

Vorlage Nr. 19/0394

Federf. Stadamt: Amt für Planen, Bauen, Umwelt

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Dr. Kreuzer	Entscheidung	21.11.2019	5

öffentliche Sitzung

Betrifft:

**Wohnbauentwicklung in Gladbeck
Handlungskonzept Wohnen**

Begründung:

Ausgangspunkt

Im Jahr 2008 wurde das erste „Wohnungspolitische Handlungskonzept für die Stadt Gladbeck“ vorgelegt. Es wurde im Auftrag der Stadt Gladbeck vom Institut „InWIS Forschung und Beratung GmbH“ erstellt. Eine Fortschreibung des Handlungskonzeptes wurde im Januar 2016 vom Stadtplanungs- und Bauausschuss zur Kenntnis genommen. Seither ist dieses Konzept eine Leitlinie für die Stadtverwaltung und hier insbesondere die Stadtplanung.

Entwicklung

Die Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen beschrieb die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und analysierte den Gladbecker Wohnungsmarkt bis einschließlich des Jahres 2014. In den zurückliegenden fünf Jahren entwickelte sich der Wohnungsmarkt dynamisch weiter. In Gladbeck wurden im gesamten Stadtgebiet viele neue Wohneinheiten geplant und gebaut. Zusätzlich erfolgten zahlreiche Maßnahmen im Bestand.

In der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses wird ein Rückblick auf die Wohnbauentwicklung seit 2014 angestellt und die in naher Zukunft hinzutretenden Wohnbauprojekte vorgestellt.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Trends

Durch demografische und wirtschaftliche Entwicklungen wird der Wohnungsmarkt bestimmt. Hierbei erfolgten in den zurückliegenden fünf Jahren Entwicklungen, die eine Prüfung des Konzepts und eine weitere Fortschreibung angemessen erscheinen lassen.

Das Handlungskonzept Wohnen soll dahingehend geprüft werden, ob es auf die aktuellen besonders bedeutsamen Trends und Handlungsfelder bei der Wohnraum- und Quartiersentwicklung passende Antworten bietet oder ob hierzu neue Handlungsfelder und Ziele definiert werden müssen.

Bevölkerungsentwicklung/Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung wurde stark beeinflusst durch Wanderungsbewegungen. Sie wich deutlich positiv von den Prognosen ab, die in der Fortschreibung von 2016 dargestellt wurden. Auch bei den Geburten sind deutlichere Steigerungen zu verzeichnen.

Bezahlbarer Wohnraum

Wie in der Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses am 24.01.2019 vorgestellt, geht auch in Gladbeck der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen zurück. Er entwickelte sich in Gladbeck seit der Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen wie folgt:

- zum 31.12.2016 2.182 Wohnungen
- zum 31.12.2017 2.100 Wohnungen
- zum 31.12.2018 2.099 Wohnungen

Bei einer Vielzahl an Wohnungen wird bis 2027 die Bindungsfrist enden. In der Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2022 werden insgesamt 158 Wohnungen aus der Bindung fallen; bis zum 31.12.2027 weitere 202 Wohnungen.

Mit den am 24.01.2019 beschlossenen Grundsätzen der Gladbecker Stadtverwaltung zur öffentlichen Wohnraumförderung kann den erwartbaren Entwicklungen wirksam begegnet werden. Allerdings sollten ihre wesentlichen Aussagen ebenfalls Eingang in das Handlungskonzept Wohnen finden.

Klimaangepasste Wohnbauentwicklung

Eine klimaangepasste Stadt- und insbesondere Wohnbauentwicklung ist unerlässlich. Hierbei ist die Wohnnutzung auf quartiersbezogener Maßstabsebene zu betrachten. Die Planung wird auf steigende Jahrestemperaturen, häufigere und intensivere Hitzeperioden und die Zunahme konvektiver Ereignisse mit Starkregen reagieren müssen. Dabei müssen städtische Hitzeinseln vermieden und eine Starkregen- und Hochwasservorsorge betrieben werden. Dies kann geschehen durch

- eine räumliche Steuerung der Siedlungsflächen- und Infrastrukturentwicklung,
- die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme als grundsätzliche Vorsorgestrategie,
- das Freihalten von z.B. durch Hochwasser gefährdeten Bereichen,
- die Sicherung klimawirksamer Freiräume/Grünzüge (z.B. Kalt- und Frischluftschneisen) zur Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung,

- eine ausreichende Durchgrünung von Städten und Gestaltung von Freiflächen mit Baumbestand um die Verdunstung zu erhöhen und die nächtliche Abkühlung zu fördern
- Beiträge zum Klimaschutz im Sinne einer emissionsarmen Siedlungsentwicklung

Zusätzlich ist aber auch auf eine klimaangepasste Bauweise zu achten. So spielen die Ausrichtung der Gebäude, der Versiegelungsgrad und das Verhältnis von Fassade zu Geschossfläche sowie zur nicht überbauten Fläche eine wichtige Rolle.

Mobilitätswende

Die Frage der zukünftigen Mobilitätsentwicklung und der Digitalisierung wird zu einem immer wichtigeren integralen Bestandteil der Standortplanung und Entwicklung von Quartieren. Es bedarf eines wachsenden Beitrags zum Mobilitätsmanagement (z.B. Evaluierung des Stellplatzschlüssels), der Bündelung von Parkflächen, der Diskussion von Quartierserschließung und damit verbundener Gestaltungspotenziale für Freiflächen und öffentliche Räume im Quartier. Die Schwerpunktsetzung in der Erschließungsplanung auf die Erreichbarkeit des einzelnen Wohnstandorts sollte zugunsten der Verkehrsmittel des Umweltverbands angepasst werden.

Fazit

Das vorhandene Handlungskonzept Wohnen ist ein wertvoller Orientierungsrahmen für die Gladbecker Stadtentwicklung. Die kurz- bis mittelfristigen ergänzenden Wohnbauprojekte leisten einen wertvollen Beitrag zur ausdifferenzierten Wohnraumversorgung in der Stadt. Allerdings bedarf das Handlungskonzept Wohnen unter Berücksichtigung der zurückliegenden Trends und Entwicklungen einer erneuten Fortschreibung um damit einen aktualisierten Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung zu bilden.

Mit einer weiteren Fortschreibung wird auch gewährleistet, dass die Landesregierung das Handlungskonzept auch zukünftig als Grundlage für die Wohnraumförderung anerkennt. Zahlreiche Förderungen sehen ein entsprechendes Konzept mittlerweile als Voraussetzung vor bzw. erhöhen damit die Förderwahrscheinlichkeit.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	30.000
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

Die Finanzierung erfolgt aus den laufenden Budgetansätzen des Amtes für Planen, Bauen, Umwelt.

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Wesentliche klimarelevante Auswirkungen:

keine

folgende

Durch eine Berücksichtigung der Handlungserfordernisse für eine klimaangepasste Wohnbauentwicklung können wesentliche Auswirkungen erwartet werden, die zu einer Einsparung an CO₂-Emissionen und zu einer klimaresilienteren Quartiersentwicklung führen.

Beschlussentwurf:

Das Handlungskonzept Wohnen ist unter Berücksichtigung der aktuellen Trends und Handlungsfelder im Jahr 2020 erneut fortzuschreiben.

Der Bürgermeister
I.V.



Dr. Volker Kreuzer
- Stadtbaurat -

In der Sitzung des

_____-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: