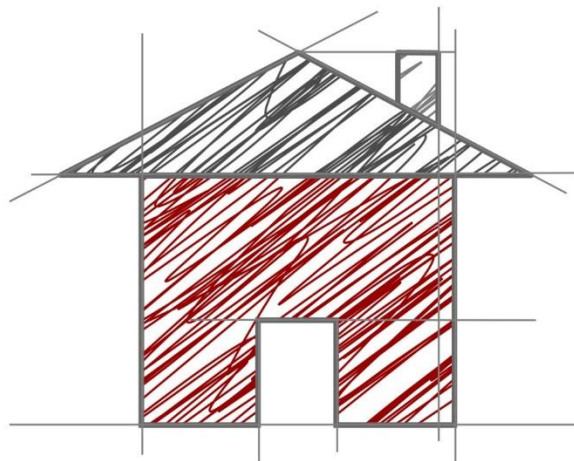


WOHNBAUFLÄCHEN -ZIELKONZEPT-

FORTSCHREIBUNG 2019



Inhalt

1. Anlass, Ziel und Vorgehensweise.....	4
2. Demografische Entwicklung	7
2.1 Bisherige Entwicklung der Bevölkerung und der Größe der Haushalte.....	7
2.2 Bevölkerungsprognose.....	13
2.3 Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Entwicklung von	
Pflegeplätzen.....	17
3. Quartierscheck	19
4. Der Wohnungsmarkt	24
4.1 Wohnungsbestand im Stadtgebiet Ahlen.....	24
4.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand/ Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaften - Expertengespräche.....	25
4.3 Städtisches Baulandangebot und Nachfrager.....	30
4.4 Miet- und Kaufpreise	31
4.5 Entwicklung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs.....	34
5. Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet.....	40
6. Zielkonzept für die künftige Wohnbaulandausweisung.....	48
6.1 Bestandspflege und -entwicklung.....	49
6.2 Innenentwicklung durch Neubebauung.....	50
6.3 Entwicklung im Außenbereich	51
7. Fazit und Ausblick.....	57

Anhang

Wohnbaupotenzialflächen

- Karte 13: Potenzialflächen Kernstadt
- Karte 14: Potenzialflächen Vorhelm und Dolberg

Die Unterlagen der im Wohnbauflächenzielkonzept vom Dezember 2015 zu den im Anhang aufgeführten statistischen Auswertungen und zum Quartierscheck, für die keine Aktualisierung erfolgte, werden dieser Fortschreibung nicht erneut angehängt.

Hinweis:

Um ein flüssiges Lesen zu ermöglichen, wird im Text auf die Nennung der femininen Form verzichtet. Wann immer eine Person oder Personengruppe in maskuliner Form genannt wird, impliziert dies gleichzeitig die feminine Form.

1. Anlass, Ziel und Vorgehensweise

Ausgangspunkt des vom Rat der Stadt Ahlen im Dezember 2015 beschlossenen Wohnbauflächenzielkonzeptes war die Frage, ob die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ahlener Stadtgebiet an den Siedlungsrändern weiterhin zur Bedarfsdeckung erforderlich sein wird. Mit dieser Ausgangsfrage beschäftigte sich die Verwaltung im Auftrag des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Ahlen in den Jahren 2013 bis 2015. Die Ergebnisse der damaligen Workshops und Beratungen, auch mit weiteren innerhalb des Stadtgebietes im Immobilienbereich tätigen Akteuren, gingen in das Wohnbauflächenzielkonzept ein.

Ziel des Konzeptes war es, unbebaute Flächen und Baulücken innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes für eine bauliche Entwicklung zu mobilisieren und damit der Nachverdichtung und Innenentwicklung gerecht zu werden. Dies erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund der Vorgabe des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend umzugehen. Ausreichend verfügbare Flächen im Innenbereich sowie ökologische, ökonomische aber auch soziale Gründe führten zu dieser Vorgehensweise. Vorrangig zu mobilisierende Flächen wurden bestimmt, eine Erschließung neuer Baugebiete an den Siedlungsrändern hatte keine Priorität.

Über den Verlauf der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes wurden die politischen Gremien im Rahmen von Mitteilungsvorlagen im März und Dezember 2017 sowie im Juli 2018 regelmäßig informiert. Im vergangenen Dezember wurden die Mitglieder des Stadtplanungs- und Bauausschusses in einer Arbeitssitzung über mögliche Entwicklungen von Baugebieten im Außenbereich unterrichtet, da sich u. a. nicht abzusehende Entwicklungshemmnisse innerhalb des Innenbereiches auf Brachflächen ergeben hatten.

Im 1. Quartal 2019 wurde im Stadtplanungs- und Bauausschuss erneut ein aktueller Sachstand vorgelegt und vereinbart, die bisherige Vorgehensweise zu prüfen und insbesondere Informationen zur Situation im Geschosswohnungsbau sowie im öffentlich geförderten Wohnungsbau zusammenzutragen und auszuwerten. Ferner ist der Frage nachzugehen, ob aktuell Versorgungsengpässe für bestimmte Wohnungsmarktsegmente und Nachfragergruppen vorliegen und welcher Neubaubedarf an Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2030 erwartet wird. Des Weiteren werden Flächenpotenziale, deren Verfügbarkeit und geplante Wohneinheiten ermittelt sowie aktuelle Miet- und Kaufpreise erhoben.

Das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird auch von den städtischen Liegenschaften aufgegriffen und insofern umgesetzt, als neben der erfolgten Veräußerung von stadteigenen Grundstücken, wie Einzelgrundstücke und ehemalige nicht mehr benötigte Spielflächen, auch größere Innenbereichsflächen vorrangig zu Wohnbaugebieten entwickelt werden sollen. Hierbei handelt es sich um die ehemaligen Sportplätze ‚Handkamp‘ östlich der Don-Bosco-Schule und ‚Jahnwiese‘ südlich der Sekundarschule gelegen. Während das erforderliche Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Jahnwiese bereits vorliegt, kann das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet Handkamp aufgrund von möglichen, bislang ungeklärten Grundwasserbelastungen nicht fortgeführt werden. Auch auf der Fläche Jahnwiese wurden mit Beginn der Erschließung des Baugebietes Belastungen des Bodens festgestellt, sodass zunächst eine Untersuchung dieser Verunreinigungen durchgeführt wurde und anschließend die Klärung über die Entsorgung und den Transport, insbesondere hinsichtlich der Finanzierbarkeit, mit dem Kreis Warendorf und der Bezirksregierung erfolgte. Vergleichbare Erfahrungen sind auch von privaten Investoren bei der Reaktivierung von innerstädtischen Brachen bekannt. In diesem Zusammenhang ist z. B. die größere zu entwickelnde Wohnbaufläche auf dem Gelände an der Hammer Straße (‚Alte Gärtnerei‘) zu nennen, bei der es zu zeitlichen Verzögerungen in der Bereitstellung von bezugsfertigen Wohneinheiten kommt, da u. a. auch dort eine Bodenbelastung vorlag, die zunächst fachgerecht entsorgt werden musste.

Aus diesen Erfahrungen resultiert eine Unwägbarkeit bei der Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen, die in den genannten Fällen zu erheblichen Verzögerungen bei der Bereitstellung von Wohnbauland führt. Für das Baugebiet Jahnwiese ist die Vergabe nunmehr für die zweite Jahreshälfte 2019 avisiert, während für die Fläche Handkamp derzeit keine Prognose (Mai 2019) über die weitere Vorgehensweise abgegeben werden kann. Der zuständige Investor der Fläche an der Hammer Straße versicherte, dass die Herstellung der Erschließung im Sommer vorgesehen ist und der Baubeginn der Wohngebäude im Herbst 2019.

Trotz der eingetretenen Mobilisierungshemmnisse ist die Entwicklung dieser Innenbereichsflächen aus städtebaulicher, wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Sicht notwendig, denn eine Nichtinanspruchnahme stellt keine Alternative dar. Stattdessen müssten Flächen am Siedlungsrand mit deutlich höherem Aufwand hergestellt werden. Längere Wege zu innerstädtischen Infrastruktureinrichtungen wären die Folge und mittel- bis langfristig möglicherweise eine zu geringe Auslastung der bestehenden Infrastrukturen im Umfeld dieser Brachen. Hinzu kommt, dass diese auf Dauer ungenutzten Flächen im Kontext des Siedlungsgefüges das Stadtbild grundsätzlich stören würden.

Ein weiteres in der Entwicklung befindliches städtisches Baugebiet ‚Hases Wiese‘ im Ortsteil Dolberg, welches ebenfalls dem Ziel der Innenentwicklung folgt, jedoch keine Brachfläche darstellt, sondern bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, wird voraussichtlich im August 2019 zeitgleich mit Beginn der Tiefbau-/ Erschließungsarbeiten in die Vermarktung gehen.

Auf Grundlage des Ziels der Innenentwicklung konnten überdies insbesondere durch private Akteure zahlreiche Flächen innerhalb des Stadtgebietes in Nutzung gesetzt bzw. durch Abbruch von Gebäuden neue und teilweise sogar deutlich mehr Wohneinheiten geschaffen werden.

Im Ergebnis der bisherigen Zielsetzung wird aufgrund der vorliegenden Hemmnisse die prognostizierte Anzahl der Wohneinheiten bis 2020 aus dem Wohnbauflächenzielkonzept von Dezember 2015 nicht vollständig umzusetzen sein. Diese Situation veranlasst dazu, das Wohnbauflächenzielkonzept zu überprüfen und auf Grundlage aktueller Daten und statistischer Entwicklungen zur Demografie und zum Wohnungsmarkt (soweit diese aktualisiert vorliegen) die künftige Nachfrage nach Wohnraum detailliert zu beleuchten und bis zum Jahr 2030 neu zu prognostizieren. Dieser Vorgang ist nicht unüblich, da gerade die den Prognosen zugrunde liegenden Parameter mit Unsicherheiten behaftet und demzufolge in der Regel nach einigen Jahren anzupassen sind. In diesem Zusammenhang ist auf nicht vorhersehbare Ereignisse wie der Zuzug von Geflüchteten etc. hinzuweisen.

Dazu dient auch ein erneuter Austausch mit Akteuren der Immobilienwirtschaft, insbesondere der Wohnungsbaugesellschaften, um im Dialog verwertbare Aussagen zum Bestand und der Entwicklung der vergangenen fünf Jahre sowie zur Entwicklung und Nachfrage im (öffentlich geförderten) Mietwohnungsbau zu erhalten. Neben der Anzahl von Wohnungen im Bestand, werden Informationen zu Wohnungsgrößen, Mietpreissegmenten und Leerstandsquoten sowie zum Ablauf der Frist öffentlich geförderter Wohnungen eingeholt. Von besonderem Interesse für die weitere Entwicklung im Mietwohnungsbau der Wohnungsbaugesellschaften sind deren Strategien und Zielsetzungen bis 2030. Diese werden unterschieden nach Modernisierung, Neubau und Verkauf.

Ergänzend dazu werden die Wohnraumstatistiken der NRW.Bank von 2013 bis 2018 über die in Ahlen vorhandenen öffentlich geförderten Wohnungen ausgewertet. Konkret liegen Wohnraumbestandsstatistiken als auch Wohnraumsuchendenstatistiken für das gesamte Stadtgebiet vor.

Seit Mitte der 1990-er Jahre zeichnet sich ein leichter Bevölkerungsrückgang für Ahlen ab, gekennzeichnet durch Abnahme der Geburten, temporär über einige Jahre auch durch ein insgesamt negatives Wanderungssaldo. Die Jahre 2015/ 2016, geprägt durch den Zuzug von

Geflüchteten, führten zu einer geringfügigen Zunahme der Bevölkerung, gekennzeichnet durch einen Überschuss von Zuwanderungen.

Abgesehen von diesem Ereignis ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung auch in Zukunft weiter abnehmen wird. Gleichzeitig wird sie immer älter mit der Folge, dass der Anteil dieser an der Gesamtbevölkerung weiter zunimmt und sich verändernde Bedarfe an Wohnraum sowohl quantitativ als auch qualitativ einstellen werden. Das Forschungsinstitut empirica¹ geht aktuell davon aus, dass auf Bundesebene die Einwohnerzahl bis 2030 rückläufig sein wird und je nach Variantenbetrachtung das Maximum an Einwohnern im Jahr 2019, 2020 oder 2025 erreicht wird.

Zum Einstieg in das Thema werden Daten für die Gesamtstadt Ahlen zur Einwohnerzahl und deren Entwicklung im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen und einer großen Mittelstadt ähnlicher Größenordnung² fortgeschrieben. Eine auf der realen Bevölkerungsentwicklung beruhende Trendfortschreibung sowie die Darstellung der künftigen Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen bis 2030 und 2040 schließen sich an. Die unterschiedlichen Bedürfnisse nach Wohnraum in bestimmten Altersphasen werden aufgegriffen, dargestellt und analysiert.

Die Untersuchung städtischer Teilräume im Wohnbauflächenzielkonzept aus 2015 erfolgte auf der Grundlage statistischer Einheiten und umfasste 77 Quartiere einschließlich aller Ortsteile. Erhoben wurden Altersstruktur, Anzahl der Haushalte sowie Jugend- und Altenquotient. Hinzu kamen Angaben zu gemittelten Leerstandsquoten von Wohnungen sowie zu durchschnittlichen Wohnungsgrößen. Ergänzt wurden die erhobenen statistischen Daten durch eine Begehung aller Quartiere, um weitere Merkmale wie Baualter, Baudichte mit der Unterscheidung zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern und deren Geschossigkeit zu dokumentieren. Die jeweils im Quartier vorgenommene Überprüfung des Wohnumfeldes schloss die Beurteilung zur Lärmbelastung der Wohnbereiche durch Straßen- bzw. Schienenverkehr, zum Zustand des Straßenausbaus und der öffentlichen bzw. privaten Grünflächen ein. Jedem Quartier wurde eine Seite - im Anhang mit diesen Informationen und Fotos - gewidmet³. Hierzu wird es in dieser vorliegenden Fortschreibung keine neue Erhebung geben, da sich innerhalb des relativ kurzen vergangenen Zeitraums keine signifikanten Veränderungen ergeben haben. Die damalige Leerstandsquote aus dem Jahr 2011 ist rückläufig, sie lag im Jahr 2017 bei unter 1 Prozent, sodass sich Leerstände lediglich durch Umzüge oder aber Sanierungen bzw. Modernisierungen von Wohngebäuden ergeben.

Im nächsten Arbeitsschritt wird der zukünftige Bedarf an Wohnungen bzw. Wohnbauflächen bis 2030 auf Grundlage der bis heute real verlaufenden Bevölkerungsentwicklung und der für die Zukunft prognostizierten Entwicklung aktualisiert. Ferner wird überprüft, in wie weit der im bisherigen Zielkonzept prognostizierte Bedarf an Wohneinheiten bis heute auf Basis der stadteigenen Wohnbaufertigstellungsstatistik umgesetzt wurde.

Diesen Ergebnissen werden die Reserveflächen für eine wohnbauliche Nutzung innerhalb des gesamten Stadtgebietes gegenübergestellt. Im Fokus stehen dabei weiterhin die Innenentwicklung und Nachverdichtung, einerseits durch Baulücken, andererseits durch erschlossene und nicht erschlossene innerhalb der bebauten Siedlungsflächen gelegene unbebaute bzw. im Umbruch befindliche Flächen. Potenzialflächen, die im Außenbereich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche liegen und bisher keine Priorität erhielten, jedoch grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet wären, fließen in dieser Fortschreibung ebenfalls in die Betrachtung ein. Ziel dabei ist es, aufgrund der bekannten Entwicklungshemmnisse, eine neue Wohnbaufläche im Westen des Stadtgebietes für eine bauliche Entwicklung zur

¹ Empirica Wohnungsmarktprognose 2019 bis 2022, Regionalisierte Prognose mit drei Varianten mit Ausblick bis 2030, Version 13.12.2018, S. 2

² Darunter fallen in NRW Ober- und Mittelzentren mit 50.000 und mehr Einwohnern, in NRW werden neben Ahlen weitere 45 Städte diesem Typ „Große Mittelstadt“ zugeordnet. Dieser dargestellte Typ repräsentiert den Durchschnitt dieser Städte.

³ Auf die Darstellung sozialer Daten wurde verzichtet, um Quartiere nicht unnötig zu stigmatisieren.

Verfügung zu stellen. Im Rahmen dieser Fortschreibung werden diese Potenzialflächen hinsichtlich einer möglichen Erschließung, Bebauung und Vermarktung geprüft und bewertet.

Die Ergebnisse fließen abschließend in die Fortschreibung des Zielkonzeptes zur künftigen Wohnbaulandentwicklung innerhalb des Stadtgebietes einschließlich seiner Ortsteile bis zum Jahr 2030 ein. Auch dieses fortgeschriebene Konzept bleibt weiterhin eine Empfehlung und zeigt die aktuell überarbeitete favorisierte Reihenfolge der zu bebauenden Flächenkategorien auf. Angestrebt wird dabei eine Verteilung dieser Flächen über das gesamte Stadtgebiet. Das Zielkonzept stellt eine wichtige Entscheidungsgrundlage zur Steuerung weiterer Wohnbauflächenentwicklungen innerhalb des Ahleiner Stadtgebietes für die nächsten Jahre dar.

2. Demografische Entwicklung

Zur Beurteilung neuer Wohnbauflächenausweisungen im Außen- bzw. Randbereich der Ahleiner Siedlungsgebiete sind in einem ersten Schritt die Bevölkerungssituation darzustellen und deren künftige Entwicklung fortzuschreiben. Dies vor dem Hintergrund, dass neu zu erschließende Baugebiete sowohl in der Herstellung als auch in der längerfristigen Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur Investitions- und insbesondere Folgekosten verursachen, die einer nachvollziehbaren Begründung bedürfen. Hinzu kommt die Aufrechterhaltung der Auslastung vorhandener städtischer Infrastrukturen, die nur bei einer entsprechenden Bevölkerungszahl gewährleistet werden kann.

2.1 Bisherige Entwicklung der Bevölkerung und der Größe der Haushalte

Auf die bisherige Entwicklung der Bevölkerung der letzten rd. 30 Jahre wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan⁴ ausreichend eingegangen und dementsprechend verwiesen.

Im Rahmen dieser Fortschreibung werden Informationen über bisherige Entwicklungen sowie aktuelle Prognosezahlen der Landesdatenbank Information und Technik Nordrhein Westfalen (IT.NRW), soweit sie vorliegen, herangezogen.

In der nachstehenden Abbildung 1 lässt sich für Ahlen seit 1996 zunächst ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahlen erkennen, ab 2006 dann auch eine etwas stärkere Abnahme. Im Vergleich zum Entwicklungsverlauf für das Land NRW und einer vergleichbar großen Mittelstadt weist Ahlen seit 2001 deutlichere Bevölkerungsverluste auf. Lag die Einwohnerzahl 1996 noch bei 55.720 so erreichte sie mit dem 31.12.2014 nur noch 52.077⁵ und verlor damit insgesamt 3.643 Einwohner, welches eine Abnahme von rd. 6,5 Prozent bedeutete. Nach 2012 war erneut ein Anstieg der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2016, resultierend aus dem Zuzug von Geflüchteten, zu verzeichnen. Diese ergab zwischen 2013 und 2016 eine Zunahme von 1.139 Einwohnern⁶. Die Bevölkerungszahl stieg damit auf 52.905, erreichte jedoch die Einwohnerzahl aus dem Jahr 2010 mit 53.414 Einwohnern nicht mehr. Zum 31.12.2017 umfasst die Stadt gegenüber dem Vorjahr 375 Einwohner weniger und weist damit noch 52.530⁷ auf.

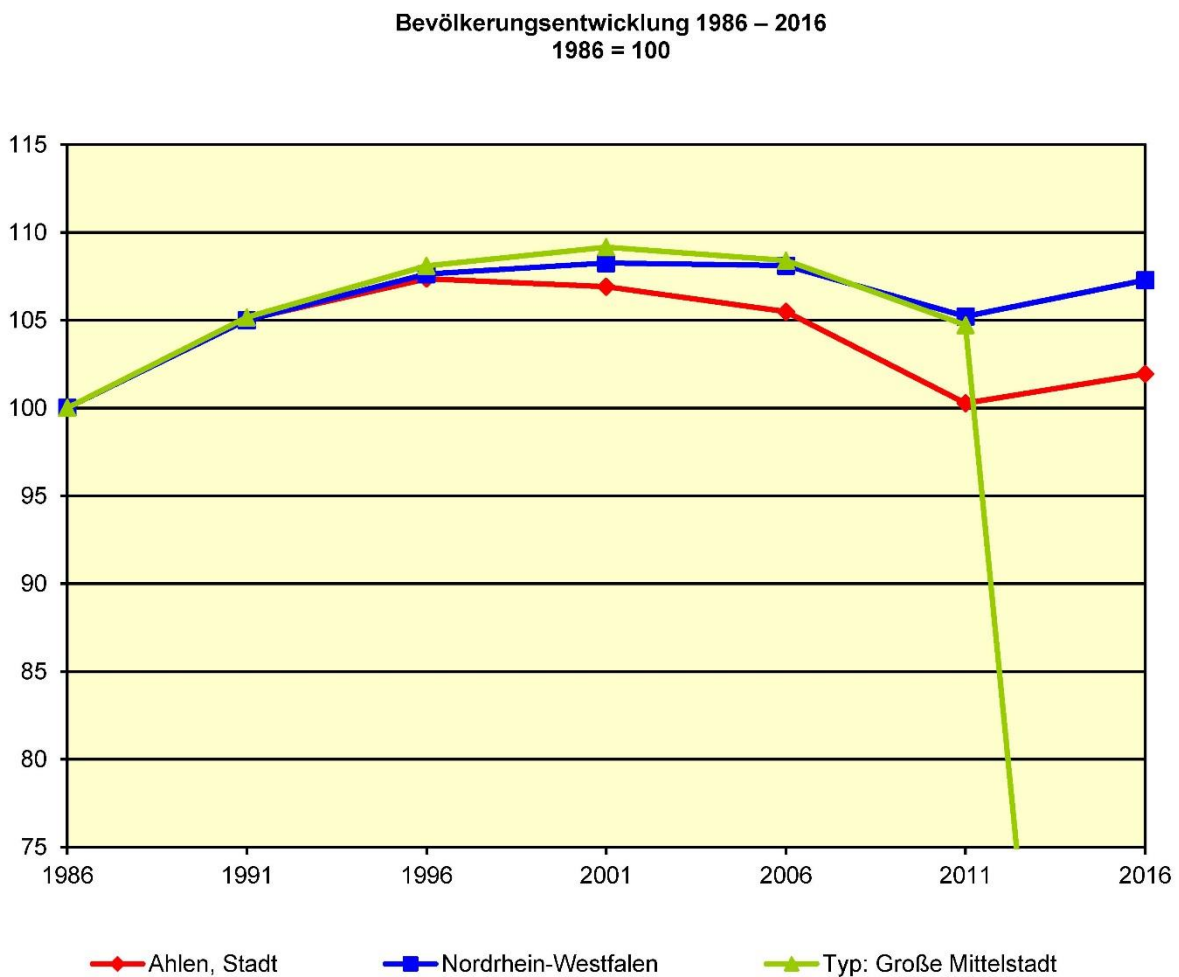
⁴ Siehe Begründung zum Flächennutzungsplan für die Stadt Ahlen, Kap. 2.

⁵ Siehe IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Stand 21.09.2015

⁶ Siehe IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Stand 29.08.2018

⁷ Siehe IT.NRW, Landesdatenbank, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2017, abgerufen am 23.04.2019

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 1983 bis 2016



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Stand 29.08.2018, S. 5, **für den Typ Große Mittelstadt liegen ab 2012 keine entsprechenden Daten mehr vor**

Konkretisiert wird diese Entwicklung anhand der natürlichen Bevölkerungsbewegung zwischen 2010 und 2016 sowie anhand der Wanderungen für den gleichen Zeitraum (Abb. 2 und 3). Diese Zunahme, so zeigt die zuvor erwähnte Statistik⁸, ist überwiegend auf den Zuzug von Nichtdeutschen im Umfang von 991 Personen (2010 bis 2016) im Rahmen des Zuzugs von Geflüchteten zurückzuführen.

Während die Anzahl der Geburten zwischen 2010 und 2013 kontinuierlich abnimmt, ist die Sterberate bis 2013 zunächst durch einen stärkeren Anstieg gekennzeichnet und flacht bis 2015 ab und nimmt seit dem wieder geringfügig zu (Abb. 2). Im Ergebnis weist die natürliche Bevölkerungsbewegung zwischen 2010 und 2016 damit ein negatives Saldo auf, da die Anzahl der Geburten unterhalb der Anzahl der Verstorbenen liegt.

⁸ IT.NRW, Kommunalprofil Ahlen, 29.08.2018, S. 6

Abb. 2: Natürliche Bevölkerungsbewegung

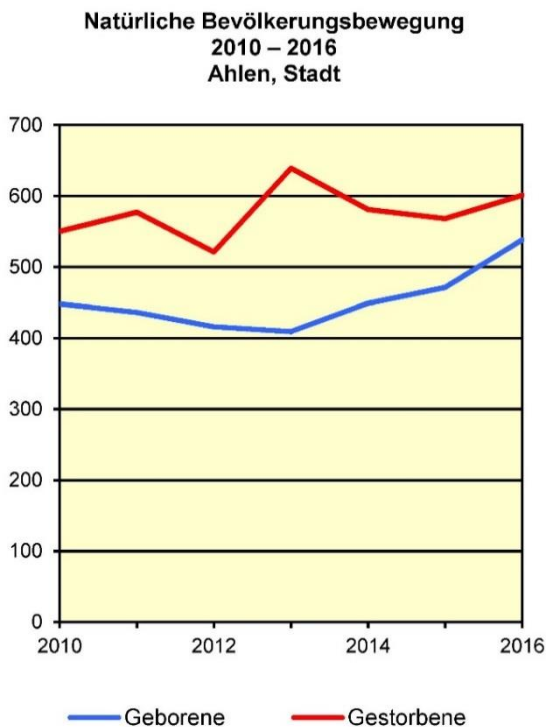
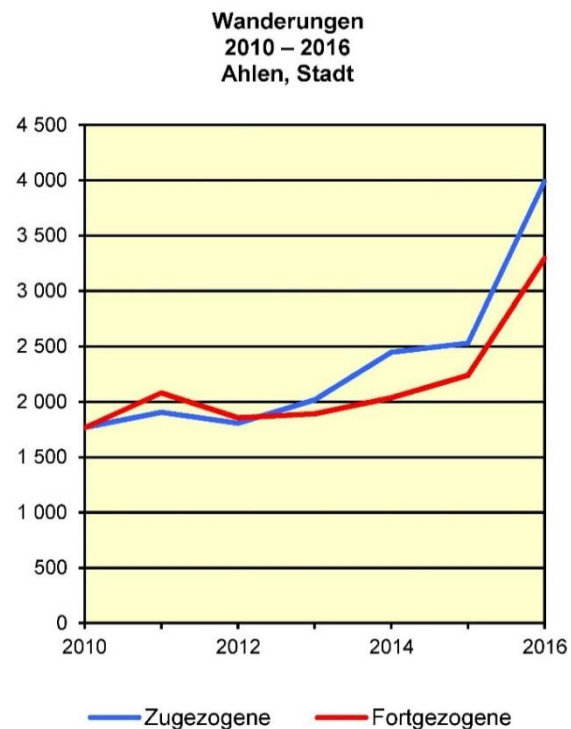


Abb. 3: Wanderungen



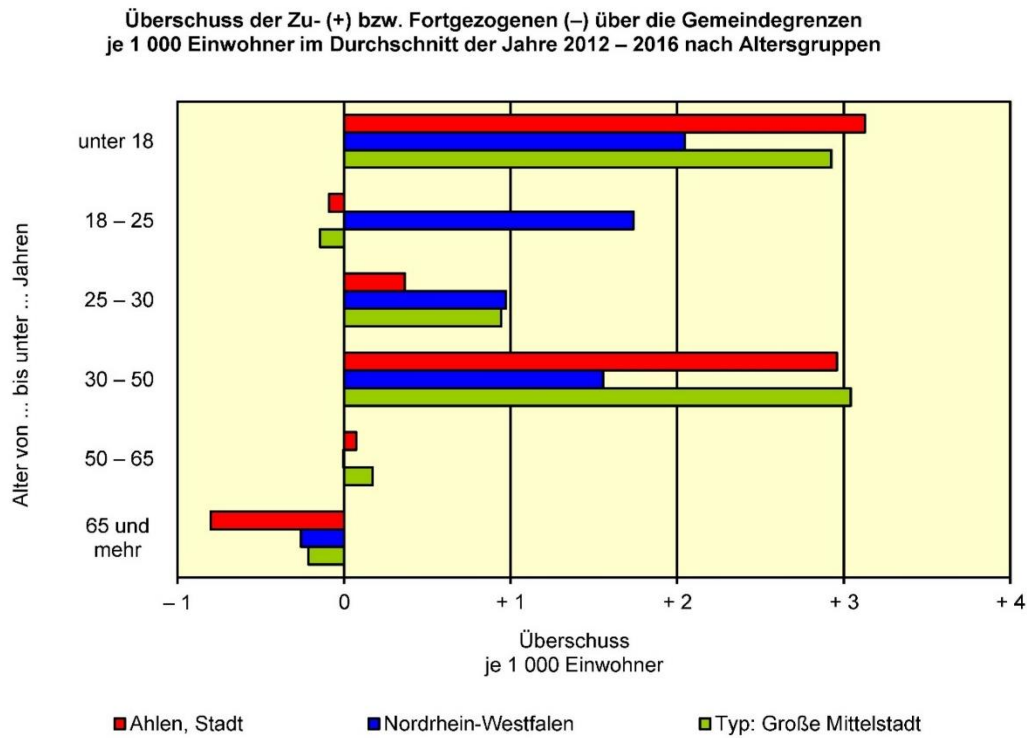
Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Stand 29.08.2018, S. 6.

Abbildung 3 veranschaulicht, dass seit 2012 die Anzahl der Zuzüge über der der Fortzüge lag und im Ergebnis damit eine positive Wanderungsbewegung eingesetzt hat. Eine leichte Zunahme setzte 2014 ein, eine relativ starke im Jahr 2015, weitgehend verursacht durch die Geflüchteten. Allerdings setzte im gleichen Zeitraum auch eine stärkere Zunahme der Fortzüge ein, die jedoch noch unter denen der Zuwanderungen lag und ebenfalls weitgehend auf die Lebensumstände der Geflüchteten zurückzuführen war, da viele nach relativ kurzer Zeit aus unterschiedlichen Gründen die Stadt wieder verließen. Demzufolge liegt bis 2016 ein positives Wanderungssaldo vor.

Nachfolgende Abbildung 4 zeigt einen deutlich veränderten Trend gegenüber dem betrachteten Zeitraum im bisherigen Wohnbauflächenzielkonzept (vgl. dazu Abb. 5). Während die Abwanderung der Altersklasse 18 bis unter 25 bislang die höchste Anzahl an Fortzügen abbildete, aufgrund von Studium und Ausbildung an einem anderen Ort, weist diese Gruppe zwischen 2012 und 2016 nur noch einen marginalen Überschuss an Fortgezogenen auf. In diesem Zeitraum werden die Fortzüge durch die Altersgruppe 65 und älter geprägt, die sich im Zeitraum 2009 bis 2013 auf etwa gleichem Niveau bewegt.

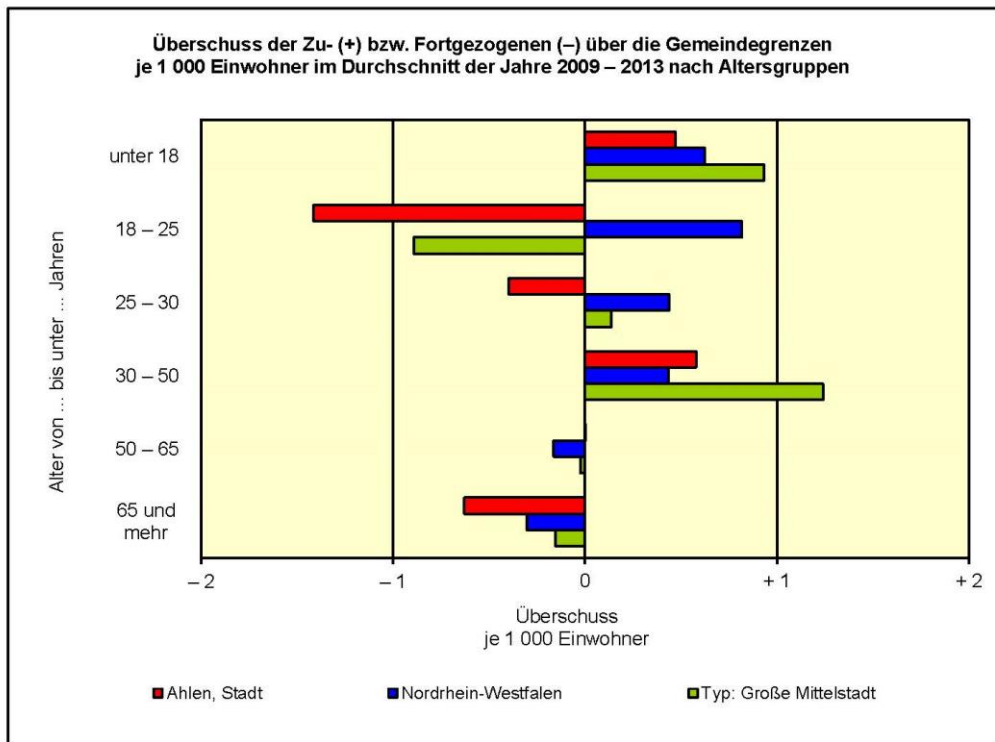
Signifikant ist im Zeitraum 2012 bis 2016 auch der starke Überschuss an Zugezogenen der unter 18-jährigen sowie der 30- bis 50-jährigen. Auch die Gruppe der 25- bis 30-jährigen, die bislang durch Abwanderung geprägt war, weist einen geringfügigen Überschuss an Zugezogenen auf. Diese Entwicklung lässt sich auch für den vergleichbaren Typ Große Mittelstadt beobachten. Auch diese Ereignisse, die sich gegen den bisherigen Trend entwickelten, lassen sich überwiegend auf den Zuzug von Geflüchteten in den Altersgruppen bis 45 Jahre zum Zeitpunkt 2014 bis 2016 zurückführen.

Abb. 4: Zu- und Fortzüge 2012 – 2016 nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Stand 29.08.2018, S. 10

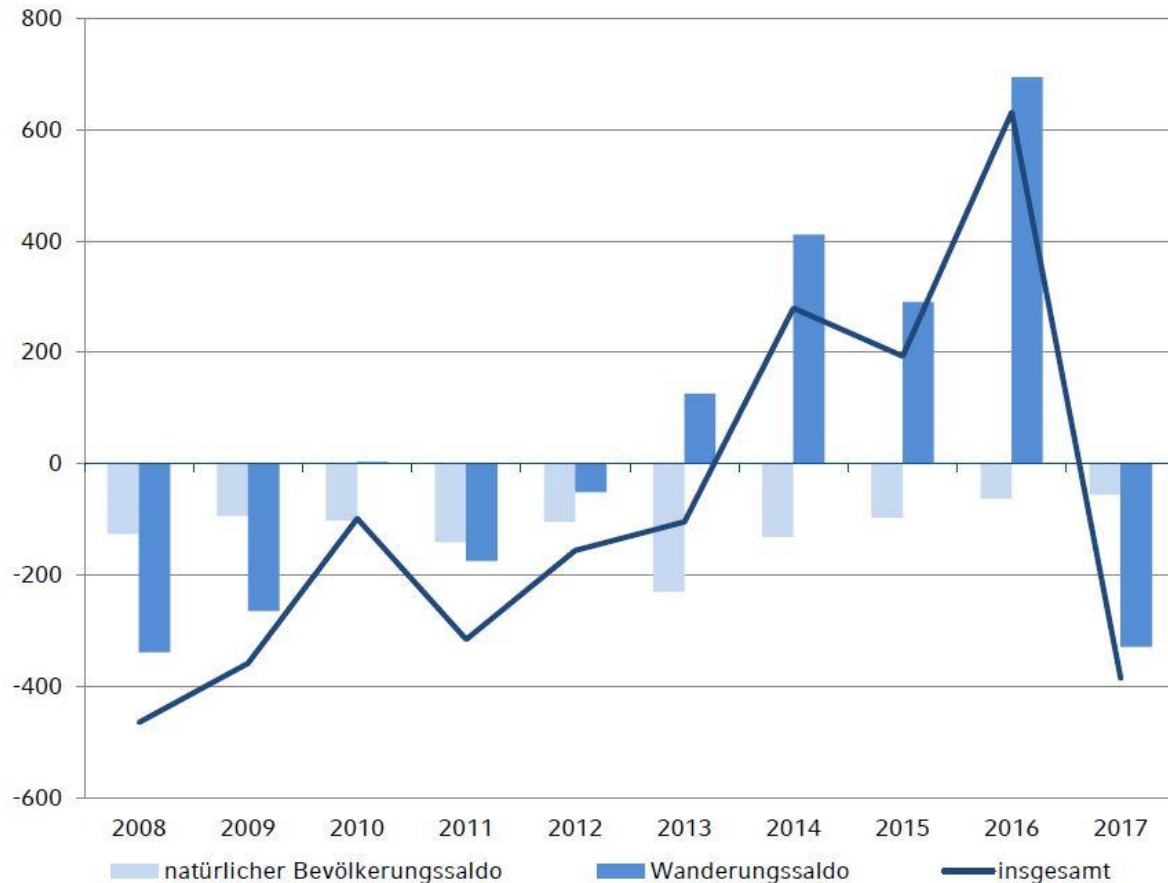
Abb. 5: Zum Vergleich: Zu- und Fortzüge 2009 – 2013 nach Altersgruppen



Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Stand 10.12.2014, S. 10

Die nachfolgende Abbildung 6 stellt eine Zusammenfassung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung zwischen 2008 und 2017 dar. Konkret werden der natürliche Bevölkerungssaldo sowie der Wanderungssaldo und deren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung insgesamt abgebildet. Während sich das natürliche Bevölkerungssaldo im gewählten Zeitraum negativ darstellt, ist das unvorhergesehene Ereignis „Zuzug von Geflüchteten“ durch ein positives Wanderungssaldo im Zeitraum 2013 bis 2016 deutlich ablesbar. Zwischen 2016 und 2017 fällt das Wanderungssaldo stark ab, sodass erneut eine negative Bevölkerungsentwicklung einsetzt.

Abb.6: Bevölkerungsentwicklung: Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo



Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung NRW, Ahlen Wohnungsmarktprofil Ahlen 2017, S. 18

Bei genauer Betrachtung der Herkunft der Zugezogenen stellen die Menschen mit bulgarischer und rumänischer Staatsbürgerschaft eine nicht unerhebliche Größe dar. Die Statistikstelle der Stadt Ahlen hat zwischen dem 01.01.2009 und dem 28.02.2019 insgesamt 1.422 Bewohnern, davon 784 aus Bulgarien und 638 aus Rumänien, registriert. Allerdings sind diese Zahlen nur eingeschränkt verwertbar, da sie nicht valide sind. Es ist bekannt, dass sich viele Menschen zwar bei ihrer Ankunft offiziell anmelden, aber in der Regel nicht immer abmelden, wenn sie die Stadt wieder verlassen.

Trotz der Ungenauigkeit der statistischen Erhebungen, ist die Anzahl der Verteilung auf die Altersgruppen interessant. Am stärksten vertreten sind mit 61 % bzw. 871 Personen aus Bulgarien und Rumänien die Altersgruppen 20 bis 54 Jahre. Auch die Altersgruppen 0 bis 14 Jahre umfassen einen nicht unerheblichen Anteil von 354 Einwohnern bzw. rd. 25 % dieser Gruppe.

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Umland 1981 bis 2017, Veränderungen bezogen auf den jeweils vorausgegangenen Zeitraum

	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%	2013	%	2017	%	1981-2017 in %
Ahlen	53884	100	54514	101	55481	102	53090	96	52.817	99	52.530	99,5	97,5
Ascheberg	11884	100	13110	110	14932	114	14861	100	14896	100	15283	102,6	128,6
Beckum	37630	100	37075	99	38018	103	36595	96	36397	99	36689	100,8	97,5
Drensteinfurt	11068	100	12360	112	14675	119	15367	105	15470	101	15532	100,4	140,3
Ennigerloh	19435	100	19789	102	20786	105	19589	94	19501	100	19841	101,7	102,1
Hamm	171196	100	180323	105	183805	102	182112	99	181602	100	179185	98,7	104,7
Lippstadt	61378	100	63028	103	67231	107	66936	100	67367	101	67936	100,8	110,7
Lüdinghausen	17975	100	20719	115	23333	113	24144	103	24226	100	24550	101,3	136,6
Lünen	85637	100	88443	103	92005	104	87061	95	86254	99	86465	100,2	101,0
Münster	271812	100	264181	97	267197	101	291754	109	297980	102	313559	105,2	115,4
Oelde	27615	100	28051	102	29406	105	29213	99	29338	100	29209	99,6	105,8
Sendenhorst	10383	100	11620	112	13139	113	13254	101	13258	100	13202	99,6	127,2
Telgte	16387	100	17725	108	19370	109	19056	98	19221	101	19716	102,6	120,3
Warendorf	33112	100	35498	107	38988	110	38047	98	37934	100	37242	98,2	112,5

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank.

Bewerten lässt sich die aufgezeigte Entwicklung der Stadt Ahlen im Kontext der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Städte des Umlandes. Dieser Vergleich zeigt, dass zwischen 2001 und 2011 insbesondere die Städte Ennigerloh und Lünen stärkere Verluste hinnehmen mussten, während die Stadt Ahlen etwas weniger an Bevölkerung verlor. Gleich viel hat auch Beckum einbüßen müssen. Hamm und Oelde haben marginale Verluste innerhalb des betrachteten Zeitraumes zu verzeichnen, Telgte und Warendorf etwas mehr.

Deutlicher Gewinner ist in dem Zeitraum aufgrund seiner demografischen Entwicklung neben Münster auch Drensteinfurt als Wohnort. Dies lässt sich u. a. auf die günstige verkehrliche Lage mit Anbindung an Münster zurückführen, die sich insbesondere durch den örtlichen Bahnhof mit seinem park and ride Angebot auszeichnet. Drei Verbindungen stündlich bringen die Pendler alltags innerhalb von 15 Minuten zum Hauptbahnhof Münster. Viele Berufstätige, die in Münster beschäftigt sind, wählen aufgrund des deutlich weniger angespannten Wohnungsmarktes ihren Wohnstandort in Drensteinfurt.

Die Entwicklung zwischen 2013 und 2017, einem vergleichbar kürzerem Zeitraum, zeigt weiterhin eine Zunahme für Münster auf, auch Ascheberg und Telgte haben geringfügige Bevöl-

kerungsgewinne zu verbuchen, während alle weiteren Orte durch eine weitgehende Stagnation, trotz des Zuzugs von Geflüchteten, gekennzeichnet sind. Geringfügig verloren haben Ahlen, Hamm, Oelde, Sendenhorst und Warendorf, während Beckum, Drensteinfurt, Ennigerloh, Lippstadt, Lüdinghausen und Lünen nur unwesentlich gewonnen haben.

Wird die Veränderung zwischen 1981 und 2017 verglichen, hat die Stadt Drensteinfurt den größten Bevölkerungsgewinn aus bereits erwähnten Gründen aufzuweisen. Auch die durch Bevölkerungsgewinne gekennzeichneten Städte wie Ascheberg, Sendenhorst, Telgte, Warendorf und Lüdinghausen sind verkehrlich gut an Münster angebunden und von daher begehrte Orte zum Wohnen, wenn sich der Arbeitsplatz in Münster befindet.

Eine weitere wichtige Komponente, die die Nachfrage nach Wohnraum beeinflusst, ist die Entwicklung der Haushaltsgröße und die sich daraus ergebende Anzahl der Haushalte. Sie spielt bei der Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb eines Stadtgebietes insofern eine Rolle, als diesen eine ausreichende Anzahl an entsprechend zugeschnittenen Wohnungen gegenüber stehen muss. Auch die Stadt Ahlen folgt dem bundesweiten Trend insofern, als sich auch hier die Größe der Haushalte weiter reduziert. Diese Entwicklung ist u. a. den schon erwähnten abnehmenden Geburten sowie der Tendenz steigender Single-Haushalte zuzuschreiben. Die zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität im Alter sowie eine spätere Familiengründung und höhere Trennungsraten führen zu einer Zunahme von Alleinlebenden und 2-Personen-Haushalten. Insbesondere die Altersgruppe, in der sich momentan die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er- und 1960er-Jahre befinden, ist für den spürbaren Anstieg der Alleinlebenden in den vergangenen Jahren verantwortlich⁹. Einhergehend mit dieser Entwicklung nimmt die Anzahl der Haushalte insgesamt zu.

2.2 Bevölkerungsprognose

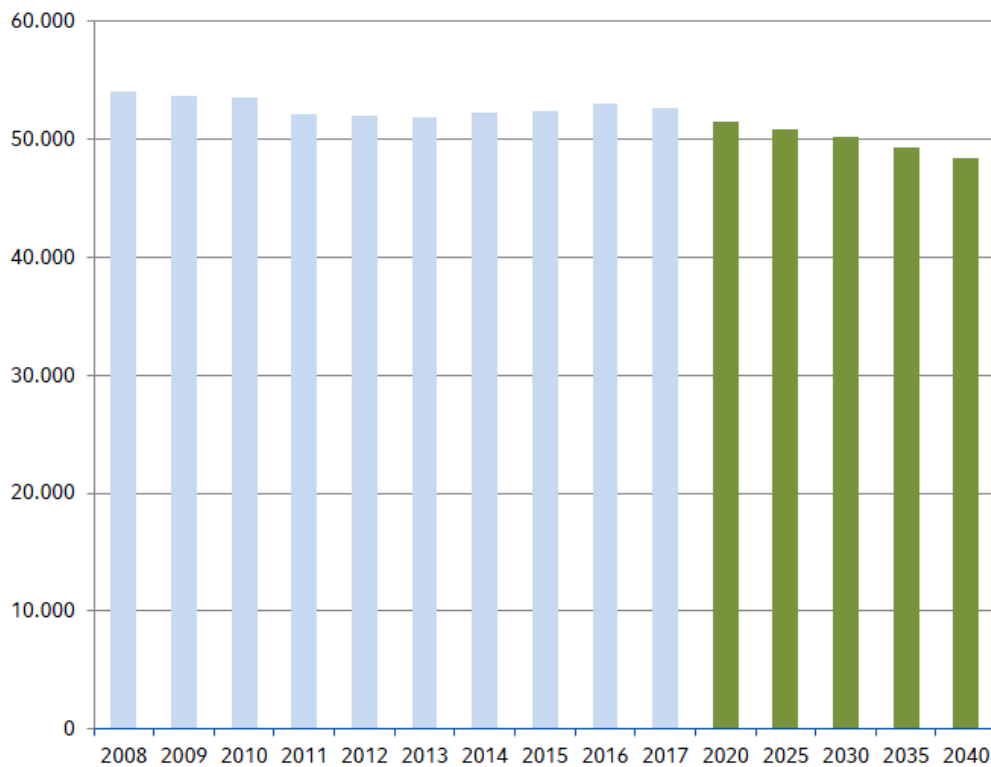
Im weiteren Verlauf der nächsten 10 Jahre wird, aufgrund der bereits vollzogenen und weiter fortschreitenden oben aufgezeigten strukturellen Entwicklungen im demografischen Aufbau (abnehmende Geburtenrate je Frau, anwachsende Sterberate aufgrund zunehmenden Anteils alter Menschen, Umbrüche in den wirtschaftsbezogenen Wanderungen), die Bevölkerung in Ahlen weiter abnehmen.

Die **aktuellen Prognosezahlen** des Landesbetriebs IT.NRW¹⁰ für **2025** sagen nur noch eine **Einwohnerzahl von 50.783** (zum Vergleich 52.530 Einwohner in 2017) und für **2030** eine weitere Abnahme auf **48.796** vorher. Für **2040** werden **48.264** Einwohner prognostiziert. In der folgenden Abbildung wird neben der vorausberechneten zukünftigen Entwicklung von 2020 bis 2040 ergänzend die Entwicklung seit 2008 noch einmal dargestellt. Auch hier lässt sich der Zuzug von Geflüchteten durch eine temporäre Zunahme an Einwohnern zwischen 2014 und 2016 ablesen. Der Wechsel der Datengrundlage für die Bevölkerungsforschreibung im Jahr 2011 von der Volkszählung 1987 auf den Zensus 2011 führt zu einem Bruch in der Zeitreihe.

⁹ Vgl. NRW.Bank; Wohnungsmarkt NRW 2018, S. 22f

¹⁰ Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Landesdatenbank, Stand: 29.08.2018, S. 9 und für 2030 abgerufen unter IT.NRW am 23.04.2019 Gemeindemodellrechnung 2014 - 2040

Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040



Quelle: It. NRW, Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017 und Gemeindemodellrechnung bis 2040

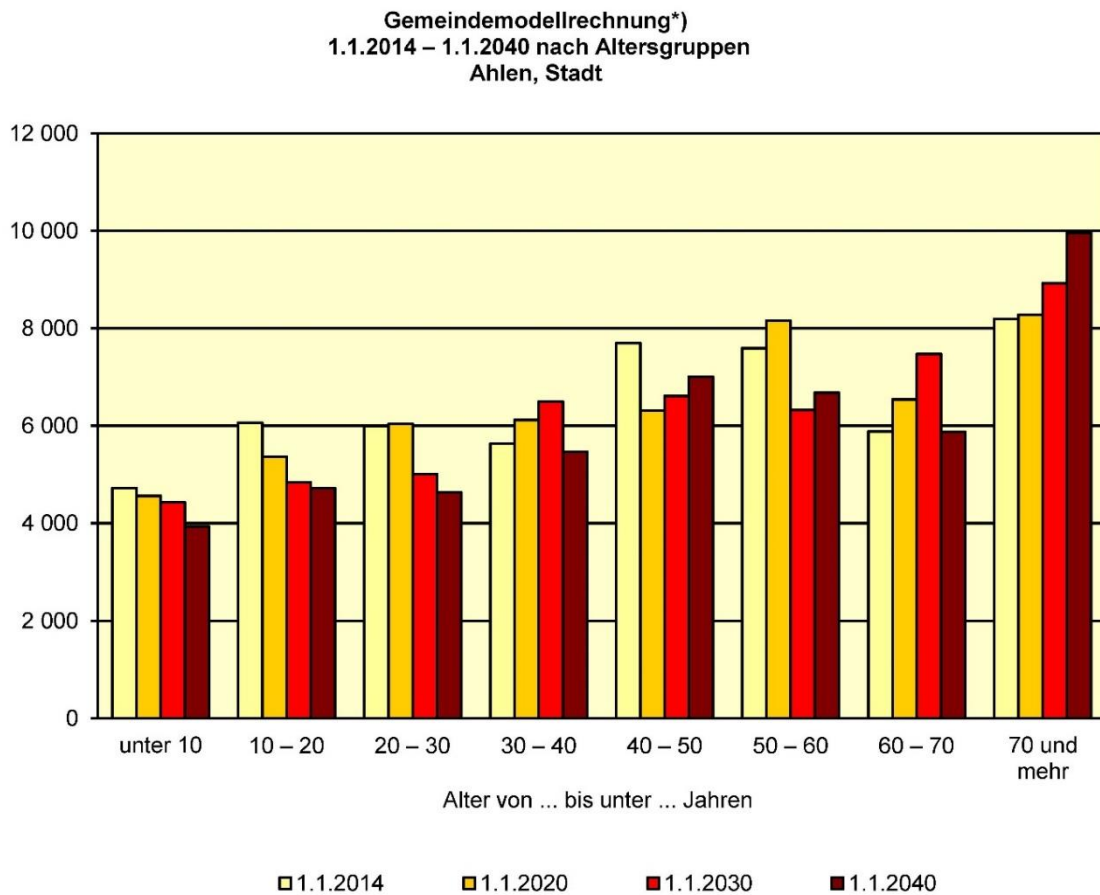
Hinweise auf einen auf die Stadt Ahlen zukommenden gravierenden Altersumbau der Bevölkerung wurden bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan gegeben. Die nachfolgende Tabelle 2 sowie Abbildung 8 verdeutlichen die Richtung der Entwicklung. Dabei sind die älteren Bevölkerungsgruppen diejenigen, die bis zum Zeithorizont 2040 zunehmen werden, insbesondere die Altersgruppen ab 65 Jahre. Diese bilden die geburtenstarken Jahrgänge ab und nehmen dann mehr als ein Viertel der Einwohner ein.

Tab.2 Altersstruktur in Ahlen am 01.01.2008, 31.12.2011 und Prognose für 2020, 2025 und 2040

Ahlen	<6 Jahre	6 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
2008	6,0%	14,4%	8,4%	5,5%	12,4%	28,4%	5,0%	19,8%
2011	5,3%	13,4%	8,7%	5,5%	11,1%	31,2%	6,2%	20,3%
2020	5,0%	11,3%	8,0%	6,0%	11,6%	28,3%	6,9%	22,9%
2025	5,2%	11,3%	7,3%	5,8%	12,9%	26,7%	7,5%	23,3%
2040	4,6%	11,3%	6,8%	4,9%	11,3%	28,3%	6,0%	26,8%

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Prognose 2020: Stand 10.12.2014, S. 9, Prognose 2025, 2040: Stand: 29.08.2019, S. 9

Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2011 bis 2040



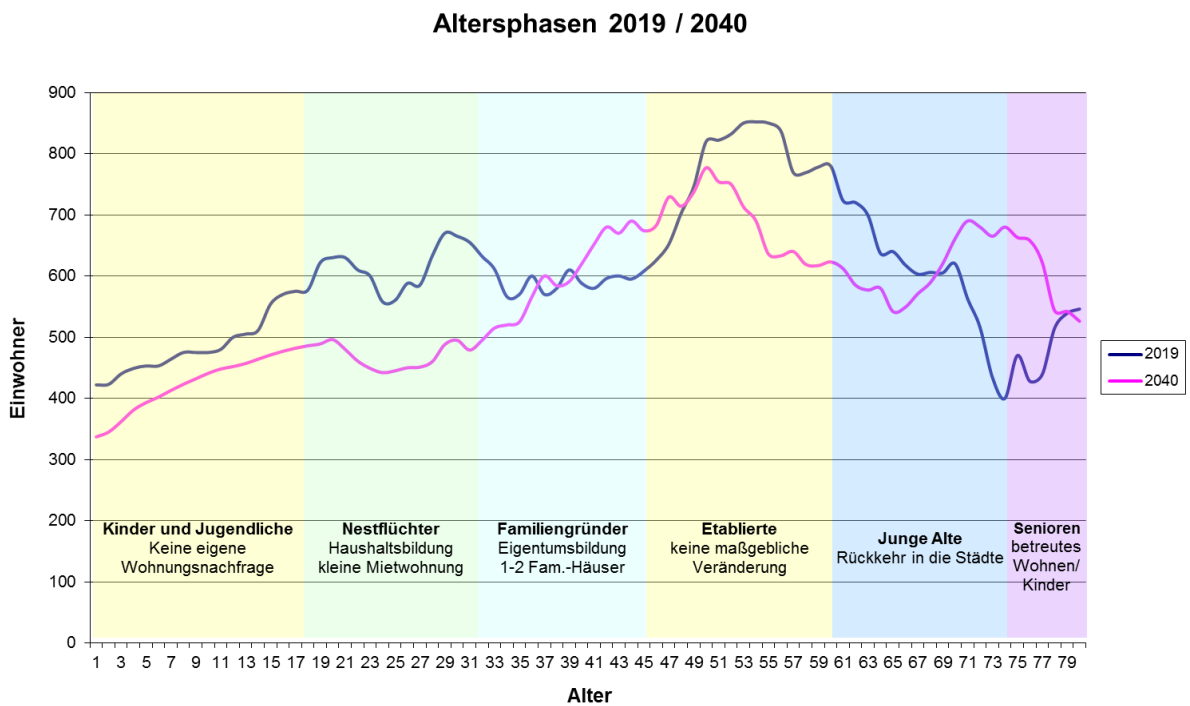
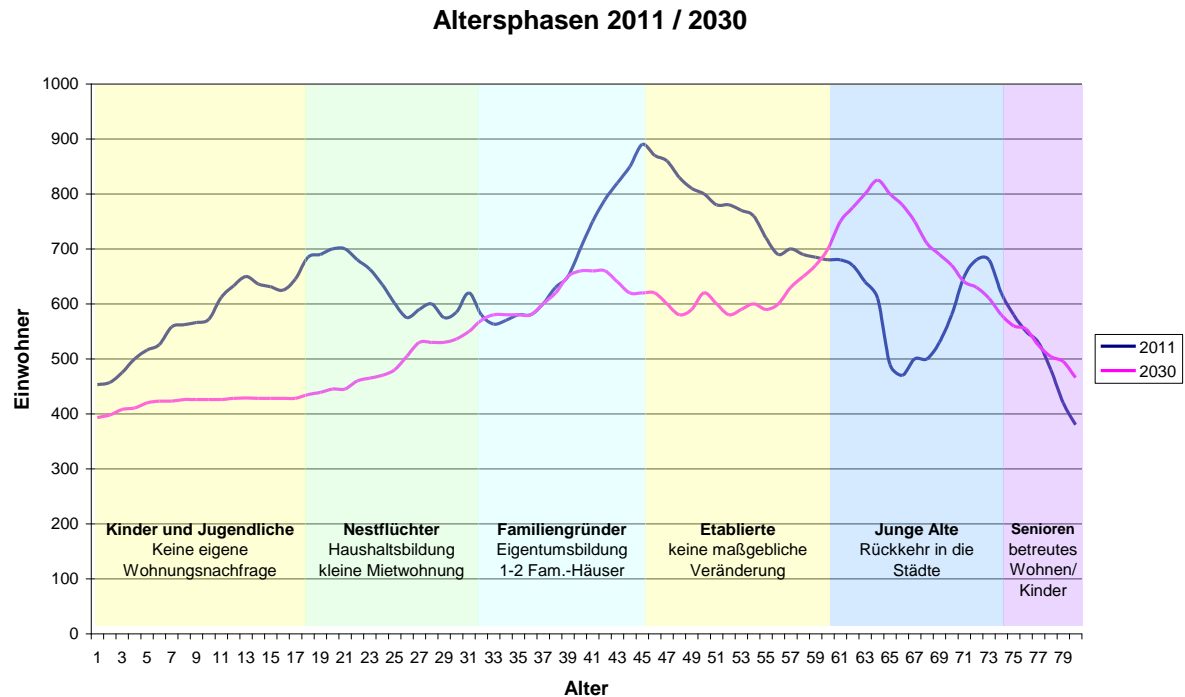
*) Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für kreisangehörige Gemeinden - Die absoluten Werte wurden aus methodischen Gründen auf die 10-er Stelle gerundet.

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank, Kommunalprofil Ahlen, Stadt, Stand 29.08.2018, S. 9.

Die aktuell vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung bestätigen die Tendenz der bisherigen Annahmen, die im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes getroffen wurden, verdeutlichen aber auch, dass die Bevölkerung, viel stärker als bisher erwartet, abgenommen hat und abnehmen wird, trotz des temporär zu verbuchenden Zuzugs von Geflüchteten. Damit geht eine zunehmende Alterung der Einwohner einher. Die bislang in Ahlen beobachteten ausbildungs- bzw. arbeitsplatzbedingten Abwanderungen, mit Ausnahme der Jahre 2013 bis 2016 als zahlreiche Geflüchtete in den jüngeren Altersgruppen zuwanderten, werden sich aufgrund der in Zukunft zu erwartenden geringeren Geburtenrate zwar abschwächen, aber weiterhin ausgeprägt sein, auch wenn durch die in Ahlen untergebrachten Geflüchteten temporär eine abweichende Entwicklung abgebildet wurde.

Diese Entwicklungen für sich betrachtet bewirken weiterhin eine Veränderung in der Nachfrage nach Wohnbauflächen und sind von besonderer Bedeutung für das Siedlungsgefüge. In diesem Kontext wird die Nachfrage nach Wohnraum in Abhängigkeit der Lebensaltersphasen analysiert, die der nachfolgenden Abbildung 9 Altersphasen 2011/ 2030 zu entnehmen sind. Daraus geht deutlich hervor, dass insbesondere die Familiengründer mit Eigentumsbildung von Rückgängen in der Bevölkerung stark betroffen sein werden, während der Anteil der über 60-jährigen zunehmen wird. Erfahrungsgemäß werden diese bei nachlassender Mobilität ihren Wohnstandort in Richtung Kernstadt verlegen, um den Vorteil der kurzen Wege zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu nutzen. Abbildung 10 greift die Altersphasen 2019 bis 2040, ausgehend von einem etwas geringeren Einwohnerlevel und zeigt, dass sich der zuvor beschriebene Trend verstärkt, indem sich die Altersphasen entsprechend verschieben.

Abb. 9 und 10 Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum in Abhängigkeit der Altersphasen 2011 und 2030 sowie 2019 und 2040



Quelle: Stadt Ahlen, eigene Berechnungen nach ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund) und nach IT.NRW, Landesdatenbank.

2.3 Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Entwicklung von Pflegeplätzen¹¹

Die sich verändernde Altersstruktur der Bevölkerung fordert eine ausreichende Bereitstellung von Pflegeplätzen innerhalb des Stadtgebietes. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960-er Jahre stehen dabei im Fokus der Entwicklung, denn sie verursachen eine starke Umverteilung der Altersstruktur innerhalb der Bevölkerung. Während 2011 (Abb. 9 und 10) diese Altersphase noch im Bereich der ‚Etablierten‘ liegt und damit einen hohen Anteil an der Eigentumsbildung einnahm, werden sie 2030/ 2040 einen bedeutenden Anteil der über 60- und 70-jährigen einnehmen und veränderte Wohnbedürfnisse entwickeln.

Mit zunehmenden Alter erfolgt eine objektive Veränderung der Wohnbedürfnisse: Neben der Verkleinerung der Haushalte (Kinder ziehen aus, Partner versterben) geht eine Zunahme der Hilfsbedürftigkeit einher. Ferner verringern sich die Möglichkeiten, in den bisherigen Wohnstrukturen zu verbleiben.

Bereits mit Eintritt in den Ruhestand können sich die Wohnsituationen ändern, die ‚Jungen Alten‘ verlegen ihren Wohnsitz vom Stadtrand im Grünen in das Zentrum der Stadt zurück, welches insbesondere für Großstädte zutrifft. Damit wird einerseits nach Auszug der Kinder eine Verkleinerung des Wohnraumes angestrebt und andererseits eine angemessene Versorgung mit Dienstleistungen des Gesundheitssektors, aber auch mit Versorgungsleistungen bestehend aus Gütern des täglichen Bedarfs im Wohnumfeld. In Mittelstädten wie in der Größenordnung Ahlens leben die Menschen in der Regel etwas länger in ihrer gewohnten Umgebung. Die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen zur Grundversorgung aufgrund der insgesamt geringeren Distanzen zwischen Wohngebieten und Versorgungsbereichen lässt sich derzeit als insgesamt gut bezeichnen.

Mit weiter zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit an, pflegebedürftig¹² zu werden. Waren im Jahr 2011 in Deutschland von den 60- bis 65-jährigen nur 1,8 Prozent pflegebedürftig, von den 85- bis 90-jährigen bereits 38 Prozent und von der Altersgruppe 90 Jahre und älter über 57,8 Prozent¹³. Hinzu kommt, dass mit zunehmendem Alter die Zahl der Pflegebedürftigen steigt, die in einer stationären Einrichtung versorgt werden müssen. Bislang dominiert jedoch die häusliche Versorgung in allen Altersgruppen. Selbst bei den Pflegebedürftigen in der Altersgruppe über 85 Jahre wird die Mehrzahl zu Hause versorgt – durch Angehörige - unterstützt durch ambulante Dienste.

Aus vorgenannter Erhebung wird zugleich deutlich, dass die Alters-Lebensphase nicht mit Pflegebedürftigkeit gleichgesetzt werden kann. So sind unter der Altersgruppe 85 bis 90 fast zwei Drittel nicht pflegebedürftig. Lediglich in der Altersgruppe 90 Jahre und älter, die aufgrund der Sterblichkeit nicht mehr so stark vertreten ist, sind etwas mehr als die Hälfte pflegebedürftig.

Zur weiteren Entwicklung der Pflegebedürftigkeit bis 2030¹⁴ gehen Modellrechnungen von unterschiedlichen Voraussetzungen aus:

Der konstanten Variante wird ein gleichbleibendes Pflegerisiko unterstellt. Dies beruht ausschließlich auf der demografischen Veränderung. Diese Berechnung bezieht die alters- und geschlechtsspezifischen Pflegehäufigkeiten (Pflegequoten) der Jahre 2011 und 2013 im Kreis

¹¹ Da IT.NRW keine aktuellen verwertbaren Daten hierzu für die Stadt Ahlen vorliegen hat, bleibt es bei den bisherigen Berechnungen. Lediglich die Anzahl der WE in den bis heute hergestellten Alteinrichtungen wird aktualisiert.

¹² Definition SGB (Sozialgesetzbuch) XI, § 14,1.

¹³ Statistisches Bundesamt (2013) Pflegestatistik 2011, Wiesbaden.

¹⁴ Statistische Analysen und Studien, Band 76, Auswirkungen des demografischen Wandels, Modellrechnungen zur Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Nordrhein-Westfalen, Ulrich Cicholas, Dr. Kerstin Ströker, IT.NRW, Düsseldorf, 2013.

Warendorf ein, die im Berechnungsverfahren über den gesamten Berechnungshorizont auf die Daten der Bevölkerungsvorausberechnung angewendet werden.

Die Trendvariante beinhaltet dagegen die Annahme eines Absinkens des Pflegerisikos auf Grundlage der These aktueller Studien, dass mit einer steigenden Lebenserwartung auch eine bessere Gesundheit verbunden sein wird. Demzufolge ist von einem Anstieg der pflegebedürftigkeitsfreien Lebenszeit auszugehen. Damit verschieben sich in dieser Variante die Pflegequoten entsprechend der Steigerung der Lebenserwartung.

Solche Modellrechnungen sind lediglich als Schätzungen einzustufen, da es sich dabei nicht um präzise Resultate für die Zukunft handelt, sondern nur Orientierungsgrößen liefern können.

Gesamtstadt

Analog der für den Kreis Warendorf dazu vorliegenden Daten wird die Berechnung auf die Bevölkerung der Stadt Ahlen im Jahr 2030 übertragen. Bei Anwendung der Trendvariante wird prognostiziert, dass 3,32 Prozent der Einwohner und bei der konstanten Variante 3,81 Prozent der Einwohner pflegebedürftig werden¹⁵. Demgemäß können rd. 1.600 und rd. 1.900 Pflegebedürftige überschlägig möglich werden. Davon werden voraussichtlich, bei Anwendung der konstanten Variante 32,1 Prozent eine stationäre Pflege benötigen, und bei Zugrundelegung der Trendvariante 31,6 Prozent einen stationären Pflegeplatz beanspruchen. Damit ergeben sich voraussichtlich 500 bis 610 Personen im Jahr 2030, die einen Pflegeplatz benötigen. Eine weitere zum Vergleich herangezogene Berechnung¹⁶, die den Anteil der pflegebedürftigen Personen an der Gesamtbevölkerung der BRD aufzeigt: Für 2030 prognostiziert die konstante Variante 4,1 Prozent. Für Ahlen bedeutet dies bei der geschätzten Bevölkerungszahl von 48.796, dass sich rd. 2.000 pflegebedürftige Personen ergeben. Bei Zugrundelegung der Trendvariante mit 3,6 Prozent lassen sich 1.757 Pflegebedürftige ermitteln. Umgerechnet auf den Bedarf an **stationären Plätzen** für die **Trendvariante** ergeben sich dadurch rd. **555**. Bei der **konstanten Variante** sind im Ergebnis rd. **642 stationäre Plätze** zu erwarten.

Die Studie geht weiter davon aus, dass auch in Zukunft zwei Drittel zu Hause gepflegt werden; davon erhält knapp die Hälfte die Unterstützung einer ambulanten Pflege.

Aktuell, im **Mai 2019**, sind rd. **527 stationäre Plätze** in der Gesamtstadt verfügbar, daneben werden auch Servicewohnungen sowie barrierefreie Wohnungen für Senioren sowie Tagespflegemöglichkeiten ergänzend in einigen Alteneinrichtungen angeboten. Im Bau befinden sich weitere vollstationäre Plätze, sodass sich damit in Kürze der Bestand insgesamt auf etwas mehr als **600 Plätze** erhöht. Dieses Ergebnis bewegt sich damit innerhalb der prognostizierten Spanne von 555 bis 642 bis 2030. Damit liegt mittelfristig eine ausreichende Versorgung vor. Dieses Ergebnis stimmt mit der Aussage der Fortschreibung des Berichtes zum Wohnen im Alter mit Gemeinschaft und Sicherheit aus August 2016 der Leitstelle Älter werden in Ahlen des Fachbereichs 5 und Alter und Soziales e.V. insofern überein, als stationäre Pflegeplätze auf längere Sicht ausreichend vorhanden sein werden. Die in diesem Zusammenhang bislang angestrebte quartiersnahe Versorgung wird, so das Fazit des Berichtes, weitestgehend umgesetzt.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich in der Stadt Ahlen, trotz des Zuzugs von Geflüchteten zwischen 2013 und 2016, der bestehende Trend in der demografischen Entwicklung unter den aufgezeigten Voraussetzungen weiterhin fortsetzen wird: Die Gruppe der über 60- und 70-jährigen wird bis 2030/ 2040 zunehmen bei gleichzeitiger Abnahme der Bevölkerung, insbesondere durch weniger Geburten. Diesen Abnahmen steht eine weitere Reduzierung der Haushaltsgrößen durch eine Zunahme von Single-Haushalten verbunden mit steigender

¹⁵ Statistische Analysen, Band 76, IT.NRW, 2013, S. 14.

¹⁶ Statistische Analysen, Band 76, IT.NRW, 2013, S. 7.

Wohnfläche je Einwohner gegenüber. Demzufolge wird die Nachfrage nach Wohnraum dem derzeitigen Trend auf dem Wohnungsmarkt folgen, der vor allem durch den Rückgang der Nachfrage in klassischen Segmenten wie den Einfamilienhäusern gekennzeichnet sein wird. Demgemäß werden die Nachfrage nach kleineren barrierefreien Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, im günstigen Preissegment, sowie der Bedarf an Wohneinheiten in Alteneinrichtungen an Bedeutung gewinnen.

3. Quartierscheck

Nachdem der Analyseschwerpunkt im vorangegangenen Kapitel auf der Gesamtstadt lag, erfolgte im Jahr 2015 ergänzend eine kleinräumige Betrachtung auf Wohnquartiersebene. Hierzu wurden ergänzend städtebauliche Strukturen analysiert, woraus sich gegebenenfalls Defizite und entsprechende Handlungsbedarfe, aber auch Potenziale ermitteln ließen. Demzufolge wurden sie einem Quartierscheck unterzogen und damit einer detaillierten, vertiefenden Betrachtung und Prüfung zur Erhaltung von Siedlungsbeständen. Dazu wurde das gesamte Ahleener Stadtgebiet einschließlich seiner Ortsteile in 77 Quartiere unterteilt.

Aufgrund des relativ kurzen Zeitraums der zwischen dem Beschluss zum Wohnbauflächenzielkonzept im Dezember 2015 und der Aktualisierung im 2. Quartal 2019 liegt, wird dieses Kapitel nicht vollständig überarbeitet, lediglich in wenigen Punkten angepasst, da bis heute keine signifikanten Änderungen in den Quartieren zu beobachten sind.

Die Abgrenzung der Quartiere erfolgt auf Grundlage von vorliegenden statistischen Bezirken auf Basis der Baublockseiten. Weitere Kriterien zur Abgrenzung sind städtebaulicher Art wie Baualter und Baustruktur. Letzteres stellt sich einerseits durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie andererseits durch den Geschosswohnungsbau dar. Diese Abgrenzungskriterien führen zu sehr unterschiedlichen Größen der Quartiere, die je nach Lage innerhalb des Stadtgebietes zwischen rd. 140 und 1.740 Einwohner aufweisen.

Für alle Quartiere liegen anhand kleinräumiger Daten Quartiersprofile in Form von Steckbriefen vor, die diesem Konzept nicht erneut beigefügt wurden. Sie beinhalten u. a. auch Informationen zur städtebaulichen Struktur und treffen Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm und zur Situation des Wohnumfeldes innerhalb der Gebiete.

Aus Angaben zur Flächengröße, Baustruktur und Anzahl der Einwohner lassen sich die jeweiligen baulichen Dichten (EW/ha) für die Quartiere bestimmen. Ein wesentliches Merkmal für die Beschreibung der Bevölkerung innerhalb eines Quartiers ist das Alter - im vorangegangenen Kapitel näher beleuchtet - aus dem sich unterschiedliche Anforderungen an den Wohnungsmarkt ergeben. Ein weiteres daraus abzuleitendes für die Altersstruktur charakteristisches Merkmal spiegelt sich sowohl in einem Alten-¹⁷ als auch in einem Jugendquotienten¹⁸ wider. Für Ahlen liegen diese bei 33,96 Prozent und 34,64 Prozent für die Gesamtstadt¹⁹.

Zum Vergleich und zur Bewertung nachfolgend der Jugend- und Altenquotient nach ausgewählten Regionen, allerdings für das Jahr 2012, da neuere Daten aus 2018 lediglich für Münster und NRW vorliegen. Dem Vergleich zufolge weist die Stadt Ahlen Quotienten auf, die dem Landesdurchschnitt von NRW sehr nahe kommen.

¹⁷ Der Altenquotient beschreibt den Anteil der Personen im Alter von 65 Jahren und älter je 100 Personen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren.

¹⁸ Der Jugendquotient beschreibt den Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 20 Jahren je 100 Personen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren.

¹⁹ Stadt Ahlen, Stand November 2013.

Tab. 3: Jugend- und Altenquotient in Prozent nach ausgewählten Regionen im Jahr 2012, für Ahlen, Stand 11/2013, und für 2018 in Klammern für NRW und Münster, Stand 2019/01

	NRW	BR. MS	Kreis WAF	Münster	Ahlen
Jugendquotient	31,1 (31)	32,6	35,4	26,0 (27)	34,64
Altenquotient	33,6 (35)	31,9	33,1	25,5 (26)	33,96

Quelle: IT.NRW, Landesdatenbank.

Auf Quartiersebene betrachtet und insbesondere im Vergleich untereinander kann ein solcher Quotient für die zukünftige Entwicklung eines Quartiers sehr aussagekräftig sein. Ein hoher Jugendquotient lässt u. a. auf Einwohner mit Migrationshintergrund schließen, denn die oben erwähnten Zuwanderungen aus Süd-Osteuropa weisen insgesamt betrachtet einen überdurchschnittlich hohen Jugendquotienten von rd. 40 % auf. Es ist davon auszugehen, dass u. a. das Angebot von qualitativ geringwertigem und somit günstigem Wohnraum einen starken Einfluss auf den Zuzug hat. Demzufolge werden bestimmte Wohnlagen punktuell bzw. kleinräumig innerhalb des Stadtgebietes von diesen Bevölkerungsgruppen bevorzugt. In diesen Fällen sollte die Verwaltung im Dialog mit den betroffenen Eigentümern darauf hinwirken, dass der in der Regel sanierungsbedürftige Wohnraum zeitgemäß modernisiert und damit der Segregation und Monostruktur entgegenwirkt wird und es damit zu einer Durchmischung der Mieterschaft kommt.

Des Weiteren wird die Altersstruktur insofern konkretisiert, als der Anteil ermittelt wird, bei dem innerhalb von Wohngebäuden bereits 75 Prozent der Bewohner ein Lebensalter von über 70 Jahre aufweisen. Gleichermaßen wird die Berechnung für den Anteil durchgeführt, bei dem 75 Prozent der Bewohner bereits 80 Jahre und älter sind. Hieraus lassen sich bevorstehende Umbrüche betroffener Wohngebiete ableiten. In Einfamilienhausgebieten führt ein solcher Umbruch in der Regel derzeit zu einem Generationenwechsel.

Die ermittelte durchschnittliche Wohnungsgröße eines Quartiers kann Hinweise auf dort wohnende Zielgruppen des Wohnungsmarktes geben.

Die Leerstandsquote von Wohnquartieren wurde ausgewertet und in den Quartierscheck eingebunden, da sich hieraus Defizite ableiten lassen, die u. a. auf einen Investitionsstau schließen lassen und darüber auch den baulichen Zustand charakterisieren.

Aussagen über das nähere Wohnumfeld umfassen Lärmbeeinträchtigungen von Wohnbereichen durch Straßen- oder Bahnverkehr sowie den Zustand der innerhalb dieser Bereiche befindlichen Straßen und Gärten bzw. Grünflächen.

Ergänzend werden die zu betrachtenden Quartiere um Aussagen zur Lage zu Nahversorgungseinrichtungen, Kindertagesstätten, Grundschulen und Spielplätzen ergänzt. Sie orientieren sich jeweils an der Entfernung zu diesen Einrichtungen. Daraus ergeben sich ein guter (+), mittlerer (o) und schlechter Versorgungsgrad (-) bzw. eine Unterversorgung.

Ist ein Verbraucher-/ Lebensmittelmarkt bis zu 300 m entfernt, so ist dieser fußläufig gut zu erreichen, bei 500 m liegt eine mittlere, bei 700 m eine schlechte Erreichbarkeit vor. Einige Siedlungsränder, insbesondere im Nordosten und Nordwesten sowie im Osten sind demgemäß unterversorgt, d. h. ein Markt liegt mehr als 700 m entfernt. Zu unterscheiden ist diese Unterversorgung vom Versorgungsgrad der Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Bürger innerhalb des gesamten Stadtgebietes sind ausreichend mit diesen Gütern versorgt, gleichwohl liegt eine Verteilung über das Siedlungsgefüge vor, die unterversorgte Bereiche erzeugt, insbesondere an Siedlungsrändern.

Aus der Verteilung von Kindertagesstätten-Standorten ergeben sich nur wenige unterversorgte Siedlungsbereiche: im Nordosten, Nordwesten sowie Südwesten. Ansonsten liegen alle Sied-

lungsflächen innerhalb der günstigen fußläufigen 300- und mittleren 600 m-Erreichbarkeitszone. Ausgenommen davon sind die Siedlungsrand-Quartiere Langst und Zuckerort sowie Steinbrückenkamp, die außerhalb dieser Erreichbarkeit liegen.

Im Ergebnis aller Quartiersuntersuchungen wurden, auch bis heute, keine städtebaulichen Missstände erhoben, die zu sofortigem Handeln auffordern würden, wohl aber vereinzelt Probleme, die es zu beobachten gilt. Diese quartiersbezogene Betrachtung schließt punktuelle Sanierungs- bzw. Verbesserungsbedarfe nicht aus.

Starke Bevölkerungsverluste (2005 bis 2012) sind überwiegend in den Siedlungsrandbereichen der Kernstadt sowie in Vorhelm zu verzeichnen, während Dolberg deutlich weniger verlor und Ostdolberg, durch Neubautätigkeiten, sogar Gewinne zu verzeichnen hatte.²⁰

Leerstände bewegen sich innerhalb des gesamten Stadtgebietes bislang auf einem sehr niedrigen Niveau. Nur noch ein Gebiet im Ostenstadtteil entlang der Straßen Am Stockpiper/ Am selweg weist noch immer Leerstände auf, jedoch in geringerem Umfang als 2015. Die an der Straße Am Stockpiper über einen längeren Zeitraum leer gestandenen zwei Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen, sodass dort die Leerstandsquote insgesamt wieder rückläufig sein dürfte, zumal auf dieser Fläche bereits 24 neue öffentlich geförderte WE errichtet und bereits bezogen wurden. Der Leerstand der im Eigentum eines Wohnungsbauunternehmens befindlichen Zechengebäude nördlich der Schachtstraße resultierte aus der ursprünglich verfolgten Veräußerung an einzelne Privatpersonen. Dieses Konzept hatte jedoch nicht gegriffen, sodass diese Objekte wieder in die Vermietung übergingen und bei Nachfrage jedoch veräußert werden können. Auffälliger Leerstand liegt somit dort nicht mehr vor. Hinzu kommt, dass die Leerstandsquote in Ahlen im Jahr 2017 bei unter 1 Prozent lag.²¹

Eine hoher Altenquotient lässt sich insbesondere im Westen und Süden nachweisen sowie in Vorhelm²². Bevölkerungsverluste sind insbesondere im Norden und Osten, aber auch im Süden und Westen sowie im Ortsteil Vorhelm, vielfach in den Einfamilienhausgebieten am Siedlungsrand zu verzeichnen²³. Dies ist derzeit weitgehend auf die Verkleinerung der Haushaltsgröße durch erwachsene Kinder, die den elterlichen Haushalt verlassen, zurückzuführen sowie in geringem Umfang auch auf das Versterben eines Partners.

Die statistische Auswertung des Anteils der Personen, bei denen 75 Prozent der Bewohner in Wohngebäuden 80 Jahre und älter sind, zeigt z. B. Gebiete im Westen, in denen ein hoher Anteil der Haushalte davon betroffen ist²⁴. Dabei handelt es sich einerseits um z. B. gut funktionierende Einfamilienhausgebiete im Bereich Richard-Wagner- und Robert-Koch-Straße, in denen bereits Umbrüche zu beobachten sind, die sich bislang im Verkauf der Objekte darstellen und damit keinen Leerstand zur Folge haben. Andererseits betrifft es den Bereich Straußstraße/ Eschenbachstraße, ein ebenfalls intaktes Wohngebiet mit überwiegendem Mehrfamilienhausbestand und untergeordnet Einfamilienhäusern. Kennzeichnend für dieses Quartier ist eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote, welche darauf schließen lässt, dass auch hier eine Weitervermietung der Wohnungen erfolgreich sein wird. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass sich trotz des relativ hohen Anteils hochbetagter Bewohner in diesen beiden Gebieten kurz- bis mittelfristig keine Leerstände ergeben, da es sich um begehrte Wohngebiete im Westen der Stadt handelt. Einhergehend mit dieser aufgezeigten Entwicklung liegen der Altenquotient für diese beiden Gebiete etwas höher und der Jugendquotient ein wenig niedriger²⁵.

²⁰ siehe Anlagen Karte 1 und 2 Bevölkerungsveränderung 2005 – 2012 im Wohnbauflächenzielkonzept, Dezember 2015

²¹ IT.NRW

²² siehe Anlagen Karte 3 und 4 Altenquotient im Wohnbauflächenzielkonzept, Dezember 2015

²³ siehe Anlagen Karte 1 und 2 Bevölkerungsveränderung im Wohnbauflächenzielkonzept, Dezember 2015

²⁴ siehe Anlagen Karte 7 und 8 Anteil Prozent Personen 80 Jahre und älter im Wohnbauflächenzielkonzept, Dezember 2015

²⁵ siehe Anlagen Karte 5 und 6 Jugendquotient im Wohnbauflächenzielkonzept, Dezember 2015

Bei Betrachtung des Anteils der Personen, bei denen 75 Prozent der Bewohner in Wohngebäuden 70 Jahre und älter sind, ergibt sich, dass einige Quartiere einen Anteil um 20 Prozent aufweisen. Aus dem Zensus 2011 geht hervor, dass Ahlen 13.281 Gebäude mit Wohnraum zählt, in denen bei 11,3 Prozent der Wohngebäude mehr als 75 Prozent der Bewohner über 70 Jahre sind und bei 3,3 Prozent der Wohngebäude mehr als 75 Prozent der Bewohner älter als 80 Jahre sind. Demzufolge werden bis 2025 voraussichtlich rd. 1.900 Gebäude für den Generationswechsel auf den Markt hinzukommen. Aktuell erfolgt für diese Wohnhäuser ein schneller Eigentümerwechsel, da eine solche Immobilie u. a. eine begehrte Wertanlage darstellt.

Beispielhaft werden im Folgenden vier sehr unterschiedliche Quartiere näher beleuchtet, während alle anderen als Steckbrief im Anhang des Wohnbauflächenzielkonzeptes vom Dezember 2015 einzusehen sind.

- **Quartier 11035 Langst**

Das insgesamt sehr gepflegte am nördlichen Stadtrand gelegene Quartier setzt sich aus einem in den 1970-er Jahren bebauten südwestlichen Siedlungsteil und einem relativ jungen in den 2000-er Jahren entstandenen nordwestlich gelegenen Neubaugebiet zusammen, welches bis auf eine Fläche, die derzeit bewusst freigehalten wird, vollständig bebaut ist. Trotz der vorliegenden Unterversorgung mit Nahversorgungseinrichtungen sowie Kindertagesstätten und Schulen handelt es sich aufgrund seiner Lage am Stadtrand in Nähe des Stadtwaldes um ein sehr begehrtes Wohngebiet für junge Familien. Ein relativ hoher Jugendquotient, insbesondere im neueren Gebietsteil, bestätigt diese Situation. Aus den erhobenen Fakten statistisch und vor Ort lässt sich momentan und auch für die nächsten fünf bis zehn Jahre kein Handlungsbedarf erkennen.

- **Quartiere 11011 Innenstadt Nord und 11012 Innenstadt Süd**

Diese Quartiere zusammen betrachtet bilden das Zentrum der Stadt mit dem ältesten bebauten Stadtviertel innerhalb Ahlens. Die überwiegende Nutzung ist dem Wohnen gewidmet, gleichwohl übernehmen beide Quartiere die einer Mittelstadt zugeschriebene zentrale Versorgungsfunktion. Demzufolge liegen gute Erreichbarkeiten der zentralen Versorgung sowie von Kindertageseinrichtungen, Schulen und Spielplätzen vor. Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich sowohl östlich als auch westlich der Quartiere und nördlich der Innenstadt. Die Jugend- und Altenquotienten entsprechen dem Durchschnitt. Die Leerstandsquote mit rund fünf Prozent liegt knapp zwei Prozentpunkte über der sogenannten Fluktuationsreserve²⁶, die sich aus dem besonders alten Baubestand erklären lässt. Auffällig ist die Entwicklung im nördlichen Abschnitt der Nordstraße, wo nicht nur Ladeneinheiten sondern auch Wohnungen bzw. Gebäude leer stehen. Je nach Bausubstanz und Erhaltenswürdigkeit liegen die Lösungen für eine Reaktivierung entweder im Umbau von Ladeneinheiten zu Wohnraum oder aber auch im Abbruch und einer anschließenden Neubebauung, wie im Bereich Nordstraße Ecke Nordenmauer realisiert. Kleine Ladeneinheiten, wie sie beispielsweise in der Nordstraße, Hellstraße oder auch in der Straße Im Kühl zu finden sind, haben aufgrund der Entwicklung im Einzelhandel, insbesondere in Städten der Größenordnung wie Ahlen, kaum eine Chance mittel- oder längerfristig bewirtschaftet zu bleiben. Interessant sind solche Größen grundsätzlich für Existenzgründer im Dienstleistungsbereich. Oftmals hindert die Ausstattung der Räume aufgrund von sichtbaren Investitionsstaus baulicher, energetischer als auch technischer Art, eine solche Ladeneinheit zu mieten.

Handlungsbedarf besteht im alten Stadtkernbereich aufgrund von Leerständen, weitgehend resultierend aus Investitionsstaus. Zwischen 2015 und heute sind die Leerstände in

²⁶ Fluktuationsreserve bezeichnet einen Teil des Wohnungsbestandes, der beim Wohnungswechsel und durch Modernisierungen zeitweise leer steht.

diesen Straßen rückläufig. In der Straße Im Kühl wurden leerstehende Gebäude abgebrochen und das Areal für eine adäquate Nachnutzung freigelegt.

Zwischen dem für die Innenstadt ab April 2015 im Auftrag der Stadtverwaltung tätigen Innenstadtkoordinator und den Eigentümern der leerstehenden Gebäude auf der Nordstraße konnten keine einvernehmlichen Lösungen zur Reaktivierung dieser Gebäude herbeigeführt werden.

- **Quartier 31044 Am Stockpiper**

Dieses Quartier besteht im Nordwesten aus einer älteren Einfamilienhausbebauung und im Südosten aus jüngerem Geschosswohnungsbau. Auffällig hoch ist der Jugendquotient mit 61,3 Prozent. Die Leerstandsquote bewegt sich zwischen 7,5 und 13 Prozent, vermutlich aufgrund einer insgesamt hohen Fluktuationsquote in diesen Gebäuden. Möglicherweise führen u. a. auch Investitionsstaus in einzelnen Wohnungen zu einer schwierigeren Vermietungssituation basierend auf einem zu beobachtenden wiederkehrenden Eigentümerwechsel der Immobilienobjekte. Schwerpunktmäßig beziehen sich die erhobenen Daten auf die Bewohner des drei- bis viergeschossigen Gebäudekomplexes zwischen den Straßen Am Stockpiper, Lerchen- und Amselweg, da der ältere Siedlungsteil, in nordwestlicher Lage, aufgrund seiner Einwohnerzahl eher von untergeordneter Bedeutung ist. Eine erneute Begehung im Mai 2019 hat ergeben, dass der Leerstand auch in diesen Gebäudekomplex rückläufig ist, jedoch sind noch immer Wohnungen leerstehend. Ferner wurden in dem Quartier an der Straße Am Stockpiper nach einem Abbruch zweier leerstehender Wohngebäude 24 neue WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet, die im Frühjahr 2019 bezugsfertig waren und vollständig vermietet sind.

Das äußere Erscheinungsbild des Quartiers stellt sich weitgehend geordnet dar. Lediglich die im Innenhof des Mietgeschosswohnungsbaus gelegenen und zugehörigen Grün- bzw. Gartenflächen stellen sich insgesamt ungepflegter dar als das angrenzende Umfeld.

Hier besteht insofern Handlungsbedarf als die Entwicklung der Vermietung bzw. von Leerständen regelmäßig von der Stadtverwaltung zu beobachten und ggf. Kontakt zum Eigentümer der Objekte aufzunehmen ist. Die konkrete Ursache für den auffälligen Leerstand wäre zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen wie Verbesserung der Standards wären umzusetzen.

Die Lage am Stadtrand führt zu einer weniger guten Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten. Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sowie Spielplätze sind hingegen in erreichbarer Nähe vorhanden.

- **Quartier 31022 Zechensiedlung - nördlich Schachtstraße**

Dieses zwischen 1910 und 1914 errichtete Quartier ist Teil der seit 1985 unter Denkmalschutz stehenden Zechensiedlung. Auffällig ist der überdurchschnittlich hohe Jugendquotient mit 46,6 Prozent.

Die Leerstandsquote lag 2011 zwischen 7,5 und 13 Prozent. Ursache dafür war die vorgesehene Veräußerung des Gebäudebestands, die sich nicht umsetzen ließ und folglich erneut zur Vermietung übergegangen wurde, sodass der Leerstand bis heute aufgehoben wurde. Trotzdem bleibt die Veräußerung Ziel, wobei dies nur an private Einzelpersonen erfolgen darf. Die insgesamt kleineren Wohnungsgrößen zwischen 65 und 79 m² mit entsprechenden Grundrissen kommen der künftigen Entwicklung der Haushalte grundsätzlich entgegen. Derzeit handelt es sich hier allerdings um ein Quartier, das insbesondere von Familien mit Kindern bewohnt wird, obwohl die baulichen Voraussetzungen für diese Zielgruppe weniger geeignet sind.

Das äußere Erscheinungsbild des Quartiers stellt sich weitgehend geordnet dar. Das Wohnumfeld hinterlässt allerdings einen eher tristen Eindruck, welches sich durch ein wenig mehr Pflege auch attraktiver darstellen könnte.

Für dieses Quartier ergibt sich eine gute Erreichbarkeit zu Nahversorgungseinrichtungen sowie zu Kindertagesstätten, zur Grundschule als auch zu Spielplätzen.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Quartiersanalyse, dass sich städtebauliche Missstände im Stadtbild Ahlens nicht widerspiegeln. Eine vergleichsweise auffällig hohe Leerstandsquote, die einer weiteren Beobachtung durch die Verwaltung bedarf sowie in begründeten Fällen die Kontaktaufnahme zum Eigentümer erfordert, liegt weiterhin aktuell in dem drei- bis viergeschossigen Gebäudekomplexes zwischen den Straßen Am Stockpiper, Lerchen- und Amselweg vor sowie auf einem Abschnitt der Nordstraße mit sehr altem Baubestand. Die Leerstände sind u. a. auf Investitionsstaus zurückzuführen, denn notwendige Reparaturen unterbleiben, oftmals entspricht aber auch der Komfort bzw. der bauliche, energetische als auch technische Standard der Wohnungen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Diese Mängel-Situationen bestätigen auch die seinerzeit zu einem Workshop eingeladenen Vertreter des Mieterbundes OWL (Ostwestfalen-Lippe) aus wiederkehrenden Gesprächen mit den Mietern.

4. Der Wohnungsmarkt

4.1 Wohnungsbestand im Stadtgebiet Ahlen

Der Wohnungsbestand in Ahlen umfasste 2017 insgesamt 24.854 Wohnungen²⁷. Mehr als die Hälfte der Wohnungen und zwar 53,6 % (13.322 Wohnungen) befand sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nehmen einen Anteil von 42,4 % (10.538 Wohnungen) ein.

Die vergleichbar große Mittelstadt weist demgegenüber mit 45,3 % weniger als die Hälfte der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. gut die Hälfte mit 50,7 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf. Für NRW liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 41,3 % und der in Mehrfamilienhäusern bei 54,4 %. Bei den restlichen Wohnungen handelt es sich um solche, die in Nichtwohngebäuden, wie gewerblich genutzten Gebäuden, untergebracht sind.

Tab. 4: Wohnungsbestand 2017 in Ahlen, vergleichbar große Mittelstadt, NRW

Wohnungsbestand 2017/ Wohnungen in	Ahlen in %	Mittelstadt in %	NRW/ in%
Ein- und Zweifamilienhäusern	53,6	45,0	41,3
Mehrfamilienhäusern	42,2	50,7	54,4

Quelle: IT. NRW

Beide Vergleichsräume weisen damit deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf. Dies liegt für NRW insbesondere an den Ballungsräumen (Rhein-Ruhr), die i. d. Regel jeweils über einen hohen Einwohnerbestand und damit verbundenen Bestand an Geschosswohnungsbauten verfügen. Für die vergleichbar große Mittelstadt (50.000 – 100.000 EW) kann in

²⁷ IT.NRW, das gilt auch für alle weiteren Daten auf dieser Seite

den größeren und damit anders strukturierten Städten als Ahlen, an der unteren Grenze des Typs große Mittelstadt, mit 52.530 Einwohnern in 2017, von einem größeren Bestand an Mehrfamilienhäusern zur Versorgung der Bevölkerung ausgegangen werden.

Ahlen ist im Süden und Osten der Kernstadt stark geprägt durch die ehemaligen Bergarbeiter-siedlungen, die i. d. Regel aus Einfamilienhäusern bestehen, ursprünglich vermietet wurden, und seit längerem privatisiert werden, allerdings nur an Einzelpersonen.

Einhergehend mit dieser Entwicklung weist die stadteneigene Baufertigstellungsstatistik in den vergangenen fünf Jahren deutlich mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Dies liegt auch u. a. an der Versorgung der Seniorinnen und Senioren, denn zahlreiche Wohneinheiten wurden in Alteneinrichtungen geschaffen.

Tab. 5: Wohnungen in Ahlen nach Anzahl der Räume am 31.12.2017

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden					
insgesamt	Davon mit Raum/ Räumen				
	1	2	3	4	5
24.854	203	1.103	4.562	7.640	5.562

Quelle: IT.NRW, Statistische Berichte Wohnungsbestand in den Gemeinden NRW am 31.12.2017

In der Stadt Ahlen sind 30 % der Wohnungen mit 4 Räumen, 22 % mit 5 Räumen ausgestattet. Demzufolge weisen etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen 4 und 5 Räume auf. Damit lässt sich auch die etwas größere durchschnittliche Wohnfläche mit 93,2 m² pro Wohnung in Ahlen erklären, die geringfügig über beiden Vergleichsräumen Mittelstadt mit 92 m² und NRW mit 90,4 m² liegt.

Für die für die nächsten Jahre prognostizierten kleiner werdenden Haushalte und die damit verbundene Entwicklung der Altersphasen (vgl. Abb. 9 und 10) ist davon auszugehen, dass eine deutlich größere Nachfrage nach kleineren Wohnungen mit bis zu 2 Räumen bedient werden muss. Diese nehmen aktuell einen untergeordneten Anteil von 9,3 % am gesamten Wohnungsbestand ein. Bis 2040 werden voraussichtlich 33 % der Bevölkerung der Altersgruppe über 60 Jahre angehören.

Die Wohnfläche je Person mit 44,1 m² liegt in Ahlen allerdings geringfügig unterhalb der Werte von NRW mit 45,3 und der Mittelstadt mit 46 m². Das bestätigt die bisherige Entwicklung der Haushaltsgrößen, die im Vergleich auch aufgrund der in Ahlen vorliegenden Sozialstruktur etwas langsamer kleiner werden.

4.2 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand/ Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaften - Expertengespräche²⁸

Der Anteil der Wohnungen des **öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes** an allen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Ahlen vergleichsweise beachtlich. Dieser liegt mit **19,8 %** deutlich über denen der vergleichbar großen Mittelstadt mit nur 10,7 % und dem Landesdurchschnitt mit 9,4 %. Ahlen wird geprägt von einem etwas älteren Wohnungsbestand als die Vergleichsräume. Der Anteil der Wohnungen, der vor 1970 errichtet wurde, beträgt hier 58,9 %, in der vergleichbar großen Mittelstadt 51,6 % und in NRW 54,3 %.

²⁸ Die Expertengespräche mit den drei in Ahlen vertretenen Wohnungsbaugesellschaften wurden im Mai 2019 geführt.

Insgesamt umfasst der öffentlich geförderte Wohnungsbestand 2017 in Ahlen 2.079 Wohnungen in Geschosswohnungsbauten, während zusätzlich 692 geförderte Wohnungen als selbst genutztes Wohneigentum separat gelistet sind²⁹. In 2013 lag der Bestand noch bei 2.379 Wohnungen in Geschosswohnungsbauten und 852 Wohnungen als selbstgenutztes Wohneigentum, sodass ein Rückgang von 300 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und von 160 im selbstgenutzten Wohneigentum innerhalb von 4 Jahren zu verzeichnen ist, der i. d. Regel aus dem Ablauf der Bindungsfrist resultiert.

Die Wohnungsbaugesellschaft **ViVaWest** unterhält in Ahlen zum 01.05.2019 2.202 Wohnungen mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 47,1 %. Nahezu die Hälfte aller Wohnungen verfügt über 3,5 Zimmer mit einer durchschnittlichen Wohnfläche (WFL) von 65,4 m². Etwas mehr als 25 % weist 4,5 Zimmer mit einer WFL von 80,1 m² auf und etwas weniger als 20 % ist mit 2,5 Zimmern mit einer WFL von 53,4 m² ausgestattet.

Die durchschnittliche Miete aller Wohnungen beträgt zum 01.05.2019 4,68 €/m². Die Leerstandsquote liegt mit 1,3 % im normalen Bereich. Im Vergleich zu 2014 hat ViVaWest 230 WE (9,5 %) veräußert. Dabei handelt es sich um Einfamilienhäuser innerhalb der Zechensiedlungen, die unter die Einzelprivatisierung fallen.

Die Bestandsqualitäten sind gut, da bereits vor 20 bis 30 Jahren energetische Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt wurden, von denen noch heute profitiert wird. Es gibt keine Brennpunkte. Regelmäßige Modernisierungen ihres Gebäudebestands werden durchgeführt und in Zukunft folgen. Daneben kommt die aktuelle öffentliche Förderung zur Modernisierung des Altbestands eher nicht in Frage, da in anderen Städten teilweise negative Erfahrungen insofern gemacht wurden als die Anforderungen an die durchzuführenden Baumaßnahmen eine Zwischenumsiedlung der Bewohner zur Folge gehabt hätten. Dies wäre nicht mehr wirtschaftlich darstellbar gewesen. Einen angespannten Wohnungsmarkt konnten sie für die Nachfrage ihrer Wohnungen nicht bestätigen.

Kurzfristig beabsichtigt Vivawest, ihr brachliegendes Grundstück an der Otto-Hue-Straße zu bebauen. Neben 42 WE im Geschosswohnungsbau, sollen am Stegerwaldplatz 8 bis 10 Reihenhäuser zur Vermietung im sozialen Wohnungsbau errichtet werden. In der Fäustelstraße auf dem noch unbebauten Grundstück sollen 20 bis 30 kleine WE im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet werden. Der Zeitpunkt der Bebauung steht bislang noch nicht fest.

Der **gemeinnützige Bauverein eG zu Ahlen** verfügt aktuell (Mai 2019) über einen Wohnungsbestand von 445 Wohnungen. Davon sind noch 94 (21,1 %) jüngere Gebäude in der Bindungsfrist des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Ursprünglich waren 75 % der Wohnungen öffentlich gefördert. Hierbei handelte es sich um Gebäude der 1950-er und 1960-er Jahre, deren Bindungsfrist zwischenzeitlich abgelaufen ist.

Von den 445 Wohnungen sind 44 barrierefrei, die Aufteilung nach Räumen ergibt sich wie folgt:

37	1-Raum-Wohnungen
133	2-Raum-Wohnungen
232	3-Raum-Wohnungen
43	4-Raum-Wohnungen.

Rund 62 Prozent, also mehr als die Hälfte der Wohnungen weisen mehr als 3 Räume auf. Auch hier überwiegt der Anteil der größeren Wohnungen.

Ab dem 01.07.2019 gehen 24 barrierefreie bezugsfertige Neubauwohnungen am Standort des ehemaligen Kettelerhauses, Südstraße Ecke Kolpingstraße, in die Vermietung, sodass sich der Bestand auf 469 erhöht. Im ersten Schritt der Vermietungsphase konnten zunächst 20

²⁹ Statistik NRW.Bank, Berichtsjahr 2013 für Ahlen

Mieter gewonnen werden. Die Lage des Wohngebäudes in der Innenstadt erweist sich für die nachfragende Klientel, überwiegend Senioren, als optimal, da alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar sind. Die Errichtung von weiteren Neubauten der vergangenen Jahre wurden an den Standorten Westfalendamm 4 und Im Herbrand Ecke Rottmannstraße vollzogen.

Drei Wohngebäude an der Straße Am Posthorn wurden in den vergangenen Jahren aufgrund ihrer sehr ungünstigen Lage und unzureichenden Grundstücks, welches sich als nicht entwicklungsfähig erwies, veräußert. Einem Abbruch von 24 WE an der Straße Am Stockpiper folgte der Verkauf der Grundstücke mit dem Ergebnis, dass im März 2019 die Nachfolgebauten mit ebenfalls 24 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau bezugsfertig waren.

Die durchschnittliche Miete der Gebäude des gemeinnützigen Bauvereins eG zu Ahlen beträgt zum 31.12.2018 5,08 €/m². Werden die Hochpreissegmente der Neubauten herausgerechnet, ergibt sich zum 31.12.2018 eine durchschnittliche Grundmiete von 4,70 €/m². Der Mietpreis für den Neubau an der Südstraße liegt bei rd. 8,50 €/m². Leerstände ergeben sich lediglich durch Instandsetzung oder umzugsbedingt bis zu 3 Monate, strukturelle Leerstände liegen nicht vor. Insgesamt hat der Bauverein wenig Wohnungswechsel zu verzeichnen. Ein Grund dafür liegt in der mietneutralen Modernisierung. Auch durchgeführte Wohnumfeldverbesserungen führen regelmäßig zur Wohnzufriedenheit der Mieter.

Auch der gemeinnützige Bauverein eG zu Ahlen kann einen angespannten Wohnungsmarkt für ihre Mietwohnungen nicht bestätigen.

Veräußerungen von bestehenden Gebäuden sind nicht geplant, auch keine größeren Sanierungen im Bestand. Die nach 1950 erbauten Gebäude sind weitgehend in einem guten bis sehr guten Zustand, da der Altbaubestand regelmäßig instandgehalten wird. Eine Barrierefreiheit lässt sich für den gemeinnützigen Bauverein im Bestand grundsätzlich nicht wirtschaftlich darstellen. Neben Instandhaltungsmaßnahmen kommt die aktuelle öffentliche Förderung zur Modernisierung des Altbestands nicht in Frage.

Langfristig ist bei den Gebäuden im Bereich der Straßen Am Posthorn/ Schwagersweg für die Altbauten eine Überplanung angedacht. Es handelt sich um schlechte Bausubstanz, ungünstige Grundrisse und sehr große Gärten. Ziel ist es, über ein städtebauliches Konzept eine bessere Ausnutzung der Grundstücke durch neue WE zu erhalten. Vorgesehen ist ein sukzessiver Abriss und Neubau. Alle Neubauten werden barrierefrei und teilweise behindertengerecht errichtet.

Hervorzuheben ist bei energetisch optimierten Neubauten (Niedrigenergiehäuser), dass die 2. Miete (Nebenkosten für Heizung/ Strom) pro Wohnung nur durchschnittlich rd. 20 € im Monat beträgt, während Wohnungen in Altbauten noch mit 50 bis 70 € monatlich belastet sind.

Weiterer öffentlich geförderter Wohnungsbau lässt sich bei der derzeitigen Mietstufe 2 (5,35 €/m²) für den gemeinnützigen Bauverein nicht wirtschaftlich darstellen.

Die Wohnungsbaugesellschaft **LEG** unterhält in Ahlen aktuell 1.049 Wohnungen sowohl im Norden (im Bereich Im Elsen 407 WE) als auch im Südenstadtteil (z. B. Kastanienweg 250 WE) mit einem geringen Anteil von insgesamt nur noch 10 öffentlich geförderten Wohnungen. Die Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern liegen in einer Größe von 31 bis 74 m² vor. Der überwiegende Anteil besteht aus 3-Zimmer-Wohnungen. Im Durchschnitt sind die Wohnungen 60 m² groß. Die Miete bewegt sich in Ahlen zwischen 5,04 und 6,16 €/m². Im Durchschnitt beträgt der Mietpreis 5,82 €/m².

Der Wohnungsbestand ist nicht barrierefrei. Es ist auch nicht beabsichtigt, dies im Bestand durch bauliche Maßnahmen zu erreichen. Modernisierungen oder Sanierungen haben nur punktuell stattgefunden. Im Einzelfall, und zwar bei einem Wohnungswechsel, wird entschieden, in wie weit Handlungsbedarf vorliegt und welche baulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer Mietpreispolitik verträglich sind. Die Leerstandsquote umfasst aktuell 2,5 %

und liegt damit im normalen Bereich. Ankäufe von weiteren Wohnungen sowie eine Nachverdichtung des Gebäudebestands haben in den vergangenen Jahren in Ahlen nicht stattgefunden und sind aktuell auch für die Zukunft nicht geplant. Als Ansprechpartner hat die LEG zwei Hauswarte und eine Person, die sich um die Vermietung kümmert, vor Ort im Büro an der Einsteinstraße 11 im Nordenstadtteil.

Auch die LEG hat eine relativ starke Nachfrage nach kleinen und großen Wohnungen zu verzeichnen, die nicht für jeden Interessenten verfügbar sind, sodass sich künftige Mieter, die eine kleine Wohnung suchen, auch für 3-Zimmer-Wohnungen entscheiden. Wartelisten existieren auch für diese Wohnungen nicht, da regelmäßig ein Angebot an Wohnungen vorgehalten wird. Damit liegt auch aus den Erfahrungen dieser Wohnungsbaugesellschaft in Ahlen ein entspannter Wohnungsmarkt vor und ist damit weit entfernt von den Verhältnissen, wie sie in Gütersloh, Bielefeld oder in den Ballungsräumen vorzufinden sind. Erwähnt wurde eine hohe Fluktuation von rd. 12 %. Kündigungsgründe liegen insbesondere in Ortsveränderungen sowie im Alter der Bewohner, die entweder in eine Altenpflegeeinrichtung ziehen oder versterben.

Sanierungen/ Modernisierungen in größerem Umfang sind aktuell für die nächsten Jahre für den Gebäudebestand in Ahlen nicht vorgesehen, auch nicht mit öffentlich geförderten Mitteln, um erneut in die Mietpreisbindung zu gehen. Die LEG greift landesweit bisher nicht auf dieses Angebot zurück.

Die wohnungssuchenden Haushalte innerhalb des Ahlener Stadtgebietes mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein für den öffentlich geförderten Wohnungsbau lagen im **Jahr 2013 bei 242 und damit bei 1,05 % aller Haushalte. Im Jahr 2017 waren es nur noch 167 wohnungssuchende Haushalte** insgesamt, obwohl 300 Wohnungen in dem Zeitraum aus der Bindungsfrist fielen. Die kontinuierlich zurückgehende Nachfrage in den vergangenen fünf Jahren lässt sich mit den in Ahlen relativ günstigen Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau erklären. Dies konnte die ViVaWest im Gespräch mit der Verwaltung bestätigen. Differenziert nach Haushaltsgrößen ergibt sich folgende Nachfrage nach öffentlich gefördertem Wohnraum:

Tab. 6: Wohnungssuchende nach Haushaltsgröße 2013 bis 2018 in Ahlen

Zahl der Haushalte					
Haushalte mit:					
Wohnungssuchende Haushalte/ davon aktuell in öffentlich geförderter Wohnung lebend	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
2013: 242/ 137	73	57	45	53	14
2014: 204/ 114	70	50	33	31	20
2015: 205/ 122	63	56	47	18	21
2016: 194/ 122	61	54	44	16	19
2017: 167/ 99	49	49	37	24	8
2018: 150/ 79	42	39	27	30	12

Quelle: Wohnungssuchenden Statistik Berichtsgemeinde Ahlen, 2013 bis 2018

Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, leben die wohnungssuchenden Haushalte bereits zu mehr als 50 % im geförderten Wohnungsbau. Die überwiegenden Nachfrager bildet die Gruppe der

1 Personen-Haushalte, gefolgt von den Haushalten mit 2 Personen. Dies resultiert aus der Entwicklung der kleiner werdenden Haushalte. Die Hauptgründe für den Wohnungswechsel liegen bei diesen Gruppen in zu hohen Neben- und Heizkosten sowie der unzureichenden Lage der Wohnung. Die 3 bis 5 und mehr Personen-Haushalte streben einen Wohnungswechsel an, weil die aktuelle Wohnung zu klein ist oder aber die 2. Miete wie Neben- und Heizkosten zu hoch sind³⁰.

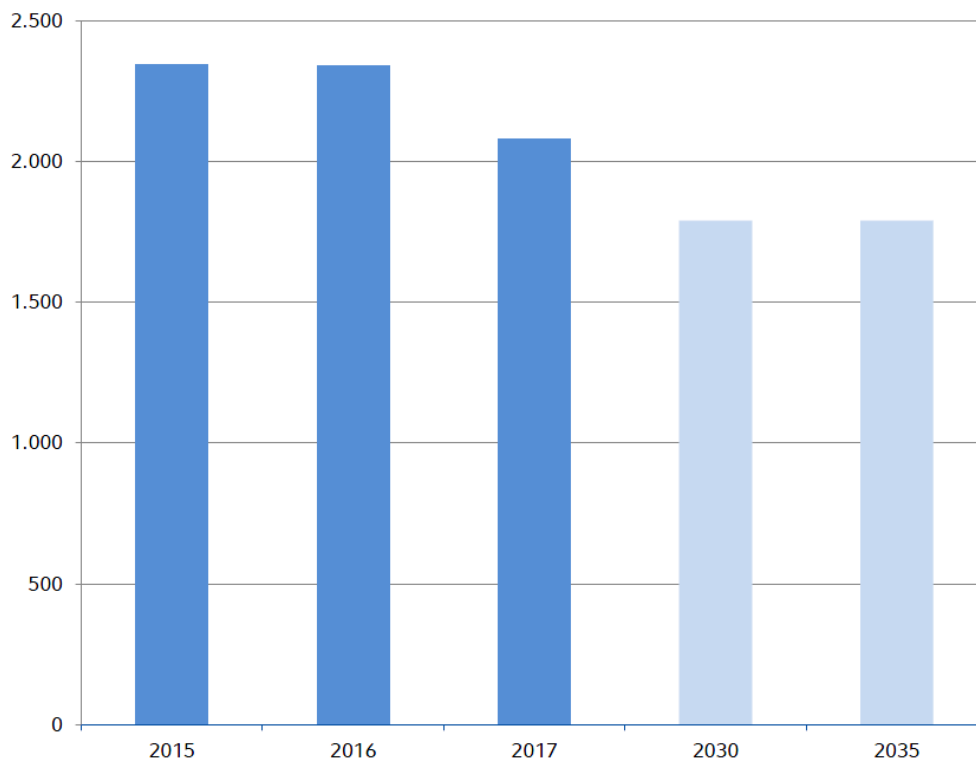
Bei einer vorliegenden Nachfrage von weniger als 1 Prozent aller Ahlener Haushalte nach öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie aufgrund der geschilderten Nachfrage der Wohnungsbaugesellschaften nach Wohnungen, die etwas mehr als ein Drittel des Mietwohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau umfassen, kann bereits von einer weitgehend ausgewogenen Lage des Mietwohnungsmarktes ausgegangen werden. Gleichwohl wird der Bestand älter, auch wenn nach Aussage der ViVaWest für einen Teilbestand noch lange Bindungsfristen teilweise bis 2080 vorliegen, müssen in den nächsten Jahren durch Entlassung aus der Bindung, weitere Wohnungen im öffentlich gefördertem Wohnungsbau mit überwiegend kleinen und wenigen sehr großen Wohnungen errichtet werden.

Die folgende Abbildung 11 zeigt eine Modellrechnung der NRW.Bank aus dem Jahr 2017 zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Anzahl Wohnungen) für 2030 und 2035³¹. Dabei wurde auf Basis der Wohnungsbestandszahlen aus dem Jahr 2017 hochgerechnet. Berücksichtigt wurden außerdem Wohnungen, die bis Juli 2018 bewilligt wurden. Grundlage sind die der NRW.Bank bekannten Fristen über den Ablauf der Sozialbindungen der bestehenden Wohnungen. Demzufolge wird bis 2030 ein Rückgang um rd. 280 Wohnungen prognostiziert. Zwischen 2030 und 2035 ist keine weitere Veränderung zu erwarten. Die Anzahl der Wohnungen bleibt auf gleichem Niveau. Berücksichtigt wurde nicht der Zuwachs durch die zukünftige Förderung von Sozialwohnungen. Diese werden die Rückgänge des Bestandes zumindest teilweise kompensieren. Mögliche vorzeitige Rückzahlungen von Förderdarlehen würden die Bindungsdauer verkürzen und den zukünftigen Rückgang des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes beschleunigen.

Abb. 11: Modellrechnung zum preisgebundenen Mietwohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen)

³⁰ Statistik NRW.Bank, Berichtsjahr 2013 bis 2018 für Ahlen

³¹ Ahlen Wohnungsmarktprofil 2018, NRW.Bank, S. 7



Quelle: eigene Berechnungen der NRW.Bank Wohnraumförderung

4.3 Städtisches Baulandangebot und Nachfrager

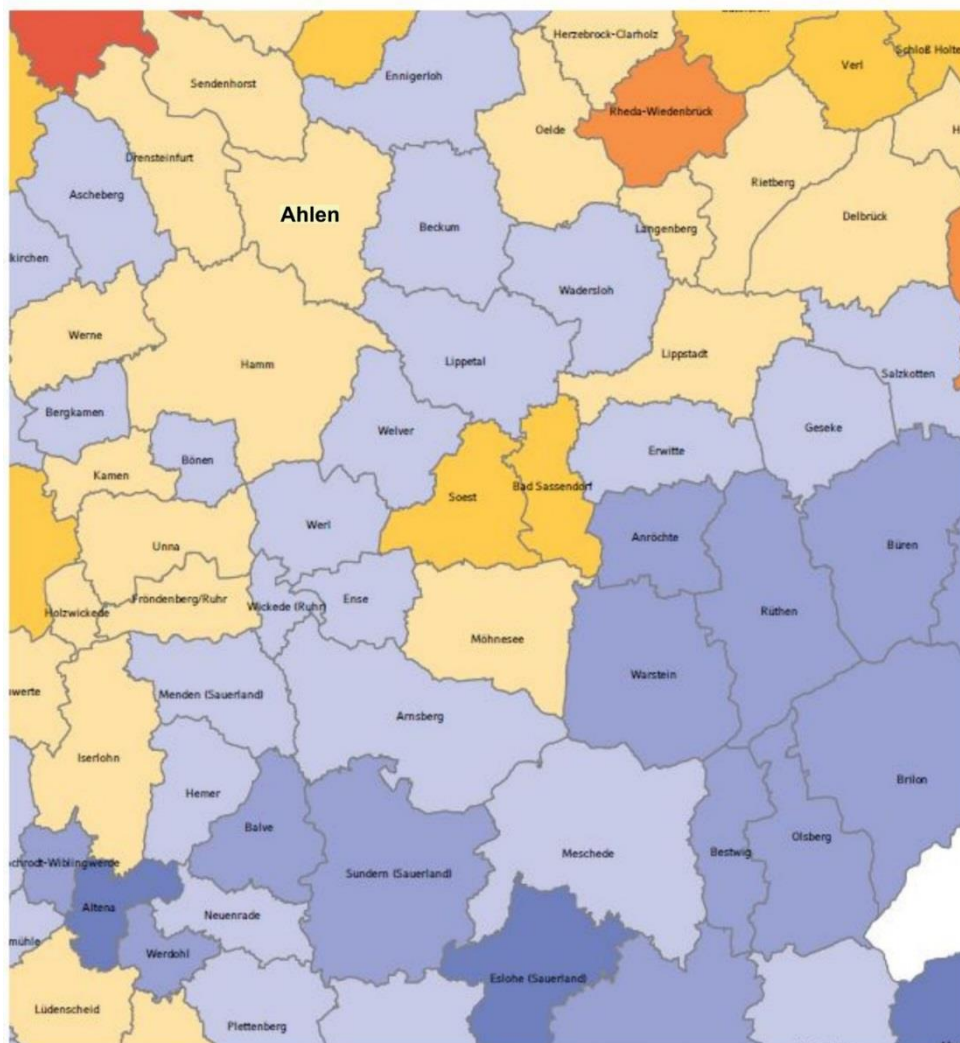
Die städtische Liegenschaftsabteilung hat in den letzten 5 Jahren rd. 20 Baugrundstücke weitgehend durch Umnutzung mobilisieren können und veräußert. Seit einigen Jahren wird eine Liste an Interessenten, die ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus oder auch den Geschosswohnungsbau suchen, in dieser Abteilung geführt. Diese werden, soweit gewünscht, bei jeder Vergabe angeschrieben, um sich fristgerecht bewerben zu können. Je nach Lage der Grundstücke gingen keine bis maximal rd. 15 Bewerbungen für ein Grundstück ein. Als Beispiel sind einige Erfahrungen bei der Vermarktung aus den letzten Jahren anzuführen. So fielen auf die beiden Grundstücke des ehemaligen Spielplatzes Nienkamp in Dolberg insgesamt 11 Bewerber. Davon traten bislang 5 Bewerber, nachdem ihnen das Grundstück zum Erwerb angeboten wurde, aus unterschiedlichen Gründen von ihrer Bewerbung zurück. Das Verfahren ist bislang nicht abgeschlossen. Für das ehemalige Spielplatzgrundstück Am Posthorn, das Grundstück Dolberger Straße Ecke Im Hohen Kamp sowie die Fläche der ehemaligen Kläranlage Süd ging jeweils nur eine Bewerbung ein. Ein Reihenendhausgrundstück an der Elisabeth-Tombrock-Straße (Vermarktung in 2016) konnte bis heute nicht vermarktet werden. Die ehemalige Spielplatzfläche Hammer Straße Ecke Fritz-Reuter-Straße ließ sich nach einem erfolglos ausgegangenen Vergabeverfahren im Jahr 2016 aktuell zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses veräußern. Auch diese Erfahrungen der stadt-eigenen Vermarktung zeigen eine eher verhaltene Nachfrage, als einen übermäßigen Bedarf an.

Die der städtischen Liegenschaftsabteilung vorliegenden Listen der Interessenten für Baugrundstücke in den künftig zu vermarktenden Baugebieten Hases Wiese und Jahnwiese werden jeweils kurz vor ihrer Vermarktung durch Abfrage nach weiterem Interesse an einem Baugrundstück aktualisiert, da auch aus Erfahrung mit den bereits durchgeführten Vermarktungen deutlich mehr Interessenten vorliegen, als im Rahmen der Grundstücksvergabe tatsächlich an Bewerbungen eingeht.

4.4 Miet- und Kaufpreise

Für Ahlen liegt seit mehr als 5 Jahren kein amtlicher Mietspiegel mehr vor, sodass die Ermittlung der Mietpreise durch die Expertengespräche der Wohnungsbaugesellschaften sowie auf Grundlage von Daten der NRW.Bank aus der Wohnungsmarktbeobachtung erfolgte. Der durchschnittliche **aktuelle Mietpreis** liegt bei den Wohnungsbaugesellschaften für den Geschosswohnungsbaubestand bei **4,68 bis 5,08 €/m²** bzw. zwischen **5,04 und 6,16 €/m²**. **Neue, höherwertige Wohnungen werden durchschnittlich für 8,50 €/m²** vermietet, während die NRW.Bank aus ihrer Wohnungsmarktbeobachtung im Internet für Ahlen für das Jahr 2017 bei der Wiedervermietung im Bestand **5,50 bis 6,00 €/m²** (netto, kalt) ermittelte (vgl. Abb. 12).

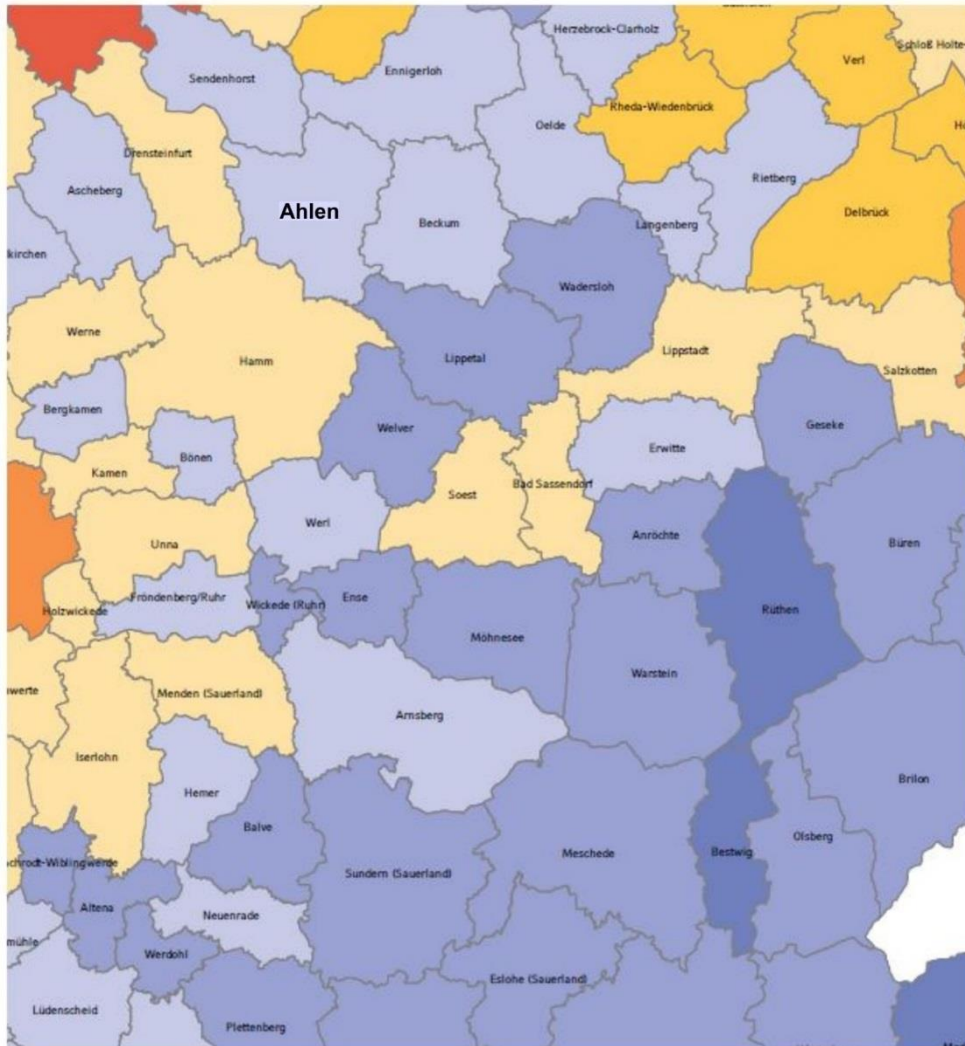
Abb. 12: Mittlere Angebotsmiete: Wiedervermietung Bestand (nettokalt €/m²) 2017



Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung NRW, Ahlen Wohnungsmarkprofil Ahlen 2017, S. 30

Für den individuellen Wohnungsbau registrieren die Gutachterausschüsse den Durchschnittspreis für baureifes Land zur Errichtung eines Einfamilienhauses in mittlerer Lage. In 2017 lag der Durchschnittspreis in Ahlen bei **150 €/m²**.

Abb. 13: Kaufpreise für unbebautes Land für den individuellen Wohnungsbau 2017 (€/m²)



Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung, Ahlen Wohnungsmarktprofil 2017, S. 28, Daten: Oberer Gutachterausschuss NRW

Fazit

Der Wohnungsmarkt in Ahlen, so haben die Auswertungen der Wohnraumstatistiken der NRW.Bank sowie die Expertengespräche mit Vertretern der Wohnungsbaugesellschaften ergeben, befindet sich im Gegensatz zu den größeren Städten und Ballungsräumen nicht in einer angespannten Situation. Die Wohnungsbaugesellschaften bewirtschaften rd. 34 % der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb Ahlens und damit einen nicht unerheblichen Anteil.

Dennoch kann derzeit die Nachfrage nach kleinen, barrierefreien Wohnungen für Senioren und junge Singles im unteren Preissegment sowie in geringem Umfang nach größeren Wohnungen für Familien ab drei Kindern im Mietwohnungsbau nicht vollständig bedient werden. Auch Einfamilienhausgrundstücke werden weiterhin nachgefragt. Dies resultiert einerseits aus den nach wie vor sehr günstigen Finanzierungsbedingungen mit der Folge, dass z. B. vergleichsweise mehr Menschen bereit sind, günstige Kredite zur Errichtung eines Einfamilienhauses aufzunehmen als zu Zeiten eines ‚normalen‘ Zinssatzes. Andererseits bildet ein Grundstück/ Gebäude derzeit eine gute Wertanlage, zu der es wenig Alternativen gibt.

Diese Situation zeigt, dass der Wohnungsmarkt in Ahlen weitgehend ausgeglichen ist, denn eine vollständige auf die jeweilige Nachfrage abgestimmte Verfügbarkeit von Wohnungen gibt es nicht.

Auch eine beim Kreis Warendorf zum Wohnungswesen durchgeführte Besprechung zu einem Austausch der kreisangehörigen Städte im Mai 2019, auf der der städtische Fachbereich 5 mit einem Vertreter des Teams Wohnen und Asyl vertreten war, ergab, dass Ahlen im Vergleich zu allen anderen Orten nur punktuell Probleme im Wohnungsmarkt aufweist und damit auch keine wirklichen Versorgungsengpässe vorliegen. Lediglich eine kleine Gruppe von rd. **170 Wohnungssuchenden (unter 1 % gemessen an allen Haushalten)** mit Niedrigeinkommen hat Probleme, eine andere adäquate Wohnung zu finden (vgl. Tab. 6).

So waren 2018 12 Familien mit 5 und mehr Personen, weitgehend mit Migrationshintergrund, wohnungssuchend gemeldet. Darüber hinaus liegen lediglich die oben in Tabelle 6 erwähnten bei der NRW.Bank gelisteten Gesuche vor. Hieraus und aus der künftigen Entwicklung der Altersphasen innerhalb des Stadtgebietes lässt sich entnehmen, dass kurz- bis mittelfristig der Bedarf an wenigen großen sowie an kleinen barrierefreien Wohnungen im unteren Preissegment im Geschosswohnungsbau gedeckt werden müsste. Darüber hinaus gehende Wartelisten für Wohnungsinteressenten liegen nicht vor.

Das Team Wohnen und Asyl des städtischen Fachbereichs 5 teilte mit, dass Ahlen mittlerweile relativ gut mit barrierefreien Wohnungen ausgestattet sei. Dies wird auf die entsprechende Bautätigkeit der letzten 15 Jahre zurückgeführt.

Die Leerstandsquote liegt in Ahlen im normalen Bereich. Das zeigt, dass städtebauliche Missstände in den Wohnquartieren nicht vorliegen. Lediglich punktuell und dies auch nur in sehr geringem Umfang ergeben sich Leerstände durch Investitionsstau bzw. unterlassenen Sanierungen/ Modernisierungen.

Der künftigen Abnahme an öffentlich geförderten Wohnungen sollte mit entsprechend neu zu errichtendem sozialem Wohnungsbau entgegengetreten werden. Allerdings wird hier derzeit die in Ahlen verbindlich einzuhaltende Mietstufe 2 als starkes Entwicklungshemmnis angeführt, für die es sich nicht wirtschaftlich bauen lasse. Auch die Berücksichtigung von sozialen Vergabekriterien bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau kann die für die Bauherren und künftigen Eigentümer einzunehmende Miete in der Regel nicht kompensieren. Dieses Problem ließe sich nur auf landespolitischer Ebene lösen.

Insgesamt stellen sich sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise für Wohnungen bzw. Bauland in Ahlen als moderat und angemessen dar. Es ist davon auszugehen, dass bei einem angespannten Wohnungsmarkt die Preise deutlich höher lägen.

4.5 Entwicklung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs

Bisherige Prognose zu Wohneinheiten in Ahlen

Bei Betrachtung der rein rechnerischen Entwicklung von Wohneinheiten (WE) aus der stadteigenen Baufertigstellung mit 425 WE im Zeitraum zwischen 2013 und 2017, im Vergleich zur ermittelten Orientierungsgröße im Wohnbauflächenzielkonzept von Dezember 2015 von 660 WE bis zum Ende 2017, liegt ein rechnerisches Defizit von 235 WE, d.h. pro Jahr von 47 WE vor. Zur Bewertung bzw. Einordnung dieses Ergebnisses ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die in 2015 ermittelte Fluktuationsreserve unterhalb der Anzahl der Leerstände lag, so dass sie theoretisch nicht als flächenrelevant zu berücksichtigen war, sie dennoch, entgegen der Vorgabe des zugrunde liegenden ISB-Modells, mit 714 WE in die Berechnung eingestellt wurde und damit ein Maximalwert an WE berücksichtigt wurde. Bei der Berechnung ohne Fluktuationsreserve hätten lediglich 348 WE bis 2020 realisiert werden müssen, diese lägen noch unterhalb der erfolgten Baufertigstellung von 423 WE bis 2017.

Die Fortschreibung bzw. Aktualisierung zum Flächenbedarf für den Wohnungsbau für die kommenden 10 Jahre bis 2030 soll die bislang prognostizierte Anzahl der benötigten Wohnungen überprüfen und gegebenenfalls neu prognostizieren. Diese ergibt sich über die Zahl der zu erwartenden Haushalte³² im Zieljahr 2030. Spätestens ab dem Jahr 2035 ist bundesweit von einem erhöhten Sterbeüberschuss der Bevölkerung aus den geburtenstarken Jahrgängen auszugehen, der auch nicht über Zuwanderungen ausgeglichen werden kann³³.

Bei der Recherche aktueller Daten wird auf den Bestand und das Angebot von IT.NRW zurückgegriffen. Für das Jahr 2017 führt IT.NRW 52.530 Einwohner auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung basierend auf der Volkszählung 1987 und dem Zensus 2011 an. Die Haushaltsgröße wird mit 2,21 angegeben.

Für 2030 erwartet IT.NRW noch 48.796 Einwohner, weniger als bislang von IT.NRW prognostiziert. Auf der Basis dieser Daten von IT.NRW erfolgt die orientierende Berechnung für 2030. Diese folgt dem Prinzip des von der Bezirksregierung Münster empfohlenen ISB-Modells, welches zur Bedarfsbestimmung von Wohnbauflächen folgende Komponenten zugrunde legt:

- **Ersatzbedarf**, der durch Abgänge und Umnutzungen von Wohnungen im Bestand entsteht;
- **Neubedarf**, der durch die Veränderungen bei der Zahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte verursacht wird;
- **Fluktuationsreserve**, die Anzahl der Wohnungen im Basisjahr wird einmalig mit 3 Prozent multipliziert und bildet damit eine Marktreserve für einen entspannten Wohnungsmarkt.

Solche Modellrechnungen sind lediglich als Schätzungen einzustufen, die nur als Orientierungsgrößen für die Zukunft dienen können. Bei solchen Prognosen ist es wichtig, flexibel zu bleiben, da regelmäßig unvorhergesehene Ereignisse die Berechnungen in Frage stellen. Deshalb sind Prognosen regelmäßig zu überprüfen und ggf. anzupassen. So zeigte sich bereits drei Jahre nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes, dass sich die Prognose zur Bevölkerungsentwicklung nicht bestätigt hat. Die reale Entwicklung zeigte deutlich mehr Verluste auf als vorhergesagt (vgl. Wohnbauflächenzielkonzept von Dezember 2015).

³² Die Ermittlung der Haushalte ist abhängig von der prognostizierten Haushaltsgröße, die sich je nach Annahme als bedeutende Stellschraube hinsichtlich des zu ermittelnden Flächenbedarfs erweist.

³³ Telefonat am 20.05.2019 mit Dipl.-Ök. Mathias Günter, pestel-institut, Hannover

Im Folgenden werden die relevanten Ausgangsgrößen für die Abschätzung der Bedarfe für 2030 ermittelt. Hierzu sind die Einwohner, die Anzahl der Haushalte und die Haushaltsgröße im Basisjahr zu erheben sowie für den geplanten Zeithorizont 2030 auf Grundlage der Prognosen der Einwohner und der Haushaltsgröße die Anzahl der sich daraus ergebenden Haushalte zu berechnen. In einer weiteren Tabelle ist der relevante Wohnungsbestand für das Basisjahr 2017 dargestellt. Dieser wird benötigt, um einen Abgleich zwischen den aktuell vorliegenden und den künftig zu erwartenden Haushalten durchzuführen.

Tab. 7: Berechnung der relevanten Ausgangsgrößen

	Stadt Ahlen
Einwohner zum 31.12.2017 (IT.NRW)	52.530
Haushaltsgröße zum 31.12.2017 (Fortschreibung Zensus 2011)	2,21
Anzahl der Haushalte 2017 (1 : 2)	23.769
Haushalte ohne eigene Wohnung 2017 (2,3 Prozent) in Abzug bringen	547
Relevante Haushalte (gerundet) 2017	23.222
Erwartete Einwohner zum 01.01.2030 (IT.NRW, Analyse 2014-2040)	48.796
Erwartete Haushaltsgröße 2030 (IT.NRW, Kreis WAF, Band 74, 2012)	2,17
Erwartete Haushalte 2030	22.487
Haushalte ohne eigene Wohnung 2030 (2,3 Prozent) in Abzug bringen	517
Erwartete relevante Haushalte 2030 (gerundet)	21.970

Tab. 8: Berechnung des relevanten Wohnungsbestandes 2017

Fortgeschriebener Wohnungsbestand zum 31.12.2017 (IT.NRW Landesdatenbank, 31.12.2017)	24.854
- Fluktuationsreserve (3 Prozent landesweiter Schätzwert)	746
- Zweit- und Ferienwohnungen (1,3 Prozent geschätzter Kommunalwert)	323
= Relevanter Wohnungsbestand zum 31.12.2017	23.785

Die nachfolgend zu berechnenden Bedarfe zur Ermittlung einer Größenordnung für die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen basieren auf der vorgeschlagenen Methode des ISB³⁴.

Ersatzbedarf

Der Bedarf an Wohnungen, der durch Abgänge im Prognosezeitraum entsteht, wird Ersatzbedarf genannt. Er entsteht durch Abriss, Zusammenlegungen und Umwidmungen von bestehenden Wohnungen. Für den Ersatzbedarf wurde bislang eine jährliche Quote von 0,2 bis 0,4 Prozent des Wohnungsbestandes angesetzt. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Ressourcenschutzes sei ein Ersatzbedarf auf Neubauf Flächen kaum weiter zu rechtfertigen, so die Ausführungen im Abschlussbericht des ISB. Der Ersatz für einen Wohnungsabgang könne durchaus am Ort des Abgangs durch die Errichtung einer neuen Wohnung realisiert werden. Die Begründung der Planung für einen geringen Ersatzbedarf liege in der Vermeidung der Siedlungsauflockerung sowie im sparsamen Umgang mit der Flächeninanspruchnahme. Demzufolge legt das ISB-Modell 0,2 Prozent zugrunde. Der Ersatzbedarf ergibt sich aus Tabelle 9.

Fluktuationsreserve

Um eine angemessene Marktreserve für einen entspannten Wohnungsmarkt zu berücksichtigen wird die Anzahl der Wohnungen im Basisjahr 2017 einmalig mit 3 Prozent multipliziert (vgl. Tabelle 9). Der ISB weist weiter darauf hin, dass bei Vorlage der Daten zu Leerständen auf

³⁴ Vgl. "Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen", Abschlussbericht Oktober 2012, Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr (ISB) RWTH Aachen, Prof. Dr. Ing. Dirk Vallée u. a., im Auftrag der Staatskanzlei des Landes NRW, Stadttor 1, 40219 Düsseldorf, Kap. 2.3, S. 12 ff. Diese Methode wird von der Bezirksregierung Münster angewandt.

Basis des Zensus 2011 ein Abgleich mit der errechneten Fluktuationsreserve erfolgen muss. Nur dann, wenn die Fluktuationsreserve über der Anzahl der Leerstände liegt, ist sie als flächenrelevant zu berücksichtigen. Mit diesem Ansatz werden keine Qualitätskriterien in dem von ISB entwickelten Modell berücksichtigt. Ein solcher Ansatz verfolgt vor allem das Ziel einer nachhaltigen Flächenpolitik und der Leerstandsvermeidung bzw. -reduzierung. Sollten qualitative Gründe die Ursache für Leerstände sein, müsste Ziel sein, die Ersatzbauten auf den vorhandenen Flächen zu realisieren. Die Fluktuationsreserve ergibt sich ebenfalls aus Tabelle 9.

Neubedarf

Der Neubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Zahl der wohnungsnachfragenden Privathaushalte im Prognosezeitraum³⁵. Allerdings wird auch hier davon ausgegangen, dass 20 Prozent des Neubedarfs durch Nachverdichtungen und Umwidmungen im Bestand realisiert werden können (Innenentwicklung). Das zugrunde gelegte ISB-Modell lässt Überhänge in die Berechnung einfließen. In folgender Tabelle wird anhand des zugrunde gelegten ISB-Modells der Wohnbauflächenbedarf wie folgt prognostiziert.

Tab. 9: Berechnungen Ersatzbedarf, Fluktuationsreserve und Neubedarf in WE

Relevanter Ersatzbedarf 2030: relevanter Wohnungsbestand 2017: 23.785, 0,2 Prozent p.a. x 13	618
Relevante Fluktuationsreserve zu relevante Wohnungen (2017) 23.785 x 3 Prozent = 714, Abgleich mit Leerständen auf 2017 IT.NRW: 238, Ergebnis >0, damit flächenrelevant , (ISB-Modell S. 21),	0 714
Relevanter Neubedarf : relevante erwartete HH 2030: 22.487 - relevante HH 2017: 23.222 = - 735 → Überhang	0 -735

	2030
Ersatzbedarf:	618 WE
Fluktuationsreserve:	714 WE
Neubedarf:	-735WE
Summe	
	<u>597 WE</u>

Die Berechnungen auf Grundlage des ISB-Modells zeigen, dass bei den prognostizierten Haushaltsgrößen der Neubedarf für 2030 bereits einen Überhang an Flächen erzeugt. Diese Ergebnisse spiegeln den prognostizierten Bevölkerungsrückgang wider, der auch trotz kleiner werdender Haushalte keinen rechnerischen Neubedarf an Wohnbauflächen mehr auslösen kann³⁶. Die Berechnungen zum Ersatzbedarf hingegen ergeben einen positiven Wert. Die Fluktuationsreserve wird in die Berechnung eingestellt, da sie höher ausfällt als die geringe Leerstandsquote aus 2017.

Die oben durchgeführten Rechnungen beschreiben die mögliche Nachfrage nach Wohneinheiten für den Zeithorizont 2030. Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Nachfrage rückläufig entwickeln wird. Basierend auf dem Ausgangsjahr **2017** ergibt sich demgemäß eine Nachfrage von insgesamt **597 WE**. Aufgrund des vorliegenden **Defizits Ende 2017 von 237 WE³⁷ (47 WE pro Jahr zu wenig)** sind insgesamt **834 WE bis 2030** herzustellen. Das sind rd. **64 WE pro Jahr**. Wäre, wie das ISB-Modell es vorsieht, im Wohnbauflächenzielkonzept 2015 die Fluktuationsreserve auf Null gesetzt worden, wären 709 WE weniger in die Berechnung eingegangen und es läge damit kein Defizit bis 2017 vor. Bis 2020 hätte die Berechnung

³⁵ Vgl. Institut für Landes- und Stadtentwicklung 2005, S. 38

³⁶ Das Forschungsinstitut Empirica hat bereits für den Zeitraum 2019 bis 2022 eine zurückgehende Neubaunachfrage prognostiziert, da die Zahl der Einwohner in allen ihren Szenarien mittelfristig rückläufig ist, Quelle: Bau.NRW - 1+2/2019

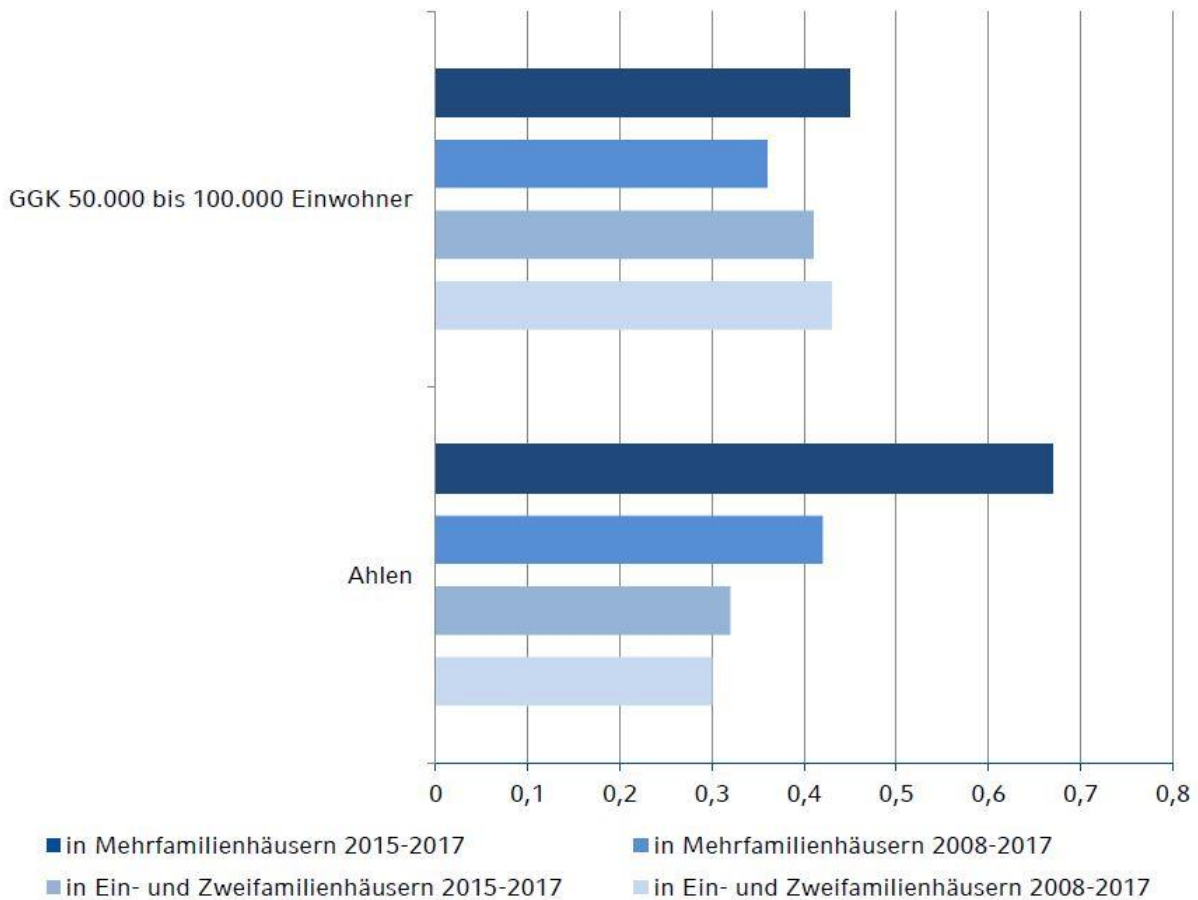
³⁷ Baufertigstellungsstatistik der Stadt Ahlen, eigene Erhebungen im Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2017: Errichtung von 425 WE, Zielzahl war 660 WE – 423= 237 WE als Defizit

lediglich 348 WE ergeben. Die stadt eigene Baufertigstellung zwischen 2013 und 2017 führt 423 WE an.

Die bauliche Entwicklung der stadt eigenen Auswertung der jährlichen Entwicklung des Ein- und Zweifamilien- sowie des Mehrfamilienhausbaus zeigt, dass **zwischen 2013 und 2017** durchschnittlich **85 WE pro Jahr** errichtet wurden. Während davon im Zeitraum von 2013 bis 2017 108 WE auf Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen sind, konnten 315 WE in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dies bestätigt den Nachholbedarf im Geschosswohnungsbau, von dem im Wohnbauflächenzielkonzept von 2015 ausgegangen wurde.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudearten für Ahlen im Vergleich zur großen Mittelstadt auf. Diese setzt die Baufertigstellungen eines Zeitraumes in Bezug zum Wohnungsbestand zu Beginn dieses Zeitraums (z. B.: Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2017 in Bezug auf den Wohnungsbestand des Jahres 2014). Die dunkelblauen Balken zeigen an, wie hoch die Bauintensität für Mehrfamilienhäuser in den letzten 3 Jahren im Durchschnitt pro Jahr gewesen ist. Ein Wert von 0,1 bedeutet, dass der Bestand im Betrachtungszeitraum durchschnittlich 0,1 Prozent gewachsen ist. Je höher der Wert, desto stärker ist der Bestand gewachsen. Dies bestätigt die Erhebung der oben dargestellten stadt eigenen Baufertigstellungsstatistik, dass die überwiegenden Wohneinheiten in den vergangenen Jahren in Mehrfamilienhäusern errichtet wurden. Insbesondere zwischen 2015 und 2017 wurden vergleichsweise viele Wohneinheiten innerhalb dieser Gebäudeart errichtet.

Abb. 14: Durchschnittliche Bauintensität nach Gebäudeart (% pro Jahr)



Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktbeobachtung NRW, Ahlen Wohnungsmarktprofil Ahlen 2017, Daten IT.NRW S. 12

Nach dem Beschluss zum Wohnbauflächenzielkonzept, im Zeitraum vom 01.01.2016 bis 13.05.2019, wurden gemäß städtischer Erhebung 163 neue Wohneinheiten auf Standorten genehmigt und weitgehend fertiggestellt, auf denen zuvor insgesamt 40 WE durch Abbrüche beseitigt wurden. Interessant ist dabei die Entwicklung der Verdichtung, die das Vierfache hervorgebracht hat. Dies liegt zum einen an Wohnbaustandorten, deren Grundstücke bislang untergenutzt waren, wie an der Straße Auf dem Westkamp mit bislang 2 Gebäuden mit zusammen 12 WE. Nach dem Abbruch wurden 4 neue Wohngebäude mit insgesamt 40 WE errichtet. Des Weiteren sind 3 Abbrüche mit insgesamt 3 WE am Westfalendamm Ecke Friedrich-Ebert-Straße zu verbuchen, denen demnächst in 5 Neubauten 38 WE gegenüberstehen. Zum anderen lässt sich die starke Verdichtung mit der Entwicklung auf dem industriellen Altstandort Gerinhoff an der Bismarckstraße/ Lütkeweg/ Nordstraße erklären. Hier gab es lediglich 1 WE, die mit dem Abbruch des Areals weichen musste, während 54 neue WE hier Platz finden konnten.

Beispiele für gelungene Nachverdichtungen im Rahmen der Innenentwicklung:



Geringhoff-Quartier: Lütkeweg



Bismarckstraße



Wohnquartier: Auf dem Westkamp





Neubebauung Auf der Geist



Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Am Stockpiper



Neubebauung Im Herbrand



5. Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet

Die Überarbeitung der Wohnbauflächenpotenziale erfolgt auch weiterhin unter der Beachtung der einleitenden Worte des § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und im Weiteren die Wiedernutzbarmachung von Flächen durch die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung hervorhebt.

Nach durchgeführter Aktualisierung der erforderlichen Eckdaten mit Ermittlung des künftigen Bedarfs an der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen sowie aufgrund der Erfahrungen während der Umsetzung des bisherigen Wohnbauflächenzielkonzeptes erfolgt nunmehr die Aktualisierung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale (Karten 13 und 14). Die bislang durchgeführte und in der Umsetzung befindliche Strategie der Innenentwicklung wird, u. a. aufgrund von aufgezeigten Mobilisierungshemmnissen sowie aufgrund der Nichtverfügbarkeit größerer privater unbebauter Flächen, um die Betrachtung und Bewertung von Potenzialflächen am Siedlungsrand im Außenbereich ergänzt. Damit soll den Anforderungen an der Bereitstellung von Wohnraum längerfristig begegnet werden, sodass ein adäquates Angebot an potenziellen Flächen für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten angeboten werden kann.

Zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen erfolgte eine systematische Überprüfung auf noch unbebaute Flächen innerhalb des bebauten Stadtgebietes sowie im Außenbereich, angrenzend an das Siedlungsgefüge, die sich für eine künftige Wohnbebauung eignen würden. Die im Ergebnis ermittelten Flächen stellen sich planungsrechtlich sehr unterschiedlich dar und werden dementsprechend bewertet und für die weitere Vorgehensweise kategorisiert. Diese im Folgenden abgebildeten fünf Flächenkategorien sind im Maßstab 1 : 5.000 kartografisch³⁸ dargestellt und sollen als Steuerungskonzept im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dienen. Auch die noch verfügbaren Baulücken werden im Einzelnen ergänzend dargestellt.

Mobilisierungshemmnisse eigentumsrechtlicher Art wurden (mit tlw. Ausnahme von Flächen der Flächenkategorien IV und V) für die potenziellen Flächen im Vorfeld ausgeräumt, indem eine persönliche Eigentümerbefragung erfolgte und nur solche Flächen berücksichtigt werden, die bis 2030 auch tatsächlich vermarktbare sein werden.

Kategorisierung der Potenzialflächen

- *Baulücken § 30 BauGB*
- *Baulücken § 34 BauGB*

- *I-Fläche liegt im Innenbereich, es besteht Baurecht nach §§ 30 oder 34 BauGB*
- *II-Fläche liegt im Innenbereich, befindet sich im Umbruch, nicht erschlossen, Bedarf eines Bebauungsplanes*
- *III-Fläche liegt im Innenbereich, nicht erschlossen, Bedarf eines Bebauungsplanes*
- *IV-Fläche liegt im Außenbereich, als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt, nicht erschlossen*
- *V-Fläche ist nicht als Wohnbaufläche im FNP dargestellt*

Darüber hinaus wurde die durchschnittliche Anzahl an möglichen zu realisierenden Wohneinheiten auf den einzelnen potenziellen Flächen überschlägig ermittelt und als ergänzende Information in die Karten eingetragen. Mit der Bewertung 'vorrangig zu mobilisierende Flächen', erhalten diese Priorität bei ihrer Entwicklung.

Die oben aufgeführten **Baulücken**³⁹ sind Gegenstand des städtischen Baulückenkatasters und verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Sie erhalten höchste Priorität bei einer Neubebauung, da sie sofort verfügbar und bebaubar sind. Die Baulücken befinden sich weitgehend in Privateigentum, gleichwohl dürfen sie über das öffentliche Kataster zum Verkauf angeboten werden. Planungsrechtlich sind die unbebauten Grundstücke entweder nach § 34 BauGB "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" zu beurteilen oder aber sie liegen innerhalb

³⁸ Karten mit Darstellung der Wohnbauflächenpotenziale sind im Anhang einzusehen.

³⁹ Das Baulandkataster wurde 2012 von der Verwaltung erstellt. Im 4. Quartal, vor seiner Veröffentlichung, erfolgte gem. § 200 (3) BauGB eine öffentliche Bekanntmachung auf Dauer eines Monats mit dem Hinweis auf das Widerspruchsrecht des Grundstückseigentümers. Die Praxis zeigte aber, dass viele Grundstückseigentümer, die ihr Widerspruchsrecht in 2012 nicht in Anspruch nahmen, dennoch kein Interesse an einer Veräußerung ihres Grundstücks hatten bzw. haben, sodass im September 2014 eine persönliche schriftliche Befragung aller betroffenen Eigentümer erfolgte. Eine positive Rückmeldung erhielt die Verwaltung lediglich für insgesamt 46 Baulücken. Hinzuzurechnen sind die Baulücken der Neubaugebiete innerhalb von Bebauungsplänen, die jeweils aus einer Hand vermarktet werden. Gleiches wurde für die Potenzialflächen I bis III durchgeführt, die nicht am Siedlungsrand liegen.

eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB. Zwischenzeitlich sind zahlreiche Baulücken bebaut worden und werden demzufolge nicht mehr abgebildet.

Potenzialflächen der **Kategorie I** sind größer als eine Baulücke, liegen im Innenbereich und befinden sich entweder innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder sind im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Auch in diesem Fall ist eine Bebauung sofort möglich.

Alle weiteren Potenzialflächen der **Kategorie II-V** müssen zunächst planungsrechtlich aufbereitet werden, bevor sie einer Bebauung zugeführt werden können.

Hierzu gehört die im Innenbereich liegende für eine Bebauung interessante **Flächenkategorie II**, die durch eine abgängige bzw. an Bedeutung verlorene Nutzung charakterisiert ist. Städtebauliche Gründe sprechen für eine zeitnahe Nachnutzung, um weitere bebaute Brachen innerhalb des Stadtgebietes zu vermeiden. Darüber hinaus eignen sie sich aufgrund ihrer Lage und Umgebungsnutzung für eine wohnbauliche Nachnutzung. Aufgrund der Größe der Fläche fehlt es an einer (verkehrlichen) Erschließung dieser Flächen, sodass ein Bebauungsplanverfahren die notwendigen Voraussetzungen dafür schaffen kann.

Die **Flächen der Kategorie III** innerhalb des Siedlungskörpers sowie in den Ortsteilen sind unbebaut und benötigen aufgrund ihrer Größe das notwendige Planungsrecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Darüber erhält die Fläche die erforderliche verkehrliche und technische Erschließung. Der Vorteil dieser Flächen gegenüber der in Siedlungsrandlagen (wie Kategorie IV) ergibt sich aus der Infrastrukturausstattung. Sie liegen innerhalb der bereits vorhandenen Erschließungsnetze.

Die bisher beschriebenen Baulücken und die Flächenkategorien I - III unterstützen die angestrebte Innenentwicklung und sind vorrangig, soweit sich Angebot und Nachfrage decken, in der Vermarktung zu berücksichtigen (vorrangig zu mobilisierende Flächen).

Die **Flächen der Kategorie IV** mit ihrer Lage am Siedlungsrand stellen sich zwar im Flächennutzungsplan als größere zusammenhängende Wohnbauflächen dar, befinden sich im Außenbereich und stehen in der planungsrechtlichen Aufbereitung und einer baulichen Entwicklung hinten an. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der eingangs aufgezeigten Problematik zur Auslastung der technischen Infrastruktur bei dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang. Möglicher Leerstand innerhalb des Innenbereiches als Folge wäre nicht akzeptabel, sodass diese Flächen derzeit für eine wohnbauliche Entwicklung grundsätzlich eher weniger geeignet sind.

Die letzte **Flächenkategorie V** liegt sowohl im Innen- als auch im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche sondern als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt⁴⁰. Eine Mobilisierung dieser Flächen hätte das aufwändigste planerische Verfahren zur Folge, und zwar eine Änderung des Flächennutzungsplanes und darauf aufbauend die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auch diese Voraussetzungen führen grundsätzlich zu einer insgesamt geringen planungsrechtlichen Eignung für die Aufbereitung von Wohnbauflächen.

Die **Flächenkategorien I bis V** spiegeln den rein planungsrechtlichen Status wider. Bei der oben bereits erwähnten Suche nach einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche im Westen des Stadtgebietes, die in dem Stadtteil nur im Außenbereich gefunden werden kann, wurden die drei dort abgebildeten größeren Flächen der Kategorie IV (Walstedder Straße, Hammer Straße/ Richterbach) und V (Hohle Eiche) gegenübergestellt und neben der planungsrechtlichen Beurteilung auch nach anderen für die Standorte bedeutsamen Kriterien überprüft.

⁴⁰ Die Fläche für die Landwirtschaft südlich des Vorhelmer Wegs ist im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und damit nicht als ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine Darstellung als ASB wäre Voraussetzung für eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Diese drei potenziellen Flächen wurden den zuständigen Mitgliedern des Stadtplanungs- und Bauausschusses in einer Arbeitssitzung am 10.12.2018 im Detail vorgestellt. Die Fläche Hohle Eiche der Kategorie V eignet sich nicht nur aufgrund ihrer ruhigen und damit attraktiven Lage für eine wohnbauliche Entwicklung, sondern insbesondere aufgrund ihrer Eigentümerstruktur, da sich die Fläche lediglich im Eigentum einer Person befindet, die sich bereit erklärt hat, die Fläche an die Stadt zu veräußern. Die beiden anderen Flächen umfassen jeweils mehrere Eigentümer, von denen einige signalisierten, weder eine Wohnbauflächenentwicklung zu unterstützen, noch die Fläche an die Stadt Ahlen zu verkaufen. Damit lässt sich eine optimale bauliche Entwicklung, insbesondere was den Zuschnitt sowie die Wirtschaftlichkeit der Erschließung beider Plangebiete betrifft, auf diesen Flächen nicht umsetzen. Die Fläche Hohle Eiche der Kategorie V erfordert zwar zunächst eine Flächennutzungsplanänderung, die jedoch nach Aussage der Bezirksregierung kein Problem darstellt, da sich die Fläche im Regionalplan im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) befindet und sich demzufolge als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darstellen lässt.

Ferner sind die für eine Wohnbauentwicklung geeigneten kleineren städtischen Flächen in Form eines **roten oder grünen X** dargestellt. Während die rot gekennzeichneten veräußert werden konnten, befinden sich die grün dargestellten in der Vergabevorbereitung.

In nachfolgender Übersicht (Tab. 10) sind alle Potenzialflächen der Kategorie I bis V innerhalb der Kernstadt, getrennt nach Stadtteilen, zusammengefasst. Tabelle 11 umfasst die Kernstadt und die beiden Ortsteile mit gleichen Parametern. Die jeweilige Größe der Potenzialfläche sowie die dort möglichen Wohneinheiten werden dargestellt.

Eine dritte Übersicht (Tab. 12) nimmt die Anzahl der Baulücken auf, differenziert nach Stadtteilen innerhalb der Kernstadt und nach Ortsteilen. Die zugehörigen Kartenübersichten sind im Anhang zu finden.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen das Potenzial an Wohnbauflächen innerhalb des Ahleiner Stadtgebietes auf.

Tab. 9: Potenzialflächen nach Stadtteilen

Potenzialflächen- Kategorie	Ahlen-Nord		Ahlen-Ost		Ahlen-Süd		Ahlen-West		Gesamt	Gesamt
	Größe in ha	WE	Größe in ha	WE	Größe in ha	WE	Größe in ha	WE	Größe in ha	WE
I Fläche liegt im Innenbereich, es besteht Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB	1,348	43	1,186	78	0,594	21	3,356	120	6,484	262
II Fläche liegt im Innenbereich, befindet sich im Umbruch, nicht erschlossen, Bedarf eines Bebauungsplanes	1,547	39	2,994	75	-	-	-	-	4,541	114
III Fläche liegt im Innenbereich, nicht erschlossen, Bedarf eines Bebauungsplanes	-	-	2,039	41	-	-	-	-	2,039	41
IV Fläche liegt im Außenbereich, als Wohnbaufläche im FNP dargestellt, nicht erschlossen	2,854	57	6,733	135	2,586	52	9,209	166	21,382	410
V Fläche ist nicht als Wohnbaufläche im FNP dargestellt	5,055	100	-	-	-	-	3,676	70	8,731	170
Gesamt	10,804	239	12,952	329	3,180	73	16,241	356	43,177	997

Quelle: eigene Berechnungen, Mai 2019

Tab. 10: Potenzialflächen nach Ortsteilen

Potenzialflächen-Kategorie	Ahlen, Stadt		Dolberg		Vorhelm		Gesamt	Gesamt
	Größe in ha	WE	Größe in ha	WE	Größe in ha	WE	Größe in ha	WE
I Fläche liegt im Innenbereich, es besteht Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB	6,484	262	-	-	1,804	48	8,288	310
II Fläche liegt im Innenbereich, befindet sich im Umbruch, nicht erschlossen, Bedarf eines Bebauungsplanes	4,541	114	-	-	0,512	8	5,053	122
III Fläche liegt im Innenbereich, nicht erschlossen, Bedarf eines Bebauungsplanes	2,039	41	2,187	35	0,549	11	4,775	87
IV Fläche liegt im Außenbereich, als Wohnbaufläche im FNP dargestellt, nicht erschlossen	21,382	410	-	-	2,364	47	23,746	457
V Fläche ist nicht als Wohnbaufläche im FNP dargestellt	8,731	170	-	-	-	-	8,731	170
Gesamt	43,177	997	2,187	35	5,229	114	50,593	1146

Quelle: eigene Berechnungen Mai 2019

Tab. 11: Baulücken gem. §§ 30/ 34 BauGB nach Stadt- und Ortsteilen

Baulücken	Ahlen-Nord	Ahlen-Ost	Ahlen-West	Ahlen-Süd	Vorhelm	Dolberg	Gesamt
§ 30 BauGB	1	2	2	-	3	-	8
34 BauGB	3	7	-	3	3	5	21
Gesamt	4	9	2	3	6	5	29

Quelle: eigene Berechnungen Mai 2019

Den Tabellen 9 und 10 ist differenziert zu entnehmen, dass die Stadt Ahlen auch längerfristig über Flächenpotenziale in ausreichendem Umfang verfügen wird. Mit insgesamt rd. 50,6 ha Fläche innerhalb des Stadtgebietes stehen ihr umgerechnet für eine weitere wohnbauliche

Entwicklung überschlägig rd. 1.150 Wohneinheiten⁴¹ zur Verfügung. Ergänzend werden 29 Baulücken, die sofort bebaubar sind, angeboten.

Die bislang favorisierte Innenentwicklung und Nachverdichtung führte in den vergangenen Jahren dazu, dass von den ursprünglich ermittelten 96 Baulücken im Zielkonzept von 2015 zwischenzeitlich 60 Grundstücke bebaut werden konnten. Dies ist als ein sehr positives Ergebnis hinsichtlich der Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen und der Auswirkungen auf das Stadtbild innerhalb der bebauten Siedlungslage zu werten. Diese Grundstücke wurden regelmäßig durch ihre Baufertigstellungen städtebaulich aufgewertet mit einem positiven Effekt auf das umgebende Wohnumfeld. Hätte in den vergangenen Jahren ein neues Baugebiet im Außenbereich zur Entwicklung angestanden, wäre die Bebauung von Baulücken als auch von kleineren unbebauten Flächen in dem vorliegenden Umfang nicht ansatzweise umgesetzt worden. Viele Brachflächen würden dem Stadtbild und dem jeweils unmittelbaren Wohnumfeld der benachbarten Bewohner schaden.

Den prognostizierten **597 WE** vom **01.01.2018 bis 31.12.2030** plus Nachholbedarf bis 2017 von **237 WE**, also insgesamt **834 WE** stehen den aktuell überschlägig ermittelten rd. **1.180 WE** als Wohnbauflächenpotenziale gegenüber. Für die größeren potenziellen Wohnbauflächen wurden in Karte 13 und 14 i. d. Regel herkömmliche Einfamilienhausgebiete zugrunde gelegt. Demzufolge wurden die darin vermerkten Wohneinheiten auch dafür berechnet. Ziel ist es aber, je nach Investor und Entwicklung der einzelnen Flächen, auch Mehrfamilienhäuser in diesen Gebieten errichten zu lassen, insbesondere vor dem Hintergrund, der Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen nachzukommen. Demzufolge wird die Anzahl der WE einzelner Potenzialflächen wahrscheinlich größer ausfallen als bisher hier in den Karten angenommen, sodass das Angebot an potenziellen Flächen bis 2030 ausreichen wird. Die in beiden Karten dargestellten Potenzialflächen sind lediglich eine Momentaufnahme aus April/ Mai 2019. Es ist auch für die Zukunft davon auszugehen, wie die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass sich weitere nicht vorhersehbare Veränderungen in den Flächenentwicklungen innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches durch Verkäufe/ Umnutzungen/ Umstrukturierungen bis 2030 ergeben werden.

Darüber hinaus existieren faktisch weitere Baulücken, die einer Vermarktung in den nächsten 10 Jahren nicht zur Verfügung stehen, aber dennoch für den Eigenbedarf, gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt, entwickelt werden können. Damit ergibt sich ein unbekanntes Potenzial, was ergänzend zur Verfügung steht.

Damit die Stadt Ahlen hinsichtlich der künftigen Versorgung sowohl quantitativ als auch qualitativ mit ihrem Angebot an Wohnbauflächen gut aufgestellt ist, erfolgte eine weitere Bewertung der Flächen insofern, als vorrangig zu mobilisierende Potenzialflächen ermittelt wurden. Diese Flächenkategorie mit überwiegender Lage innerhalb des Siedlungskörpers wird den kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Bedarf decken können⁴². Dabei handelt es sich um aktuell nachfolgende Flächen der Tabelle 12 innerhalb der Kernstadt sowie der Ortsteile Vorhelm und Dolberg in Tabelle 13. Im Einzelnen stellt sich die Verteilung der unterschiedlichen Kategorien wie folgt dar:

Während innerhalb der Kernstadt alle vorrangig zu mobilisierenden Flächenkategorien vertreten sind, verfügt **Dolberg** nur über ein größeres Baugebiet der Kategorie I, d. h. die Inanspruchnahme durch eine Wohnbebauung für diese Flächen ist in Kürze möglich. Die Herstellung der Erschließung sowie die Vermarktung der stadteigenen Baugrundstücke sind für August 2019 vorgesehen. Sofort bebaubar sind noch 5 Baulücken, die über das entsprechende Planungsrecht verfügen. Hinsichtlich der Größe des Ortsteils lässt sich dieses Angebot als

⁴¹ Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) ergibt sich in Abhängigkeit der planungsrechtlichen Ausnutzung. Diese orientieren sich an der bisherigen baulichen Dichte und unterscheidet Einfamilienhausgebiete mit 20 WE/ha, Mehrfamilienhausgebiete außerhalb des Stadtkerns mit 50 WE/ha und Geschosswohnungsbau im Kerngebiet mit 100 WE/ha. Dabei handelt es sich um eine grobe überschlägige Berechnung.

⁴² Hierzu liegen Steckbriefe im Anhang des Wohnbauflächenzielkonzeptes 2015 vor.

zunächst ausreichend bezeichnen, im Falle einer zügigen Vermarktung von Hases Wiese stände noch eine zentral gelegene Fläche zur Verfügung, die jedoch noch landesplanerisch entwickelt werden müsste. **Vorhelm** hingegen verfügt über Potenziale der Kategorien I bis IV und weitere 6 Baulücken, sodass auch dort ein ausreichendes Angebot zur sofortigen Bebauung vorliegt.

Innerhalb der Kernstadt ergibt sich die Verteilung der Baulücken auf die Stadtteile wie folgt. Während der Ahleener Westen noch über ein Baulückenpotenzial für 2 WE verfügt, kann der Osten Baugrundstücke für 9 WE anbieten, demgegenüber lassen sich im Norden- und Südenstadtteil 4 und 3 Baulücken nachweisen. Ein regelmäßig zu aktualisierendes Baulandkataster, das bei der Stadt Ahlen eingesehen werden kann, steht den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung⁴³.

Die der Stadt aktuell bekannten geplanten Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebietes lassen sich den nachfolgenden Tabellen entnehmen:

Tab. 12: Übersicht über geplante Wohneinheiten (WE) in der Kernstadt, 26.04.2019

Baugebiete, Bebauungspläne	Anzahl WE in Planung	Umsetzung
Hammer Straße - Lodenkemper	22	2019
Jahnwiese	12	2019/20
Handkamp (Bodenuntersuchungen abwarten)	39	2022
Richard-Wagner-/ Robert-Koch-Straße	18	2019
Stegerwaldplatz	10	2019/20
Feldstraße	27	2022
Baubetriebshof	70 - 100	2021/22
Baugebiet im Westen Hammer Str./ Walstedder Str./ Hohle Eiche	65 bzw. 100	2021/22
Franz-Liszt-Weg	8	2020
Konrad-Adenauer-Ring Ecke Parkstraße	12	
Einzelgrundstücke		
Geringhoff-Quartier Lütkeweg Ecke Nordstraße	16	2019/20
Südstraße, ehem. Kettelerhaus	24	2019
Am Stockpiper	24	2019
Hansjakobstraße	22	2019
2 Spielplätze (Im Altfeld/ Borsigweg)	3	2019/20
Hela Rennbahn, Fritz-Reuter-Straße	24	2019/20
Knappenweg/ Wichern-/ Hansastrasse	45	2019/20
Otto-Hue-Straße	42	2019/20
Westfalendamm/ Friedrich Ebert-Straße	27	2019
Schorlemer/ Hammer Straße	12	2019
Ehemalige Kläranlage Süd, Zum Richterbach 135	1	2019/20
Gemmericher Straße 24	24	2019/2020
Wichernstraße	8	2020
Weststraße	12	2019/2020
Pattenmeicheln	6	2019
Einzelgrundstücke mit insgesamt	18	2019/2020
Summe	591 bis 656	bis 2022

⁴³ Das Baulandkataster lässt unter folgendem Link abrufen <http://www.ahlen.de/bauen/stadtplanung/wohnbaugrundstuecke/>

Tab. 13: Übersicht über geplante Wohneinheiten (WE) in Vorhelm und Dolberg, 26.04.2019

Baugebiete, Einzelgrundstücke	Anzahl WE in Planung	Umsetzung
Vorhelm		
Erweiterung Dornbreede, Im versunkenen Garten	5	2019
Glatzerstraße westlich Friedhof	3	2019
Zur Alwine	5	2019
Mühlenstraße	8	2019/20
Summe	21	2019/20
Dolberg		
Hases Wiese	35	2019/2020
Summe	35	2019/2020
Summe WE Vorhelm und Dolberg	56	
Summe WE Kernstadt, Vorhelm, Dolberg	<u>647 bis 712</u>	<u>bis 2022</u>

Diese bis 2022 prognostizierten 647 bis 712 herzustellenden WE zum Stand 26.04.2019 geben einen ersten Orientierungsrahmen der angestrebten Hochbaumaßnahmen. Da gemäß IT.NRW spätestens ab 2025, tlw. auch bereits eher ab 2020, aufgrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung eine deutlich rückläufige Nachfrage nach Wohnbauflächen einsetzen wird, kommt die aktuell prognostizierte Entwicklung von WE bis 2022 der zunächst noch hohen Nachfrage in der ersten Hälfte der 2020-er Jahre sehr entgegen. In der 2. Hälfte wird die Nachfrage deutlich abschwächen und damit einhergehend rücken Bestandspflege und -entwicklung wieder stärker in den Fokus.

Differenziert betrachtet werden aufgrund der noch verbliebenen Anzahl an verfügbaren Baulücken und der aufgezeigten Prognosemodelle, moderat, innerhalb integrierter und zentraler Lagen, weitere Flächen für neue Wohnbaugrundstücke in den kommenden Jahren entwickelt. Zur nachfragegerechten Deckung des Bedarfes sollte das Angebot sowohl Flächen für den Geschosswohnungsbau mit überwiegend kleinen und wenigen sehr großen Wohnungen als auch für den Einfamilienhausbau umfassen.

Neben der bislang zielstrebig verfolgten und erfolgreichen Innenentwicklung und Nachverdichtung ist es nun vertretbar, eine weitere größere zusammenhängende Fläche im Außenbereich im Westen des Stadtgebietes als Wohnbaugebiet für den Ein- und Zweifamilienhausbau sowie den Geschosswohnungsbau vorrangig zu entwickeln.

6. Zielkonzept für die künftige Wohnbaulandausweisung

Die Ergebnisse zur Wohnbaulandausweisung in 2015 führten dazu, dass sich die Entwicklung neuer Bauflächen vorrangig auf die Potenziale im Innenbereich fokussierte und die Berücksichtigung von Wohnbauflächen an den Siedlungsändern des Ahlener Stadtgebietes zur weiteren Bedarfsdeckung städtebaulich nicht gerechtfertigt werden konnte. Wie die Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln gezeigt haben, war diese Vorgehensweise für die Stadtentwicklung und das Stadtbild Ahlens zielführend. Hätte eine Fläche am Siedlungsrand entwickelt werden können, wäre die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung nicht in dem Maße erfolgt mit den für die Stadtentwicklung und das Stadtbild verbundenen negativen Auswirkungen.

Ein wichtiges Ergebnis der Überarbeitung ist die Feststellung, dass Ahlen nicht von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen ist. Neben der Nachfrage nach Baugrundstücken für

Ein- und Zweifamilienhäuser liegt eine starke Nachfrage nach kleinen preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen vor sowie eine geringe Nachfrage nach großen Wohnungen ab 5 Personen. Beide Wohnungsgrößen können aktuell nicht in ausreichendem Umfang am Markt angeboten werden, sodass die Nachfrager derzeit in größeren bzw. zu kleinen Wohnungen leben.

In der hiermit vorliegenden Überarbeitung und Anpassung an den prognostizierten Bedarf erhält die Innenentwicklung nach wie vor Priorität, da noch nicht alle Potenziale in integrierter Lage ausgeschöpft wurden, gleichwohl ist beabsichtigt, ein Wohngebiet an der bebauten Peripherie im Westen der Kernstadt für die nachgefragten Bauformen zu entwickeln.

Daneben ist auch für den zukünftigen Handlungsrahmen weiterhin die Bestandspflege und Bestandsentwicklung, wie auch die aktuell geführten Gespräche mit den Wohnungsbauunternehmen zeigten, ein wichtiger Faktor zur Erhaltung des städtischen Wohnungsbestandes.

6.1 Bestandspflege und -entwicklung

Ein wesentliches Handlungsfeld innerhalb des Siedlungskörpers stellen weiterhin die Wohnquartiere mit ihren Wohnungsbeständen dar. Der damals durchgeführte und punktuell aktualisierte Quartierscheck hat ergeben, dass sich keine erkennbar negativen Entwicklungen wie städtebauliche Missstände abzeichnen. Im Gegenteil, die im Jahr 2011 erhobenen Leerstände sind rückläufig. Vereinzelt Leerstände wurden nur noch im Quartier Amselweg/ Am Stockpiper in dem dort vorhandenen größeren drei- bis viergeschossigen Gebäudekomplex sowie auf der Nordstraße erhoben. Die Leerstände in der Zechensiedlung wurden zwischenzeitlich durch Änderung der Vermarktungsstrategie aufgehoben.

Veränderungen werden sich künftig, aufgrund der sehr unterschiedlich strukturierten Quartiere, auf kleinräumiger Ebene vollziehen und verschiedene Wohnungsbestände werden in unterschiedlicher Weise betroffen sein.

Die Gespräche mit den Wohnungsbaugesellschaften, die gut ein Drittel der Wohnungen im Geschosswohnungsbau und in den Zechensiedlungen bewirtschaften, haben gezeigt, dass in den vergangenen Jahren innerhalb ihrer Quartiere weitgehend regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sodass sich auch der Altbestand überwiegend in einem ordentlichen bewohnbaren Zustand befindet. Auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes wie z. B. im Bereich Beckumer Straße/ Selma-Englisch-Straße/ Harkortstraße/ Halskeweg oder auch die geplante und öffentlich geförderte Maßnahme im Ahlener Süden im Bereich Föhrenweg, Kastanienweg tragen zur Bestandspflege und –entwicklung bei. Auch für die Zukunft sind weitere Instandhaltungs-/ Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen, allerdings wird dazu nicht auf das Angebot der öffentlichen Förderung für den Bestand zurückgegriffen, da teilweise negative Erfahrungen hinsichtlich der durchgeführten Maßnahmen vorliegen und diese sich damit als wenig attraktiv herausgestellt haben. Stattdessen würde dann eher ein Abbruch und Neubau greifen.

Auch für die nicht im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften befindlichen Wohngebäude gilt es, die Quartiere weiterhin zu beobachten und im Bedarfsfall Maßnahmen einzuleiten. Dies betrifft alle Eigentümer gleichermaßen, die ggfs. in engem Kontakt zur Stadtverwaltung gemeinsam nach Lösungen suchen sollten.

Als mögliche Maßnahmen lassen sich bauliche Anpassungen durch Wohnungsmodernisierungen oder auch durch Umbau zur Änderung von Wohnungsgrößen und –zuschnitten umsetzen. Bei Anpassungen im Bestand lässt sich ein weiteres Handlungsfeld insofern bedienen, als grundlegend umzubauende bzw. zu sanierende und zu modernisierende Wohnungen das Angebot an nachgefragten kleineren (mit Einschränkungen, da im Bestand keine barrierefreien Umbauten erfolgen) und wenigen großen Wohnungen durchaus sinnvoll ergänzen können. Fehlende Wohnungen für Familien mit drei und mehr Kindern können z. B. durch Zusammenlegung von zwei kleineren Wohnungen gewonnen werden.

Die schon seit einem längeren Zeitraum laufende Veräußerung von Einfamilienhäusern in den Zehensiedlungen an private Einzelpersonen kommt zahlreichen Familien, die bereits ein Gebäude erworben haben, sehr entgegen.

6.2 Innenentwicklung durch Neubebauung

Ziel ist und bleibt es, alle sinnvollen Nachverdichtungspotenziale innerhalb des bebauten Siedlungskörpers auszuschöpfen und den Landschaftsraum zu schonen. Demgemäß hat das Wohnbauflächenzielkonzept aus Dezember 2015 über die Veröffentlichung der über das Stadtgebiet verteilten Baulücken seine Zielsetzung, die favorisierte Innenentwicklung durch Baulückenschließungen und weitere Nachverdichtung im Bestand unterstützt. So konnten z. B. von den 96 noch verfügbaren Baulücken 67 geschlossen werden, so dass nunmehr noch 29 verfügbar sind. Ebenso stellten die aufgegeben rd. 10 städtischen Spielflächen des Spielflächenentwicklungskonzeptes aus 2016 weitere potenzielle Wohnbauflächen der Nachverdichtung dar. Diese städtischen Grundstücke sowie weitere nicht mehr benötigte innerstädtische Einzelflächen wie z. B. am Wendehammer des Amselwegs oder an der Dolberger Straße Ecke Im Hohen Kamp konnten nahezu alle veräußert werden. Die verwaltungsseitige Untersuchung zu den nicht mehr benötigten Aktionsflächen im Stadtgebiet ist bislang nicht abgeschlossen. Auch daraus werden sich weitere potenzielle Baugrundstücke ergeben. Der Abschluss dieses Konzeptes mit einem Beschluss des Rates ist bislang nicht bekannt, genauso wenig wie der Umfang an Grundstücken.

Größere unbebaute sowie Flächen im Umbruch, bei denen die Nutzung aufgegeben wurde, stellen ein bedeutendes Entwicklungspotenzial für die Innenentwicklung und Nahverdichtung dar. Allerdings traten bei Erschließung des Gebietes Jahnwiese Entwicklungshemmnisse auf, sodass die Vermarktung dieser Baugrundstücke durch die städtischen Liegenschaften für das 2. Halbjahr 2019 avisiert wird. Die Entwicklungshemmnisse der Fläche Handkamp konnten aufgrund fehlender weiterer Untersuchungen bislang nicht beurteilt werden, sodass es diese zunächst abzuwarten gilt, bevor sich eine Aussage zur weiteren Vorgehensweise treffen lässt. Das Baugebiet Alte Gärtnerei musste ebenfalls von Bodenbelastungen befreit und soll zum Herbst 2019 vermarktet werden.

Im Ortsteil Dolberg konnte bereits eine größere Fläche im Innenbereich von der Stadt mobilisiert werden, indem sie erworben und bauleitplanerisch entwickelt wurde, sodass in Kürze die Erschließung vorgenommen und zeitgleich die Vermarktung nach den städtischen Vergabekriterien eingeleitet werden kann.

Für die nicht erschlossenen Flächen der Kategorie II und III im Innenbereich, wie die Flächen alter Baubetriebshof an der Alte Beckumer Straße und die der ehemaligen Paul-Gerhardt-Schule im Osten der Kernstadt wird das entsprechende Planungsrecht vorbereitet.

Auf diesen innerhalb des Siedlungsgefüges gelegenen Flächen konnten bzw. können die Bedarfe an Neubebauungen weitgehend erfüllt werden, da sie mit der Umgebungsnutzung in Einklang zu bringen waren bzw. sind. Vorteilhaft in diesen Situationen ist i. d. Regel der Rückgriff auf vorhandene Infrastrukturen, d. h., diese Flächen liegen in der Nähe von Kindertagesstätten, Schulen sowie Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus innerhalb der vorhandenen Erschließungs-, Ver- und Versorgungsnetze, sodass eine Erweiterung am Siedlungsrand damit bislang umgangen werden konnte. Positiv wirkt sich diese Entwicklung auch auf das Stadtbild aus, denn brachliegende Flächen werden reaktiviert und damit lässt sich auch für die Umgebung i. d. Regel eine Aufwertung erreichen.

Darüber hinaus gibt es im Innenbereich Flächen, die im Bebauungsplan zwar als Wohngebiet festgesetzt sind, die jedoch in Privateigentum stehen und derzeit für eine Wohnbaulandentwicklung nicht verfügbar sind und bislang auch nicht als Potenzialfläche dargestellt werden. Es bleibt zu hoffen, dass diese Flächen zukünftig für eine Baulandnutzung mobilisiert werden können.

Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld ist die künftige Versorgung mit Wohnraum für stationär Pflegebedürftige, die auf externe Einrichtungen angewiesen sind. Gemäß der Fortschreibung des Berichtes zum ‚Wohnen im Alter mit Gemeinschaft und Sicherheit‘ aus August 2016 der Leitstelle Älter werden in Ahlen des Fachbereichs 5 und Alter und Soziales e.V. werden stationäre Pflegeplätze auf längere Sicht in ausreichendem Umfang angeboten. Die in diesem Zusammenhang bislang angestrebte quartiersnahe Versorgung im Innenbereich wird, so das Fazit des Berichtes, weitestgehend umgesetzt. Jedes Bauvorhaben, das Alteneinrichtungen zum Gegenstand hat, wird von dieser Leitstelle vorab entsprechend geprüft, um Fehlentwicklungen vorzubeugen.

6.3 Entwicklung im Außenbereich

Neben der Mobilisierung größerer innerstädtischer Flächen im Norden, Osten und Südwesten der Kernstadt soll auch eine größere Wohnbaufläche im Westen der Kernstadt angeboten werden, die hier aufgrund fehlender Flächenpotenziale im Innenbereich nur am Siedlungsrand liegen kann. Dazu wurden drei potenzielle Flächen der Kategorie IV und V auf ihre Eignung überprüft, in dem sie nach planungsrechtlichen, städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Kriterien bewertet wurden⁴⁴.

Die nördlich gelegene Fläche Hohle Eiche hat sich im Vergleich zu den südlich davon gelegenen Flächen Walstedder Straße/ Avermannskamp sowie Hammer Straße/ Richterbach als besonders geeignet für eine Wohnbaulandentwicklung herausgestellt und soll vorrangig bauleitplanerisch entwickelt werden. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sollen hier umgesetzt werden. Der Vorteil dieser Fläche liegt für die Verwaltung nicht nur in ihrer städtebaulichen Eignung sondern auch darin, dass sie sich im Eigentum nur einer Privatperson befindet und damit in vollem Umfang verfügbar ist. Darüber hinaus hat diese Privatperson ihre Bereitschaft zur Veräußerung an die Stadt über eine Absichtserklärung zugesichert, sodass die Kommune die Flächen entwickeln und damit auch erschließen kann.

⁴⁴ Vgl. Bewertungstabellen im Anhang

Luftbildausschnitte und Bebauungskonzepte der Wohnbaupotenzialflächen im Westen der Kernstadt:



Hohle Eiche



Walstedder Straße/ Avermannskamp





Hammer Straße/ Richterbach



Städtebaulicher Vergleich potenzieller Wohnbauflächen im Westen des Stadtgebietes

Vergleichskriterien / potenzielle Baugebiete	Hammer Straße	B*	Walstedder Straße/ Avermannskamp	B*	Hohle Eiche	B*
Bestandsdaten						
<i>Lage</i>	Hammer Straße Ecke Oestricher Weg/ Richterbach	-	Nördlich Walstedder Straße/ Avermannskamp	-	Nördlich der Verlängerung der Straße Hohle Eiche Richtung Westen	+
<i>Größe rd.</i>	4,6 ha: Nettowohnbauland, Verkehrsfläche, Spielplatz	+	3,4 ha: Nettowohnbauland, Verkehrsfläche, Spielplatz	0	3,3 ha: Nettowohnbauland, Verkehrsfläche, Spielplatz	0
<i>Eigentümer/ Verfügbarkeit</i>	9 Privateigentümer/ Flurstücke 152 tlw., 416 und 179 nicht verfügbar	-	4 Privateigentümer, Stadt Ahlen/ Flurstück 18 nicht verfügbar	-	1 Privateigentümer/ verfügbar	+
<i>Planungsrecht</i>	FNP: Wohnbaufläche/ Bebauungsplan erforderlich: Allgemeines Wohngebiet	+	FNP: Wohnbaufläche/ Bebauungsplan erforderlich: Allgemeines Wohngebiet	+	FNP: Fläche für die Landwirtschaft/ Regionalplan: ASB , Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche und Bebauungsplan erforderlich: Allgemeines Wohngebiet	0
<i>Derzeitige Nutzung/ ökologische Wertigkeit</i>	Landwirtschaftliche Fläche, vereinzelt Bäume/ Sträucher, nicht versiegelte Fläche, Brennerei Hase teilversiegelt	0	Landwirtschaftliche Fläche/ Baumschule; Straßenlagerfläche Stadt, vereinzelt Bäume/ Sträucher; weitgehend nicht versiegelte und kleine teilversiegelte Fläche mit Sträuchern umgeben, Ackerflächen und Baumschulen haben die gleiche Wertigkeit	0	Landwirtschaftliche Fläche, vereinzelt Bäume/ Sträucher, nicht versiegelte Fläche bis auf eine kleine Fläche im Süden	0

*B = Bewertung

Städtebaulicher Vergleich potenzieller Wohnbauflächen im Westen des Stadtgebietes

Vergleichskriterien / potenzielle Baugebiete	Hammer Straße	B*	Walstedder Straße/ Avermannskamp	B*	Hohle Eiche	B*
Städtebauliche Bewertung						
<i>Kita-Nähe</i>	Roncalli Haus, Lessing- Ecke Schillerstraße	+	evangelische Kita, Auf der Geist 51	+	katholische Kita Sankt Andreas, Straußstraße	+
<i>Schul-Nähe</i>	Martinschule	+	Martinschule	+	Martinschule	+
<i>Nahversorgung</i>	Buschhoffkreisel	0	Straußstraße Ecke Eschenbachstraße und Buschhoffkreisel	+	Straußstraße Ecke Eschenbachstraße und Buschhoffkreisel	+
<i>Innenstadt</i>	West-/ Oststraße	0	West-/ Oststraße	0	West-/ Oststraße	0
<i>Naherholung/ Nähe zum Freiraum</i>	Anbindung z. B. Fuß- und Radweg Westseite Richterbach/ Richtung Süden in den Freiraum oder über den Oestricher Weg Richtung Osten bzw. Süden	0	Anbindung Fuß- und Radweg über Avermannskamp und Homannsweg Richtung Kälberbach/ Richterbach	+	Anbindung Fuß- und Radweg über Brüningswiese oder Händelweg zum Richterbach	+
<i>Städtebauliche Einbindung</i>	Lässt sich städtebaulich gut integrieren, da nördlich, östlich und westlich bebaute Siedlungsflächen angrenzen, östliche Teilfläche immissionsbelastet durch Hammer Straße, Lärmschutzwand erforderlich	0	Siedlungsrandlage, keine bauliche Integration, Baugebiet besteht aus 2 Teilflächen, die kein zusammengehöriges Quartier bilden. Zur Walstedder Straße hin orientierte Teilflächen immissionsbelastet	-	Lässt sich durch die vorhandene Bebauung im Norden, Osten und Süden in die Siedlungsstruktur einbetten, hält ausreichenden Abstand zum Richterbach und zur Überschwemmungsfläche ein, liegt sehr ruhig	0
<i>Verkehrliche Anbindung (Straße/ ÖPNV)</i>	Unmittelbarer Anschluss an die Hammer Straße, ÖPNV-Haltestelle Fritz-Reuter Straße	+	Unmittelbarer Anschluss an die Walstedder Straße, ÖPNV-Haltestelle Homannsweg	+	Über die Straße Hohle Eiche, ca. 450 m zur ÖPNV-Haltestelle Hohle Eiche an der Kapellenstraße und ca. 400 m über die Straße Brüningswiese ÖPNV-Haltestelle Haydenstraße an der Walstedder Straße	0

Städtebaulicher Vergleich potenzieller Wohnbauflächen im Westen des Stadtgebietes

Vergleichskriterien / potenzielle Baugebiete	Hammer Straße	B*	Walstedder Straße/ Avermannskamp	B*	Hohle Eiche	B*
<i>Lärmimmissionen</i>	durch Verkehrsbelastung Hammer Straße	-	Tl.w. Verkehrsbelastung durch Walstedder Straße	0	Keine Lärmimmissionen	+
Technische IS						
<i>Schmutzwasser</i>	Entwässerung Richtung Westen, westlich Richterbach in den Hauptsammler	+	Entwässerung Richtung Hohle Eiche, eine Pumpstation wird erforderlich	0	Entwässerung Richtung Walstedder Straße über Avermannskamp, eine Pumpstation wird erforderlich	0
<i>Niederschlagswasser</i>	RRB	0	RRB	0	RRB	0
<i>Verkehrerschließung</i>	20 % der o.g. Fläche werden Verkehrsfläche, (78 % Wohnen, 2 % Spielfläche)	+	25 % der o.g. Fläche werden Verkehrsfläche (73 % Wohnen, 2 % Spielflatz)	0	23 % der o. g. Fläche werden Verkehrsfläche, (75 % Wohnen, 2 % Spielflatz)	0
Gebäudetypen, mögliche Anzahl WE	Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, rd. 90 WE, bei Erweiterung rd. 120 WE	+	Einzel- und Doppelhäuser, rd. 50 WE	-	Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser rd. 70 WE, Erweiterung des Gebietes wäre möglich um ca. 10 WE auf privaten Gärten	0
Ergebnis	8 x + 6 x 0 3 x -	2.	6 x + 7 x 0 4 x -	3.	7 x + 10 x 0	1.

Damit ist es der Verwaltung möglich, über das Bebauungsplanverfahren Einfluss auf den jeweiligen Umfang an Flächen für Ein-/ Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbauten zu nehmen und entsprechend ihrer Vergabekriterien die Veräußerung der Baugrundstücke durchzuführen. Mit dieser Vorgehensweise werden die Grundstücke insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv.

Die anderen beiden Flächen setzen sich aus Grundstücken mehrere Eigentümer zusammen. Im Rahmen der Abfrage nach Einbringung ihrer Grundstücke in eine wohnbauliche Entwicklung zeigten nicht alle Eigentümer ihre Bereitschaft dazu. Die damit verbundenen Mobilisierungshemmnisse erschweren die Entwicklung dieser Flächen.

Im Rahmen der weiteren Wohnbauentwicklung im Westen der Stadt ist für die Fläche Hammer Straße/ Richterbach die Mobilisierung der aktuell nicht zur Verfügung stehenden Grundstücke voranzutreiben.

Die darüber hinaus vorhandenen potenziellen Wohnbauflächen der Kategorien IV und V am Rand des Siedlungskörpers lassen sich erst dann entwickeln, wenn die Innenentwicklung, auch der größeren Flächen im Osten weitgehend abgeschlossen ist. Die Flächen am Siedlungsrand sind i. d. Regel aufwändiger herzustellen und mit umfangreichen Maßnahmen zum Infrastrukturausbau zur Erschließung und den nach sich ziehenden kostenintensiven Unterhaltungsmaßnahmen sowie mit einem Verlust an Landschaftsraum verbunden.

7. Fazit und Ausblick

Die vorliegende Aktualisierung des Wohnbauflächenzielkonzeptes zur weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen hat gezeigt, dass Ahlen laut der Berechnung aus dem Wohnbauflächenzielkonzept von 2015 zwar ein Defizit von 235 WE bis 2017 aufweist, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass die damals ermittelte Fluktuationsreserve von 714 WE in den Bedarf einfließt, obwohl diese nicht flächenrelevant war. Demzufolge läge bei Beachtung dieser Vorgehensweise rein rechnerisch aktuell kein Defizit vor.

Den oben prognostizierten **597 WE** vom **01.01.2018 bis 31.12.2030** plus Nachholbedarf bis 2017 von **237 WE**, also insgesamt **834 WE** stehen den aktuell überschlägig ermittelten rd. **1.180 WE** als Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet gegenüber. Damit werden **ausreichend Wohnbauflächen für eine bedarfsgerechte Entwicklung** im Wohnbauflächenzielkonzept vorgehalten.

Der Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung hat gezeigt, dass sich der mit dem Zuzug von Geflüchteten zu verzeichnende Bevölkerungsanstieg zwischen 2013 und 2016 seit 2017 wieder umkehrt und rückläufig darstellt. Laut IT.NRW-Prognose wird die **Bevölkerungsentwicklung** auch **bis 2030/ 2040 abnehmen**.

Des Weiteren haben die Dialoge mit den in Ahlen vertretenen Wohnungsbaugesellschaften sowie die aktuell stattgefunden Besprechung beim Kreis Warendorf zur Wohnungsmarktsituation der kreisangehörigen Städte gezeigt, dass von einem angespannten Wohnungsmarkt in Ahlen nicht die Rede sein kann. Für Ahlen liegt ein **weitgehend ausgewogener Wohnungsmarkt** vor, in dem lediglich punktuell Bedarfe nicht gedeckt werden können, für die es gilt, ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Die erforderlichen kleinen, barrierefreien und kostengünstigen Wohnungen, insbesondere für die ältere Generation sowie überdies die nachgefragten wenigen großen Wohnungen sind bei den künftig zu errichtenden Mietwohnungsbauten besonders zu berücksichtigen.

Die mit den Wohnungsbaugesellschaften geführten Gespräche zeigten darüber hinaus, dass weder eine übermäßige Nachfrage nach Wohnraum, noch Wartelisten von Wohnungssuchenden vorliegen. Im Gegenteil, in der Regel führen sie immer noch ein Angebot an Wohnungen.

Die Leerstandsquote bewegt sich auf normalem Niveau, welche u. a. für Umzüge, Modernisierungen bzw. Sanierungen benötigt wird.

Bei Erstvermietung in einem Neubau, so berichtete der Bauverein, melden sich zunächst zahlreiche Interessierte, die aber oftmals nur aus Neugierde erscheinen, um sich die Wohnungen lediglich anzuschauen, aber nicht mit dem Ziel, später einen Mietvertrag abzuschließen. Demzufolge werden die verfügbaren Wohnungen beim ersten Besichtigungstermin nicht in Gänze vermietet, dies gelingt dann aber spätestens bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung mit Bezug der Wohnungen.

Auch der **Rückgang der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein** zwischen 2013 und 2017 von 1,05 % auf **0,67 % aller Haushalte**⁴⁵ untermauert die Feststellung, dass Ahlen nicht durch einen angespannten Wohnungsmarkt gekennzeichnet wird.

Das **Mietpreisniveau** für den Geschosswohnungsbau bewegt sich auf niedrigem Niveau zwischen **4,68 und 6,16 €/m²**, das den Bewohnern mit eher niedrigem Einkommen entgegenkommt. In Ahlen kann auch im herkömmlichen Mietwohnungsbau bislang günstig gewohnt. Auch dies ist ein Indikator für einen nicht angespannten Wohnungsmarkt. Ein angespannter Wohnungsmarkt würde sich in höheren Mietpreissegmenten präsentieren.

Trotz prognostizierter rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, dies hat die Überarbeitung gezeigt, besteht aufgrund der kleiner werdenden Haushalte weiterhin die Nachfrage nach weiteren neuen Wohneinheiten im Stadtgebiet, die auch künftig zu bedienen sind. Neben zahlreichen kleineren Flächen, die derzeit im Innenbereich entwickelt werden, stehen noch verschiedene Baulücken zur Verfügung. Innerhalb der Kernstadt ist im Osten durch die geplante künftige Umnutzung des **Standortes Baubetriebshof** an der Alte Beckumer Straße und des nördlich anschließenden aufgegebenen Schulstandortes der Paul-Gerhardt-Schule eine **große städtische Fläche zur Wohnbauentwicklung** verfügbar, die mittelfristig den Bedarf für unterschiedliche Bauformen decken kann und aufgrund ihrer integrierten Lage und städtebaulichen Eignung vorrangig mobilisiert werden sollte. Das erforderliche Bauleitplanverfahren dazu soll in Kürze eingeleitet werden.

Das Ergebnis der Überarbeitung führt dazu, dass in allen größeren zu entwickelnden Baugebieten bei der **künftigen Planung ausreichend Flächen für den Mietwohnungsbau** berücksichtigt werden. Bei der später vorzunehmenden Vergabe der Grundstücke sollte ein Bewertungskriterium darauf ausgerichtet sein, dass auch kleinere barrierefreie Wohnungen für junge Singles bzw. Ältere mit niedrigem Einkommen zu errichten sind, da hierfür ein besonders hoher Bedarf vorliegt. In geringem Umfang sind auch wenige größere Wohnungen für 5 und mehr Personen herzustellen. Auch im Gebäudebestand ließe sich dies durch das Zusammenlegen zwei kleiner Wohnungen lösen, da Wohnungen in den anderen Größenordnungen in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Aufgrund wegfallender Belegungsbindungen und unattraktiver Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Mietstufe 2 soll die Stadt Ahlen **bei der Grundstücksvergabe den öffentlich geförderten Wohnungsbau** bevorzugen.

Bei absehbar weiteren Bedarfen, die sich innerstädtisch nicht mehr decken lassen, da einerseits die Reserveflächen bebaut wurden oder erhobene Reserven aus bestimmten Gründen nicht verfügbar sind, andererseits die Anforderungen zahlreicher Nachfrager an die Grundstücke nicht mit den vorliegenden Angeboten übereinstimmen, lassen sich weitere bisher unbebaute Flächen mobilisieren. Demzufolge können, bei entsprechender städtebaulicher Begründung, auch Flächen, die bislang keine hohe Priorität aufwiesen, wohnbaulich entwickelt werden. Dazu wurden bereits Ende 2018 drei Flächen im Außenbereich am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt eingehend auf eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Im Ergebnis zielte die **Fläche 'Hohle Eiche' die beste städtebauliche Eignung**. Hinzu kommt, dass die

⁴⁵ NRW.Bank 2013-2017

Fläche im Eigentum einer Privatperson steht, die den städtischen Liegenschaften das Grundstück zum Erwerb angeboten hat. Die Verwaltung beabsichtigt, das Plangebiet selbst zu erschließen und zu vermarkten. So kann die Verwaltung einerseits, so weit möglich, Einfluss auf die Preisgestaltung der Grundstücke nehmen und andererseits durch die vom Rat der Stadt Ahlen beschlossenen Vergabekriterien sicherstellen, dass mindestens die Hälfte dieser an Familien mit Kindern veräußert wird und Grundstücke für den (öffentlich geförderten) Mietwohnungsbau vergeben werden können. Für diese Gruppen der Erwerber sehen die städtischen Vergabekriterien ergänzend Vergünstigungen von Bauland vor. Damit kann die Verwaltung eine weitgehend **soziale Vergabe von Wohnbauland** sicherstellen. Private Grundstücksentwickler setzen bei der Grundstücksvermarktung in der Regel andere Prioritäten.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen soll eine **ausgewogene Verteilung über die Stadt** erreicht werden, damit den unterschiedlichen Präferenzen und Bedarfen der Interessenten auch hinsichtlich der Lage Rechnung getragen werden kann. Mit der geplanten Ausweisung der Wohngebiete Handkamp im Norden, Hohle Eiche im Westen, Baubetriebshof im Osten und im Falle eines liegenschaftlichen Erwerbs der Fläche zur Erweiterung im Hövenerort können in allen Teilen der Kernstadt kurz- bis mittelfristig Wohnbauflächen nach den städtischen Zielvorstellungen entwickelt und vermarktet werden.

Auch für den Ortsteil Dolberg wurde bereits eine größere Fläche durch die Verwaltung mobilisiert, die kurz vor der Erschließung und Vermarktung steht. In Vorhelm wurden und werden zahlreiche kleinere Flächen entwickelt.

Deswegen sollte der Ankauf von Liegenschaften durch die Kommune zur Bereitstellung von Wohnbauland Priorität erhalten, um langfristig einen ausreichenden und sozialverträglichen Zugang zum Bodenmarkt zu erhalten, auch um z. B. Tauschflächen zu bevorraten. Damit lässt sich im Sinne einer **vorausschauenden Bodenvorratspolitik** langfristig bezahlbarer Wohnraum entwickeln.

Anhang

Wohnbaupotenzialflächen

- **Karte 13:** Potenzialflächen Kernstadt, Fortschreibung Mai 2019
- **Karte 14:** Potenzialflächen Vorhelm und Dolberg, Fortschreibung Mai 2019