
Stadt Telgte

**Potenzialflächenanalyse
Wohnbaulandentwicklung**

**Bedarfsanalyse Demographie und Wohnen
Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadrup**



Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	3
1.2	Untersuchungsraum	4
1.3	Planungsvorgaben	5
1.3.1	Regionalplan	5
1.3.2	Flächennutzungsplan	6
1.3.3	Bebauungsplan	6
1.3.4	Landschaftsplan	6
2	Methodische Vorgehensweise	7
2.1	Baustein A: Bestandsanalyse	7
2.2	Baustein B: Wohnbauflächenbedarfsabschätzung	7
2.1.1	Vorausberechnung des Wohnungsbedarfes	8
2.2.2	Bevölkerungsvorausschätzung	8
2.2.3	Abschätzung der künftigen Haushaltsgröße	9
2.2.4	Wohnungsbedarf	9
2.2.5	Wohnungsneubedarf	9
3	Demographischer Wandel	10
3.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	10
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	11
3.3	Wanderungsbewegungen	13
3.3.1.	Altersstruktur der Wanderungen	14
3.4	Künftige Bevölkerungsentwicklung	15
4	Wohnsiedlungswesen	16
4.1	Wohnungs- und Gebäudebestand	16
4.2	Haushaltsstruktur	17
4.3	Wohnbauflächenreserven	18
4.4	Abschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfes	20
5	Handlungsoptionen	21
5.1	Entwicklung im Bestand	21
4.3	Entwicklung neuer Bauflächen	22

1. Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Oberverwaltungsgerichts-urteil aus dem Jahre 2013 (Urteil vom 18.10.2013 des OVG Münster (AZ 10 D 4/11.NE), gemäß dem eine Stadt den Wohnungsbedarf ihrer ortsansässigen Bevölkerung nachweisen muss, um einen Bebauungsplan in Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern entwickeln zu dürfen.

Die vorliegende Potenzialflächenanalyse zeigt potenzielle Wohnungsbedarfe und die Möglichkeiten für eine künftige Baulandentwicklung in Westbevern Dorf und Westbevern Vadrup auf.

Es erfolgte eine räumlich die beiden Ortsteile umfassende Analyse der städtebaulichen Strukturen. Die sich aus der Regionalplanung und dem Flächennutzungsplan ergebenden Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der künftigen Wohnbaulandentwicklung wurden ebenfalls beachtet.

Folgende Aspekte wurden untersucht:

- Potenzielle Wohnungsbedarfe
- Innenverdichtungspotenziale
- Leerstände
- mögliche Flächenabrundungen am Siedlungsrand

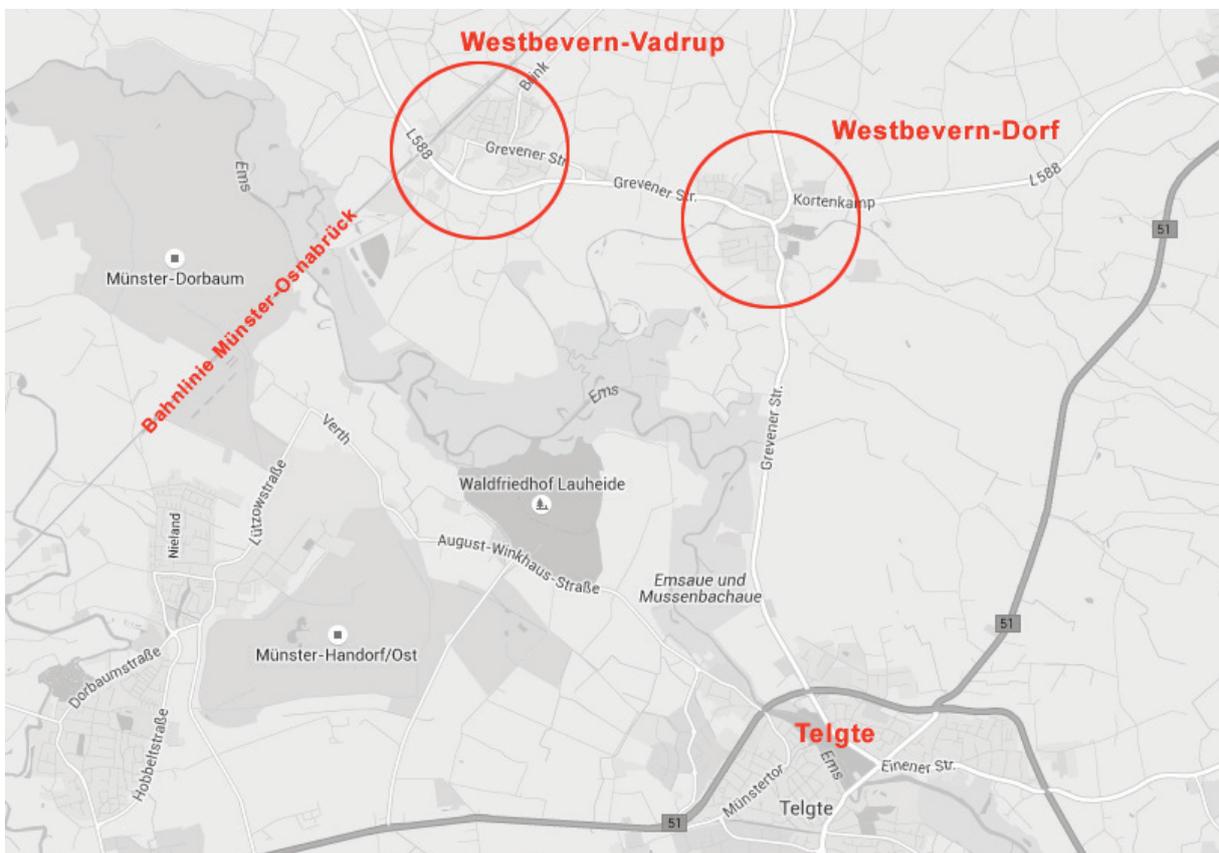
Die Grundlagenerarbeitung erfolgte in Kooperation mit der Dorfgemeinschaft Westbeverner Krink. Ergebnis ist der vorliegende Handlungsleitfaden („Zukunftsprogramm Wohnen“) bis zum Jahr 2040.

1.2 Untersuchungsraum

Westbevern ist ein Stadtteil der Stadt Telgte im Münsterland (Kreis Warendorf). Er liegt nordöstlich des Hauptortes Telgte und grenzt nordöstlich an das Stadtgebiet von Münster an. Westbevern besteht aus den zwei Ortsteilen Westbevern-Vadrup und Westbevern-Dorf. Beide Ortsteile sind über die Grevener Straße miteinander verbunden.

Westbevern-Dorf liegt mit rund 1.807 Einwohnern (Stand: 2013) nördlich von Telgte an der Bever, die die Stadt von West nach Ost durchfließt. Nordwestlich von Westbevern-Dorf schließt sich, mit direktem Bahnhaltepunkt an der Linie Münster-Osnabrück, der Ortsteil Westbevern-Vadrup mit 2.399 Einwohnern (Stand: 2013) an.

Die genannten Einwohnerzahlen umfassen sowohl Einwohner im Siedlungszusammenhang, als auch im Außenbereich, also die Gesamteinwohnerzahl der Ortsteile. Der Untersuchungsraum für die Wohnbauflächenpotenzialanalyse hingegen bezieht nur auf den Siedlungszusammenhang (§ 30 und § 34 BauGB). Wohngebäude / Flächen im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) werden nicht berücksichtigt.



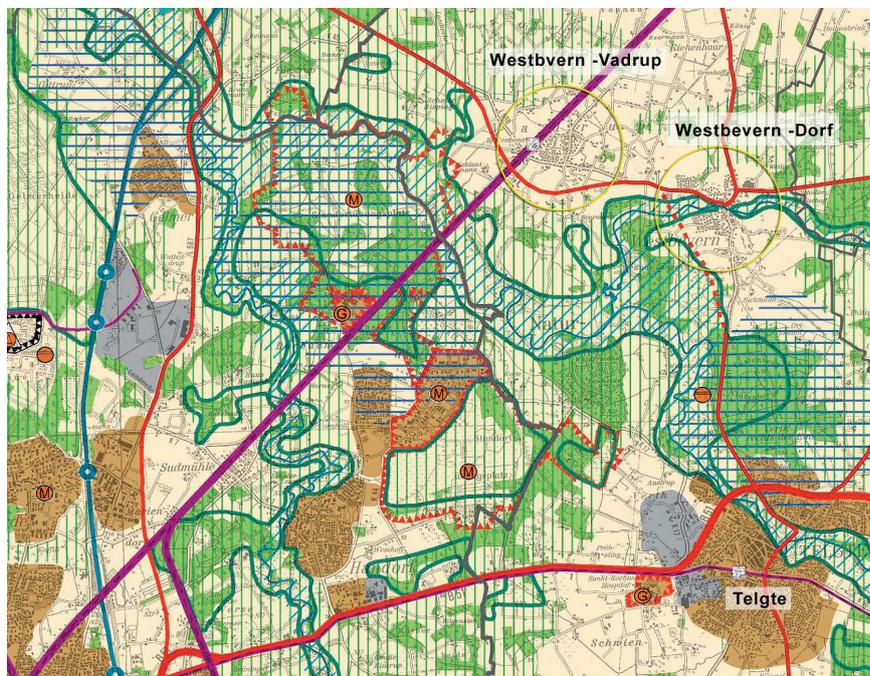
Untersuchungsraum Westbevern

1.3 Planungsvorgaben

1.3.1 Regionalplan

Für die Stadt Telgte gilt der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster aus dem Jahre 2014. Der Hauptort Telgte wird als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Stadtteile Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadруп werden aufgrund ihrer Größe (unter 2.000 Einwohner im Siedlungszusammenhang) als allgemeiner Agrar- und Freiraum mit der Aussage, dass „in den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten soll“ (Grundsatz 8) dargestellt.

Dies bedeutet in der Konsequenz, dass im Flächennutzungsplan nur noch neue Bauflächen ausgewiesen werden dürfen, wenn ein Wohnungsbedarf, sei es auch nur für die ortsansässige Bevölkerung, nachgewiesen wird.



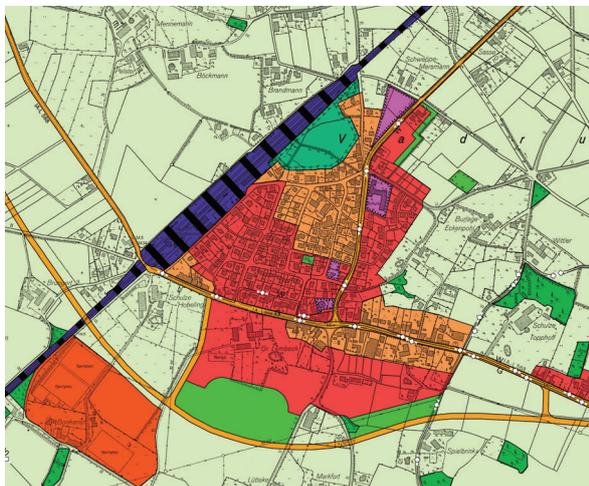
Regionalplan Münsterland (Stand: 2014)

1.3.2 Flächennutzungsplan

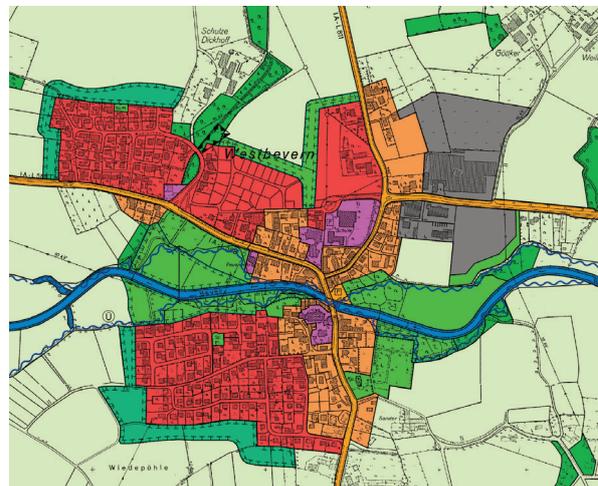
Der Flächennutzungsplan setzt die Ziele der Regionalplanung um.

Beide Ortsteile sind im Flächennutzungsplan entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur vorwiegend als „Wohn- und Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Im Ortsteil Westbevern-Dorf ist darüber hinaus ein Gewerbegebiet für die ortsgebundenen Betriebe dargestellt.

Bis auf eine Wohnbauflächenarrondierung in Westbevern-Vadруп (Große-Lembeck), bietet der wirksame Flächennutzungsplan keine größeren Wohnbauentwicklungspotenziale mehr.



Der Flächennutzungsplan für Westbevern-Vadруп



Der Flächennutzungsplan für Westbevern-Dorf

1.3.3 Bebauungsplan

Beide Ortsteile sind fast vollständig mit Bebauungsplänen (vgl. § 30 BauGB) oder aber mit Satzungen gemäß § 34 BauGB überplant, so dass die später beschriebenen Baulücken aus planungsrechtlicher Sicht sofort bebaubar wären, sofern sie auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

1.3.4 Landschaftsplan

Der für die Stadt Telgte geltende Landschaftsplan „Telgte“ trifft für den Ortsteil Westbevern mit Ausnahme des Auenbereiches der Ems, der als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist, keinerlei Aussagen.

2. Methodische Vorgehensweise

Das methodische Vorgehen der vorliegenden Potenzialflächenanalyse Wohnen gliedert sich in zwei Bausteine.

2.1 Baustein A: Bestandsanalyse

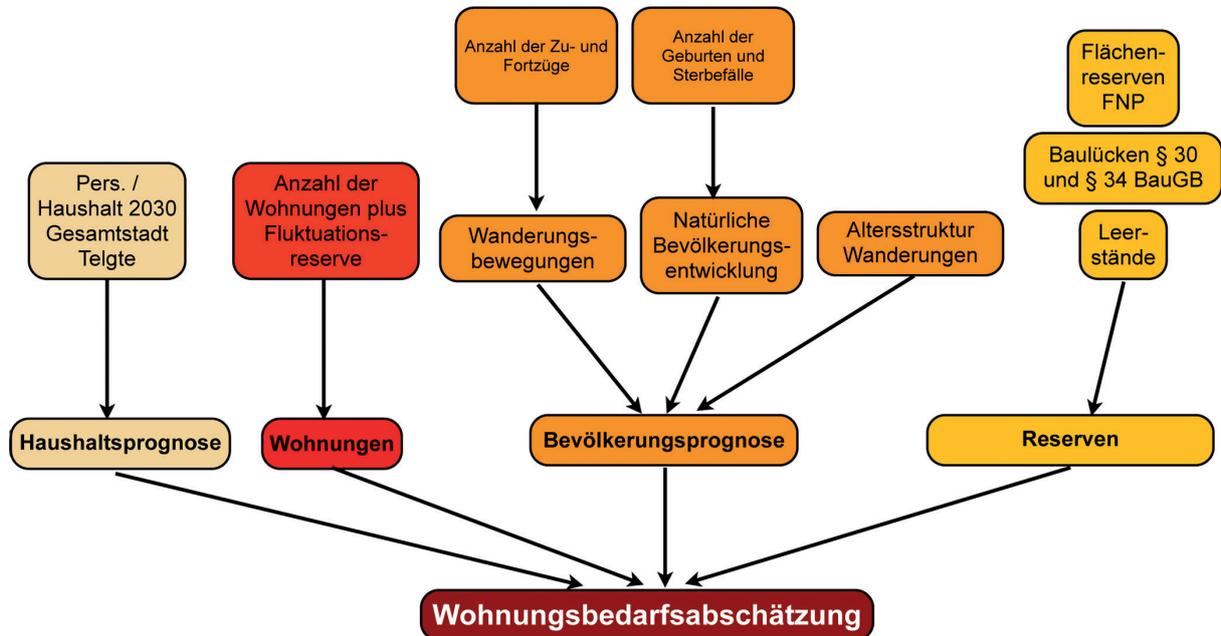
Eine Bestandsaufnahme und Analyse der Wohnbaulandpotenziale erfolgte in den Ortsteilen Westbevern-Dorf und Westbevern-Vadруп. Hierbei wurden potenzielle Grundstücke zur Innenverdichtung sowie die Qualität möglicher Erweiterungsflächen am Siedlungsrand unter Berücksichtigung der Zielaussagen des Regional- und Flächennutzungsplanes ermittelt. Des Weiteren wurden Baulücken und Wohnungsleerstände aufgenommen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bestandsplänen dargestellt. Die Bestandsanalyse erfolgte im November 2014.

2.2 Baustein B: Wohnbauflächenbedarfsabschätzung

Eine Wohnbauflächenbedarfsabschätzung setzt zunächst eine Bevölkerungsprognose voraus. Eine derartige Bevölkerungsprognose für eine Grundgesamtheit mit weniger als 5000 Personen ist stark abhängig von kommunalen Entscheidungen. Deshalb basieren alle Prognosen auf der jeweiligen Ist-Situation, indem sie diese fortschreiben. Dabei können mögliche Zu- und Fortzüge oder zukünftige Bevölkerungsverschiebungen aufgrund von Neubaugebietsausweisungen, der Veränderung der Arbeitsplatzsituation oder aber der aktuelle Flüchtlingsstrom nicht berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund wird für die Wohnbauflächenbedarfsabschätzung die Bevölkerungsprognose des IT.NRW für die Gesamtstadt Telgte bis zum Jahr 2040 zugrunde gelegt.

2.2.1 Vorausberechnung des Wohnungsbedarfes



Die Ermittlung eines Wohnbauflächenbedarfes setzt eine Bevölkerungsabschätzung und eine Abschätzung der Haushaltsgröße (Personen / Haushalt) voraus. Diese werden im Folgenden kurz erläutert.

2.2.2 Bevölkerungsvorausschätzung

Für die Bevölkerungsvorausschätzung des Stadtteils Westbevern wird die Gemeindemodellrechnung der Gesamtstadt zugrunde gelegt.

Als Basis dieser Modellrechnung wurden die Ausgangsbevölkerungen der Stadt Telgte zum Stichtag 31.12.2013 herangezogen. Die Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nach Alter und Geschlecht bis 2040 erfolgt durch eine jahrgangswise Fortschreibung der Ausgangsbevölkerung, indem Geburten und Zuzüge hinzugezählt und Gestorbene und Fortzüge abgezogen werden. Grundlage stellen die Geburten und Sterbefälle sowie für die Bewegungsdaten die Zu- und Fortzüge aus der Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/2060 dar. Die aus dieser Vorausberechnung hervorgehenden jährlichen Komponenten auf Ebene der Kreise für den Zeitraum 2014 bis 2040 werden in einem Top-down-Verfahren auf die jeweiligen kreisangehörigen Städte und Gemeinden verteilt.

Zu diesem Zweck werden gemeindespezifische Anteile von den jeweiligen Kreisergebnissen für alle Komponenten aus einem vergangenen Zeitraum nach Alter und Geschlecht gebildet. Als Grundlage für diese Anteilsbildung wurde der Referenzzeitraum 2009 bis 2013 herangezogen.

Auch wenn sich der Bedarf der Ortsteile unter 2.000 Einwohnern am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren soll und somit keine Zu- und Fortzüge zugrundegelegt werden sollen, wird das Ergebnis der Gesamtstadt Telgte auf die Stadtteile Westbeverndorf und Westbevern-Vadrup prozentual heruntergebrochen. Dies kann damit begründet werden, dass beide Ortsteile aufgrund der Nähe zu Münster, insbesondere Vadrup aufgrund des Bahnanschlusses, Wanderungsbewegungen zu verzeichnen haben.

2.2.3 Abschätzung der künftigen Haushaltsgröße

Für die Haushaltsgröße wird, aufgrund der ländlichen Struktur, vorausgesetzt, dass ein Haushalt jeweils einer Wohnung pro Gebäude entspricht. Da jedoch pro gemeldeter Adresse oftmals mehr als ein Haushalt pro Gebäude vorhanden war, konnte die Haushaltsgröße anhand der vorliegenden Daten nicht korrekt ermittelt werden. Deshalb wurde die durch die Bezirksregierung Münster für die Gesamtstadt Telgte prognostizierte Haushaltsgröße zugrundegelegt.

2.2.4 Wohnungsbedarf

Die Anzahl der erforderlichen Wohnungen ergibt sich folglich aus der erwarteten Einwohnerzahl geteilt durch die Personen pro Haushalt im Jahr 2040.

Um das Ergebnis des künftigen Wohnungsbedarfes zu stützen, wurden sowohl die Anzahl der Baufertigstellungen, als auch die Bauvoranfragen betrachtet.

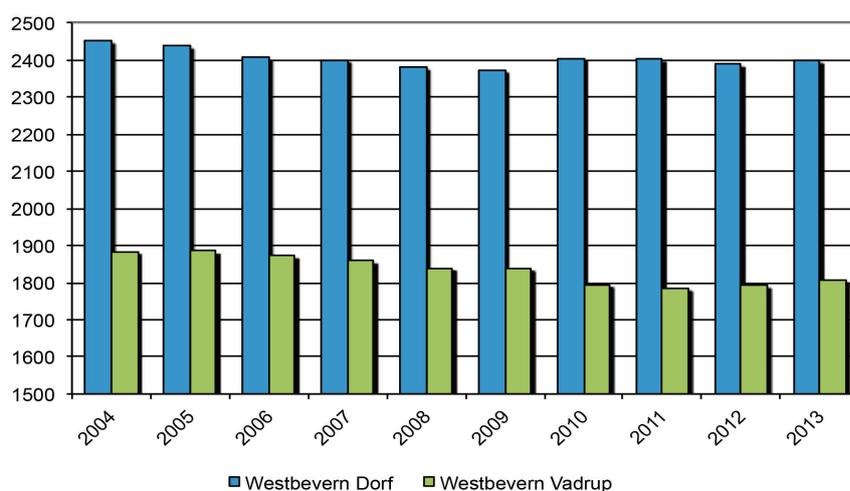
2.2.5 Wohnungsneubedarf

Der Wohnungsneubedarf errechnet sich aus der Anzahl der erforderlichen Wohnungen im Jahr 2040 abzüglich der vorhandenen Reserven / Baulücken und Leerstände.

3. Demographischer Wandel

3.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Westbeverner Bevölkerungsentwicklung unterlag seit 2004 insgesamt nur minimalen Schwankungen. In beiden Ortsteilen kann jedoch von einer rückläufigen Tendenz gesprochen werden.



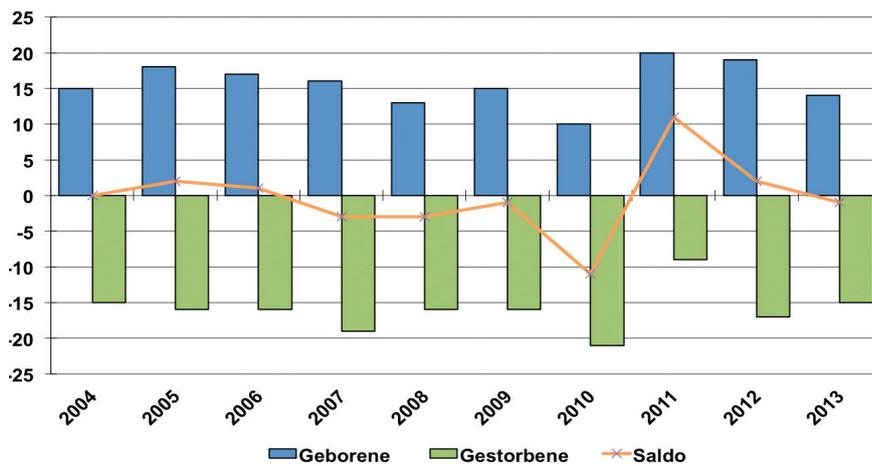
Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Westbevern (2004 bis 2013)

So nahm in Vadrup die Bevölkerung bis 2009 kontinuierlich ab und nahm im Anschluss wieder leichte Zuwächse auf. Insgesamt ist in Vadrup ein Rückgang von 2,2 % zwischen 2004 (2.452 Personen) und 2013 (2.399 Personen) festzustellen, was einem Verlust von fünf Einwohnern pro Jahr entspricht.

Westbevern-Dorf verzeichnete bis 2011 einen Bevölkerungsrückgang. Seitdem steigt die Bevölkerungszahl wieder in geringem Umfang. Insgesamt musste das Dorf einen Bevölkerungsrückgang von 4,1% der Bewohner hinnehmen. Dies entspricht einer Einwohnerzahl von acht Personen pro Jahr. 2004 verzeichnete das Dorf noch 1.884 Personen, 2013 waren es nur noch 1.807 Personen. Die Schwankungen in den Ortsteilen sind meistens auf die Entwicklung neuer Baugebiete zurückzuführen.

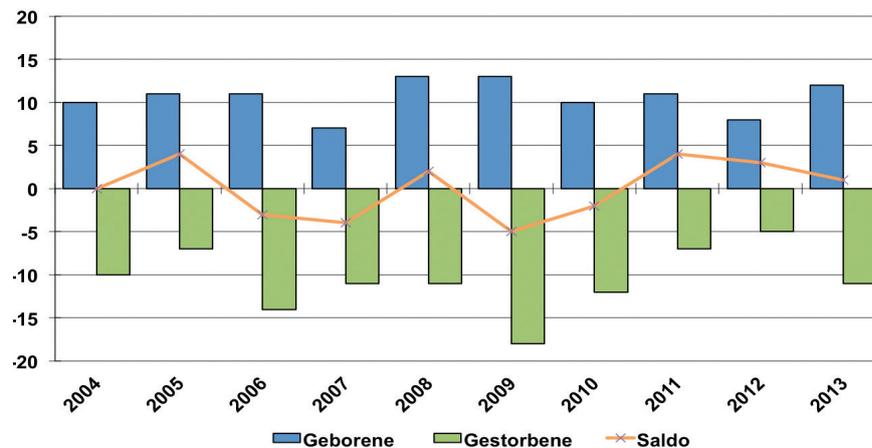
3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Differenz zwischen Geburten- und Sterberaten) unterlag von 2004 bis zum Jahr 2013 kontinuierlich leichten Schwankungen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Westbeverner Geburten- und Sterberaten eine gewisse tendenzielle Stabilität aufweisen.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Westbevern-Vadруп (2004 -2013)

Beide Ortsteile haben 2011 und im Folgejahr ein positives Bevölkerungssaldo erzielt, aber diese Tendenz ist seitdem wieder rückläufig. In Vadруп lag der mittlere Saldo der letzten 10 Jahre bei -0,3 und in Dorf bei 0,0 Personen.



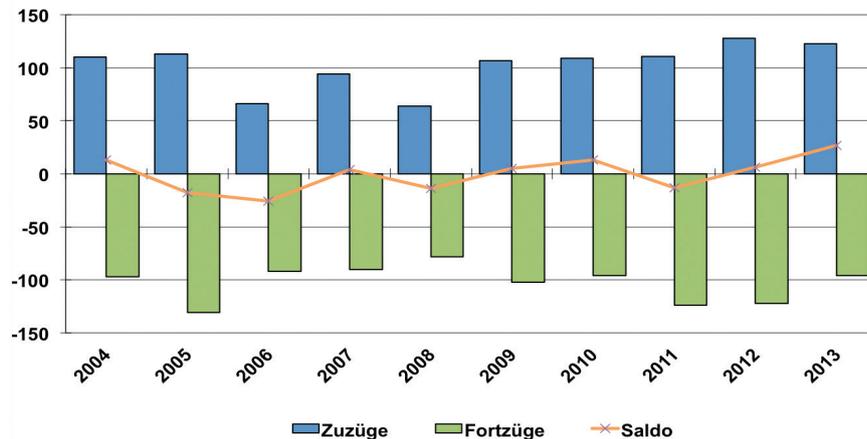
Natürliche Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils Westbevern-Dorf (2004 -2013)

Um die Bevölkerung ohne Wanderungen langfristig im positiven Bereich zu halten, müssten rein rechnerisch pro Frau 2,1 Kinder geboren werden (Durchschnitt Bundesrepublik Deutschland). Die Trendkurven zeigen jedoch deutlich, dass die Geburten wesentlich stärker als die Sterbefälle abnehmen, so dass künftig ein höheres negatives Saldo zu erwarten ist.

Die allgemeine Entwicklung lässt erwarten, dass die Anzahl der Geburten pro Frau (Fertilitätsrate) von 1,4 seit 1991 im Bundesdurchschnitt bis zum Jahr 2040 gleich bleiben wird. Die zu erwartende steigende Lebenserwartung um 2,6 Jahre, sowohl für Männer, als auch für Frauen, führt zunächst zu einer Abmilderung der Sterberaten und einer Zunahme des Anteils der Hochbetagten (über 80-Jährige). Die Anzahl der Sterbefälle wird mittelfristig aufgrund dieses erhöhten Anteils an Hochbetagten deutlich zunehmen. Somit kann auch in Westbevern zukünftig mit einer rückläufigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung gerechnet werden.

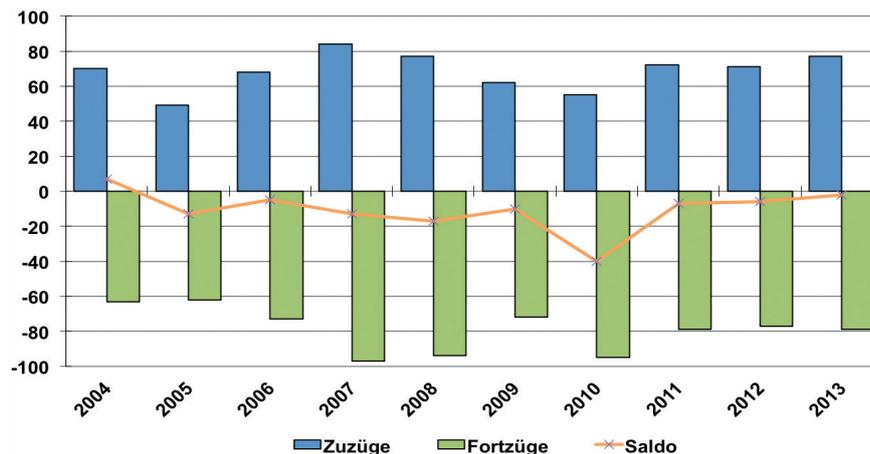
3.3 Wanderungsbewegungen

Mehr noch als der natürliche Bevölkerungssaldo bestimmt der Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zu- und Fortzügen) die künftige Gesamt- einwohnerzahl einer Kommune.



Wanderungsbewegungen des Ortsteils Westbevern-Vadруп (2004 -2013)

Im Vergleich der beiden Ortsteile zeigt sich, dass in Vadруп sowohl die Zu- züge, als auch die Fortzüge relativ ausgeglichen sind. Der Saldo der letzten 10 Jahre liegt bei Null. Insgesamt kann von einer leicht positiven Tendenz für die zukünftige Entwicklung ausgegangen werden. Dies ist u. a. auf die Standortgunst (Bahnhalt epunkte Münster-Osnabrück) zurückzuführen.



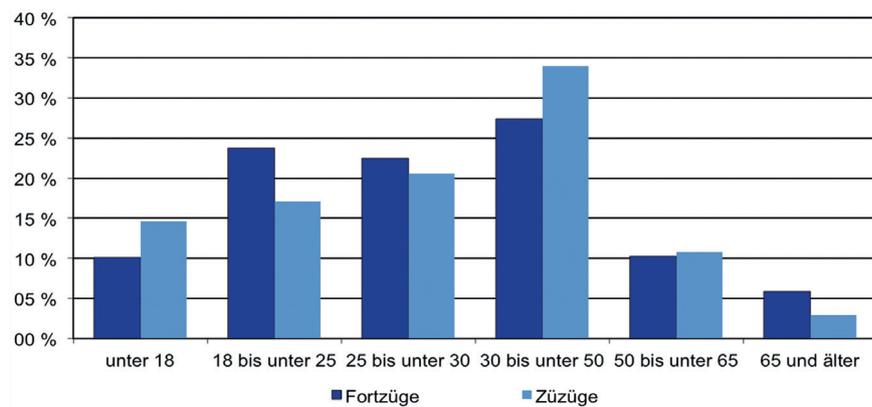
Wanderungsbewegungen des Ortsteils Westbevern-Dorf (2004 -2013)

Ein anderes Bild ist in Westbevern-Dorf vorzufinden. Hier überwiegen im Beobachtungszeitraum deutlich die Fortzüge. Insbesondere 2010 lag ein stärkeres negatives Wanderungssaldo vor. Der mittlere Saldo der letzten 10 Jahre lag -13 Personen.

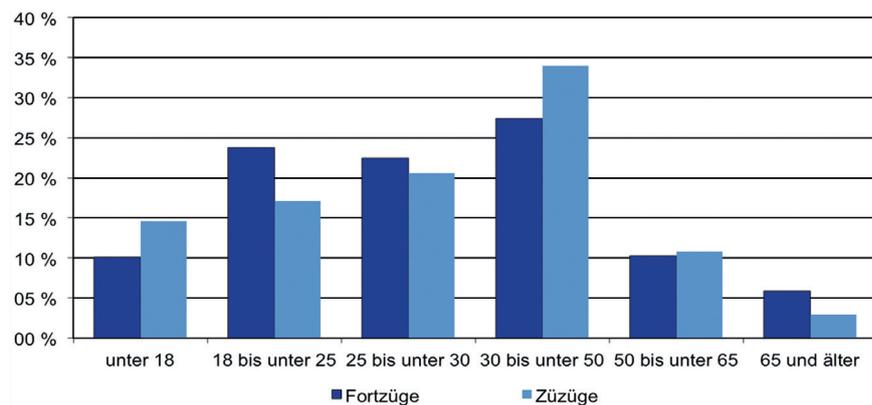
3.3.1 Altersstruktur der Wanderungen

Die Altersstruktur der wandernden Bevölkerung zeigt, dass in beiden Ortsteilen die Fortzüge der Altersklassen 18 bis 25 Jahre überwiegen. In Vadrup überwiegen auch die Fortzüge in der Altersgruppe der 25 bis unter 30-Jährigen. Dies ist vermutlich auf die Ausbildungswanderung zurückzuführen.

Der höhere Anteil an Zuzügen in den Altersgruppen unter 18 Jahre und 30-bis 65-Jährige lässt vermuten, dass Westbevern ein klassischer Wohnstandort für Familien mit Kindern ist.



Altersstruktur der Wanderungen des Ortsteils Westbevern-Vadrup (2009 -2013)



Altersstruktur der Wanderungen des Ortsteils Westbevern-Dorf (2009 -2013)

Bei den Senioren (ab 65 Jahre) fällt auf, dass hier die Fortzüge überwiegen. Dies lässt vermuten, dass Westbevern möglicherweise kein ausreichendes Angebot an seniorenrechten Strukturen zu bieten hat.

3.4 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Das Land Nordrhein-Westfalen hatte Ende 2013 einen Bevölkerungsstand von rund 17,6 Millionen Einwohnern. In den nächsten Jahren wird ein Anstieg auf rund 17,7 Millionen Einwohner erwartet (ohne Beachtung der aktuellen Flüchtlingszuwanderungen). Jedoch fällt die Einwohnerzahl bis 2040 wieder auf 17,5 Millionen Einwohner. Die Sterbefallzahlen werden trotz der höheren Lebenserwartung langfristig ansteigen und den Sterbeüberschuss vergrößern. Die derzeit starken Zuwanderungen reichen allerdings aus, um den Sterbeüberschuss kurzfristig auszugleichen.

Um Entscheidungen für die künftige Entwicklung Westbeverns zu treffen, ist folglich ein Blick auf die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung erforderlich. Die künftige Entwicklung der Bevölkerung ist einerseits abhängig vom kommunalen Handeln einer Stadt, aber andererseits wirken sich auch gesellschaftliche Trends und Strukturen, die regionalen Arbeitsmarktbedingungen und speziell die Altersstruktur auf die künftige Einwohnerzahl einer Stadt aus.

Die vom Landesamt für Information und Technik (IT.NRW) prognostizierte Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2040 zeigt für die Gesamtstadt Telgte Einwohnergewinne von 4,0 %.

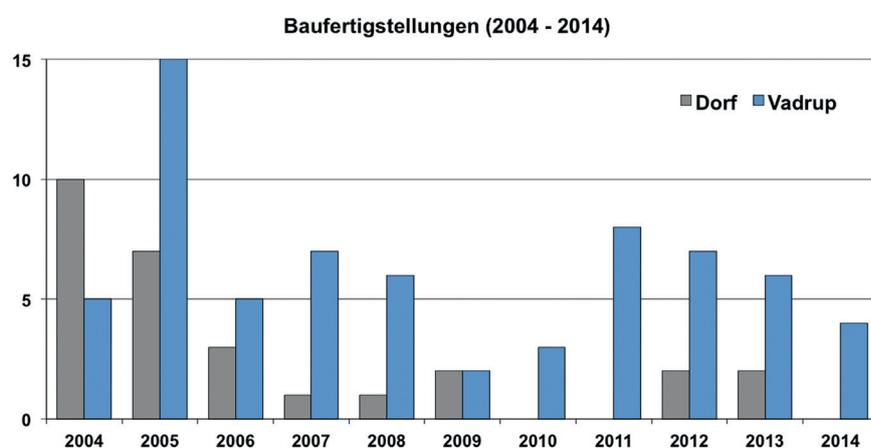
Überträgt man die Prognose der Gesamtstadt auf den Stadtteil Westbevern, so ergibt sich für Westbevern-Dorf eine Einwohnersteigerung von 1.807 Einwohnern auf 1.839 Einwohner im Jahr 2040. Für Westbevern-Vadrup wird eine Steigerung von 2.399 Einwohnern auf 2.476 Einwohner im Jahr 2040 erwartet.

	Einwohner 2013	Einwohner 2040
Westbevern-Dorf	1.807	1.839
Westbevern-Vadrup	2.399	2.476

4. Wohnsiedlungswesen

4.1 Wohnungs- und Gebäudebestand

Werden die Baufertigstellungen Westbeverns betrachtet, wird deutlich, dass die überwiegende Bauleistung in Westbevern-Vadруп vorgenommen wurde. Eine hohe Anzahl an Baufertigstellungen (Neubau) wurde dort vor allem in 2005 fertiggestellt. Insbesondere seit 2011 geht die Zahl der Baufertigstellungen immer weiter zurück. In einigen Jahren sind kaum Baufertigstellungen zu verzeichnen.



Baufertigstellungen (Neubau) in den Ortsteilen Westbevern-Vadруп und Westbevern-Dorf

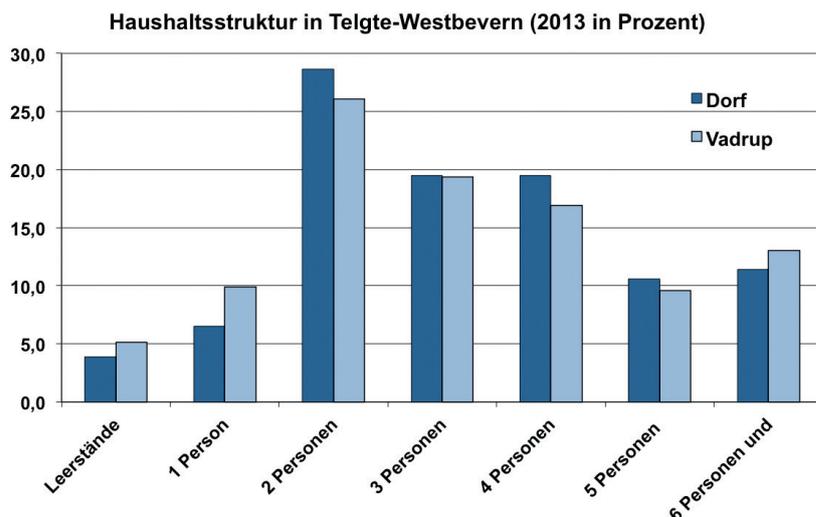
In Westbevern-Dorf kann von einem deutlichen Rückgang an Baufertigstellungen gesprochen werden. Hier ist in einigen Jahren überhaupt nicht oder nur auf sehr geringem Niveau neu gebaut worden, so dass keine neuen Wohneinheiten entstanden sind.

Im Zeitraum der letzten 10 Jahre wurden in Westbevern-Vadруп 6,8 Wohneinheiten fertiggestellt, in Westbevern-Dorf waren es lediglich 2,8 Wohneinheiten. Noch stärkere Diskrepanzen sind im Zeitraum der letzten fünf Jahre zu erkennen. So wurden in Westbevern-Vadруп 5,6 Wohneinheiten fertiggestellt, wohingegen in Westbevern-Dorf nur 0,8 Wohneinheiten errichtet wurden.

Bereits heute sind annähernd 5 % der Gebäude in Westbevern-Vadруп leerstehend, im Dorf sind ein wenig geringere Leerstände zu verzeichnen.

4.2 Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur ist in beiden Ortsteilen Westbeverns nahezu identisch. Der überwiegende Teil der Wohneinheiten wird durch zwei bis drei Personen bewohnt. Auch häufig vertreten sind die Haushalte mit drei oder vier Personen.



Die Haushaltsstruktur in Telgte-Westbevern

Eine genaue durchschnittliche Haushaltsgröße kann für diese kleinen Ortsteile nicht ermittelt werden, da die Einwohner nur pro Adresse und nicht pro Haushalt ermittelt werden konnten. Jedoch wird geschätzt, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von Westbevern derzeit zwischen 2,5 und 3 Personen pro Haushalt liegt, also deutlich über dem Durchschnitt von der Gesamtstadt Telgte mit 2,3 Personen Haushalt.

Langfristig ist davon auszugehen, dass sich die Haushaltsgrößen immer mehr angleichen und nicht mehr weiter reduzieren werden, so dass die von der Bezirksregierung Münster für die Gesamtstadt prognostizierte Haushaltsgröße von 2,2 Personen im Jahr 2025 auch für Westbevern bis zum Jahr 2040 zugrundegelegt wird.

Die für Vadrup angesetzten 18 WE Flächennutzungsplan-Reserven entsprechen den im Erweiterungsentwurf des Bebauungsplanes „Wohnen an der Weide“ festgesetzten möglichen Grundstücken. Diese 18 WE sind somit nicht als Potenzialflächen anzusehen, sondern wurden als Reserven dem errechneten Bedarf (s. nächste Kapitel) abgezogen.

Leerstände:

Die Anzahl der Leerstände wurde über die Einwohnermeldedatei sowie über die Bestandsaufnahme ermittelt und stellt nur eine Momentaufnahme (Stand: November 2014) dar. Eine Aussage über die potenziellen Leerstände bis 2040 kann auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht getroffen werden, sollte aber langfristig in Betracht gezogen werden, da die Leerstandsproblematik aufgrund des demographischen Wandels künftig eine immer bedeutendere Rolle einnehmen wird.

4.4 Abschätzung des quantitativen Wohnungsbedarfes

Der künftige Wohnungsbedarf hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung, der zukünftigen Haushaltsgrößen und der durch jeden Haushalt beanspruchten Wohnfläche bis zum Jahr 2040 ab.

Annahme Bevölkerungsentwicklung

Als Annahme wird eine künftige Einwohnerzahl für Westbevern-Dorf von 1.839 Einwohnern und für Westbevern-Vadруп von 2.476 Einwohnern zugrunde gelegt.

Annahme Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Stadt Telgte lag im Jahr 2008 bei 2,3 Personen pro Haushalt. Die Haushaltsgrößen haben sich in der Vergangenheit nahezu durchgängig rückläufig entwickelt. Die Bezirksregierung geht von einer sinkenden Haushaltsgröße auf 2,2 Personen pro Haushalt aus. Diese wird künftig auch für den Ortsteil Westbevern angenommen.

Annahme Wohnungen

Verallgemeinernd kann davon ausgegangen werden, dass für jeden Haushalt eine Wohnung nachgefragt wird. Die Anzahl der erforderlichen Wohnungen ergibt sich folglich aus der erwarteten Einwohnerzahl, geteilt durch die Personen pro Haushalt im Jahr 2040 [zzgl. Fluktuationsreserve von 3 % pro Jahr].

Wohnungsneubedarf

Westbevern-Dorf:

Der Wohnungsbedarf für Westbevern-Dorf beträgt 75 Wohneinheiten. Nach Abzug der Reserven von 28 Wohneinheiten verbleiben 47 neu zu entwickelnde Wohneinheiten. Dies entspricht, ausgehend vom Basisjahr 2013 ca. 1,7 Wohneinheiten pro Jahr bis 2040.

Westbevern-Vadруп:

Der Wohnungsbedarf für Westbevern-Vadруп beträgt 116 Wohneinheiten. Nach Abzug der Reserven von 63 Wohneinheiten verbleiben 53 neu zu entwickelnde Wohneinheiten. Dies entspricht, ausgehend vom Basisjahr 2013 ca. 2,0 Wohneinheiten pro Jahr bis 2040.

Der Bebauungsplan „Wohnen an der Weide“ wird derzeit erweitert. Dieser bietet die Möglichkeit für die Errichtung von 18 neuen Wohneinheiten. Diese sind bereits Bestandteil der angesetzten 63 WE Reserven.

Bauleitplanerische Umsetzung

Die bauleitplanerische Umsetzung des ermittelten Wohnungsbedarfs bis 2040 hat bedarfsgerecht in Schritten zu erfolgen.

Bezogen auf dem Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes von 10 Jahren haben die Ortsteile jeweils einen Bedarf von rund 20 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Flächenbedarf von rund 1 ha je Ortsteil, zunächst bis zum Jahr 2025.

5. Handlungsoptionen

Die rein rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfe stellen nur eine Tendenz für die künftige Entwicklung dar. In Folge der derzeitigen Flüchtlingsströme, wird der Wohnungsbedarf vermutlich nicht nur in der Gesamtstadt, sondern auch in den kleineren Stadtteilen deutlich ansteigen.

Deshalb wird es nicht ausreichen sich auf die Entwicklung im Bestand zu konzentrieren, sondern es müssen auch neue Bauflächen am Siedlungsrand entwickelt werden, um den steigenden Bedarf decken zu können.

Die künftigen Handlungsoptionen setzen sich aus zwei Bausteinen zusammen:

5.1 Entwicklung im Bestand

- Aktivierung von Baulücken /
Fortschreibung des Baulückenkatasters

Die Baulücken in Westbevern stellen das größte Potenzial für die Innenentwicklung dar. Eine Baulückenaktivierung kann wesentlich zur Reduzierung des Flächenverbrauches beitragen. Zielführend ist hier eine behutsame Eigentümeransprache, sinnvollerweise nicht durch die Verwaltung, sondern durch in Westbevern aktiven Bürger der Dorfgemeinschaft.

- Langfristiges Leerstandsmanagement

Ähnlich ist dies beim Leerstandsmanagement. Auch hier empfiehlt sich eine gezielte Eigentümeransprache. Darüber hinaus ist die Einrichtung einer Flächenmanagement-Datenbank hilfreich, mit der die Eigentümer Steckbriefe für zum Verkauf stehende Baugrundstücke / Häuser ausfüllen und ins Internet stellen können.

- Schaffung eines Wohnraumangebotes für ältere alleinlebende Menschen im Quartier

Es gibt bereits heute sehr viele Gebäude, in denen nur noch eine allein-stehende ältere Person auf einer Wohnfläche von oftmals mehr als 100 qm lebt. Ein Umzug in ein barrierearmes Umfeld ist meistens im Quartier nicht möglich, sodass ein Freizug dieser Gebäude nicht erfolgt. Um einerseits diese Gebäude dem Markt wieder zur Verfügung zu stellen und den Bewohnern einen Umzug in ein barrierearmes Umfeld zu ermöglichen, ist die Schaffung eines barrierearmen Wohnraumangebotes direkt im Quartier zu empfehlen.

- Förderung der Kommunikation zwischen Bürger und Verwaltung

Die Kommunikation zwischen Bürger und Verwaltung muss stimmen, um z.B. ein erfolgreiches Baulandmanagement durchführen zu können. Oftmals ist eine direkte Ansprache betroffener Bürger erforderlich. Dafür ist es hilfreich in dem jeweiligen Ortsteil eine Art Quartiersmanager (z.B. ehrenamtlicher Bürger vor Ort) zu haben, der zwischen den Bürgern und der Verwaltung vermittelt.

Die Kommunikationsstrukturen zwischen dem Stadtteil Westbevern und der Verwaltung der Stadt Telgte sind schon heute durch die Dorfgemeinschaft des Westbeverner Krink sehr ausgeprägt und sollten langfristig beibehalten werden.

5.2 Entwicklung neuer Bauflächen

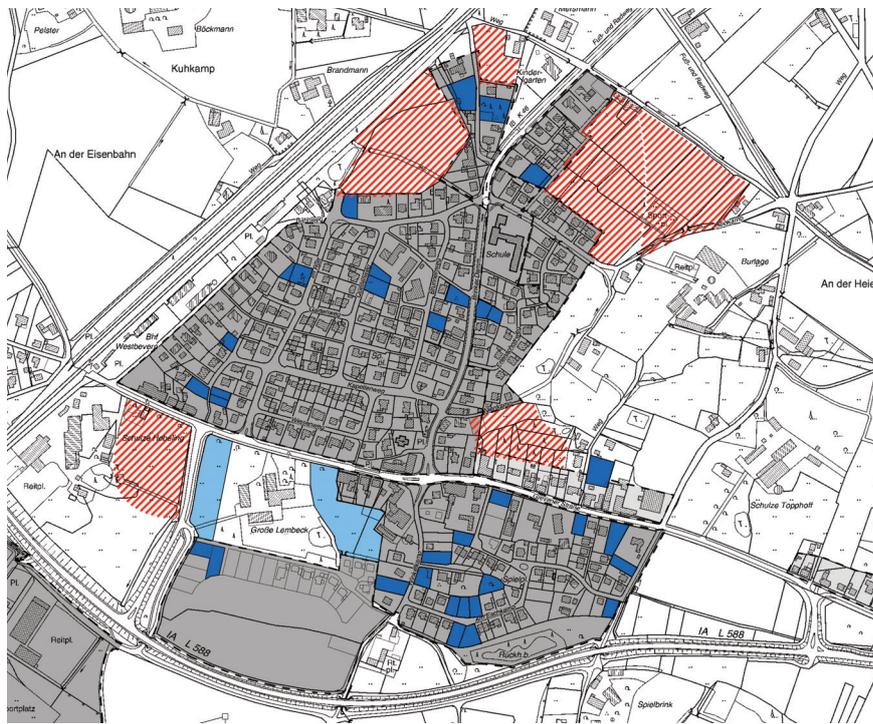
- Entwicklung vorhandener Flächennutzungsplan-Reserven

Bevor weitere Flächen zur Bebauung am Siedlungsrand entwickelt werden, sollten zunächst die bestehenden Flächennutzungsplan-Reserven durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes aktiviert werden. Ist eine Aktivierung der Flächen nicht möglich, ist ggf. über einen Tausch der Flächen nachzudenken.

- Kleine Arrondierungen am Siedlungsrand

Sofern weder Baulücken noch Siedlungsflächen aktiviert werden können und ein Bedarf an neuen Bauflächen erforderlich wird, können kleinere Flächenarrondierungen am Siedlungsrand erfolgen. Die im Plan dargestellten Suchräume sollten zunächst einer städtebaulichen und ökologischen Flächenbewertung unterzogen werden, um so prioritär zu entwickelnde Flächen zu ermitteln.

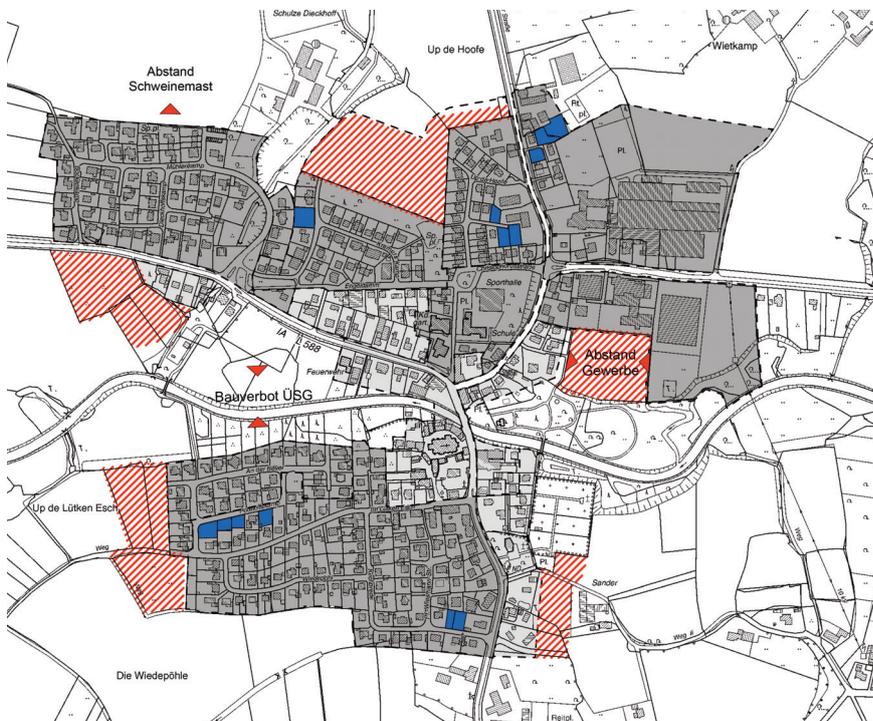
Die Entwicklung neuer Areale erfordert die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan sowie einen Bedarfsnachweis und die landesplanerische Zustimmung der Regionalplanungsbehörde Münster.



Planzeichenerläuterung

- Baulücken / Reserven Bebauungsplan
- Reserven Flächennutzungsplan
- Entwicklungsmöglichkeiten am Siedlungsrand
- Entwicklungsrestriktionen
- Bebauungsplan rechtskräftig
- Bebauungsplan in Aufstellung
- Innen- und Außenbereichssatzungen

Handlungsoptionen für Westbevern-Vadруп



Planzeichenerläuterung

- Baulücken / Reserven Bebauungsplan
- Reserven Flächennutzungsplan
- Entwicklungsmöglichkeiten am Siedlungsrand
- Entwicklungsrestriktionen
- Bebauungsplan rechtskräftig
- Bebauungsplan in Aufstellung
- Innen- und Außenbereichssatzungen

Handlungsoptionen für Westbevern-Dorf

WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15
D-48653 Coesfeld

Telefon +49-0-2541-9408-0
Telefax +49-0-2541-6088
info@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Coesfeld, September 2016