

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 26.09.2011	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion vom 14.02.2011 "Erarbeitung eines Konzeptes zur Schaffung von seniorengerechtem und bezahlbarem Wohnraum"		Datum: 26.09.2011
Vorlage-Nr: VO/1881/11			Bürgermeister: Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	18.10.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	
Ö	20.12.2011	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion stellte mit Datum vom 14.02.2011 gemäß § 20 der Geschäftsordnung den folgenden Antrag: *„Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, ein Konzept zu erarbeiten, wie in Wegberg seniorengerechter, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.“* Zur Begründung des Antrages wird auf den als Anlage beigefügten Antragstext verwiesen. Der Rat nahm in seiner Sitzung am 22.03.2011 den vorgenannten Antrag zur Kenntnis und verwies ihn an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung.

Auf Bundesebene werden die demografische Entwicklung und die damit verbundenen gesellschaftlichen Aufgaben auf unterschiedlichen Ebenen der Raum-, Regional- und Stadtplanung seit geraumer Zeit diskutiert. Nach dem Schlagwort *„Wir werden immer weniger, älter und bunter“* sind in Zukunft neue Herausforderungen in unterschiedlichen Aufgabenbereichen zu meistern.

Bezogen auf die zukünftige Altersstruktur und den damit verbundenen Handlungsfeldern einer vorausschauenden Stadtentwicklung für die Stadt Wegberg sind die nachfolgenden Eckdaten von Bedeutung:

- Bei einer Fortschreibung der Altersstruktur von Wegberg ist der landesweite Trend zur Überalterung der Gesellschaft auch hier klar erkennbar. Lag der Anteil der Einwohner im Alterssegment „65 und älter“ im Jahre 2004 noch bei rund 17 %, liegt dieser Wert nach der aktuellen Bevölkerungsstatistik der Stadt Wegberg derzeit (Stand 30.06.2011) bereits bei ca. 20 %. Nach der Gemeindemodellrechnung der Landesdatenbank NRW zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (Basisjahr 2008) ist sogar mit einem Anstieg des Anteils der über 65 jährigen auf rund 35 % bezogen auf die prognostizierte Gesamtbevölkerung auszugehen. In absoluten Zahlen bedeutet dies im Vergleich mit den derzeitigen Werten, dass bei einer prognostizierten in etwa gleichbleibenden Gesamteinwohnerzahl von rund

28.940 Einwohnern die Einwohnerzahl im betrachteten Alterssegment von heute 5.818 auf rund 10.000 im Prognosejahr 2030 voraussichtlich ansteigen wird.

- Bereits bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes nahmen die Folgen der demografischen Entwicklung und der damit verbundene Rückgang und Überalterung der Bevölkerung einen breiten Raum ein. Der im Baugesetzbuch geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden verlangt eine bedarfsgerechte, stufenweise Inanspruchnahme, die Vermeidung der weiteren Zersiedlung und eine Konzentration auf die Hauptorte. Der Schwerpunkt der weiteren Aufschließung von Wohnbauflächen liegt daher im Bereich der Ortslagen Wegberg / Beeck (innerhalb des Grenzlandringes) sowie im Bereich der Ortslage Arsbeck. Durch eine geeignete Zuweisung der Wohnbauflächen in Fuß- und Radwegeentfernung zur Innenstadt ist eine Stärkung und Belebung der Innenstadt für den Einzelhandel möglich. Zugleich besteht durch diese günstige Zuordnung die Möglichkeit, einer immer älter werdenden Bevölkerung geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Ein unbeschwerliches Erreichen der medizinischen Versorgungseinrichtungen die sich im Stadtzentrum befinden, eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die gesellschaftliche Teilhabe können durch die geeignete Lage der Wohngrundstücke sichergestellt werden. In den übrigen Ortslagen erfolgte eine maßvolle Ausweisung von neuen Wohnbauflächen zur Arrondierung der Ortslagen und zur Deckung des Bedarfes der dort lebenden Bevölkerung.
- Trotz einer Stagnation oder sogar eines Rückgangs der Gesamtbevölkerung wird die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren voraussichtlich zunehmen. Immer mehr Single- bzw. Zweipersonenhaushalte werden zukünftig in Folge des skizzierten demografischen Wandels entstehen. Einfamilienhäuser in freistehender Bebauung, Doppel- oder Reihenbebauung, welche ursprünglich für Mehrpersonenhaushalt konzipiert wurden, werden zukünftig aufgrund der Veränderung der Haushaltsgrößen und der gesellschaftlichen Veränderungen nicht mehr eine so große Nachfrage erfahren.
- Nicht nur die zukünftigen Wohnformen werden sich den veränderten Anforderungen anpassen, sondern zugleich Größe und Zuschnitt der Wohnungen bzw. Grundstücke. Auch die seniorengerechte und barrierefreie Ausstattung der Wohnungen, aber auch des Wohnumfeldes werden zukünftig bei einer Vermarktung von entscheidender Bedeutung sein. In diesem Zusammenhang ist auch die Möglichkeit, Serviceleistungen (etwa Putz- und Waschservice) am Wohnstandort in Anspruch nehmen zu können, als weicher Standortfaktor zu beachten.

Fazit:

Das klassische Einfamilienhaus wird auch weiterhin etwa durch junge Familien nachgefragt werden. Gleichwohl wird aufgrund des demografischen Wandels der Bedarf an seniorengerechten und barrierefreien Wohnraum in Zukunft auch in Wegberg mehr und mehr zunehmen. Geeigneter Wohnraum wird zukünftig ein wichtiges Marktsegment darstellen. Klare Signale sind bereits heute auf dem privaten Wohnungsmarkt, der sich an den Faktoren Angebot und Nachfrage ausrichtet, erkennbar. Spürbar ist der Wunsch älterer Mitbürger aus den

Außenorten ihr bestehendes und aufgrund der veränderten Familienstruktur zu groß gewordenen Wohnhaus gegen ein altersgerechtes Wohnobjekt innerhalb des Zentrums von Wegberg einzutauschen. Durch eine günstige Positionierung der zukünftigen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine erste Weichenstellung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geschaffen. Nun gilt es, die veränderten Anforderungen an eine zukunftsfähige Stadtentwicklung bei der konkreten Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Einfluss kann die Stadt Wegberg insbesondere dort nehmen, wo sie selbst als Grundstückseigentümerin fungiert.

Modellprojekt „Wohnen an der Beecker Straße“

Die Verwaltung schlägt aus den vorgenannten Gründen vor, als ein erstes Modellprojekt, die Fläche des derzeit noch genutzten Begegnungszentrums (BGZ) in Wegberg als seniorengerechten und barrierefreien Wohnstandort zu entwickeln.

Das Gelände des BGZ steht nach Fertigstellung der Zweifachturnhalle an der Maaseiker Straße, mit integriertem Raumangebot für Vereine für eine neue Nutzung ab Ende 2012 zur Verfügung. Die Fläche beträgt rund 8.600 qm. Aufgrund der günstigen Lage zum Stadtzentrum mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Krankenhaus mit Altenheim, Apotheken, Banken, Verwaltung usw.) ist der Bereich für eine seniorengerechte und barrierefreie Bebauung besonders prädestiniert. Durch das angrenzende im Bau befindliche Pflegeheim an der Freiheider Straße oder das Altenheim an der Birkenallee können Synergieeffekte erzielt werden (betreutes Wohnen). Andererseits besteht durch die Nähe zum Beeckbach und zum Beecker Wald von hier aus die Möglichkeit der naturnahen Erholung. Diese Lagevorteile sollten daher für die Errichtung von Wohnraum für ältere aber auch für Menschen mit Behinderung genutzt werden. Ein barrierefrei gestaltetes Wohnangebot und Wohnumfeld kann ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen auch für Menschen, die auf die Benutzung des Rollstuhls angewiesen sind darstellen. Ebenfalls wäre auf einer Teilfläche die Realisierung eines Mehrgenerationshauses in Eigeninitiative der zukünftigen Bewohner vorstellbar.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, geeignete Investoren aufzufordern, eine diesbezügliche Planung vorzulegen. Katasterunterlagen, Luftbilder sowie eine bereits durchgeführte schalltechnische Untersuchung werden zur Verfügung gestellt. Der Gestaltungsspielraum und die Kreativität der Planer sollte nach Möglichkeit nicht eingeschränkt werden, um eine Bandbreite von Planungsvarianten zu erlangen. Folgende Prämissen sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen:

- Konzeptionierung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnbebauung
- Durchmischung von maßvollem Geschosswohnungsbau und eingeschossigen Wohnhäusern auf nachfrageorientierten Grundstücksgrößen für verschiedene Nachfragegruppen
- Barrierefreies, durchgrüntes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität
- Einbindung der Neubebauung in den Bestand

- Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (bezogen auf die angrenzende Tankstellen- und Waschstraßennutzung sowie auf die prognostizierte Verkehrsbelastung der Beecker Straße)
- Integrierung des erhaltenswerten Baumbestandes in die Planung nach Möglichkeit

Weiterer Ablauf:

Die eingereichten Planentwürfe mit Angabe einer Kaufpreisvorstellung (unter Berücksichtigung der Kosten für den Rückbau der bestehenden Gebäude) werden dem Fachausschuss vorgestellt und eine Grundstücksvergabe durch die Verwaltung vorgeschlagen. Nach erfolgtem Beschluss des Rates ist im Kaufvertrag eine entsprechende Bindung für die zukünftige Nutzung des Geländes, auf der Grundlage des ausgewählten Planentwurfes, aufzunehmen. Im Anschluss erfolgt durch den begünstigten Investor die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der notwendigen Unterlagen. Der mit der Verwaltung und dem Ausschuss abgestimmte Bebauungsplan unterliegt dann den üblichen Verfahrensabläufen. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages sind die Art der Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, der Straßen und Wege sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nimmt die Ausführungen der Verwaltung im Sachverhalt zur Kenntnis. Der Ausschuss empfiehlt ferner dem Rat der Stadt, er möge die Verwaltung beauftragen, zur Realisierung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnbebauung auf dem Gelände des derzeitigen Begegnungszentrums an der Beecker Straße mit geeigneten Investoren in Kontakt zu treten und über die Gesprächsergebnisse zu berichten.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

Antrag der CDU-Fraktion vom 14.02.2011

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Schroeders	FB 301	Gez. Schneider	Erster Beigeordneter
Gez. Wilms	FBL 301		