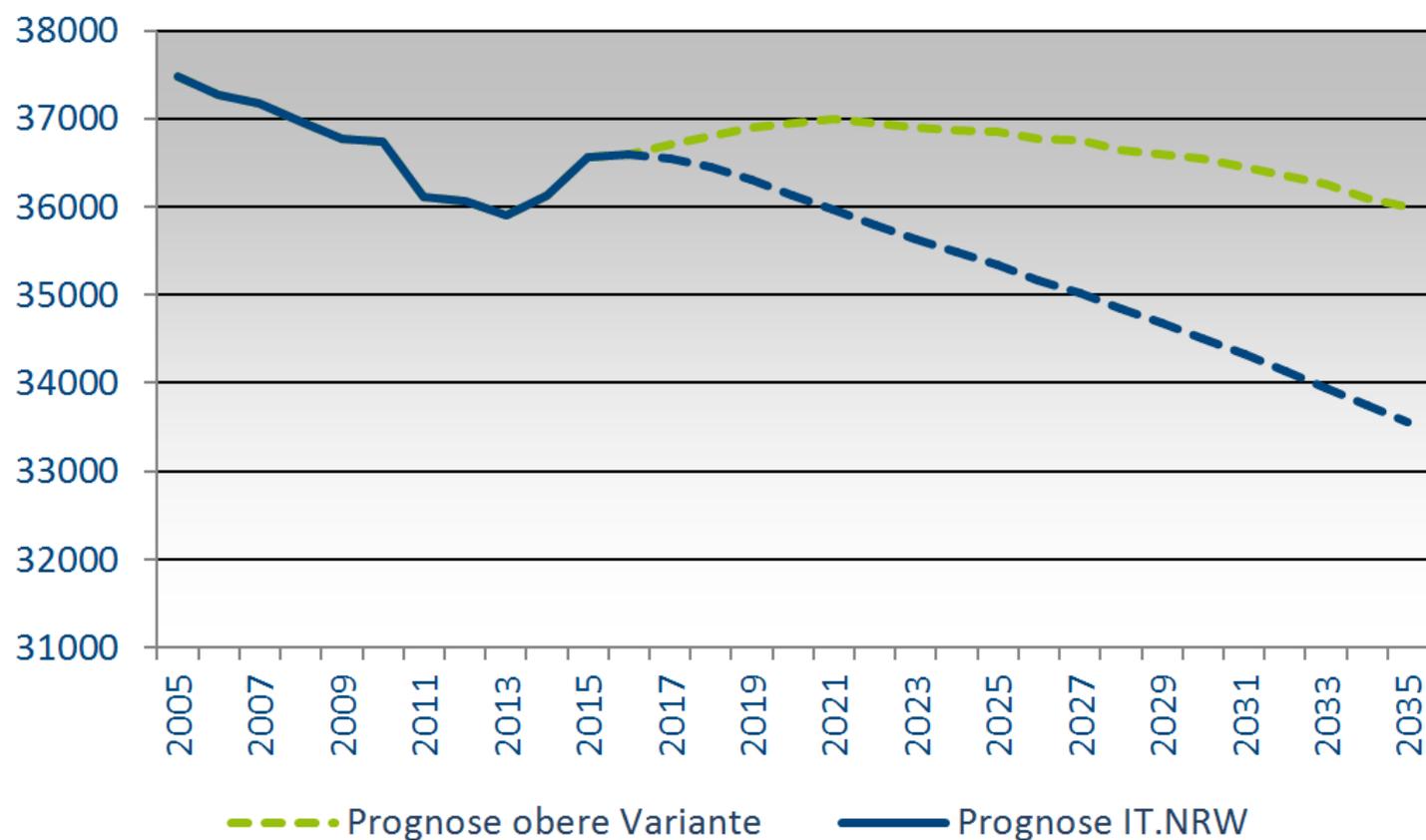
männlich

weiblich



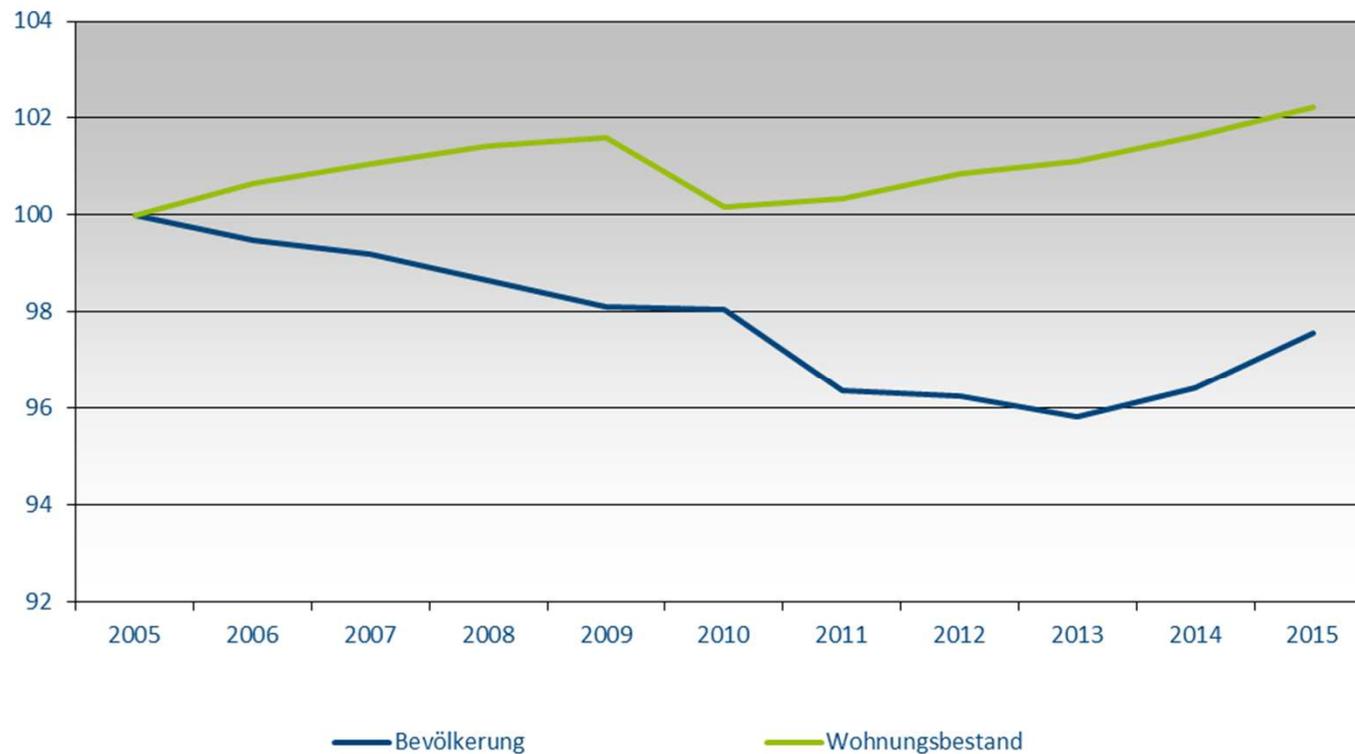
# Bevölkerungsprognose in zwei Varianten

Basisdaten bis 2015





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



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



## Entwicklung des Wohnungsbestands in Beckum und dem Kreis Warendorf in %

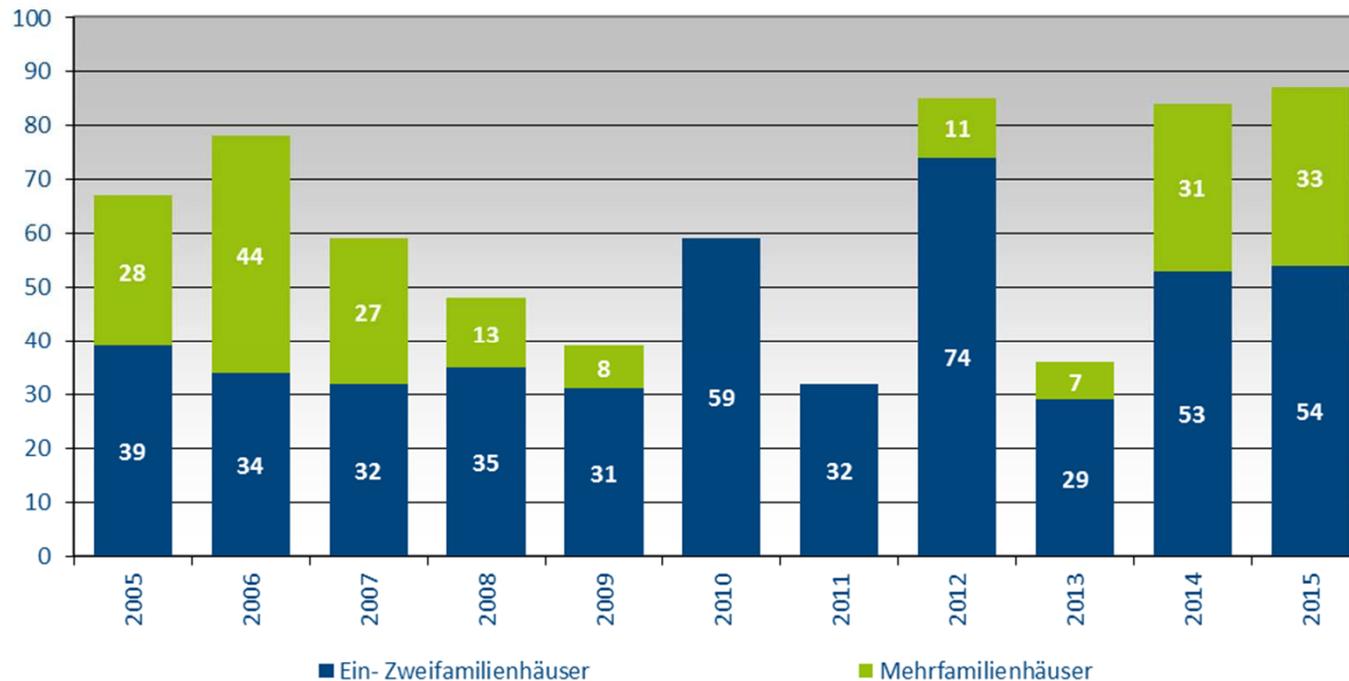


Quelle: IT.NRW, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



# Zunahme an Wohneinheiten

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern



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



# Bedarfsberechnung

bis 2035 nach den Vorgaben der Landesplanung (vorläufig)

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

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



# Bedarfsberechnung

bis 2035 Potenzialberechnung

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

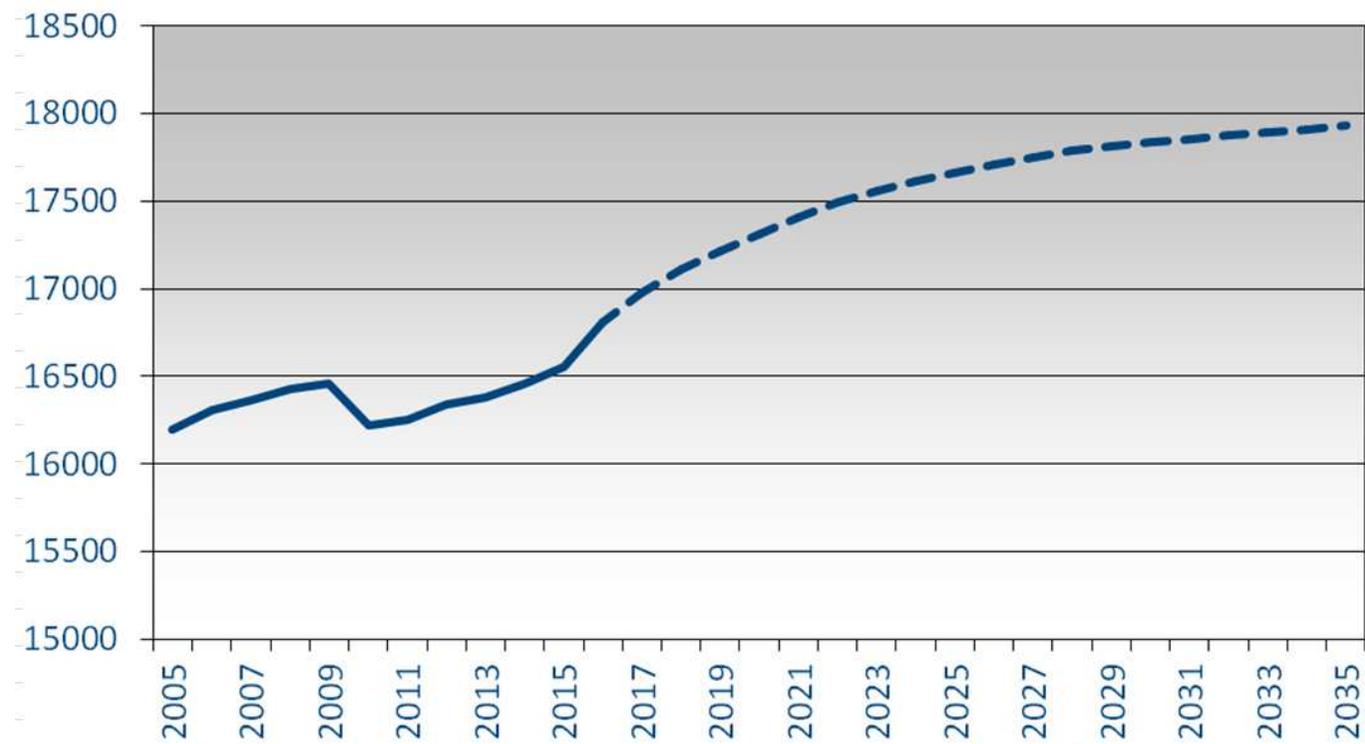
  

Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau	40 WE	pro Jahr
Wohneinheiten im Einfamilienhausbau	30 WE	pro Jahr



# Wohnungsbedarfsprognose

## Bedarfszahlen zwischen der unteren und oberen Variante





## Bedarfsberechnung

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

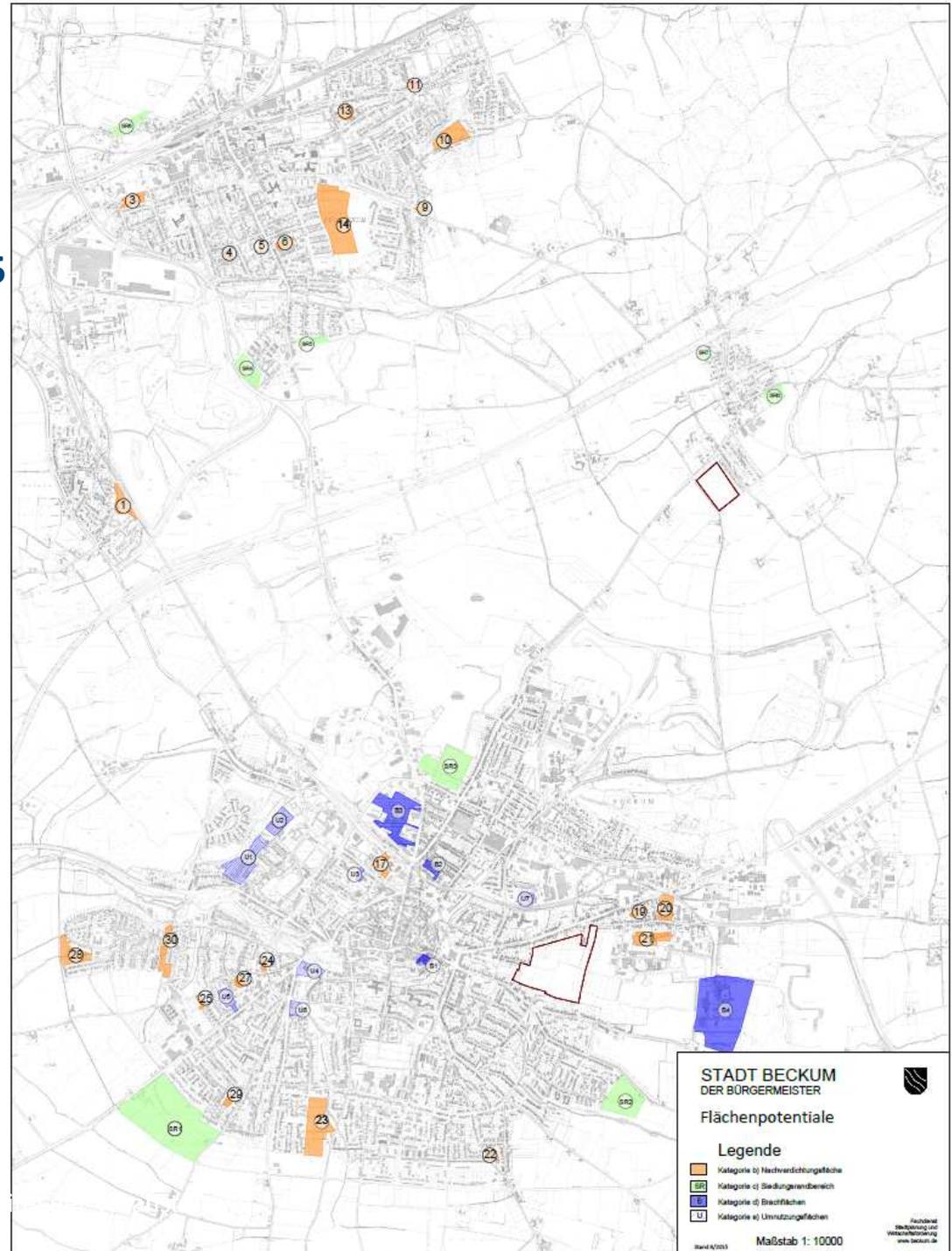


## Zentrale Fragestellungen

- Wo stehen wir?
- Wohin kann die Reise gehen?
- **Was haben wir?**
- Was müssen wir tun?

## Flächenpotenziale Stand 2015

Potenziale für ca. 2.500  
Wohneinheiten

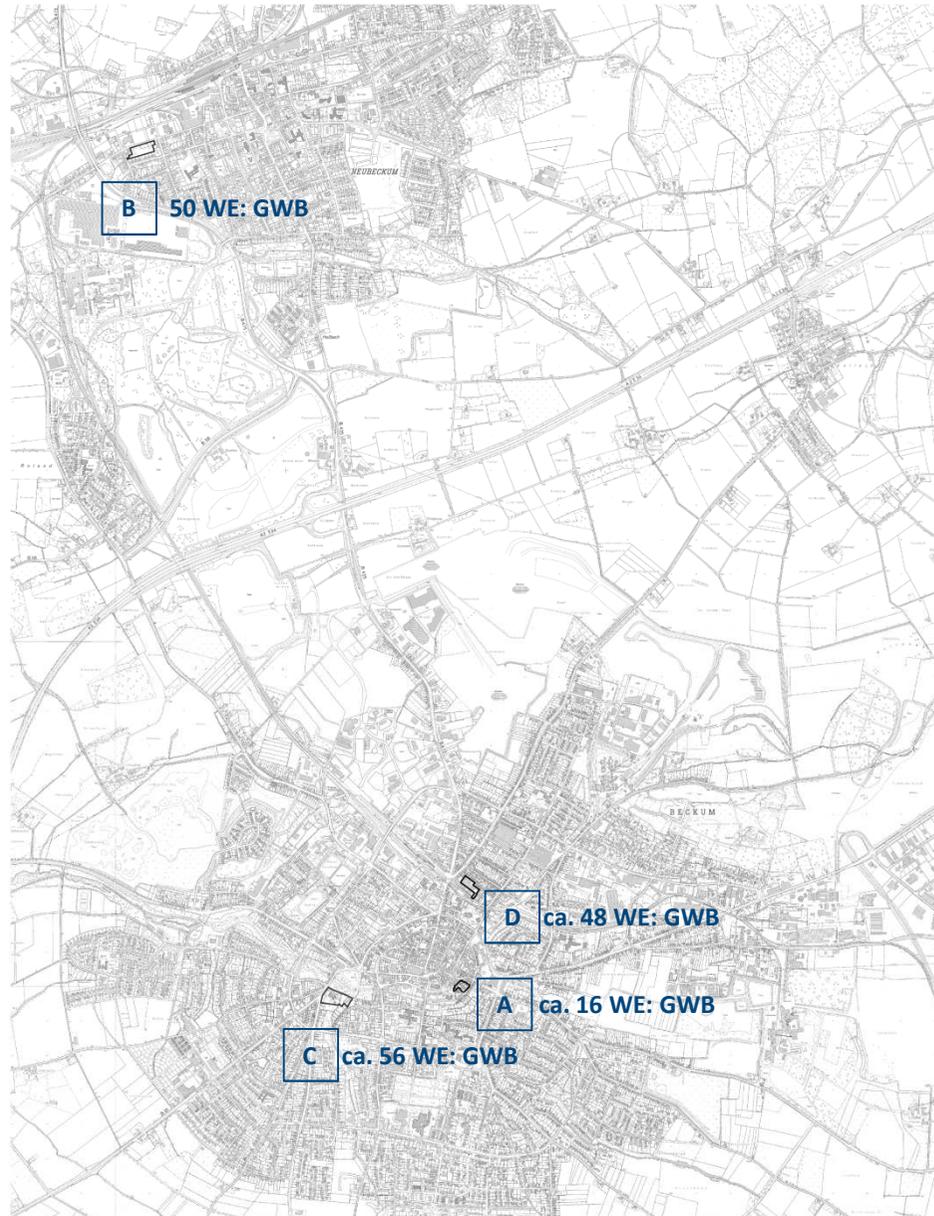


Quelle: Stadt Beckum



## Flächenentwicklung nach Prioritäten – aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung

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



 Bereits in der Entwicklung/  
Vorbereitung  
knapp 170 Wohneinheiten



## Flächenentwicklung nach Prioritäten – aktuell in der Entwicklung/Vorbereitung

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



## Zentrale Fragestellungen

- Wo stehen wir?
- Wohin kann die Reise gehen?
- Was haben wir?
- **Was müssen wir tun?**



## Handlungsfelder

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

- Entwicklung von Neubaugebieten
- Entwicklungen im Wohnungsbestand



# Flächenentwicklung nach Prioritäten –

## 1. Priorität

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

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



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



# Flächenentwicklung nach Prioritäten –

## 1. Priorität

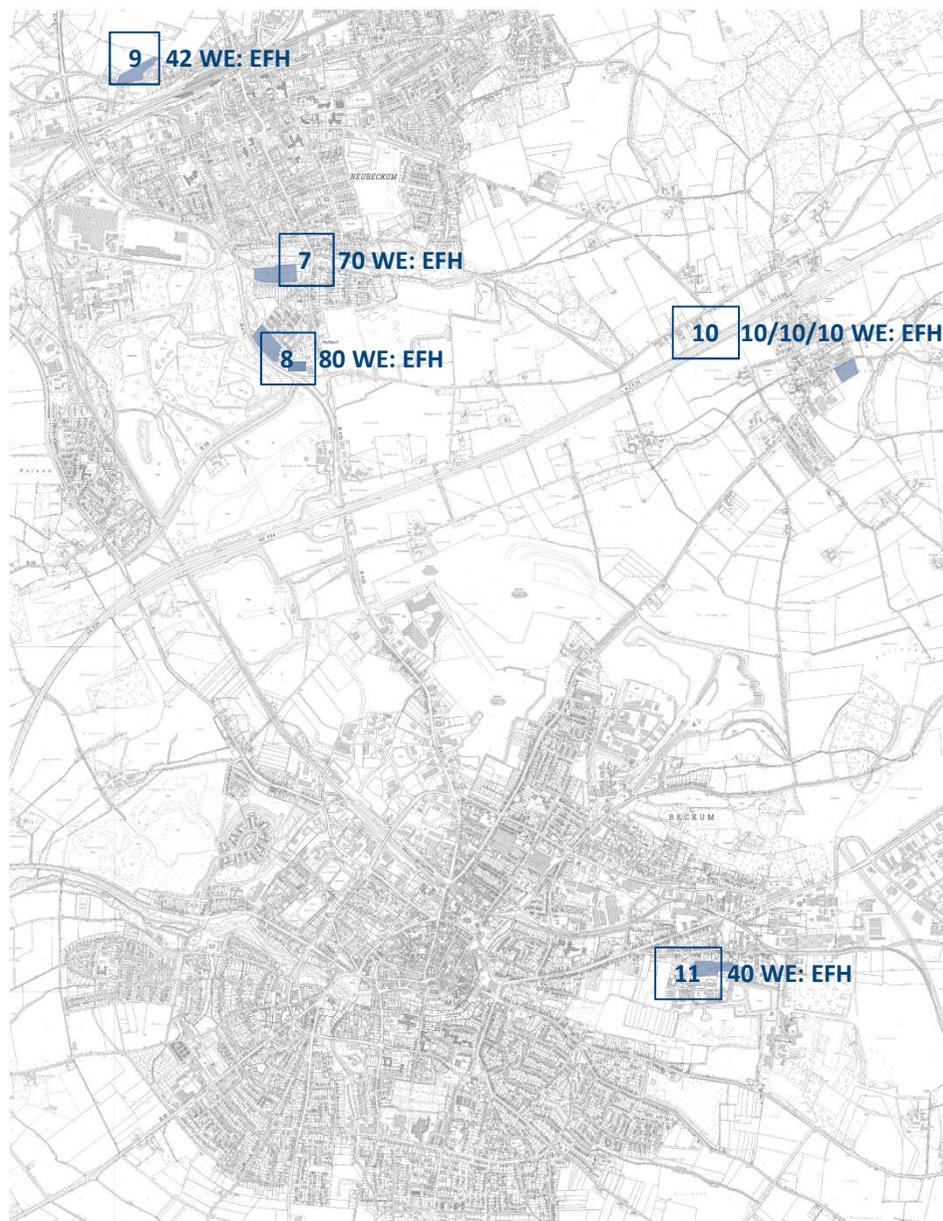
1. Priorität	1	Fläche liegt zu großen Teilen im Eigentum der Stadt Beckum. Über diese Fläche kann (gemeinsam mit der Fläche 3 oder 4) der kurzfristig hohe Bedarf gedeckt werden. Es wird empfohlen, den Flächenerwerb fortzusetzen und kurzfristig über die verbindliche Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit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





## Flächenentwicklung nach Prioritäten – 2. Priorität

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



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



## Flächenentwicklung nach Prioritäten – 2. Priorität

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



## Flächenentwicklung nach Prioritäten – 3. Priorität (langfristige Reserven)

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

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



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



## Flächenentwicklung nach Prioritäten – 3. Priorität (langfristige Reserven)

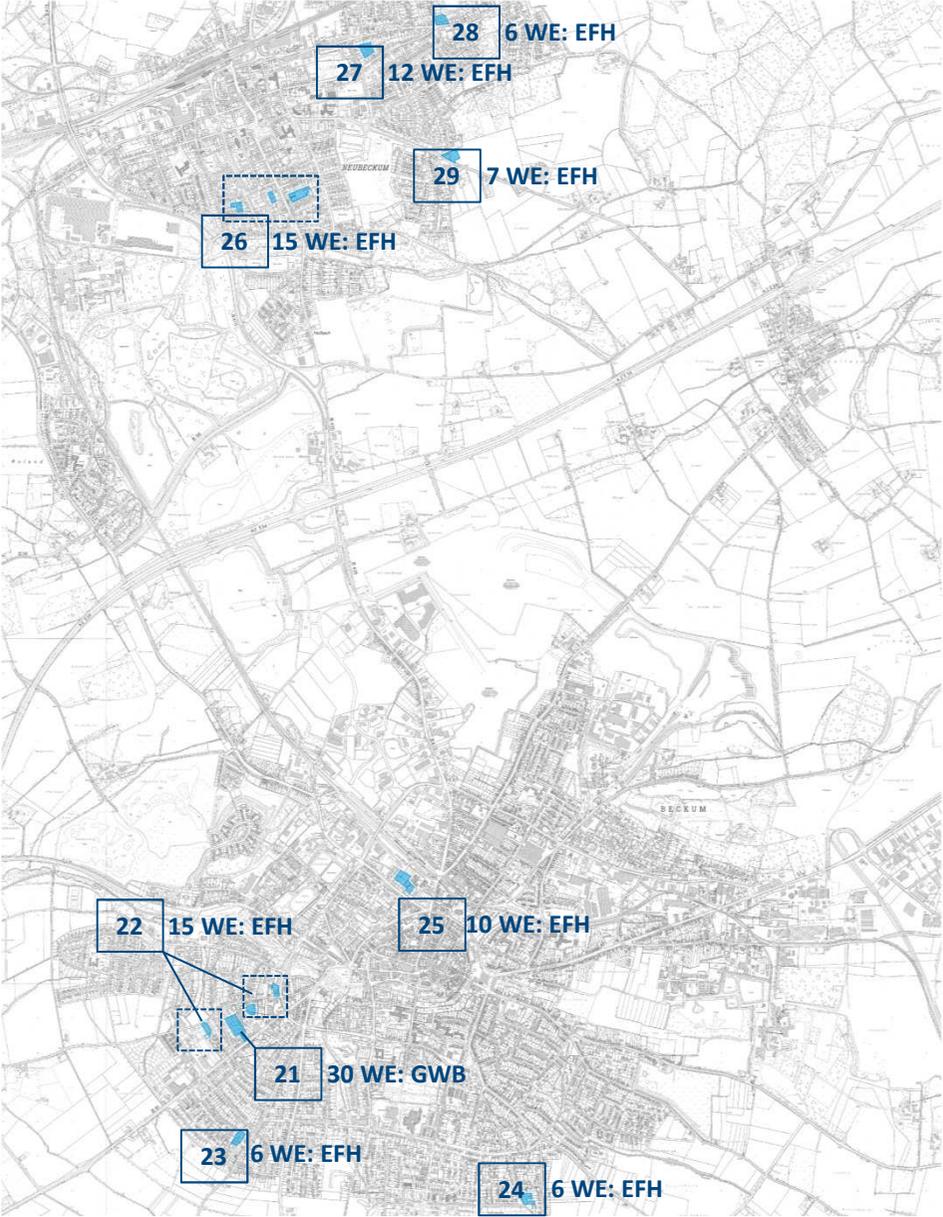
3. Priorität	12	Verlagerung des Handelsbetriebs für Motorradbekleidung an einen integrierten Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes sollte angestrebt werden.	100 WE
	13	Siedlungstechnisch schwierig, da die Fläche in den Außenbereich ragt, die Anbindung an den ÖV ist nicht gewährleistet. Aber: Fläche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



## Flächenentwicklung nach Prioritäten – Individuelle Entwicklung

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





 Private Nachverdichtungsflächen  
(Entwicklungszeitpunkt ungewiss)  
ca. 110 Wohneinheiten



## Flächenentwicklung nach Prioritäten – Individuelle Entwicklung

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



## Übersicht Flächenentwicklung nach Prioritäten



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



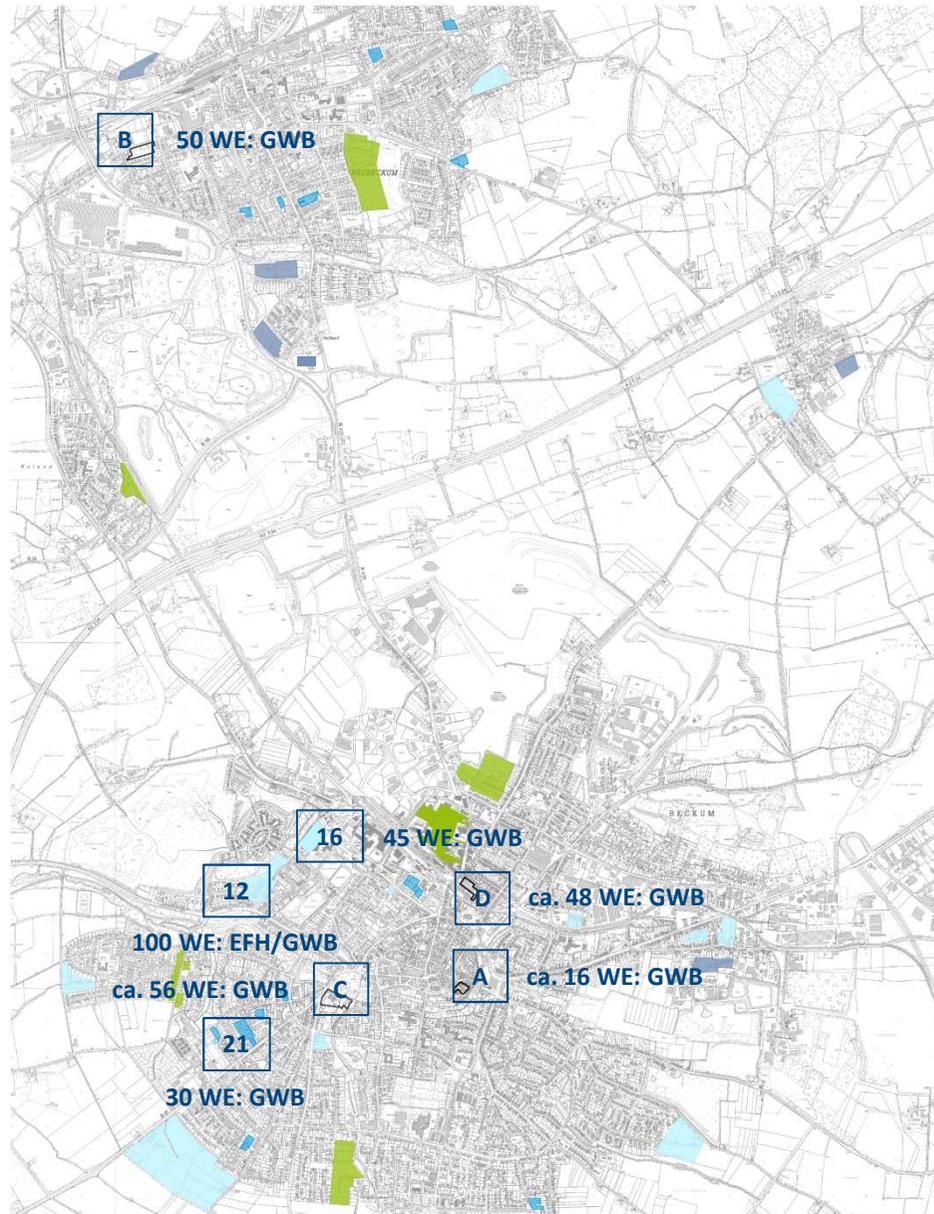
## Übersicht Flächenentwicklung nach Kategorien: Einfamilienhäuser (EFH)

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



## Übersicht Flächenentwicklung nach Kategorien: Geschosswohnungsbau (GWB)

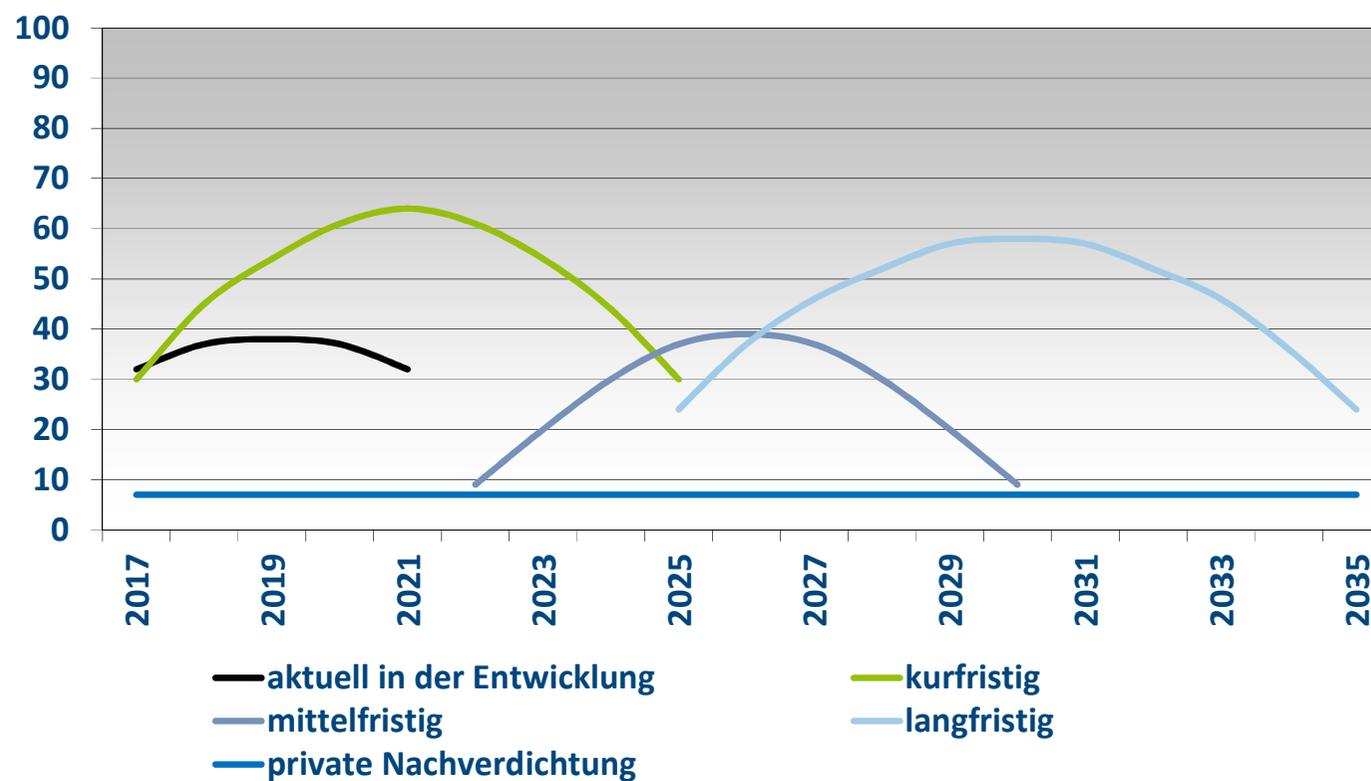
-  bereits in der Entwicklung/Vorbereitung  
- max. ca. 170 WE
-  kurzfristig (bis ca. 2025)  
- Kein GWB
-  mittelfristig (bis ca. 2030)  
- Kein GWB
-  langfristig (bis ca. 2035)  
- max. ca. 145 WE
-  private Nachverdichtungsflächen  
(Entwicklungszeitpunkt ungewiss)  
- max. ca. 30 WE





# Potenzialentwicklung

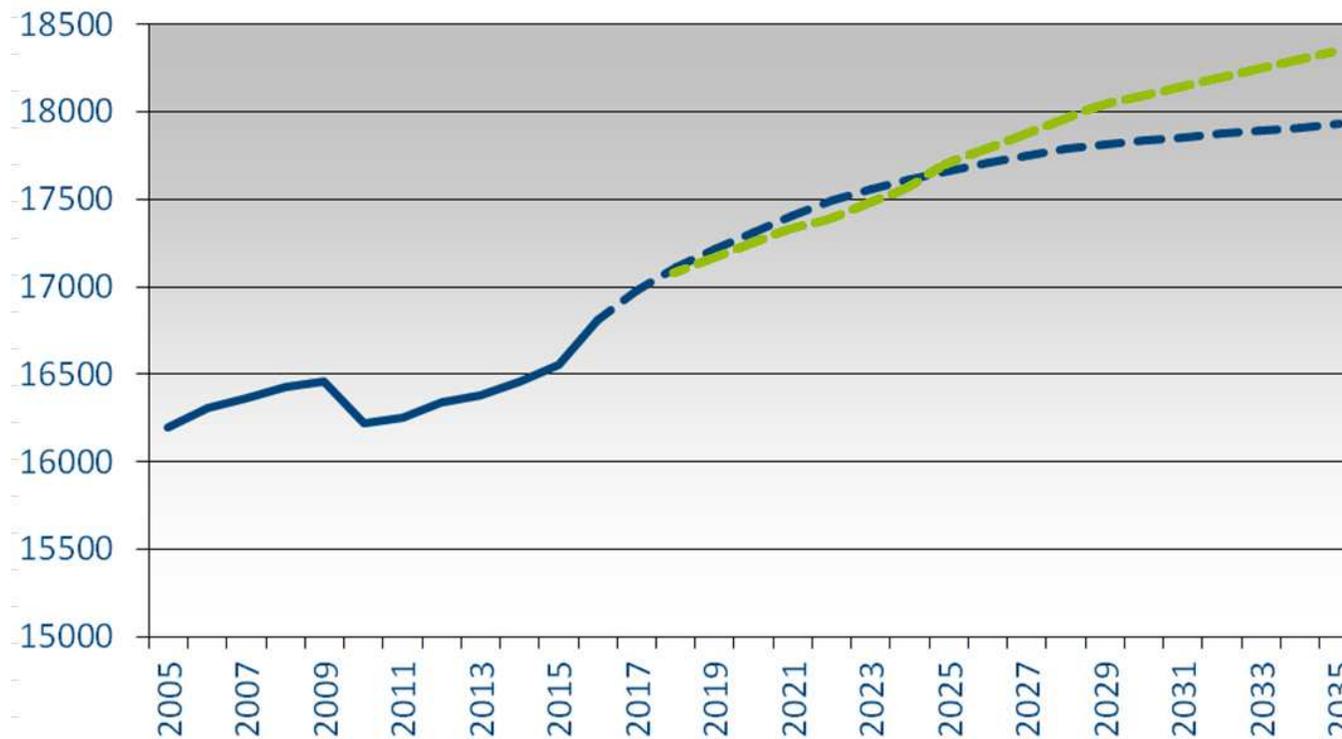
## Vorausgesetzte Entwicklungsphasen nach Wohneinheiten





# Wohnungsbedarfsprognose

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





## Handlungsfelder

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

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



# Handlungsfelder

## Entwicklungen im Wohnungsbestand

Für die Stadtteile besonders wichtig ist die Sicherung des baulichen Bestands: 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 in Beckum für Siedlungsgebiete aus den 1950er/1960er Jahren. Hier ist das Quartier „Rote Erde“ im Westen der Stadt Beckum hervorzuheben



## Handlungsfelder



# Handlungsfelder





# Handlungsfelder

## Bestandsimmobilien in Stadtteilzentren

Die Zentren sind die „Visitenkarte“ in jedem Stadtteil. Ein negatives Wohnimage einzelner zentraler Ortslagen kann sich auf das gesamte Image des Stadtteils auswirken und damit auch Einfluss auf die Nachfrage ausüben. Auf dieser Ebene wird in der Stadt Beckum allerdings wenig Handlungsbedarf gesehen, die Strukturen sind weitgehend intakt



# Handlungsfelder

## Bestandsimmobilien in Stadtteilzentren

### Förderung

Folgende Maßnahmen zur Bestandsentwicklung können vorgesehen werden:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme: In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Investitionen in das Gebäude in Anspruch genommen werden. Entsprechend kann das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 136 ff. BauGB eingesetzt werden – auch mit der Zielrichtung einer steuerlich motivierten Beförderung von Investitionstätigkeiten



# Handlungsfelder

## Bestandsimmobilien in Stadtteilzentren

„Jung kauft Alt“: Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. 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 Entwicklungshemmnis für die Reaktivierung von Altbausubstanz herausstellen. Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Altimmobilen fachkundig abschätzen zu lassen, könnte die Stadt Beckum die Erstellung von Altbau-Gutachten individuell fördern (z. B. Sockelbetrag von 900 EUR sowie 300 EUR je Kind, bis max. 1.800 EUR). Die Förderung ist verbunden mit der Verpflichtung des Kaufinteressenten, 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 des Eigentümers sowie die fachliche Qualifikation der Gutachter. Dieses Instrument wird zunächst in einem Ortsteil beispielhaft eingesetzt



# Handlungsfelder

## Bestandsimmobilien in Stadtteilzentren

Gestaltungskonzept: Die städtebauliche Gestaltung im öffentlichen Raum „atmet“ gerade in der Siedlung Rote Erde noch teilweise den Geist der 1960er und 1970er Jahre

Es wird empfohlen, eine beispielhafte Gestaltung zu entwickeln, über die die Rahmenbedingungen für eine langfristige und attraktive Wohnnutzung hergestellt werden können. Dies muss nicht zwingend in aufwändigen Umgestaltungsmaßnahmen münden. Vielfach reichen vereinzelt Straßenbäume mit einem Minimum an attraktiver Stadtmöblierung schon aus, einen Straßenraum deutlich aufzuwerten



# Handlungsfelder

## Bestandsimmobilien in Stadtteilzentren

Hof- und Fassadenprogramm: Die Stadt Beckum kann mit Mitteln des Landes NRW und städtischer Eigenmittel die private Initiative von Hauseigentümern und Mietern, 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 des Antragsstellers muss mindestens 50 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen



# Handlungsfelder

## **Einfamilienhausbaugelände aus den 1950er/1960er Jahren**

Bevor Neubaugebiete ausgewiesen werden, soll zunächst sichergestellt werden, dass keine Leerstände in bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Gerade in älteren Wohngebieten findet aktuell ein Generationenwechsel statt. Nach Auszug der Kinder fragen die Eltern in der Regel kleinere integrierte und barrierefreie Wohnungen nach und versuchen, das Einfamilienhaus samt Grundstück zu veräußern. Dies gelingt nicht immer bzw. die aufgelegten Preise decken sich nicht immer mit der Nachfrage



# Handlungsfelder

## Einfamilienhausbaugebiete aus den 1950er/1960er Jahren

Anstelle des Einsatzes breit angelegter Förderinstrumente ist in diesen Quartieren an das eigene und gemeinschaftliche Interesse am Werterhalt der Immobilie und der Quartiersbedeutung zu appellieren. Vorrangige Themen für individuelle Erhaltungsmaßnahmen sind dabei:

- Energetische Sanierung (Dämmung), Heizung, Haustechnik, erneuerbare Energien
- Wohnraummodernisierung und -erneuerung
- Barrierefreie Wohnungen
- Aufstockung, Anbau, Dachausbau



# Handlungsfelder

## **Einfamilienhausbaugebiete aus den 1950er/1960er Jahren**

Nicht immer wird der Handlungsbedarf vom Eigentümer erkannt und als dringlich eingestuft. Vielfach wird erst bei der Mietersuche oder beim geplanten Verkauf des Hauses festgestellt, dass die Marktfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Insofern sollen die Einstiegsthemen auch allgemeine Beratungsfelder, wie z. B. Mietersuche, Recht/Versicherung und Abschreibungsmöglichkeiten oder Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten darstellen. Der Einstieg in eine gemeinsame Quartiersentwicklung kann durch die Initiierung von Beratungsplattformen unterstützt werden



# Handlungsfelder

## Angebote schaffen für eine älter werdende Gesellschaft

Altengerechte Wohnungen sind i. d. R. barrierearm bis barrierefrei, auf ein bis zwei Personen ausgerichtet und ebenerdig bzw. mit einem Aufzug erreichbar. Seniorengerechte Wohnungen lassen sich durch Neubauten und eine Umstrukturierung des Bestands erzielen. Dabei bietet die Bestandserneuerung die Möglichkeit, ohne Umzug und die damit verbundene Veränderung des Lebensraums weiterzuleben, was daher von vielen älteren Menschen bevorzugt werden dürfte. 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. Neben den Umbauten im Bestand sind perspektivisch auch Neubaumaßnahmen erforderlich, um die wachsende Nachfrage abzudecken



# Handlungsfelder

## Neubaumaßnahmen Baulückenschließungen

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



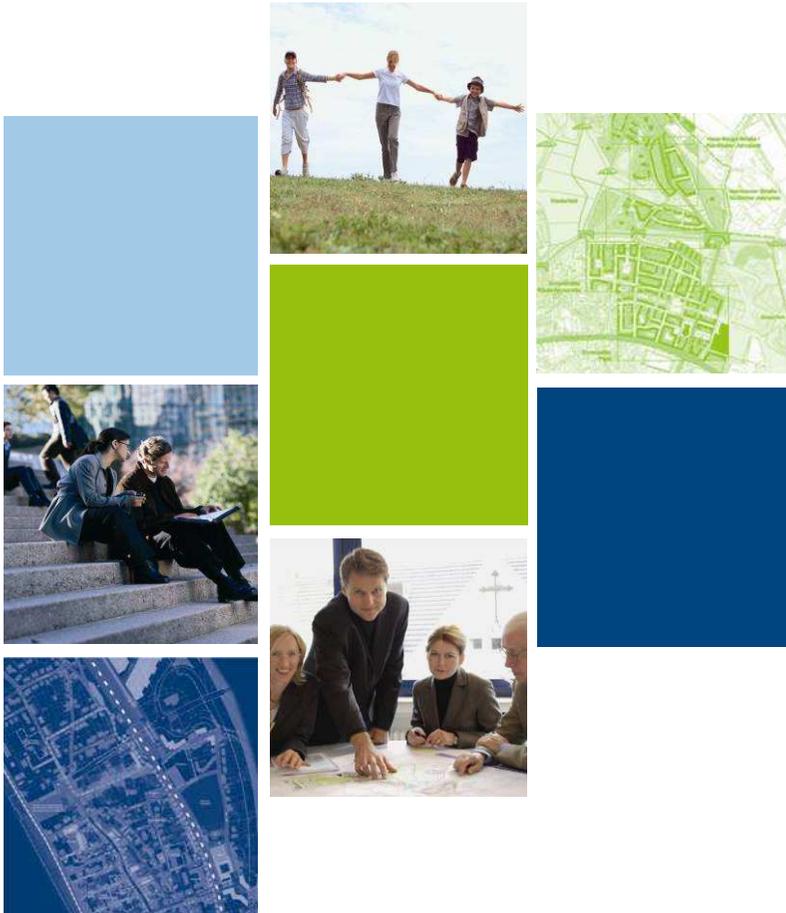
# Handlungsfelder

## Neue Wohngebiete

Im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen wird eine Reihe potenzieller Wohnbaulandflächen einer Prüfung unterzogen

Es werden mögliche Standorte ermittelt, im Hinblick auf die Flächengröße und die Zahl realisierbarer Wohneinheiten eingeschätzt, die Restriktionen ermittelt und der Erschließungsaufwand bewertet

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



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!**