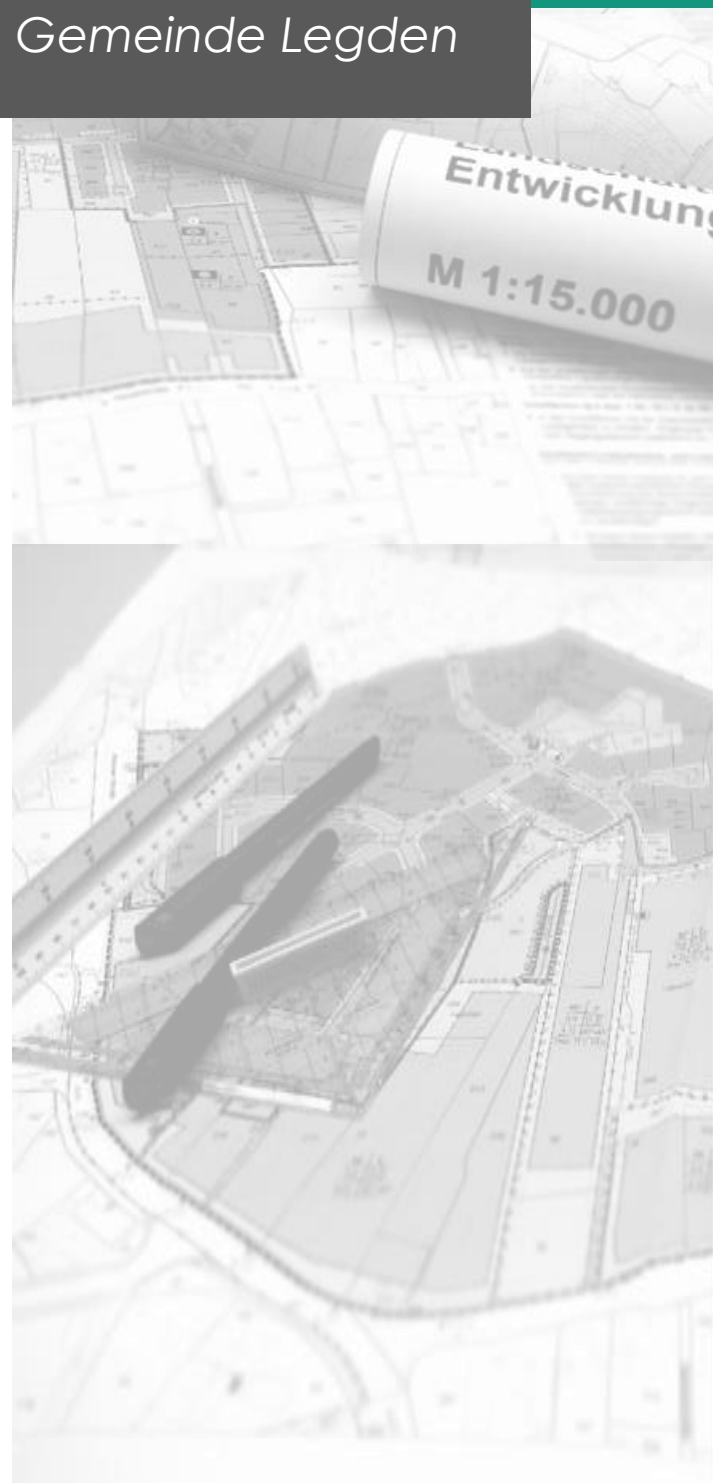


# QUARTIERS- UND FLÄCHENMANAGEMENTKONZEPT



*für die Gemeinde Legden*



**Gemeinde Legden**



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Legden

Veröffentlicht im März 2020



## **Das vorliegende Konzept wurde erstellt im Auftrag der**

Gemeinde Legden

- Der Bürgermeister -

Amtshausstraße 1

48739 Legden



## **Erarbeitet durch**

planinvent – Büro für räumliche Planung

Dr. Frank Bröckling, Helena Boos

Timo Jäckel

Alter Steinweg 22-24

48143 Münster



Die Erstellung des Quartiers- und Flächenmanagementkonzeptes wurde betreut durch Herrn Nettels (Gemeinde Legden).

Das vorliegende Konzept wurde vom Rat der Gemeinde Legden in der Sitzung vom 09. März 2020 einstimmig beschlossen.

## **Nutzungs- und Urheberrechte**

*Der Auftraggeber kann das vorliegende Konzept innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung von planinvent als Urheber zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.*

*Dieses Konzept fällt unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches durch andere als den Auftraggeber, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, z.B. für Fotos, Abbildungen und Logos, verbleiben bei planinvent, Münster.*

© Gemeinde Legden/planinvent 2020

# Inhaltsverzeichnis

---

Impressum .....	iii
1 Grundlagen und Ablauf des Konzeptes .....	1
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	1
1.2 Quartiers- und Flächenmanagement.....	1
1.3 Quartiers- und Flächenmanagement für Legden .....	6
1.4 Ablauf des Prozesses und Beteiligung.....	7
1.5 Wichtige Konzepte und Gutachten .....	9
2 Gesamtkommunale Ausgangslage .....	12
2.1 Kommunales Gefüge .....	12
2.2 Planerische Vorgaben und Raumordnung.....	13
2.3 Demographie.....	19
2.4 Wohnungsmarkt.....	24
2.5 Ortskern und Versorgungsstruktur .....	27
3 Analyse der Innenentwicklungspotenziale .....	31
3.1 Baulücken und potenzielle Bauflächen in Legden.....	33
3.2 Baulücken und potenzielle Bauflächen in Asbeck .....	37
4 Kommunale Instrumente für Legden & Asbeck.....	41
5 Handlungsempfehlungen .....	42
5.1 Umzugsmanagement .....	42
5.2 Flächenmanagement.....	54
6 Fazit und Ausblick.....	59
7 Quellen .....	60

# 1 Grundlagen und Ablauf des Konzeptes

---

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Legden beabsichtigt zur Steuerung und Sicherung der zukünftigen Entwicklung der Kommune eine ganzheitliche und nachhaltige Strategie zu erarbeiten. Als Instrument soll dazu unter anderem ein Quartiers- und Flächenmanagementkonzept angefertigt werden. In diesen Prozess werden auch bisher in Legden erarbeitete Konzepte und Strategien einfließen und berücksichtigt, wie bspw. das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2017, die Lokale Entwicklungsstrategie (LES) – erste überarbeitete Fassung von 2016, RegionaAHLes Flächenmanagement von 2014, etc.

Die Kommune folgte dem Projektauftrag der REGIONALE 2016 Agentur „Innen leben – Neue Qualitäten entwickeln“: Intelligente und innovative Konzepte sind demnach gefragt, mit denen die Wohngebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren an heutige und zukünftige Ansprüche angepasst werden können und die Innenentwicklung nachhaltig gestärkt wird. Legden knüpft mit der Maßnahme „Quartiers- und Flächenmanagement“ daran an.

Ziel dieser Maßnahme ist es, Leerstände und ungenutzte Flächen in Legden zu minimieren und künftig zu vermeiden. Ein Ansatz dazu besteht darin, älteren Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Legden barrierefreie Wohnimmobilien in den Ortskernen zur Verfügung zu stellen und jungen Familien die damit freiwerdenden (Eigenheim-)Immobilien anzubieten. Dieses sensible Thema soll durch ein Umzugsmanagement begleitet werden. Die Gemeinde Legden hat daher beschlossen, für die Ortsteile Legden und Asbeck ein Quartiers- und Flächenmanagementkonzept zu erstellen, das die Planung von (Um-)Nutzungen bestehender Gebäude und ungenutzter Flächen unterstützt und insbesondere den bevorstehenden Generationenwechsel berücksichtigt.

## 1.2 Quartiers- und Flächenmanagement

Flächenmanagement wird als Begriff in der aktuellen Stadt- und Gemeindeentwicklung häufig verwendet und beschreibt die strategische Steuerung der Flächenneuinanspruchnahme und Flächennutzung. In diesem Zusammenhang spielt die Innenentwicklung eine große Rolle. Ziele sind dabei die Sicherung des natürlichen Freiraumes und der bestehenden Ortsquartiere in ihren Funktionen für die Zukunft sowie der Erhalt einer kompakten Ortsstruktur. Innenentwicklung besteht somit aus drei zentralen Elementen:

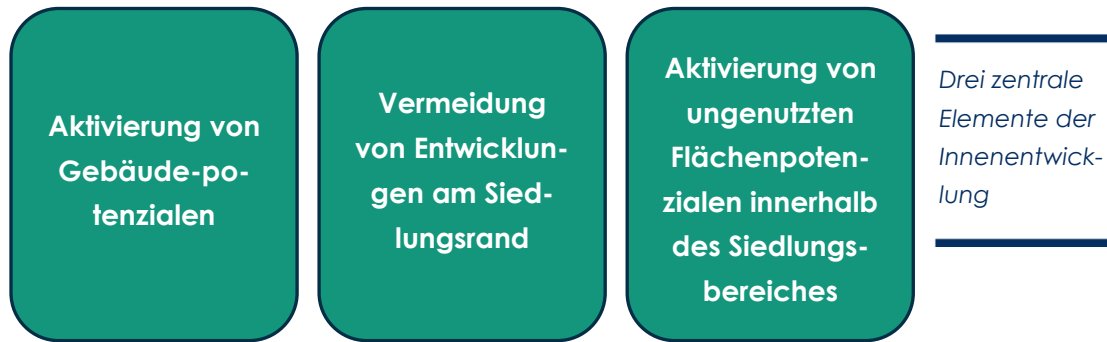


Abb. 1: Zentrale Elemente der Innenentwicklung (planinvent 2019).

Nachhaltiges Flächenmanagement in Konzepte und Planungen der Gemeindeentwicklung zu integrieren, stellt zahlreiche Anforderungen an das Handeln der verantwortlichen kommunalen Akteure. Die strategische Steuerung der Gemeindeentwicklung durch nachhaltiges Flächenmanagement basiert auf relevanten Informationen über Flächenpotenziale und unterstützt mit den geeigneten Werkzeugen und Instrumenten bei der Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele sowie bei der Festlegung von räumlichen und zeitlichen Entwicklungsprioritäten. Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen, Anforderungen an die Infrastrukturauslastung und -anpassung sowie der notwendige Erhalt klimatischer Ausgleichs- und Erholungsflächen stehen in engem Kontext mit der Prämisse einer vorrangigen Innenentwicklung bei vertretbaren baulichen Dichten und Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Hierbei gilt es mit möglichen Ziel-, Interessen- und Nutzungskonflikten im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung umzugehen.

Flächeninanspruchnahme oder auch Flächenverbrauch wird definiert als Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV). Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst die Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche, Erholungs- und Friedhofsfläche und die Verkehrsfläche. Siedlungs- und Verkehrsfläche und versiegelte Fläche können demzufolge nicht gleichgesetzt werden, da in die Siedlungs- und Verkehrsfläche auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen eingehen. Schätzungen ergeben für die Siedlungs- und Verkehrsfläche einen Versiegelungsgrad von 43 bis 50% (Statistisches Bundesamt 2014).

Das Nachhaltige kommunale Flächenmanagementsystem ist ein strategisches Steuerungsinstrument für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und eine qualitätsvolle Gemeindeentwicklung. Es wurde von der Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 NRW e.V. (LAG 21 NRW) im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen in Abstimmung mit der Allianz für die Fläche erarbeitet und in mehreren Modellprojekten entwickelt und mittlerweile in mehr als 20 Kommunen in NRW erfolgreich eingeführt (hierzu: <http://www.flaechenportal.nrw.de/index.php?id=33>).

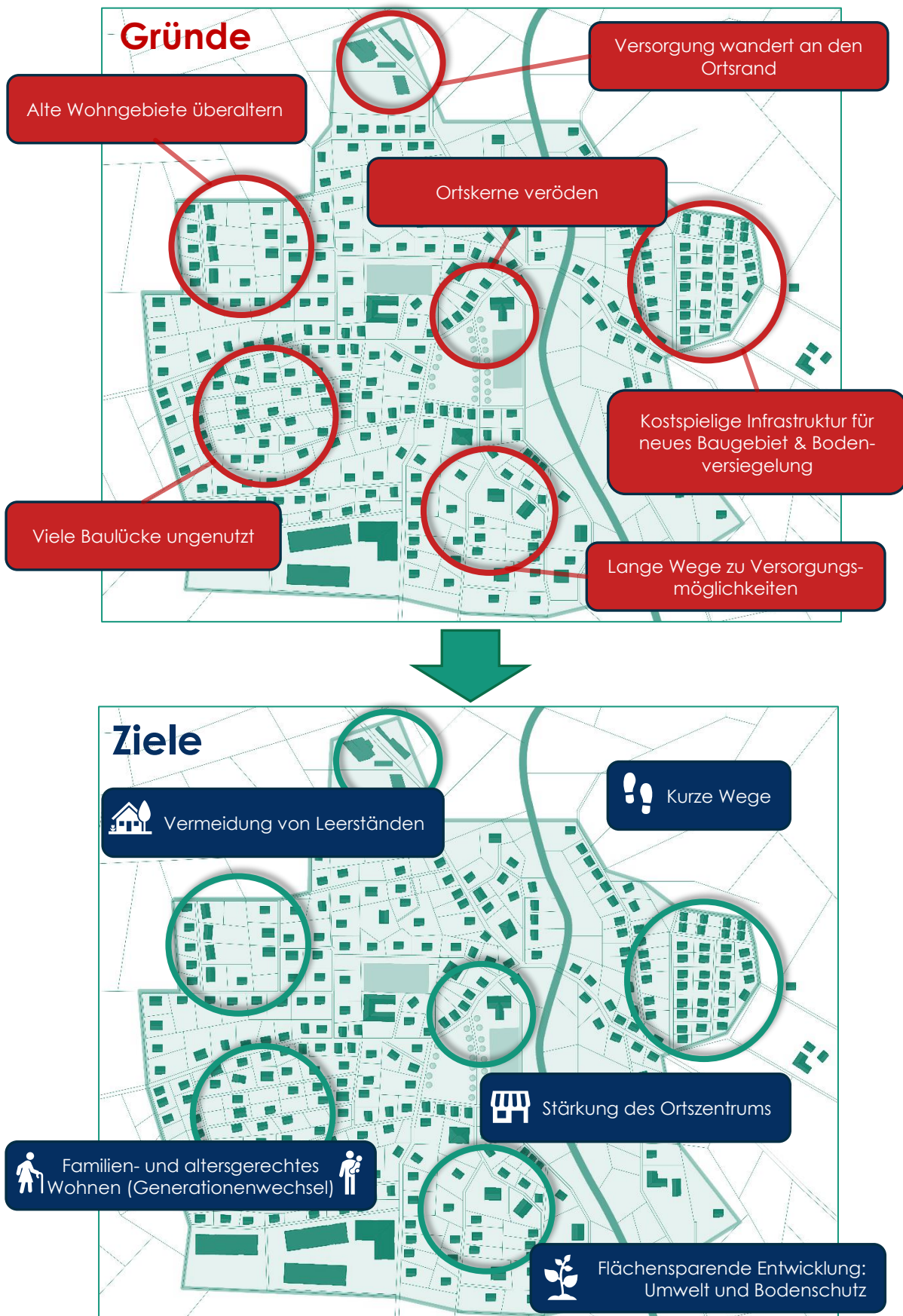


Abb. 2: Gründe und Ziele der Innenentwicklung (planinvent 2019)

Gründe für ein Quartiers- und Flächenmanagement sind heterogen und vielseitig (vgl. Abb. 1) und sind das Ergebnis der vergangenen Entwicklungen: Einfamilienhausgebiete auf der grünen Wiese, neu erschlossene Gewerbegebiete am Stadtrand und großflächige Infrastrukturprojekte waren lange Zeit Ausdruck eines wachsenden Wohlstands und wurden als Garanten für kommunalen Erfolg gedeutet. Konkurrierende Nutzungsansprüche aus Land- und Forstwirtschaft oder dem Natur- und Habitatschutz spielten wie der Ressourcenschutz bei der Gestaltung der Siedlungsentwicklung keine oder allenfalls eine nachgeordnete Rolle. Zudem schien die fortgesetzte Neuinanspruchnahme von Grund und Boden im Vergleich zur zeit- und kostenaufwändigen Reaktivierung bereits vorgenutzter Altflächen als der einfachere und schnellere Weg. So hat sich in den vergangenen 60 Jahren die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt.

Besondere Bedeutung haben die flächenpolitischen Ziele vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, da dieser die Siedlungsentwicklung enorm beeinflusst. Der Trend geht dazu, dass die Gesellschaft schrumpft und altert, dies ändert sich auch durch Zuwanderung und die Aufnahme von Flüchtlingen nicht grundsätzlich. Durch die älter werdende Bevölkerung ist teilweise ein Mobilitätsverlust breiter Bevölkerungsteile zu erwarten, so dass die Ansprüche an eine wohnungsnahе Versorgung deutlich steigen werden und dem Erhalt und der Entwicklung dezentraler Strukturen eine zunehmende Bedeutung zukommt. Eine neue Form der „Landflucht“ treibt immer mehr Menschen aus peripheren Regionen in wenige Wachstumsregionen. Diese Entwicklungen machen es erforderlich, in den kommenden Jahrzehnten robuste zukunftsfähige Strukturen zu schaffen, bei denen es nur noch punktuell um Wachstum geht. Vielmehr geht es um die zukunftsfähige Transformation bestehender Siedlungen, um Umbau und Rückbau.

Eine besondere Herausforderung liegt darin, attraktive und bezahlbare Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus zu entwickeln, um so die Nachfrage – insbesondere auch von jungen Familien – zu verändern. Spezielle Angebote für altersgerechtes Wohnen können vor allem für alleinstehende SeniorInnen eine Alternative zum Leben im Eigenheim darstellen und dadurch einen Generationenwechsel in den „überalterten“ und untergenutzten Einfamilienhausgebieten befördern. Aber auch bei der Gewerbeentwicklung verspricht ein Umdenken neue Perspektiven. Ein interkommunales Denken und Handeln kann nicht nur immense Kosten sparen und das Landschaftsbild schützen, sondern auch „starke“ Standorte entstehen lassen. Eine wichtige Stellschraube ist dabei der nachhaltige Umgang mit Boden und Fläche. Die Nutzung der vorhandenen Flächen und leerstehenden Gebäude im Siedlungszusammenhang ist in der Regel die Voraussetzung dafür, auf Neuausweisungen verzichten zu können.



Die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale ist in vielen Kommunen Voraussetzung dafür, dass auf die Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsfläche verzichtet werden kann und ist mit mehr Vorteilen als Nachteilen verbunden (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Vor- und Nachteile der Innenentwicklung

✓ Vorteile Innenentwicklung und Flächensparen	✗ Nachteile Innenentwicklung und Flächensparen
✓ Ressourcenschonung durch kürzere Wege	✗ Möglicher Verlust innerörtlicher Freifläche
✓ Wenig finanzieller Mehraufwand aufgrund der vorhandenen Infrastruktur → Einsparung des Erschließungs-aufwandes	✗ Entstehung möglicher Nachbarschafts-konflikte
✓ Stärkere Frequentierung der Ortskerne	
✓ Bindung von Feinstäuben, klimatischer Ausgleich	

## 1.3 Quartiers- und Flächenmanagement für Legden

Mit dem nachhaltigen kommunalen Flächenmanagement steht den Kommunen ein Instrumentarium zur Verfügung, das dazu beitragen kann, eine flächenschonende Stadt- und Gemeindeentwicklung mit den wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen an den städtischen und ländlichen Raum zu verbinden. Seine Einführung bietet einen geeigneten Rahmen, in dem die Kommunen einerseits Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft entwickeln und andererseits ihren Beitrag zur Umsetzung der bundes- und landespolitischen Flächenzielen leisten können, ohne jedoch kommunale Planungshoheiten aus der Hand zu geben.

6

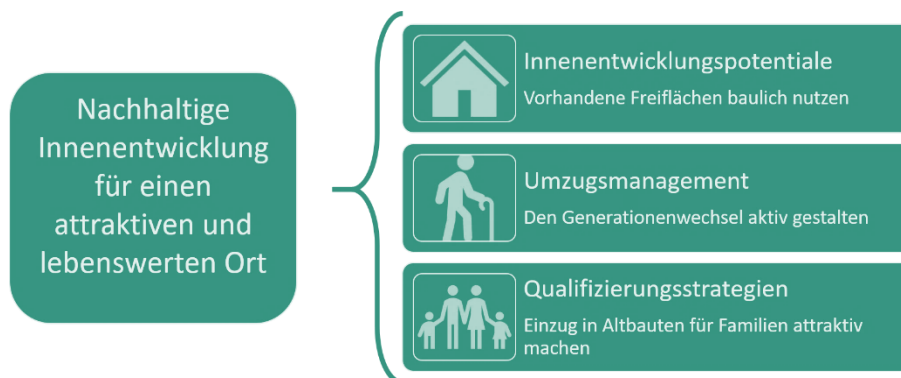


Abb. 3: Themenfelder einer nachhaltigen Innenentwicklung (planinvent 2019)

Das Quartiersmanagement besteht aus einem Umzugsmanagement und der Erarbeitung sowie Umsetzung von Qualifizierungsstrategien. Das **Umzugsmanagement** soll vorwiegend ältere Menschen unterstützen, ihr zu groß gewordenen Eigenheim am Ortsrand zu verlassen und dafür in barrierefreie Immobilien im Ortskern zu ziehen. Die freigezogenen Wohngebäude am Ortsrand können im Anschluss jungen Familien zur Verfügung gestellt werden. Ein Umzug aus dem Eigenheim ist allerdings ein sehr sensibles Thema und es benötigt viel Zeit und Einfühlungsvermögen, um ein solches Umzugsmanagement erfolgreich zu etablieren. Mithilfe von **Qualifizierungsstrategien** soll die Nachfrage von jungen Familien auf ebendiese freigezogenen Bestandsimmobilien gelenkt werden und die Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren sollen auf den demografischen Wandel vorbereitet werden.

Das **Flächenmanagement** beschreibt die strategische Steuerung von Flächennutzungen und Flächenneuinanspruchnahmen. Dabei spielt die **Innenentwicklung** die entscheidende Rolle, da die Sicherung des natürlichen Freiraumes und die Funktion und der Erhalt bestehender Stadtquartiere für die Zukunft zu den wesentlichen Zielen zählen. In Legden liegt der Fokus beim Flächenmanagement auf der Bewältigung des bevorstehenden Generationswechsels in vielen Wohnsiedlungen, um potenzielle Leerstände zu vermeiden. Die Vermeidung von Leerstand ist elementar, um einen Verfall und eine negative Ausstrahlungskraft auf das Umfeld zu verhindern. Im fünften Kapitel werden dazu Handlungsempfehlungen gegeben.



## 1.4 Ablauf des Prozesses und Beteiligung

Das inhaltliche Grundgerüst des vorliegenden Quartiers- und Flächenmanagementkonzeptes entspricht den Festsetzungen der Ausschreibung des Auftraggebers. Folgende Bausteine werden im vorliegenden Konzept deshalb erarbeitet:

- Analyse der Innenentwicklungspotenziale
- Entwicklung von Strategiebausteinen
- Bürger-Workshop
- Aufbau eines digitalen Baulücken-/Flächenkatasters
- Einrichtung einer Monitoring- und Verstetigungsstrategie

7

**ZukunftsDORF LEGDEN**

**Wie entwickeln wir Legden und Asbeck weiter?**  
**Was sind die nächsten Schritte?**  
**Auftaktveranstaltung**

Sicherung der Mobilität für Kinder/Jugendliche und Senioren

Entwicklung von Bauland

Schaffung von mehr Barrierefreiheit

Wann? 4. Juni 2019, 19.00 Uhr

Wo? Aula der Sekundarschule Standort Legden Weishauptstraße 1, Legden

Wer? Alle Interessenten sind herzlich eingeladen!

planInvent Büro für räumliche Planung

Gemeinde Legden

Abb.4: Einladung zur Auftaktveranstaltung (planinvent 2019)

### Einladung zur Auftaktveranstaltung

Zu den Veranstaltungen wurden Bürgerinnen und Bürger aus Legden und Asbeck eingeladen und dazu aufgerufen an dem Prozess teilzunehmen, um ihre Sichtweisen zur Entwicklungsstrategie für ihren Heimatort einzubringen. Für die Auftaktveranstaltung wurde ein Plakat erstellt, das in verschiedenen Örtlichkeiten verteilt wurde. Zudem ergingen vorab gezielte schriftliche Einladungen an wichtige Multiplikatoren und Einrichtungen. Die Auftaktveranstaltung fand am 20. Mai 2019 statt, in der Ablauf, Ziele und allgemeine Informationen zum Prozess vorgestellt wurden. Um den Status-Quo

zu erfassen, wurde am 07. August 2019 eine Ortsbegehung durchgeführt. Zudem fanden Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber statt, um zum einen die Veranstaltungen zu diskutieren und zum anderen die erarbeiteten Ergebnisse abzustimmen. Ein wichtiger Baustein des Quartiers- und Flächenmanagements für die Gemeinde Legden stellen die Innenentwicklungspotenziale dar, deshalb wurde zunächst eine desktopgestützte Analyse durchgeführt, die durch eine weitere gezielte Begehung am 10. Oktober 2019 in beiden Ortsteilen kontrolliert und angepasst wurde. Außerdem fand ein Workshop am 16. Oktober 2019 mit BürgerInnen und Akteuren aus Wirtschaft und Politik statt, in den die erarbeiteten Ergebnisse und das weitere Vorgehen diskutiert wurden. Bei dieser Veranstaltung wurden zudem die

möglichen Lösungsansätze vorgestellt. Am 11. Dezember 2019 wurde der Entwurf erst der Gemeinde und am 16. Dezember 2019 im politischen Gremium präsentiert. Anschließend wurden die Ergebnisse an die Fraktionen zur Beratung übergeben. Die Ergebnisse werden nach dem 10. Februar 2020 in den Bericht eingebaut.



Abb.5: Prozessablauf zur Entwicklung des QFM-Konzeptes in Legden (planinvent 2019.)



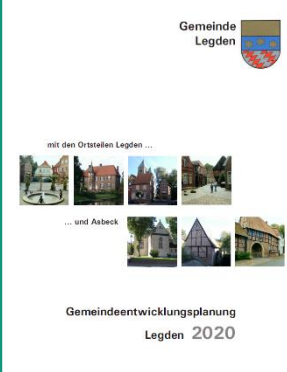
## 1.5 Wichtige Konzepte und Gutachten

Die Gemeinde Legden hat in den vergangenen Jahren für die gesamte Kommune bzw. für Ortsteile oder gemeinsam mit den Nachbarorten einige Gutachten und Konzepte erstellt, auf die das hier vorliegende Konzept zurückgreift. Insbesondere wurden folgende Konzepte als Grundlage herangezogen:

- Gemeindeentwicklungsplan Legden 2020 von 2004
- ILEK AHL Region von 2006
- ZukunftsDORF Legden von 2011
- RegionaAHLes Flächenmanagement von 2014
- Lokale Entwicklungsstrategie (LES) AHL– 1. überarbeitete Fassung von 2016
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2017




In der nachfolgenden Tabelle werden die inhaltlich relevanten Aussagen der jeweiligen Gutachten, die für das Quartiers- und Flächenmanagementkonzept von Bedeutung sind, kurz erläutert.

Tab. 2: Übersicht über vorhandene Konzepte mit Bezug zum QFM in Legden (planinvent 2019)

Konzepte	allgemein	relevant für QFM
<b>Gemeindeentwicklungsplan Legden 2020 (2004)</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausführliche Beschreibung Ort, Bevölkerung, Einzelhandel, Tourismus, Verkehr, Infrastruktur...</li> <li>• Strategien für die Dorffinnenentwicklung, Tourismus, Verbesserung des Dorfbildes</li> <li>• viele Karten</li> <li>• moderates Wachstum als Balance zwischen forciert und zurückhaltend wurde präferiert</li> <li>• - Ortsmitte von Legden und Asbeck galten schon hier als besonders bedeutsam und identitätsstiftend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× unterschiedliche Szenarien zur Baulandentwicklung</li> <li>× Erweiterung des Altenwohnhauses St. Josef</li> <li>× hohe Priorität der innerörtlichen Nachverdichtung</li> </ul>
<b>ILEK AHL Region (2006)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausführliche Beschreibung</li> <li>• Stärken und Schwächen in den Bereichen „Land- und Forstwirtschaft“, „Dörfer in der ILEK-Region“, „Familien, Kinder, ältere Menschen, Bevölkerungsentwicklung“, „Tourismus, Naherholung und Kultur“</li> <li>• Projekte für diese Bereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× SWOT Analyse brachte hervor, dass gerade im Handlungsfeld Dörfer die altersspezifische Ausrichtung des Städtebaus und barrierefrei zugängliche Einrichtungen fehlten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht aufgedröselnt nach Dörfern, relativ allgemein gehalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× Ziele waren u.a. die barrierefreie Ortsgestaltung und Dorfentwicklung, mit Blick auf demographische Veränderungen</li> <li>× Abstimmung der Siedlungsaktivitäten</li> <li>× Ausbau der Betreuungsangebote</li> </ul>
<p><b>Zukunftsdorf Legden (2011)</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>× Ausarbeitung von Konzepten in den Bereichen Versorgung, Service &amp; Betreuung, Mobilität, leben &amp; lernen</li> <li>× Phase mit interaktiver Karte für Vorschläge (2016)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× Telemedizin (umgesetzt)</li> <li>× barrierefreie Musterwohnung für ein Jahr (umgesetzt)</li> <li>× Barrierefreiheit soll ortskernübergreifend funktionieren, auch in Asbeck</li> </ul>
<p><b>IHK Legden und Asbeck (2014)</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmenkatalog, um dem demographischen Wandel zu begegnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× barrierefreies Wohnen (bestehende Projekte und mögliche Erschließungen)</li> <li>× Umzugsmanagement</li> <li>× Qualifizierungsstrategien</li> <li>× Flächenmanagement/Innenentwicklung</li> <li>× Karte mit Nachverdichtungspotentialen</li> </ul>
<p><b>RegionAHLes Flächenmanagement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse der Bevölkerungsentwicklung</li> <li>• das Zielsystem für die künftige Entwicklung der Region, darunter Legden, zeigt gerade im übergeordneten bzw. spezifischen Bereich die Relevanz der langfristigen Sicherung der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× Innenentwicklungspotentiale und Handlungsschwerpunkte für Legden und Asbeck</li> <li>× Aktivierungsinstrumente</li> </ul>



<p><b>(2014)</b></p> 	<p>Grundversorgung bzw. Daseinsvorsorge</p>	
<p><b>Lokale Entwicklungsstrategie AHL</b> <b>(2016)</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausführliche Bestandsanalyse</li> <li>• Bestandsanalyse für die ganze AHL-Region und Analyse von Stärken und Schwächen</li> <li>• übergeordnete Entwicklungsziele</li> <li>• Projekte für die Handlungsfelder „Soziales Miteinander“, „Belebung der Ortskerne“; „Tourismus und Heimat-/Kulturpflege“, „Energie und Klima“</li> <li>• Finanzierungskonzept</li> </ul>	<p>× BestQuAHLification- Qualifizierung im Bestand</p>
<p><b>EZK für Legden</b> <b>(2017)</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analyse der Angebotsstrukturen &amp; nachfrageseitigen Rahmenbedingungen</li> <li>• Stärken und Schwächen des Einzelhandels</li> </ul>	<p>× Nahversorgungssituation: Asbeck unterversorgt</p>

## 2 Gesamtkommunale Ausgangslage

### 2.1 Kommunales Gefüge

12

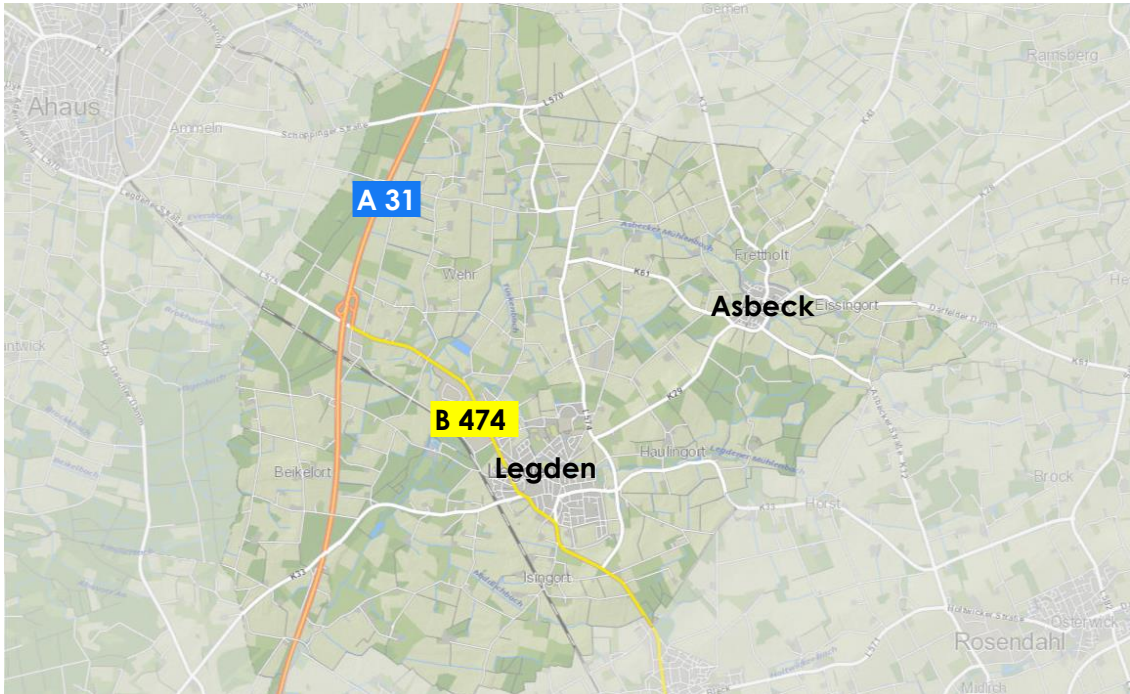


Abb.6: Gemeinde Legden (navigator.legden.de 2019).

Legden liegt – eingebettet in die münsterländische Parklandschaft - im Westen des Kreises Borken und grenzt an den Kreis Coesfeld. Mit rund 7.300 Einwohnern erstreckt sich die weitläufige Flächengemeinde mit dem Kernort Legden und dem Ortsteil Asbeck über eine Fläche von gut 56 km<sup>2</sup>. Die Gemeinde liegt verkehrstechnisch günstig direkt an der A 31 und den damit verbundenen Autobahnanschlüssen nach Münster, Essen, Dortmund, Oberhausen und den Niederlanden sowie in Richtung Nordsee. Das Gebiet der Gemeinde Legden umfasst insgesamt knapp 5.600 ha; davon entfallen etwa 13 % auf Siedlungs- und Verkehrsfläche und knapp 87 % auf Freiflächen (vgl. Tab. 3). Auch die anteilige Flächennutzung unterstreicht den ländlichen Charakter der Gemeinde Legden und somit auch von Asbeck.



Tab. 3: Katasterfläche von Legden nach Nutzungsarten 2017

	Größe (in ha)	Anteil (in %)
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>5.628</b>	<b>100</b>
<b>davon Siedlungs- und Verkehrsfläche</b>	<b>739</b>	<b>13,1</b>
davon Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	379	6,7
davon Erholungsfläche, Friedhofsfläche	19	0,3
davon Verkehrsfläche	341	6,1
<b>davon Freifläche</b>	<b>4.889</b>	<b>86,9</b>
davon Landwirtschaftsfläche	3.831	68,1
davon Waldfläche	980	17,4
sonstige Flächen	78	1,4

## 2.2 Planerische Vorgaben und Raumordnung

Die städtebauliche Entwicklung liegt in der Verantwortung der Gemeinde und steuert diese mit den Instrumenten der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), allerdings haben die Gemeinden übergeordnete Planungen als bindende Vorgaben bei der eigenen Planung zu berücksichtigen. Der Landesentwicklungsplan NRW und der Regionalplan der Bezirksregierung Münster spielen daher für die Gemeinde Legden in Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und die Aufstellung eines kommunalen Flächenmanagements eine entscheidende Rolle. Im Folgenden werden die Inhalte der übergeordneten Planungen näher betrachtet.

### LEP NRW – Vorgaben auf Bundes- und Landesebene

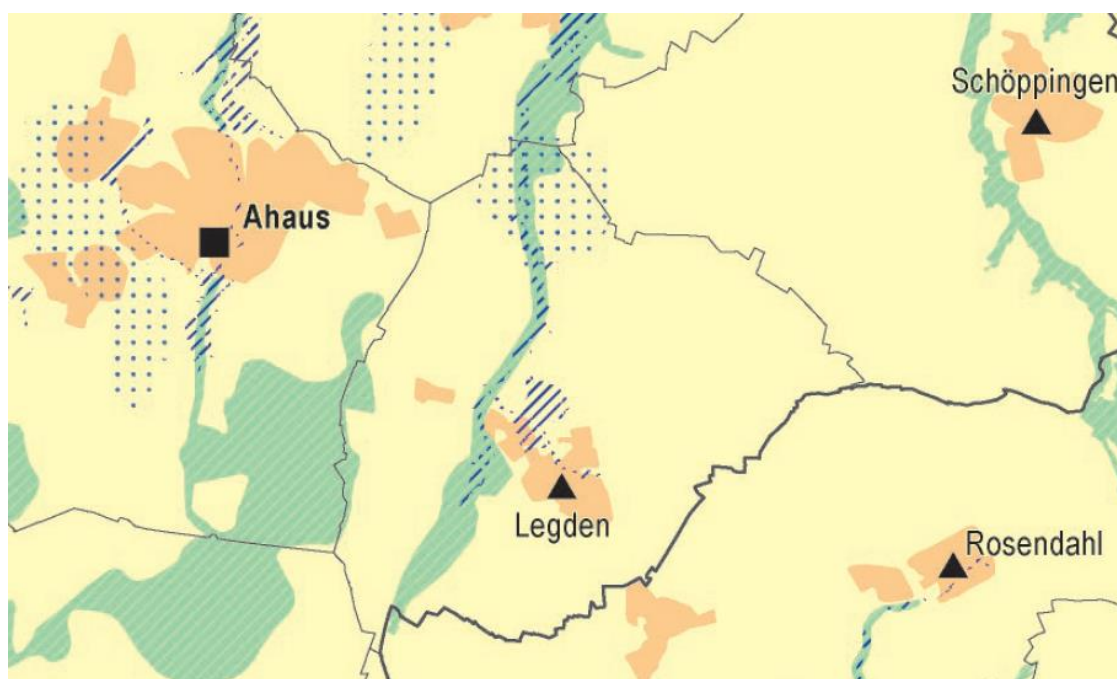


Abb. 7: Ausschnitt Landesentwicklungsplan NRW (Land NRW 2016).

Für den Bereich Legden gelten folgende Festsetzungen im LEP NRW (Stand Januar 2016) (vgl. Abb. 7):

- der höchste Anteil des Stadtgebietes ist als Freifläche gekennzeichnet
- der Ortsteil Legden wird als Siedlungsraum (orangene Fläche) dargestellt
- der Ortsteil Asbeck ist im LEP NRW nicht als Siedlungsraum, sondern als Freifläche gekennzeichnet
- Gebiete für den Schutz des Wassers (blau gepunktet) befinden sich im Norden des Stadtgebietes
- Gebiete für den Schutz der Natur (grün schraffiert) verlaufen bandförmig von Norden nach Süden durch das Stadtgebiet und grenzen unmittelbar an den Siedlungsbereich an
- Überschwemmungsbereiche (blau schraffiert) befinden sich innerhalb der Gebiete für den Schutz der Natur sowie nördlich angrenzend an den Siedlungsraum
- nach der zentralörtlichen Gliederung – sie sichert eine effiziente räumliche Bündelung von öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im gesamten Landesgebiet – wird Legden als Grundzentrum eingestuft.

### Regionalplan – Vorgaben auf regionaler Ebene

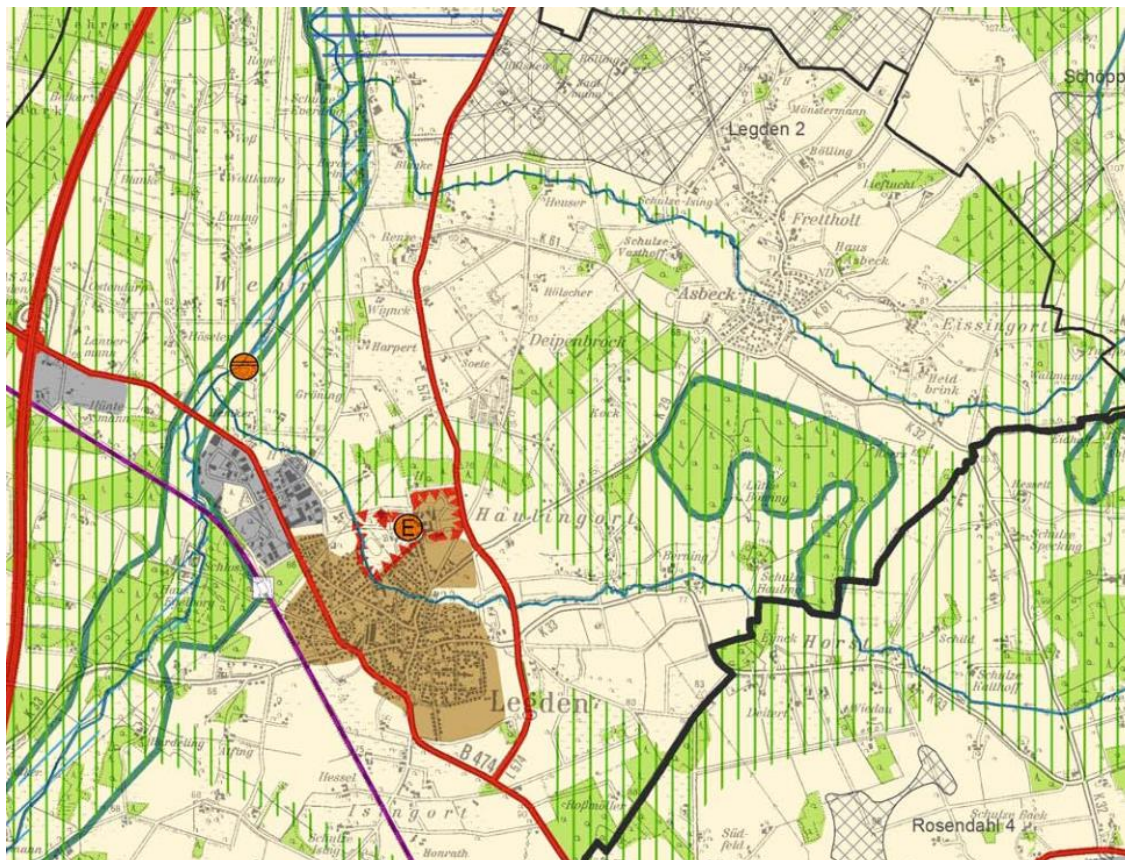


Abb. 8: Aktueller Regionalplan der Bezirksregierung Münster, Blatt 6 (Bezirksregierung Münster, Stand 2018).



Für Legden gilt das Blatt 6 vom Regionalplan der Bezirksregierung Münster (vgl. Abb. 8). Die Festsetzungen des Regionalplans stimmen mit denen des LEP NRW überein und ergänzen diese wie folgt:

- Legden ist im ländlichen Raum gelegen,
- im gesamten Ortsteil sind vereinzelt Waldbereiche ausgewiesen, die zusammen mit einigen Freiraum- und Agrarbereichen zum Schutz der Natur oder zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dienen,
- die Dinkel und ihr Einzugsgebiet sind ebenfalls als Flächen zum Schutz der Natur und Landschaft sowie als Überschwemmungsbereiche dargestellt,
- der Ortsteil Legden ist als Wohnsiedlungsbereich (hellbraune Fläche) dargestellt, dabei sind im Osten und Süden Flächen ausgewiesen, die bisher unbebaut sind
- im Norden des Ortsteils Legden ist ein allgemeiner Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung „Ferieneinrichtung und Freizeitanlagen“ ausgewiesen
- östlich und westlich der Dinkel sind GIB-Flächen (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellt,
- der Ortsteil Asbeck ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen
- außerdem ist die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz dargestellt, bedeutsam sind hier zahlreiche Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (rot): der Ortsteil Legden besitzt eine direkte Anbindung an das (über-)regionale Verkehrsnetz, der Ortsteil Asbeck besitzt keine direkte Verbindung.

## Flächennutzungspläne – Vorgaben auf lokaler Ebene

16

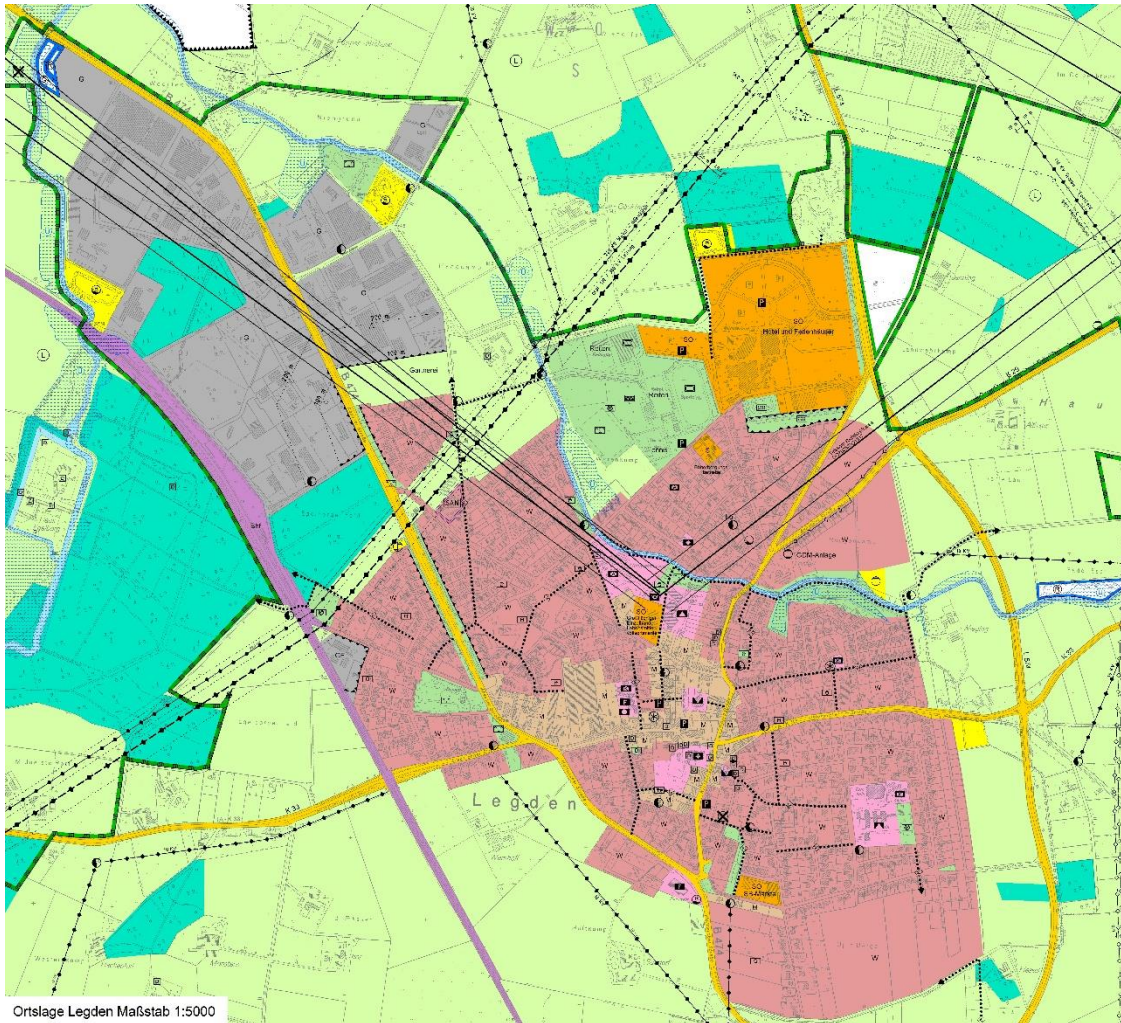


Abb. 9: Aktueller Flächennutzungsplan der Ortslage Legden (Gemeinde Legden, Stand 05/2019, Maßstab verändert).

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Legden enthält Festsetzungen zur baulichen Nutzung (Wohnbau- und Gewerbeflächen, Flächen des Gemeindebedarfs sowie Grün- und Wasserflächen) sowie zur zukünftigen Nutzungsentwicklung. Der Flächennutzungsplan enthält zur Ortslage Legden folgende Festsetzungen (vgl. Abb. 9):

- Ein großer Teil der Siedlungsfläche wird als Wohnbaufläche (rosa Fläche mit Signatur W) dargestellt
- in relativ zentraler Lage innerhalb des Ortsteils sind einige Flächen als Mischbauflächen (braune Fläche mit Signatur M) ausgewiesen
- gewerbliche Bauflächen befinden sich ausschließlich nordwestlich der Siedlungsfläche (graue Fläche mit Signatur G)
- im Ortsteil Legden sind drei Sondergebiete dargestellt: das Sondergebiet Hotel und Ferienhäuser grenzt im Norden an die Siedlungsfläche, die Sonderbaufläche „Beherbergungsbetriebe“ befindet sich in räumlicher Nähe zum



Sondergebiet und das Sondergebiet „SB-Märkte“ befindet sich südlich innerhalb der Siedlungsfläche

- innerhalb des Ortsteils sind vereinzelt einige Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmungen wie öffentliche Verwaltung, Schulen, Kirche und kirchliche Zwecke, Kindergarten, Altenheim, kulturelle Zwecke, Post und Feuerwehr (pinke Fläche mit Symbol) festgelegt
- im Siedlungsbereich befinden sich vereinzelt öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Der Dahliengarten ist dabei nicht als Grünfläche festgesetzt, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf (pinke Fläche)
- angrenzend an den Siedlungsbereich befinden sich viele landwirtschaftliche Flächen (hellgrüne Flächen) sowie einige Waldgebiete (türkise Flächen). Viele Freiflächen zählen zu Natur- bzw. Landschaftsschutzgebieten (Signatur N bzw. L)
- außerhalb des Siedlungsbereiches, angrenzend an die westlichste gewerbliche Baufläche und eingebettet in Landwirtschafts- und Waldflächen befindet sich von Süden nach Norden verlaufend eine Fläche für den überörtlichen Verkehr (A 31)

Zur Ortslage Asbeck enthält der Flächennutzungsplan folgende Festsetzungen (vgl. Abb. 10 auf der folgenden Seite):

- Ein großer Teil der Siedlungsfläche wird als Wohnbaufläche (rosa Fläche mit Signatur W) dargestellt,
- im Südwesten von Asbeck befindet sich eine kleine Fläche, die als Mischbaufläche ausgewiesen ist,
- westlich der Wohnbaufläche ist ein Gewerbegebiet (graue Fläche mit Signatur GE) festgesetzt,
- im Zentrum von Asbeck sind einige Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirche und Schule sowie Kindergarten, Jugendheim und Feuerwehr (pinke Fläche mit Symbol)
- innerhalb der Siedlungsfläche befinden sich kleinere Flächen, die als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Bolzplatz sowie Friedhof gekennzeichnet sind
- der Siedlungsbereich ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, der südwestliche Bereich ist zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

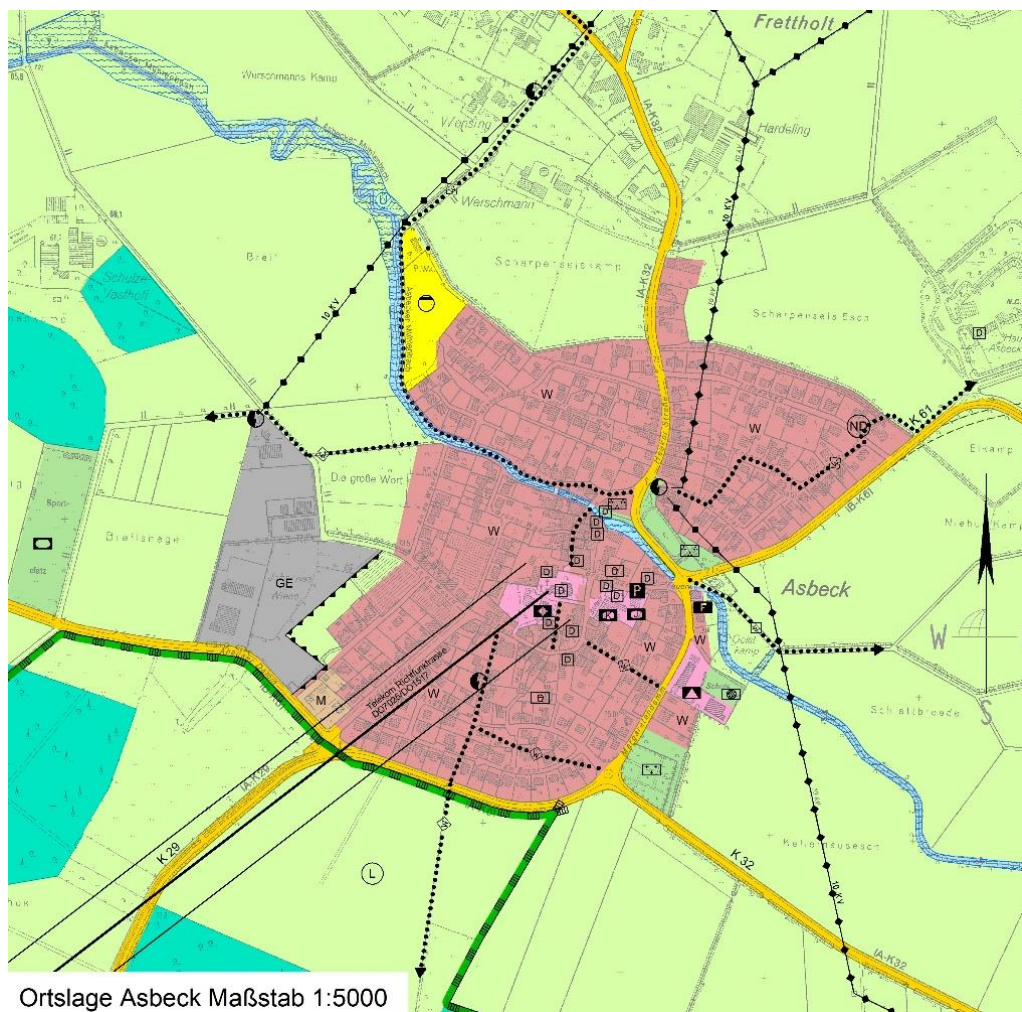


Abb. 10: Aktueller Flächennutzungsplan der Ortslage Asbeck (Gemeinde Legden, Stand 05/2019, Maßstab verändert).



## 2.3 Demographie

Um eine angepasste Strategie für Legden und Asbeck entwickeln zu können, ist es wichtig, auf welche Zielgruppen und für wie viele Einwohner die Entwicklung ausgerichtet werden muss. Die Entwicklung der Bevölkerung Legdens im Rückblick und in der Vorausschau gibt einen Einblick in die Struktur und in absehbare Veränderungen von Haushaltsgößen, Altersgruppen und der absoluten Einwohnerzahl. Zur demographischen Situation Legdens liegen Daten unterschiedlicher Quellen vor. Zum einen kann auf Daten der Gemeindeverwaltung zurückgegriffen werden, zum anderen auf die der Informationstechnik des Landes Nordrhein-Westfalen. Dadurch und/oder durch verschiedene Stichtage können z.B. unterschiedliche Einwohnerzahlen im Bestand hervorgehen.

19

### Aktuelle demographische Situation

Die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Legden umfasst 7.314 Menschen (Stand 31.12.2018), davon sind 3.774 männlich und 3.540 weiblich. Die Einwohnerdichte liegt bei knapp 129,9 Einwohner pro km<sup>2</sup>. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Legden liegt bei 9,0 % (661 Personen).

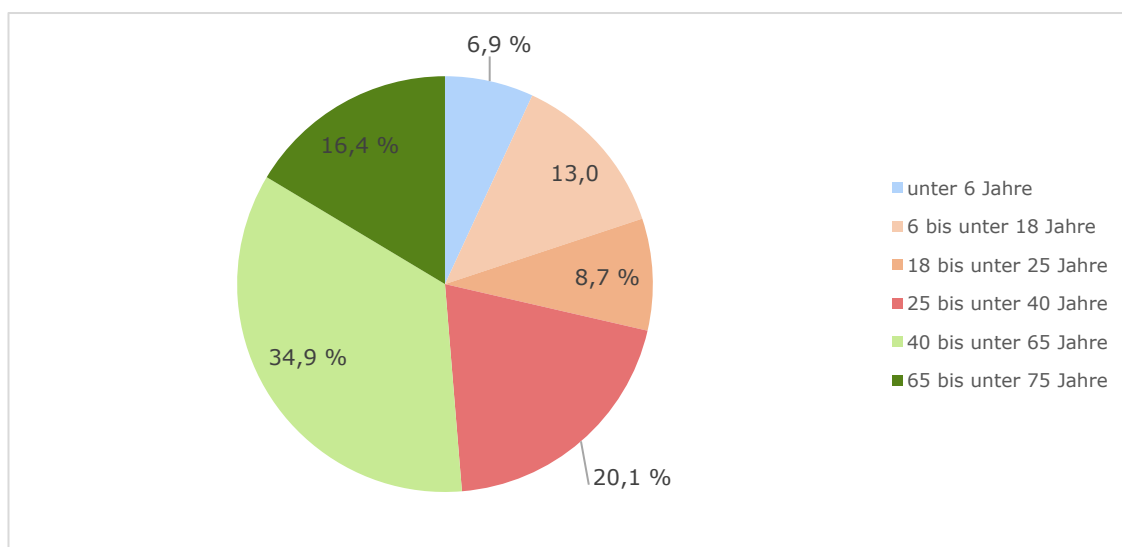


Abb. 11: Altersgruppenverteilung in Legden 31.12.2017 (IT.NRW o.J., aufbereitet durch planinvent 2019).

Im Jahr 2017 lebten in Legden 506 Kleinkinder unter sechs Jahren und 1.196 Senioren über 65 Jahren.

Die größte Bevölkerungsgruppe bilden die 40- bis unter 65-Jährigen, gefolgt von den 25- bis unter 40-Jährigen. Der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren liegt bei 63,7 % (vgl. Abb. 11).

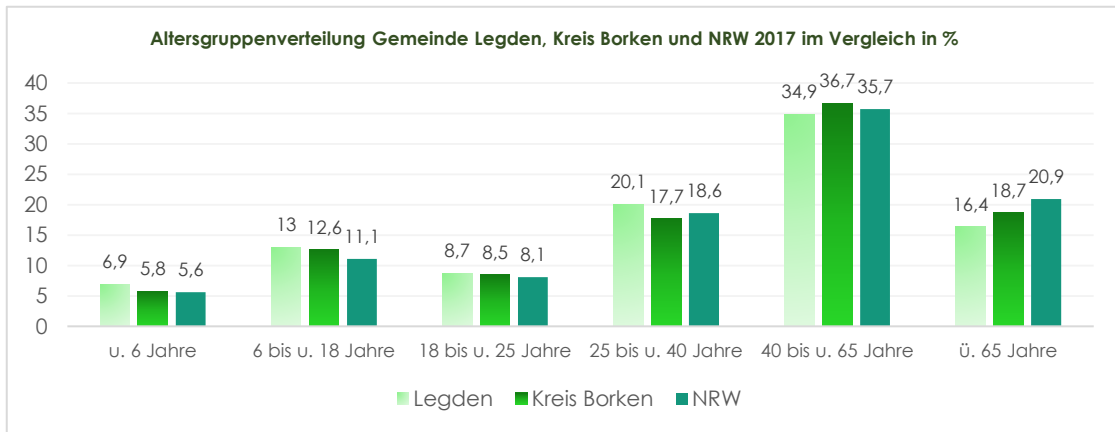


Abb. 12: Altersgruppenverteilung in Legden, im Kreis Borken und in NRW (IT.NRW 2017, aufbereitet durch planinvent 2019).

Vergleicht man den Altersaufbau der Bevölkerung Legdens mit denen übergeordneter Planungsebenen wie dem Kreis Borken und dem Bundesland NRW, so ist festzustellen, dass Legden ähnliche Altersstrukturen aufweist (vgl. Abb. 12).

### Bevölkerungsentwicklung

Seit 1974 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde Legden stetig gestiegen. Während die Gemeinde im Jahr 1974 noch 5.280 Einwohner verzeichnete, waren es Ende des Jahres 2018 bereits 2.034 Einwohner mehr (7.314). Dies entspricht einem Anstieg ca. 38 % (vgl. Abb. 13).

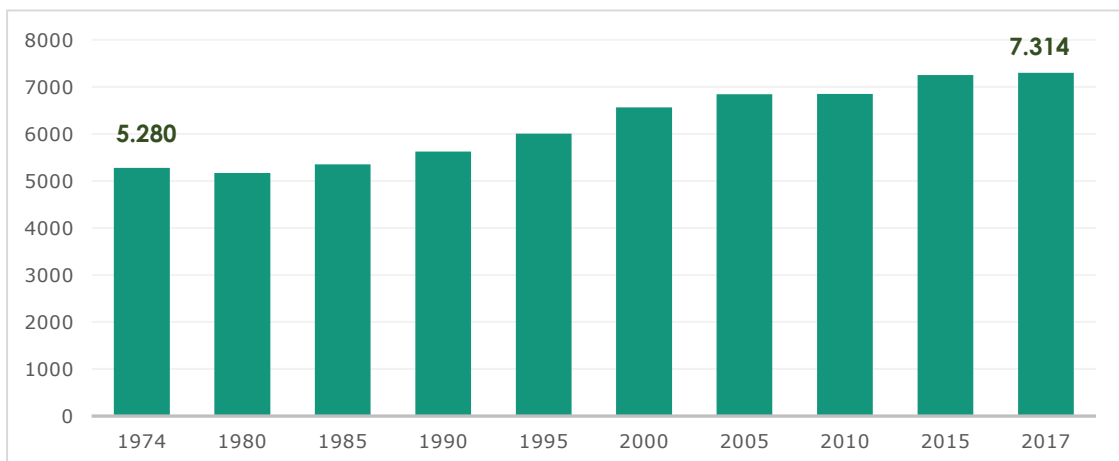


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung in Legden seit 1974 (Kreis Borken 2019 auf Basis des Zensus 2011, aufbereitet durch planinvent 2019).

### Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsbewegung ergibt sich aus der Zahl der Geburten und Sterbefällen sowie der Zuzüge und Fortzüge in einem Jahr in einem statistisch abgeschlossenen Gebiet, hier für Legden. Wie die untenstehende Tabelle verdeutlicht (vgl. Tab. 4), sind dabei jährliche Schwankungen im Saldo der natürlichen Bevölkerungs-



entwicklung und im Saldo der Wanderungen möglich. Daraus ergibt sich ein jährlicher Gesamtsaldo, die Bevölkerungsbewegung.

Tab. 4: Bevölkerungsbewegung in Legden (Kreis Borken 2019, aufbereitet durch planinvent 2019).

	Geburten	Sterbefälle	Natürliches Bevölkerungssaldo	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo	Saldo
2013	72	67	+5	451	459	-8	-3
2014	66	64	+2	565	473	+92	+94
2015	91	54	+37	665	466	+199	+236
2016	96	69	+27	593	554	+39	+66
2017	88	79	+9	481	510	-29	-20
2018	93	73	+20	506	504	+2	+22

Bei der Betrachtung des natürlichen Bevölkerungssaldos in den Jahren von 2013 bis 2018 wird eine positive Entwicklung deutlich: Die Geburtenzahlen übersteigen die Sterbefälle. Der Wanderungssaldo zeigt lediglich in den Jahren 2013 und 2017 negative Werte auf: Es gab folglich in diesen Jahren mehr Fortzüge als Zuzüge in die Gemeinde. Auffällig ist der hohe Wanderungssaldo (+199) im Jahr 2015, was vermutlich mit dem starkem Flüchtlingsstrom und dem neuen Baugebiet Up n'Berge in Legden zusammenhing.

### Bevölkerungsprognose

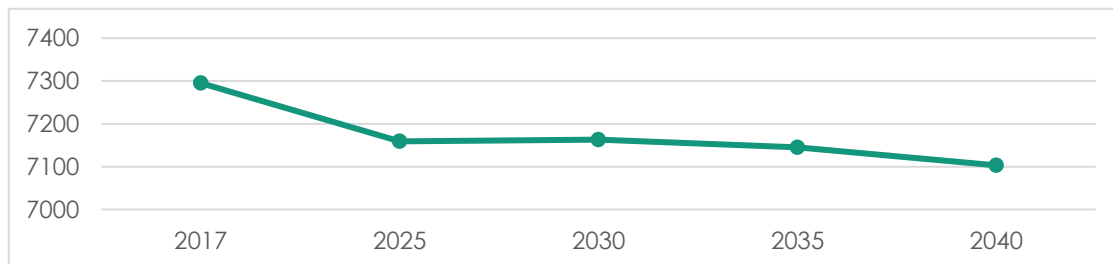


Abb. 14: Bevölkerungsprognose für Legden (IT.NRW, aufbereitet durch planinvent 2019).

Für die Gemeinde Legden wird eine leichte Abnahme der Bevölkerungszahl von 2,9 % bis zum Jahr 2040 prognostiziert (vgl. Abb. 14). Von 7.314 Einwohnern im Jahr 2018 soll die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf 7.103 Einwohner zurückgehen.

Relevanter als die Prognose zur Gesamtbevölkerungszahl ist mit Hinblick auf mögliche Auswirkungen durch den demographischen Wandel die Voraussage zur Altersstruktur: Die Prognose für die Gemeinde Legden in Bezug auf die Altersklassen macht die Auswirkungen des demographischen Wandels wie die Alterung der Gesellschaft sehr deutlich (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: voraussichtliche Altersstruktur in Legden (IT.NRW, aufbereitet durch planinvent 2019).

	< 6	6 bis < 18	18 bis < 25	25 bis < 40	40 bis < 65	> 65 %	Σ
2017	506	947	637	1466	2543	1196	7295
2025	390	757	494	1672	2546	1300	7159
2040	316	671	403	1290	2787	1636	7103
Veränderung in %	-37,5	-29,1	-36,7	-12	+9,6	+36,8	-2,6

In den kommenden Jahren wird der Gruppe, der über 65-Jährigen ein erhebliches Wachstum prognostiziert. Hier liegt der Zuwachs bei knapp 40 %. Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren geht dagegen zurück. Ähnlich sieht es bei der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen aus. Beide Gruppen verzeichnen einen Rückgang von über 35 %. Der Anteil der 40- bis 65-Jährigen steigt auf etwa 10 % an.

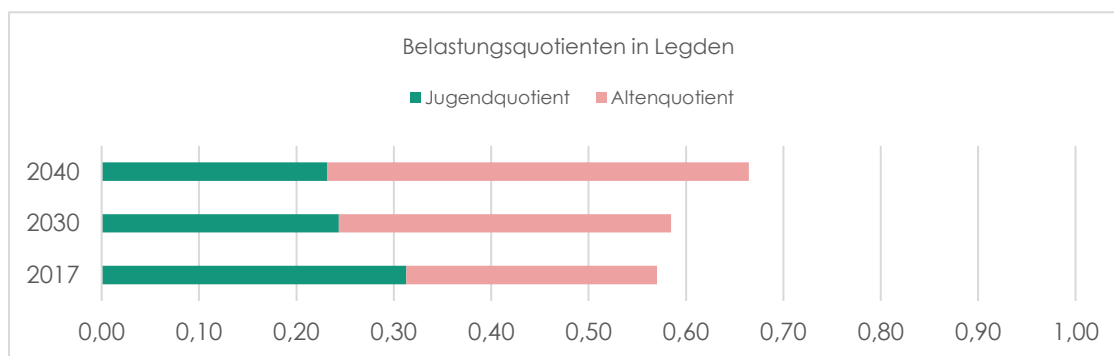


Abb. 15: Belastungsquotienten in Legden (IT.NRW, aufbereitet durch planinvent 2019).

Die älter werdende Bevölkerung hat Auswirkungen auf die Belastungsquotienten, also das zahlenmäßige Verhältnis junger (unter 18 Jahre) und älterer (über 65 Jahre) Menschen zur Anzahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65 Jahre). Die prognostizierten Werte für Legden sind in Abb. 15 dargestellt. Der Gesamtbelastungsquotient, also die Summe aus Alten- und Jugendquotient, steigt demnach bis 2040 von derzeit 0,6 auf knapp 0,7. Hierbei schlägt sich die demographische Prognose nieder: Im Jahr 2040 kämen demnach auf 100 Erwerbstätige in Legden knapp 60 Menschen im Alter von über 65 Jahren. Der Jugendquotient gibt die jüngere, noch nicht erwerbsfähige Bevölkerung in Bezug auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter an. Insofern ist der Jugendquotient eine Rechengröße zur Abschätzung potenzieller Abhängigkeit der jungen Bevölkerungsgruppe von der Bevölkerung im potenziell erwerbsfähigen Alter.

Sobald der Gesamtquotient, der sich aus der Summe von Alten- und Jugendquotient ergibt, über dem Wert 1 liegt, gibt es mehr nichterwerbsfähige Personen als im erwerbsfähigen Alter. Für die Gemeinde Legden wird den Vorausberechnungen nach bis 2040 dieser Fall noch nicht eintreten.



Grundsätzlich lassen sich aus den Bevölkerungsdaten die Rahmenbedingungen für die nächsten Jahre gut ablesen. In den wenigsten Fällen werden die Prognosen exakt sein. Je kleiner die Bezugsgröße, desto schwieriger ist in der Regel eine Prognose. Der Trend – nämlich spürbar älter werdende Bevölkerung – lässt sich jedoch auch für Legden beobachten. Auf dieser Grundlage müssen die Herausforderungen der Zukunft angegangen und entsprechende Handlungsoptionen erarbeitet werden.

### Haushaltsgrößen

Die Verteilung der Haushaltsgrößen in einer Kommune sagt viel über die Lebenssituation der Einwohner aus und gibt ebenso Hinweise für die kommunale Planung. Ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten kann sowohl ein Hinweis auf eine größere Zahl an älteren, zum Teil alleinlebenden Einwohnern sein, als auch ein Indiz für viele jüngere Singlehaushalte oder junge Zweipersonenhaushalte ohne Kind. Ein hoher Anteil an Drei- oder Mehrpersonenhaushalten spricht eher für eine familienreiche Bevölkerungsstruktur. Aus der Analyse der Haushaltsstruktur einer Kommune und einem Abgleich mit dem aktuellen Wohnungsangebot lassen sich erst Rückschlüsse auf eventuelle Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt ziehen, auf die die Kommune dann mit einer entsprechend angepassten Planung reagieren sollte.

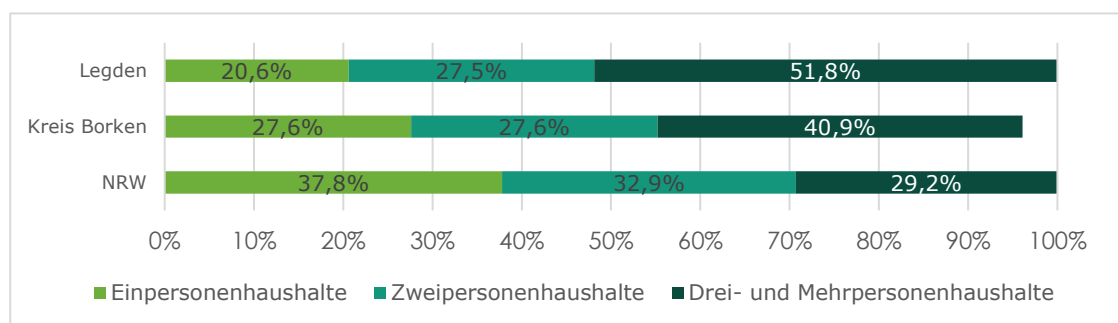


Abb. 16: Haushaltsgrößen in Legden, dem Kreis Borken und dem Land NRW im Vergleich – Zensus 2011 (IT.NRW o.J., aufbereitet durch planinvent 2019).

In Legden lässt sich ein hoher Anteil an Drei- und Mehrpersonenhaushalten feststellen, der typisch ist für Kommunen im ländlichen Raum. Dieser Anteil ist in übergeordneten Planungsebenen geringer, dort überwiegen die kleineren Haushaltsformen (vgl. Abb. 16).

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Haushaltszahl im Zeitraum von 1995 bis 2017 fällt ein Anstieg um ca. 50 % (von ungefähr 1750 Haushalten auf 2.660 Haushalte) auf. Im selben Zeitraum ist der Anteil der erwachsenen Bevölkerung um 31,4 % angestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm von 3,41 Personen im Jahr 1995 auf 2,74 Personen im Jahr 2017 ab (vgl. Abb. 17).

Die höchste Zahl an Haushalten wurde im Jahr 2017 mit 2.660 Haushalten erreicht. Eine Verlangsamung der Haushaltsbildung durch Wohnungsmangel, wie in manchen Großstädten zu beobachten, lag in Legden in Ansätzen vor.

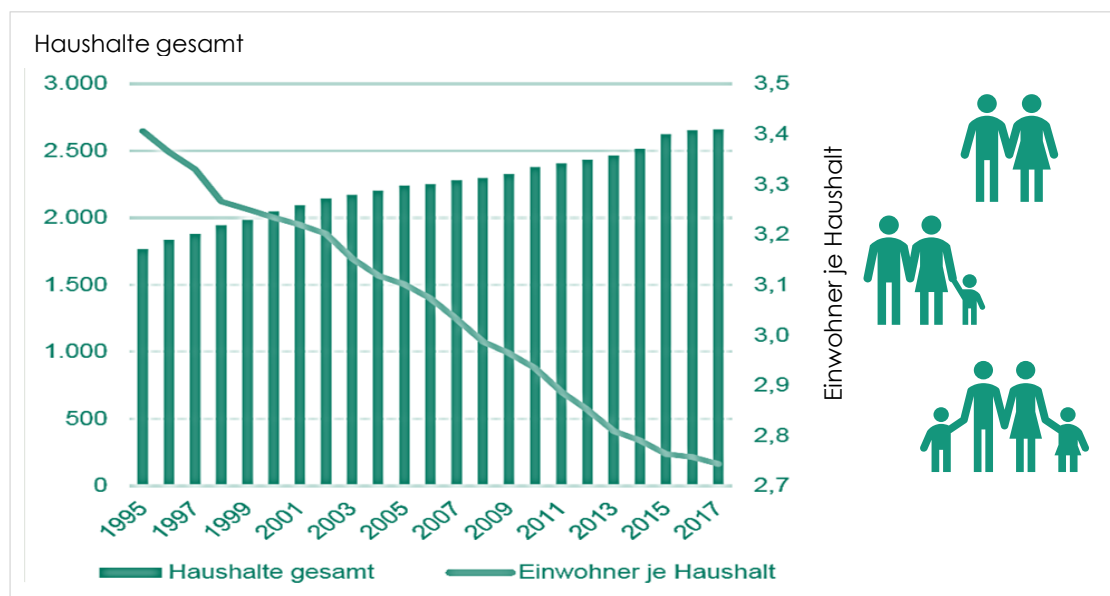


Abb. 17: Entwicklung der Haushaltszahl und Einwohner je Haushalt im Zeitraum von 1995 bis 2017 (Kreis Borken 2017, aufbereitet durch planinvent 2019).

## 2.4 Wohnungsmarkt

ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. hat im Mai 2019 ein Gutachten „Gut Wohnen im Münsterland“ für verschiedene Städte und Gemeinden im Münsterland erstellt, unter anderem auch für die Gemeinde Legden. Im Gutachten liegt der Fokus auf der Bevölkerung und dem Wohnungsmarkt der Gemeinde. Die wesentlichen Ergebnisse, die für das Quartiers- und Flächenmanagementkonzept von Bedeutung sind, werden im Folgenden zusammengefasst.

### Baualtersklassen

Die Gemeinde Legden wies im Jahr 2017 einen Wohnungsbestand von insgesamt 2.875 Wohneinheiten auf. Der größte Anteil am Bestand entfiel mit 33,5 % auf die von 1949 bis 1978 fertig gestellten Wohnungen. 86,9 % der Wohnungen in Legden wurde nach 1948 gebaut (vgl. Abb. 18).

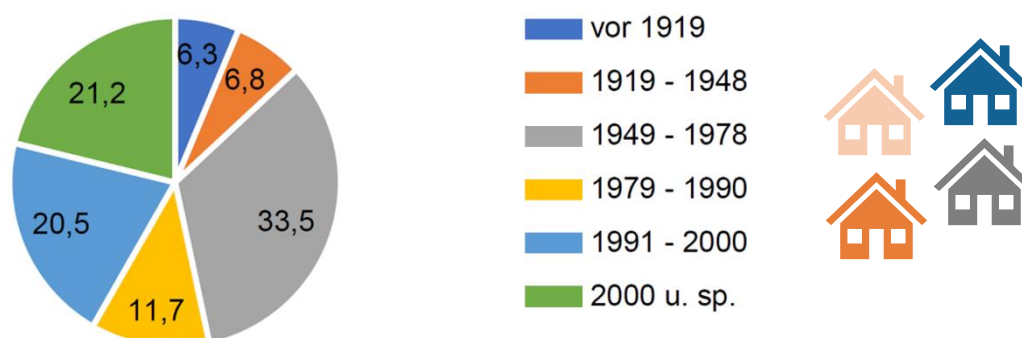


Abb. 18: Baualtersklassen des Wohnungsbestands 2017 in Prozent (ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019, aufbereitet durch planinvent 2019).



Beim Vergleich der Gemeinde Legden mit dem Kreis Borken kann eine geringe Differenz hinsichtlich der Anteile der verschiedenen Baualtersklassen festgestellt werden. Der besonders große Anteil der zwischen 1949 und 1978 errichteten Wohnungen fiel in Legden um 6,3 % niedriger aus als im Kreis Borken. Der Anteil der errichteten Wohnungen zwischen 1991 und 2002 lag um 4,5 % höher als im Kreisdurchschnitt (vgl. ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019).

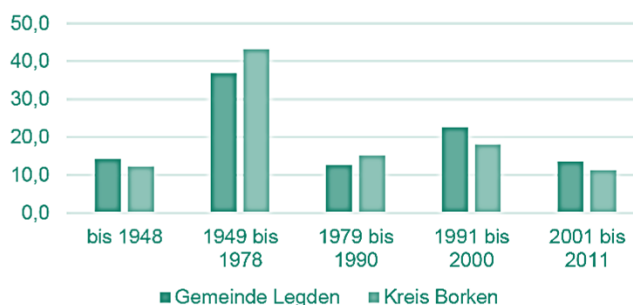


Abb. 19: Anteil der Baualtersklassen des Wohnungsbestands im Jahr 2017 in Legden und im Kreis Borken im Vergleich in Prozent (ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019, aufbereitet durch planinvent 2019).

Die Bautätigkeit in Legden – gemessen an der Zahl der Baufertigstellungen – liegt zwischen 22 und 70 Baufertigstellungen. In den Jahren 1999 (70 Baufertigstellungen) und 2000 (64 Baufertigstellungen) und 2015 (60 Baufertigstellungen) kann eine verhältnismäßig hohe Bautätigkeit in Legden festgestellt werden. Die geringste Bautätigkeit lässt sich 2017 (22 Baufertigstellungen) beobachten.

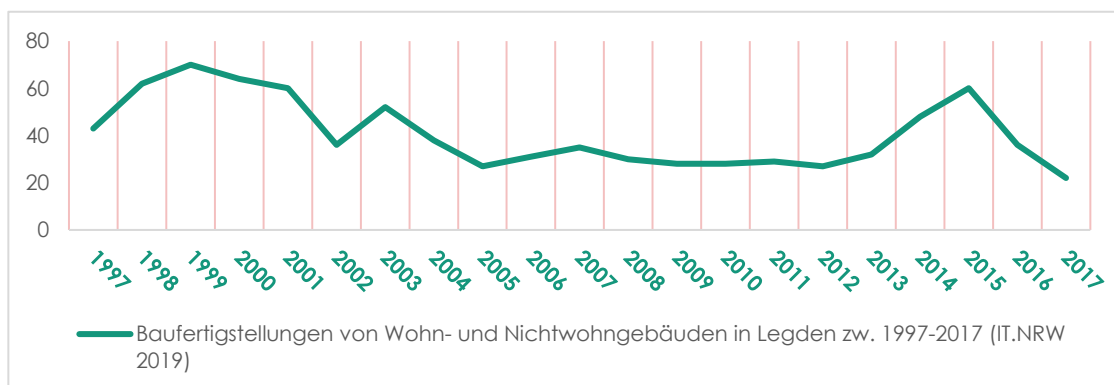
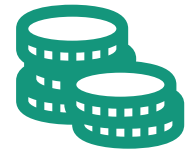


Abb. 20: Zahl der Baufertigstellungen in Legden zwischen 1997 und 2017 (IT.NRW 2019, aufbereitet durch planinvent 2019).

Im Durchschnitt wurden seit 1995 in der Gemeinde Legden pro Jahr 44 neue Wohn- und Nichtwohngebäude gebaut. Der Pestel-Studie nach konnte für Legden ein Wohnungsmarktdefizit festgestellt werden, das Ende 2017 bei 1,1 % des Wohnungsbestands bzw. 35 Wohnungen lag.

### Grundstücks- und Mietpreise

Bei den Mietpreisen pro Quadratmeter lässt sich im Zeitraum zwischen 2012 und 2017 ein Anstieg von über 22 % verzeichnen. Im Durchschnitt lag die Miete bei 5,80 €/m<sup>2</sup> und war damit niedriger als im kreisweiten Durchschnitt. Allerdings wies die Durchschnittsmiete in Legden einen stärkeren prozentualen Anstieg auf.



Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser lagen mit 196.800 € in der Gemeinde unter dem Durchschnitt des Kreises Borken (230.650 €) (vgl. ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019).

### Eigentumsverhältnisse der Wohnungen

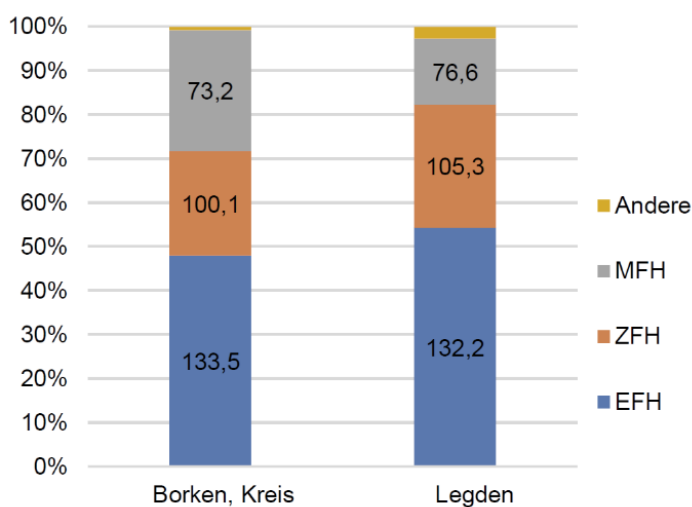


Abb. 21: Wohnungen nach Gebäudeart und durchschnittlicher Wohnfläche in m<sup>2</sup> in Legden und dem Kreis Borken 2017 (ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019, aufbereitet durch planinvent 2019).

Insgesamt waren im selben Jahr 891 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Die Eigentümerquote lag bei 66 %, während die Mieterhaushalte mit 34 % vertreten waren. Die Leerstandsquote ist unter 1 % sehr gering (vgl. ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019).

### Nutzungsart

Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag in der Gemeinde Legden mit 82,3 % über dem Durchschnitt im Kreis Borken (71,8 %). Rund 15 % der Woh-

nungen in der Gemeinde Legden entfielen auf Wohn-einheiten in Mehrfamilienhäusern, verglichen mit 27,4 % auf der Kreisebene also deutlich geringer. Beim Vergleich der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung konnten kaum Unterschiede zwischen der Gemeinde und dem Kreis festgestellt werden.

### Wohnraum nach Zimmeranzahl

Die Verteilung der Zimmeranzahl in Legden sowie im Kreis Borken zeigt einen hohen Anteil an Wohnungen mit vielen Zimmern und steht stellvertretend für die hohe Quote an Ein- und Zweifamilienhäusern, die eher im ländlichen Raum als in Ballungsgebieten stark vertreten sind. 78 % des gesamten Bestands an Gebäuden mit Wohnraum weisen in Legden Wohnungen mit mindestens vier Zimmern auf. Kleinteiliger Wohnraum mit maximal zwei Zimmern fiel dagegen mit 11 % sehr gering aus.

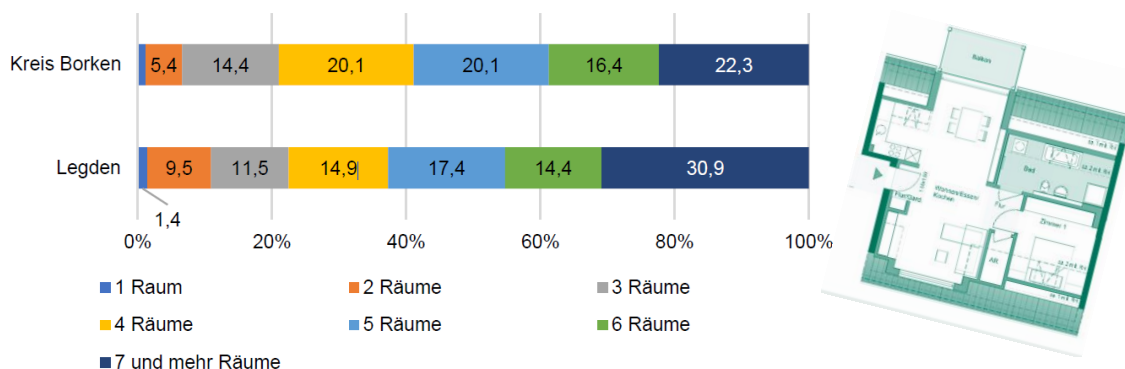


Abb. 22: Wohnungen nach Zimmerzahl in Legden und dem Kreis Borken im Jahr 2016 (ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung 2019, aufbereitet durch planinvent 2019).

### Zwischenfazit

Laut dem Gutachten des Pestel Instituts kann der Wohnungsmarkt in der Gemeinde Legden als leicht angespannt bezeichnet werden. In der Gemeinde wurden in den vergangenen Jahren zu wenige Wohnungen gebaut. Die Wohnungsknappheit wird durch nicht vorhandenen Leerstand sichtbar: Im Jahr 2011 bestand in der Gemeinde Legden ein Defizit von 22 Wohnungen. Bis zum Jahr 2017 hat sich das Defizit um 11 Wohnungen auf 33 erhöht. Im Durchschnitt wurden seit 2011 in Legden 6 Wohnungen zu wenig gebaut.

Trotz der wachsenden Bedeutung des Geschosswohnungsbaus in einer alternden Gesellschaft hat auch der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern angesichts der Wertschätzung dieser Gebäudeart seitens der Bevölkerung seinen Platz bei den künftigen Neubauaktivitäten in der Gemeinde Legden. Darüber hinaus hat die Analyse gezeigt, dass bereits heute ein ungedeckter Bedarf an kleinen, barrierearmen Wohnungen und an Mietwohnungen im unteren Preissegment vorhanden ist. Die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, wird somit ein wichtiges Thema in der Gemeinde Legden bleiben. Sowohl die Versorgung dieser Haushalte mit Wohnraum wie auch die Schaffung von Angeboten im so genannten Bereich des bezahlbaren Wohnens gehört zu den großen Herausforderungen der Kommunalpolitik in Legden.

### 2.5 Ortskern und Versorgungsstruktur

Laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2017 waren im Ortskern von Legden zum Zeitpunkt der Erhebung 18 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen ein Angebot von rd. 2.300 qm Verkaufsfläche vorhielten. Damit lagen etwa 28 % der gesamten Verkaufsfläche von Legden im Ortskern. Von der Gesamtfläche innerhalb des Ortskerns nimmt der Magnetbetrieb EDEKA den größten Anteil ein. Gemäß der zugewiesenen Versorgungsfunktion als Grundzentrum liegt der Schwerpunkt des Angebotes im Ortskern mit etwa 61 % der Verkaufsflächen im

kurzfristigen Bedarfsbereich. Neben den größeren Magnetbetrieben wird das Angebot hierbei durch kleinteilige Anbieter z. B. ein Ladenhandwerk und eine Apotheke erweitert (vgl. BBE Handelsberatung GmbH 2017).

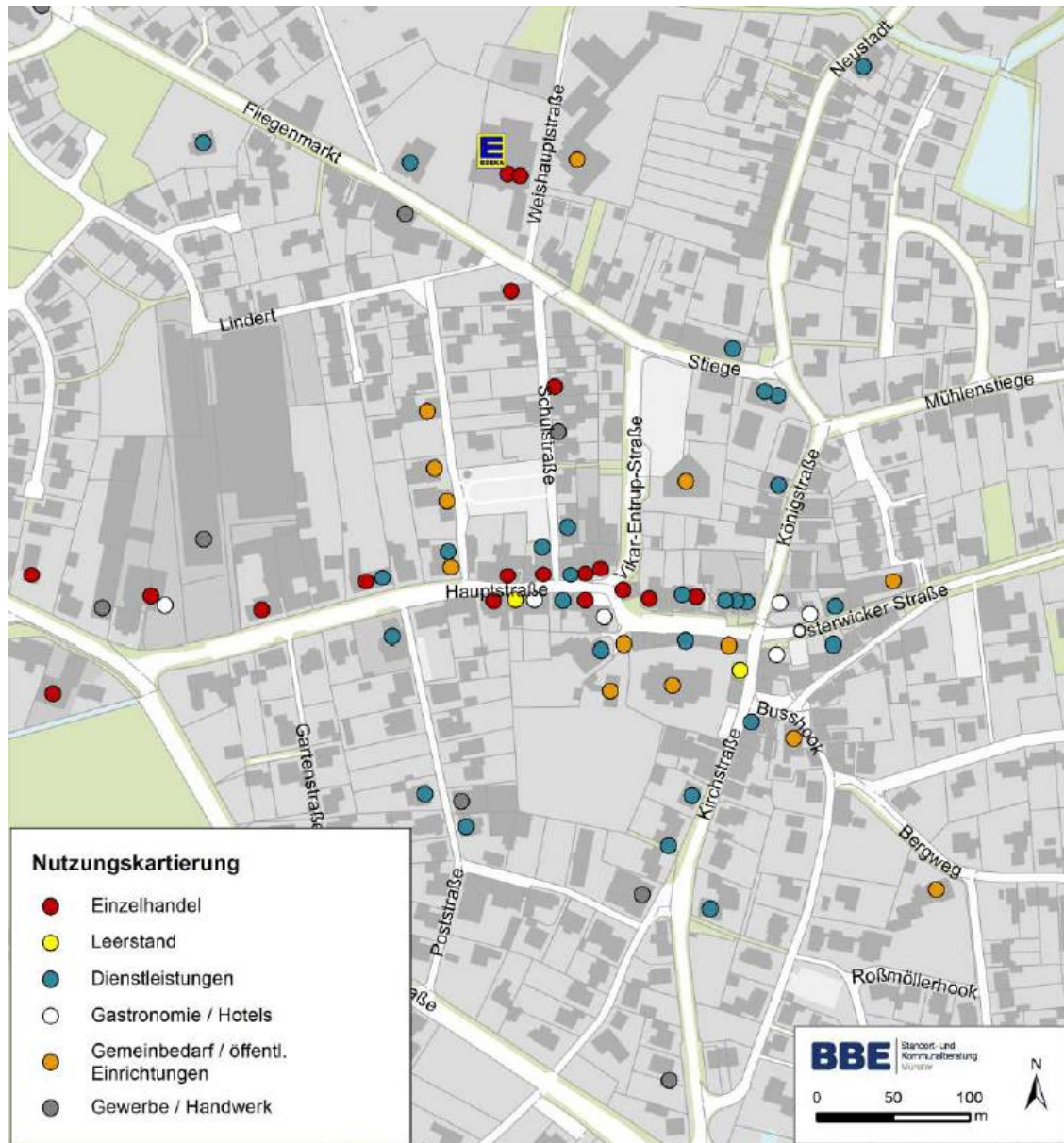


Abb. 23: Nutzungen im Ortskern von Legden, Stand 2017 (BBE Handelsberatung GmbH 2017).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden auf Basis von Kartierungen und weiteren Untersuchungen folgende Stärken und Schwächen für den Ortskern von Legden identifiziert:



Tab. 6: Stärken und Schwächen im Ortskern von Legden, Stand 2017 (BBE Handelsberatung GmbH 2017).

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Kompakter Ortskern</li><li>✓ Gute Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Ortskern</li><li>✓ Überwiegend ansprechender Besatz mit inhabergeführten Fachgeschäften</li><li>✓ Nutzungsmischung durch Einzelhandel, Dienstleister und Gemeinbedarf</li><li>✓ Wenig Leerstand</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✗ Überwiegend kleinteilige Bestands- und Bebauungsstrukturen</li><li>✗ Wenige größere Entwicklungsflächen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel</li></ul>

Insgesamt stellt sich die quantitative Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Legden mit 0,36 qm Verkaufsfläche je Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel zum Zeitpunkt der Erhebung als unterdurchschnittlich dar. Der Bundesdurchschnitt liegt bei rd. 0,44 qm/Einwohner. Für alle nahversorgungsrelevanten Sortimente zusammen (Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik) beläuft sich die Verkaufsflächenausstattung auf 0,4 qm je Einwohner. Das Angebot ist durch zwei Verbrauchermärkte verschiedener Betreiber sowie eine Discountfiliale gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften zu finden (vgl. BBE Handelsberatung GmbH 2017).

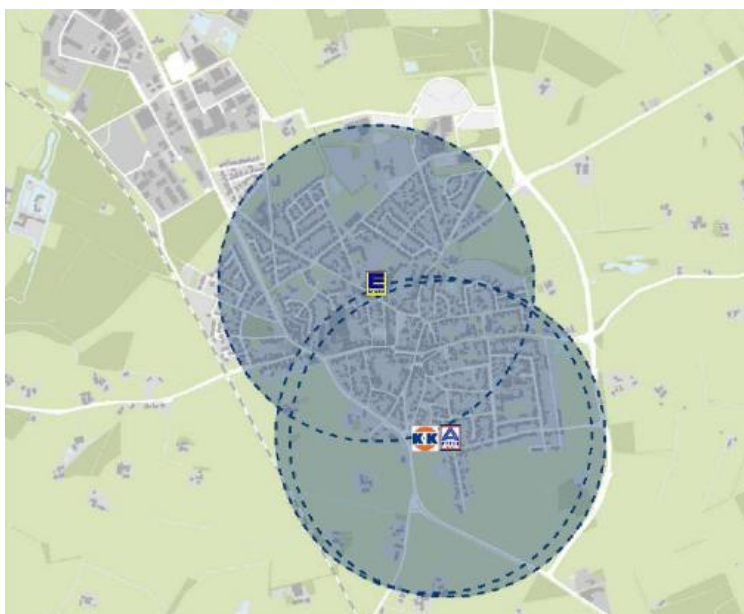


Abb. 24: Ausreichende Nahversorgung in der Ortslage Legden (BBE Handelsberatung GmbH 2017).

Für die Bewohner innerhalb der farblich dargestellten Radien wurde eine ausreichende Nahversorgung festgestellt. Aufgrund der Angebotsdichte im Kernsiedlungsbereich von Legden ist eine nahezu flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gegeben. Lediglich wenige kleinräumliche Bereiche im Nordwesten von Legden können nicht in

einer Gehzeit von zehn Minuten (ca. 700 m) abgedeckt werden (vgl. BBE Handelsberatung GmbH 2017).





### 3 Analyse der Innenentwicklungspotenziale

Zur Analyse der Innenentwicklungspotenziale wurden im Rahmen des RegionAHLen Flächenmanagements 2014 sieben unterschiedliche Potenzialtypen untersucht, welche folglich auch im Quartiers- und Flächenmanagementkonzept Legden Anwendung finden, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

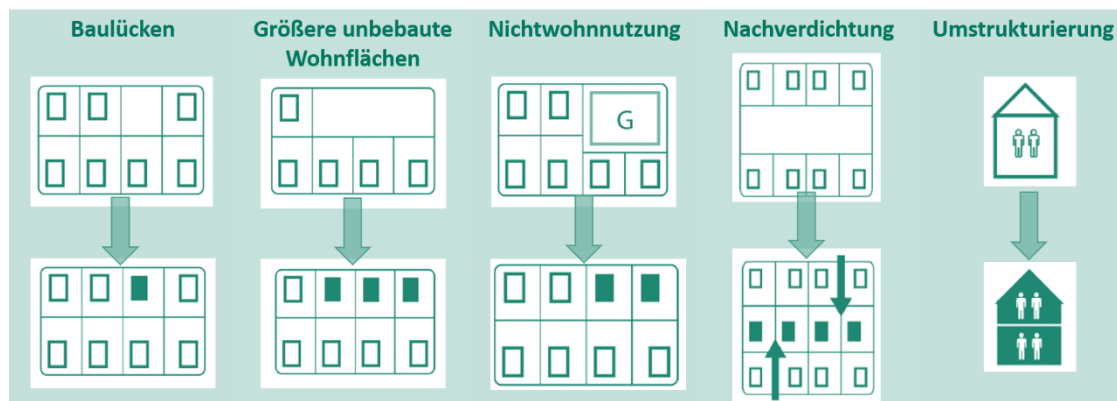


Abb. 26: Verschiedene Formen von Innenentwicklungspotenzialen

**Baulücken** sind einzelne bereits erschlossene Flächen, die sich am Rande eines Baublocks befinden und bisher noch nicht bebaut sind. Die Flächen sind zwischen 300 und 1.500 qm groß und liegen häufig einzeln im Siedlungskörper verteilt. Besonders in älteren Baugebieten oder im unbeplanten Innenbereich besteht ein besonderer Handlungsbedarf, da ohne einen Eingriff die Flächenaktivierung in absehbarer Zeit nicht erfolgt. Bei Baulücken innerhalb eines Bebauungsplans, der erst wenige Jahre rechtskräftig ist, besteht ein geringer Handlungsbedarf, da diese häufig in absehbarer Zeit bebaut werden. Folgende Gründe sind unter anderem Ursachen für die Entstehung von Baulücken:

- die Flächen können als Spekulationsobjekt genutzt werden,
- aufgrund von Altlasten, der Topografie oder der ökologischen Wertigkeit können Entwicklungshemmnisse entstehen,
- angrenzende (ehemals) störende Nutzungen können zu einem Entwicklungshemmnis führen,
- brachgefallene Nutzungen, Funktionsverlust der Fläche oder
- es gibt familiäre oder sonstige (z. B. finanzielle) Hintergründe.

Die besondere Herausforderung bei der Aktivierung von mehreren Baulücken ist, dass es sich häufig um einzelne, im Stadtgebiet verstreute Flächen handelt. Daher muss der Kontakt zu vielen Flächeneigentümern aufgebaut werden, daraus ergibt sich jedoch der Vorteil, dass die Eigentümer sich individuell für eine Bebauung entscheiden können und der Abstimmungsbedarf sinkt.

**Größere unbebaute Wohnbauflächen** im Siedlungsbereich sind Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Flächengröße beträgt mindestens 2000

qm und bietet somit ein Potenzial für mindestens vier Neubauten, dadurch unterscheiden sie sich von den klassischen Baulücken. Besonderes Innenentwicklungspotenzial bieten dabei Flächen, die bereits erschlossen sind. Zu beachten ist, dass größere unbebaute Wohnbauflächen häufig als wertvolle, städtebaulich relevante Grünflächen dienen; diese sind im FNP in der Regel als Grünflächen dargestellt und sollten als solche erhalten bleiben.

**Verdichtungsbereiche** sind hauptsächlich in Wohngebieten der 1950er und 1960er Jahre vorzufinden. Typisch waren damals Wohngebäude auf großen Grundstücken, die eine sehr geringe Grundflächenzahl (GRZ) aufweisen und somit weiträumige, unbebaute und untergenutzte Bereiche (Gärten) besitzen. Aufgrund des noch nicht erfolgten Generationswechsels werden die Wohngebiete von wenigen, älteren Bewohnern genutzt, für die die Pflege und Unterhaltung der Grundstücke teilweise eine Belastung darstellt. Verdichtungsbereiche sollten in der Regel eine Mindestgröße von 2.000 qm aufweisen und somit ein Potenzial für mindestens vier Grundstücke aufweisen. Um die Erschließung der Grundstücke zu sichern, wird häufig ein Konsens von mindestens zwei Eigentümern benötigt.

Durch eine **städtebauliche Neuordnung** in Wohngebieten, welche durch die städtebauliche Struktur oder brachgefallene Nutzungen ein unattraktives Wohnumfeld aufweisen, kann eine Aufwertung des Quartiers erzielt werden. Ein hohes Potenzial weisen verdichtete, stark sanierungsbedürftige Quartiere und kleinteilige, leerstehende Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte auf. Mithilfe von klar formulierten und kommunizierten Entwicklungsperspektiven für die Standorte, können die ehemals gemischt genutzten Bestände und untergenutzten Flächen reaktiviert werden. Dafür brauchen die Eigentümer Sicherheiten für Investitionen.

**Nichtwohnnutzungen** sind Flächen und Bestände, die einer gewerblichen Nutzung unterlagen oder weiterhin unterliegen und ein Potenzial bieten, an einen anderen Standort verlagert zu werden. Häufig handelt es sich dabei um Gärtnereien oder Handwerksbetriebe. Diese Gewerbestandorte liegen innerhalb des Siedlungskörpers und weisen somit ein hohes Umnutzungspotenzial auf. Inwieweit diese Innenentwicklungspotenziale nutzbar sind, hängt von den Absichten der jeweiligen Gewerbetreibenden sowie der wirtschaftlichen Entwicklung ab. Eine enge Kooperation mit Eigentümern und Unternehmen steht daher im Fokus.

**Umstrukturierungsbereiche** lassen sich häufig in Wohnsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre finden. Besonders haben Einfamilienhäuser nach dem Auszug der Kinder eine zu große Wohnfläche für die noch dort lebenden Familienteil. Durch Teilung und Umbauten der Gebäude können somit mehrere Wohneinheiten geschaffen werden. Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials liegt in den Händen des Eigentümers, für die Kommunen ist eine direkte Steuerung der erwünschten Entwicklung nicht möglich. Lediglich eine direkte Ansprache der Eigentümer und die



Erarbeitung von Vorschlägen zum Umgang mit den jeweiligen Gebäudetypen sind zwei Aufgabenfelder der Kommune.

**(Potenzielle) Leerstände von Wohngebäuden** sollten vermieden werden, um einen Verfall und damit einhergehende negative Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden. Ein besonderer Fokus liegt dabei in den Ortskernen, da diese maßgeblich die Ortsidentität prägen. Einen hohen (potenziellen) Leerstand weisen die Einfamilienhausgebiete aus den 1950er und 1960er Jahren auf, da diese aktuell von Menschen zwischen 70 und 90 Jahren bewohnt werden. Durch Umzüge ins Pflegeheim und Sterbefälle wird in diesen Wohngebieten in den nächsten Jahrzehnten ein Generationswechsel stattfinden (müssen). Das Nachnutzungspotenzial leerstehender Bestandsgebäude hängt von der Angebots- und Nachfrageseite ab. Die Eigentümer oder Erben der Gebäude müssen diese zum marktüblichen Preis verkaufen (wollen) und die potenziellen Käufer müssen bereit sein, das Wohngebäude nach dem Kauf zu sanieren und modernisieren.

**U** Die Identifizierung der Potenzialflächen erfolgte anhand einer Desktop-Analyse, bei der Luftbilder mit den Flächennutzungsplänen der Gemeinde Legden abgeglichen wurden. Zusätzlich erfolgte eine Ortsbegehung, bei der allerdings nicht alle Flächen betrachtet werden konnten, sodass keine Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht. Bei der Kartierung handelt es sich um eine Momentaufnahme, die in regelmäßigen Abständen geprüft und aktualisiert werden muss. Ein Abstimmungsgespräch mit den Eigentümern fand ebenfalls noch nicht statt, sodass keine genauen Aussagen zu Verfügbarkeit der Flächen getroffen werden können. Dies gilt sowohl für die Erhebungen in Legden als auch in Asbeck.

### 3.1 Baulücken und potenzielle Bauflächen in Legden

Tab. 7: Vergleich der Baulücken und potenziellen Bauflächen in Legden zwischen 2014 und 2019 (Norbert Post & Hartmut Welters Architekten und Stadtplaner GmbH 2014, planinvent 2019).

Potenzialtyp	Anzahl 2014	Anzahl 2019	Fläche insgesamt 2014	Fläche insgesamt 2019
Baulücke	26	35	2 ha	2,3 ha
Größere unbebaute Wohnbaufläche	7	5	2,3 ha	1,6 ha
Verdichtungsgebiete	4	3	1,6 ha	1,1 ha
Städtebauliche Umstrukturierung	0	0	0	0
Nichtwohnnutzungen	6	6	5,7 ha	5,2 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0	0	0
Potenzielle Leerstände (ü 60)	209	k. A.	/	
<b>Summe</b>			11,6 ha	10,2 ha
Reserveflächen FNP-Wohnbaufläche am Siedlungsrand	6	6	17,2 ha	18,4 ha

### Fazit Potenziale in Legden 2014 zu 2019

- In Legden lässt sich ein hohes Innenentwicklungspotenzial feststellen. Die Anzahl der Baulücken hat sich um 9 Bauplätze erhöht. Dies liegt an dem neuen Wohnbaugebiet im Süd-Osten, das es bei der Erhebung im Jahr 2014 noch nicht gab. Die Durchschnittsgröße bei den Baulücken beträgt 662 m<sup>2</sup>, während der Durchschnittswert im Jahr 2014 bei 760 m<sup>2</sup> lag.
- Eine weitere größere unbebaute Wohnbaufläche konnte bei der Ortsbegehung identifiziert werden.
- Weiterhin gibt es zahlreiche FNP-Reserveflächen, die bei Bedarf genutzt werden können.
- Flächenintensive Nichtwohnnutzungen in integrierter Lage sind ebenfalls vorhanden. Bei der aktuellen Erhebung konnte eine weitere Fläche lokalisiert werden, sodass eine minimale Veränderung bei der Gesamtfläche zu verzeichnen ist.

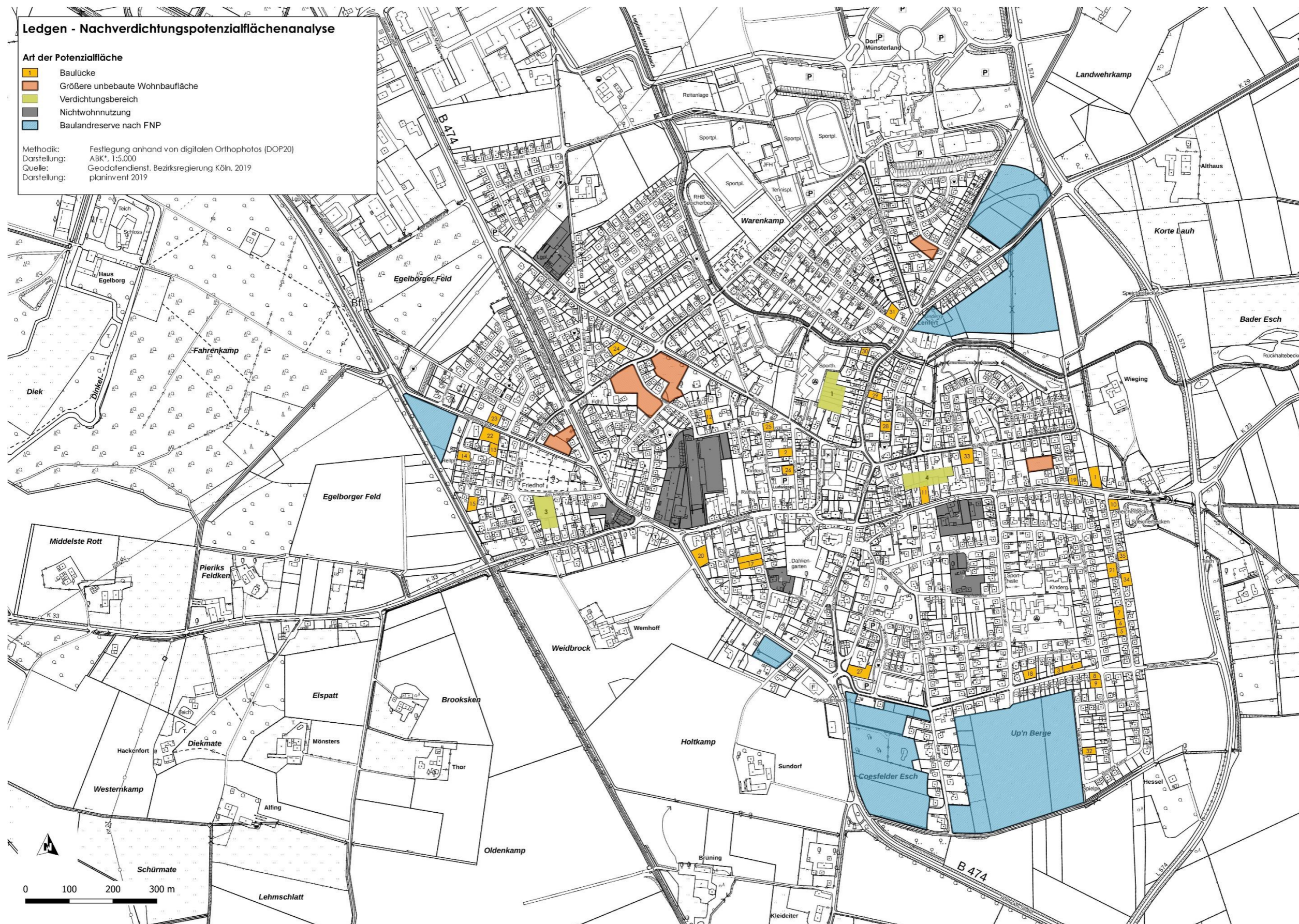


Abb. 27: Nachverdichtungspotenziale in Ledgen (planinvent 2019).



## 3.2 Baulücken und potenzielle Bauflächen in Asbeck

Tab. 8: Vergleich der Baulücken und potenziellen Bauflächen in Asbeck zwischen 2014 und 2019 (Norbert Post & Hartmut Welters Architekten und Stadtplaner GmbH 2014, planinvent 2019).

Potenzialtyp	Anzahl 2014	Anzahl 2019	Fläche insgesamt 2014	Fläche insgesamt 2019
Baulücke	39	16	2,8 ha	1,2 ha
Größere unbebaute Wohnbauflächen	0	1	0	0,25 ha
Verdichtungsgebiete/Nachverdichtung	3	4	0,9 ha	1,0 ha
Städtebauliche Umstrukturierung	0	0	0	0
Nichtwohnnutzungen	5	4	1,4 ha	1,2 ha
Umstrukturierungsbereiche	0	0	0	0
Potenzielle Leerstände (ü 60)	43	k. A.	/	k. A.
<b>Summe</b>			<b>5,1 ha</b>	<b>3,7 ha</b>
Reserveflächen FNP-Wohnbaufläche am Siedlungsrand	1	1	0,4 ha	0,4 ha

### Fazit Potenziale Asbeck 2014 zu 2019

- In Asbeck ist weiterhin ein hohes Innenentwicklungspotenzial vorhanden.
- Wie im Jahr 2014 gibt es eine FNP-Reserve am Siedlungsrand, dadurch liegt die Chance eher im Bereich der Innenentwicklung.
- Baulücken stellen weiterhin das größte Potenzial dar, die im Durchschnitt 749 m<sup>2</sup> groß sind, ähnlich dem Wert von 2014 (726 m<sup>2</sup>). Viele Baulücken wurden bereits genutzt und bebaut, was positiv zu bewerten gilt. Dies macht sich auch bei der Summe der Gesamtfläche bemerkbar, die von 2,8 ha nun auf 1,2 ha verringert wurde.
- Eine weitere größere unbebaute Fläche konnte identifiziert werden, die über 2.500 m<sup>2</sup> groß ist.
- Bei der Kategorie der Verdichtungsgebiete wurde ebenfalls eine zusätzliche Fläche lokalisiert.
- Bei den Nichtwohnnutzungen lässt sich feststellen, dass im Vergleich zu 2014 eine Fläche weniger zu verzeichnen ist.
- Insgesamt ist die Summe aller Potenzialflächen von 5,1 ha auf 3,7 ha zurückgegangen. Das lässt darauf schließen, dass in Asbeck in den letzten fünf Jahren einige Entwicklungen stattgefunden haben und die Innenentwicklungspotenziale genutzt wurden.



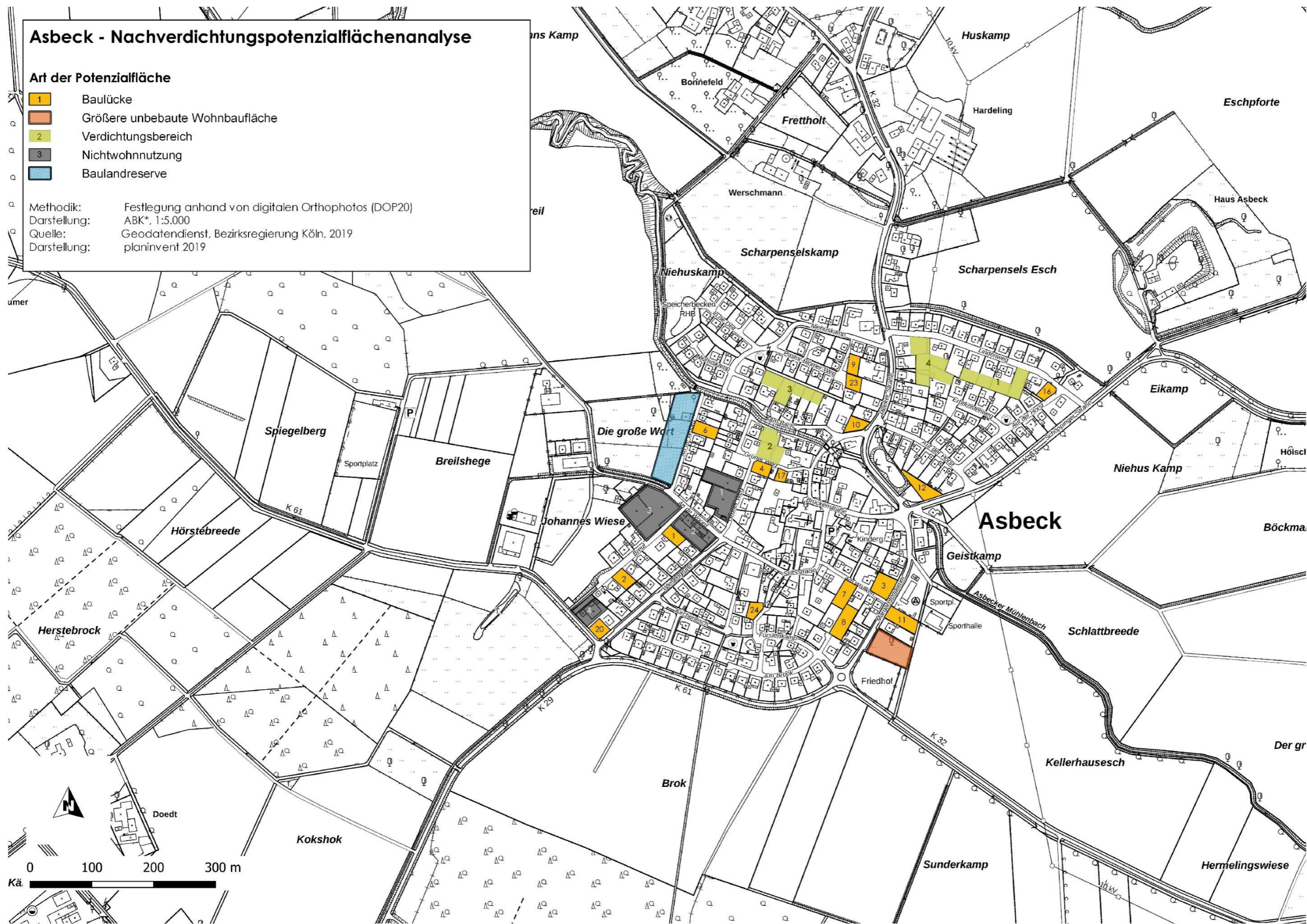


Abb. 28: Nachverdichtungspotenziale in Asbeck (planinvent 2019).



## 4 Kommunale Instrumente für Legden & Asbeck

Der Gemeinde Legden stehen verschiedene Optionen zur Aktivierung der Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung. Diese reichen von weichen Faktoren wie bspw. informative und beratenden Instrument bis hin zu den harten Ansätzen, wie zum Beispiel dem Einsatz von steuerrechtlichen Instrumenten (vgl. Tab. 9).

Tab. 9: Übersicht kommunaler Instrumente zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in Legden (Planinvent 2019).

Instrumente	Beschreibung
<b>Politische Instrumente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kommunaler Beschluss (Bekennung Gemeinderat zum Prinzip Innen- vor Außenentwicklung)</li> <li>▪ Errichtung eines Arbeitskreises der Innenentwicklung (Vorbereitung notwendiger Beschlüsse z. B. kommunale Förderprogramme)</li> </ul>
<b>Rechtliche und steuerrechtliche Instrumente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baugebot gem. § 176 BauGB (Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück zu bebauen)</li> <li>▪ städtebauliche Verträge</li> </ul>
<b>Finanzielle Instrumente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kommunale Förderprogramme zur Unterstützung von Bauprojekten im Innenbereich (Zuschuss beim Kauf von Bestandsimmobilien oder bei der Umsetzung von Bauvorhaben in integrierter Lage z. B. Innenentwicklung Giebelstadt)</li> <li>▪ städtischer Grundstücksankauf (Grundstücke werden für den Markt zugänglich gemacht)</li> </ul>
<b>Informative und beratende Instrumente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einrichtung eines Flächenkatasters (Informationen für Bauherren zu bestehenden Baugrundstücken)</li> <li>▪ Sensibilisierung für das Thema durch die Darstellung der Vor- und Nachteile</li> <li>▪ Beispiele für qualitätsvolle Nachverdichtung</li> <li>▪ Schaffung von Beratungsangeboten</li> </ul>
<b>Beteiligende Instrumente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungs- und Zukunftswerkstätten mit räumlichem Bezug</li> </ul>
<b>Planerische und bauliche Instrumente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche Wettbewerbe / Beispielenwürfe für größere unbebaute Wohnbauflächen und zur städtebaulichen Neuordnung</li> </ul>


## 5 Handlungsempfehlungen

Vor dem Hintergrund der hohen planerischen Relevanz kommunaler Flächennutzungsentscheidungen sind Maßnahmen der Kommunen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ein wichtiger Beitrag der Städte und Gemeinden zur Umsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

Bei kaum einem anderen Thema berühren bundesweite Ziele, auch vermittelt über die Landes- und Regionalplanung, kommunale Kompetenzen so deutlich, wie bei der Reduzierung des Flächenverbrauchs. Nachhaltiges kommunales Flächenmanagement versteht sich als Teil einer zukunftsfähigen Gesamtkonzeption einer Stadt oder wie in diesem Fall Gemeinde.

Nachfolgend werden Handlungsempfehlungen für die festgelegte Bereiche Umzugsmanagement und Flächenmanagement unterteilt. Neben einer Kurzbeschreibung der jeweiligen Maßnahme werden Ziele erläutert und wenn möglich Aussagen zu Kostenschätzungen sowie Fördermittel getroffen. Zudem sind stellenweise Best-Practice-Beispiele genannt.

### 5.1 Umzugsmanagement

Umzugsmanagement	Voraussetzungen schaffen
Maßnahme	Bürgerbefragung
 <p><b>Kurzbeschreibung</b></p>	<p>Eine flächendeckende Bürgerbefragung erfüllt zwei Funktionen. Zum einen dient sie zur Erhebung des Bedarfs und der Bedürfnisse. Dieser Schritt ist sehr wichtig, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Beispielsweise sind vor allem für Hausbesitzer Eigentumswohnungen in der Regel attraktiver als Mietwohnungen. Gleichzeitig sollte auch herausgefunden werden, welche Möglichkeiten für sozial schwächer gestellte Familien/Personen angeboten werden können.</p> <p>Abgefragt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>aktuelle Wohnsituation:</b> Miete oder Eigentum? Größe der Wohnung? Subjektive Wahrnehmung: Passt die Größe der Wohnung? Wie gut ist die Versorgung in der Wohnlage?</li> <li>2. <b>Wohnen im Alter:</b> Sanierungs-/oder (barrierefreie) Umbaumaßnahmen geplant? Ist ein Umzug geplant? Unter welchen Umständen käme ein Umzug in Frage?</li> <li>3. <b>evtl. persönliche Angaben:</b> Alter, Bildungsabschluss, Einkommen, Berufsstatus</li> </ol> <p>Es soll also herausgefunden werden, welche Voraussetzungen gegeben sein müssten, damit für bestimmte Zielgruppen ein Umzug im Alter eine Option darstellt. Das schließt sowohl die Wohnformen als auch das Wohnumfeld mit ein. Durch die</p>



	<p>Umfrage kann auch ermittelt werden, welche Hindernisse eventuell existieren, welche die BürgerInnen von einem Umzug abhalten.</p> <p>Andererseits dient die Befragung auch der Sensibilisierung der Bevölkerung, da die BürgerInnen angeregt werden, sich mit ihrer Wohnsituation auseinanderzusetzen und über eventuelle Vorteile eines selbstbestimmten Umzugs nachdenken. Es hat sich gezeigt, dass wenn die gleiche Umfrage in zeitlichem Abstand zweimal durchgeführt wurde, sich beim zweiten Mal ein höherer Anteil der Bevölkerung einen Umzug im Alter vorstellen konnte.</p> <p>Sinnvoll ist es daher den Bezug auf die Befragung 2010 (Diplomarbeit von Veronika Dropmann) zu nehmen. So können interessante statistische Erkenntnisse gewonnen werden.</p>
<b>Ziel</b>	Erhebung des Bedarfs und Bedürfnisse, Sensibilisierung der Bevölkerung
<b>Best-Practice-Beispiel</b>	Billerbeck Haushaltsbefragung 2014, Bürgerbefragung „Wohnen und Leben in der Gemeinde Legden“ 2010

Umzugsmanagement	Voraussetzungen schaffen
<b>Maßnahme</b>	<b>Angebot an Wohnungen schaffen</b>
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Die Umzugsbereitschaft kann gefördert werden, indem die in der Umfrage ermittelten bedarfsgerechten Wohnalternativen bereitgestellt werden. Eventuell ist eine weitergehende Bedürfnisermittlung nötig, denn auch die Ausstattung und Aufteilung der Wohnungen sollten den Wünschen der potenziellen Bewohner entsprechen (beispielsweise sind evtl. 1-1,5 Wohnungen nicht erwünscht). Zudem müssen die geschaffenen Angebote auch finanziell attraktiv sein. Wenn der Umzug in eine kleinere Mietwohnung mit einer erhöhten finanziellen Belastung einhergeht könnte das eine abschreckende Wirkung haben.</p> <p>Wohngesellschaften und Investoren müssen mitziehen, um den entsprechenden Bedarf zu realisieren. Dabei sollten auch bei fremdinitiierten Projekten die potenziellen Bewohner frühzeitig in die Ausgestaltung des Projekts miteingebunden werden, um Eigeninitiative und Selbstorganisation zu stärken. Das ist vor allem bei Gemeinschaftswohnprojekten wichtig. Eine Idee wäre, einen Mediator auszubilden, der in moderierten Workshops zwischen Anbietern und Interessenten vermitteln könnte.</p>
<b>Ziel</b>	Wohnangebot schaffen

Umzugsmanagement	Voraussetzungen schaffen
Maßnahme	Alternative Wohnformen
 <p><b>Kurzbeschreibung</b></p>	<p>Das Interesse an alternativen Wohnformen ist in den vergangenen Jahren in Deutschland deutlich gewachsen, jedoch ist ihre Bedeutung am Gesamtwohnungsmarkt quantitativ gesehen noch sehr gering. <b>Althergebrachte Familienstrukturen mit Großfamilien von Großeltern, Eltern und Kindern sowie Kleinfamilien mit Alleinverdiener schwinden, Patchwork-Familien und Wahlverwandtschaften sowie das Single-Leben nehmen zu.</b></p> <p>All das zwingt zu neuen Lebensleitbildern – auch und gerade beim Wohnen. Die Suche nach neuen Werten ist eng verbunden mit der Suche nach neuen Wohnformen. Es entwickelt sich seit einigen Jahren eine Vielzahl neuer gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte. Es gibt einen ganzen Katalog unterschiedlicher Wohnformen wie folgende Auflistung deutlich macht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>Baugemeinschaften</b></p> <p>Bauwillige finden sich zusammen, um mehrere Wohneinheiten gemeinsam zu errichten. Auf einen Bauträger wird verzichtet, um Einsparungen zu erzielen. Der Schwerpunkt liegt mehr auf der individuellen Wohnung und weniger auf gemeinschaftlichem Wohnen.</p> <p> Weitere Informationen unter:  <a href="http://www.wohnprojekte-portal.de">www.wohnprojekte-portal.de</a>  <a href="http://www.bv-baugemeinschaften.de">www.bv-baugemeinschaften.de</a></p> </li> <li> <p><b>Demenzwohngruppe</b></p> <p>Die Wohngruppe soll eine Lösung für Menschen mit Demenz sein, um Pflegeheimen oder einer Pflege zu Hause auszuweichen. In der Regel leben sechs bis zehn Betroffene in einer WG, die von einem Pflegedienst betreut werden. Ziele der Wohngruppe sollen die Entstehung einer Gemeinschaft und Normalität für die Demenzkranken sein. Die Bewohner sollen sich dabei auch an Alltagsaufgaben beteiligen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>Gemeinschaftliches Wohnen</b></p> <p>Üblicherweise hat im Wohnprojekt jede Partei ihre separate Wohnung, meist gibt es einem Gemeinschaftsraum. Gegenseitige Hilfe, eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft, barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen sind häufig genannte Schwerpunkte.</p> <p> Weitere Informationen unter:  <a href="http://www.wohnprojekte-portal.de">www.wohnprojekte-portal.de</a></p> </li> </ul> </li> </ul>



- **Mehrgenerationenhaus**

Der Begriff wurde vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen, und Jugend (BMFSFJ) geprägt. Zitat: Ergänzend zu den inhaltlichen Schwerpunkten "Haushaltsnahe Dienstleistungen" und "Freiwilliges Engagement" sollen die neuen Themen "Alter und Pflege" sowie "Integration und Bildung" das Profil der Mehrgenerationenhäuser weiter schärfen. Der generationenübergreifende Ansatz prägt als Querschnittsaufgabe alle Angebote der künftigen Mehrgenerationenhäuser.

Die Mehrgenerationenhäuser werden von Trägern der Freien Wohlfahrtspflege geführt und bieten Angebote wie: Tagescafé, Mittagstisch, Krabbelgruppen, Hausaufgabenbetreuung und Jugendtreffs, aber auch Babysitterkurse, Seniorentreffs, Internetschulungen, eine Hausbibliothek, Nordic-Walking-Kurse etc. an.

Von der selbstorganierten Wohnprojektebewegung wurde die Verwendung dieses Begriffes bedauert, weil es zu Verwechslungen mit den Mehrgenerationenwohnprojekten führt.

- **Mehrgenerationenwohnen**

Gemeinschaftliches Wohnen mehrerer Altersgruppen im Rahmen eines Wohnprojekts. Hauptziel des Mehrgenerationenwohnens ist es, Menschen unterschiedlicher Generationen zusammenzubringen, unter anderem mit dem Ziel gegenseitiger Unterstützung (z. B. "Leih"-Oma, Unterstützung der älteren Bewohner durch die jüngeren etc.)

- **Pflegewohnen**

Ein ungeschützter bzw. nicht klar definierter Ausdruck. Gemeint ist Wohnen mit bestimmten Pflegeangeboten. Das reicht von Apartments im Altenheim bis zur Wohnanlage, die mit einem Pflegedienst und Alltagsdienstleistungen kombiniert ist. Oft auch unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“.







Weitere Informationen unter:

[www.pflegeboersen.de](http://www.pflegeboersen.de)

- **Pflege-Wohngemeinschaft**

Die Pflege-Wohngemeinschaft, insbesondere für Wohnen im Alter, definiert sich als „gemeinsames Wohnen“, nicht als Heimkonzept. Die Strukturen sind einem Familienhaushalt nachempfunden. Es wird gemeinsam gekocht, Wäsche zusammengelegt, Ausflüge unternommen, etc.. Angehörige sollen sich an der Alltagsgestaltung beteiligen. Es werden separate Mietverträge und Pflegeverträge abgeschlossen.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Siedlungsgemeinschaften</b> Eine solche umfasst mehrere Gebäude in bestehenden Quartieren oder als Neubau. Initiatoren können selbstorganisierte Gruppen sein, aber auch Wohnungsunternehmen. Nachbarschaftshilfen, Pflegeangebote sowie Stadtentwicklungskonzepte sind oft die Themen.  Weitere Informationen finden Sie unter: <a href="http://www.eurotopia.de">www.eurotopia.de</a></li> <li>• <b>Wohnen für Hilfe</b> Beim Wohnen für Hilfe wird ein Teil der Miete mit leichten Aushilfstätigkeiten abgegolten. Hierbei können ganz unterschiedliche Aufgaben anfallen - von der Einkaufshilfe oder der Begleitung zu Spaziergängen für Senioren bis zur Kinderbetreuung bei jungen Familien. Und weil diese Mithilfe zum Beispiel im Haushalt oder Garten auf wenige Stunden pro Woche beschränkt wird (je nach Stadt und Konzept), bleibt selbstverständlich genügend Zeit fürs Studium - und bei Bedarf auch für einen bezahlten Nebenjob.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnen Plus</b> Ein Sammelbegriff für die Idee das Wohnen mit mehr als der Wohnflächenversorgung zu verbinden. Also Wohnen im Alter, Wohnen und Behinderung, Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Kunst.</li> <li>• <b>Wohngemeinschaften</b> Jeder Bewohner verfügt über ein eigenes Zimmer. Darüber hinaus gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume, wie Küche, Bad und Wohnraum.</li> </ul> </li> </ul>
 <b>Ziel</b>	Breites Angebot für Ältere schaffen
 <b>mögliche Fördermittel</b>	Wohnraumförderungsprogramm 2018-2022 des Ministeriums für Heimat, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

Umzugsmanagement	Voraussetzungen schaffen
Maßnahme	Attraktives Wohnumfeld gestalten
 <b>Kurzbeschreibung</b>	Es ist wichtig, dass die neuen (oder schon vorhandenen) Wohnangebote in einer Umgebung liegen, welche auf die Ansprüche älterer Menschen ausgerichtet ist. Deshalb ist bei aktuellen und zukünftigen Maßnahmen der Quartiersentwicklung auf die Sicherstellung der Beteiligung älterer Menschen zu achten, um ein attraktives Umfeld für diese Bevölkerungsgruppe zu







	<p>schaffen. Vor allem in ländlichen Regionen ist dabei die Hilfe zur Mobilität unabdingbar, ebenso wie die Bereitstellung einer mobilen Versorgung. Dabei ist eine Kooperation und Vernetzung der regionalen Akteure über eine überverbandliche Träger-schaft sinnvoll, um bewohnerorientierte Maßnahmen zu verwirklichen (z. B. eine mobile Versorgung in Asbeck durch Kooperation der Einzelhändler in Legden).</p>
<b>Ziel</b>	Ansprüche an das Wohnumfeld erfüllen

Umzugsmanagement	Sensibilisieren und Informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Kartei für barrierefreies Wohnen</b>
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Damit sich private Anbieter von barrierefreien Wohnungen und potenzielle Mieter finden, sollte eine Kartei für barrierefreies Wohnen eingerichtet werden. Diese könnte beispielsweise auf der Internetseite der Gemeinde Legden eingebettet werden oder auf einer lokalen Wohnberatungsseite. Dort können Vermieter ihre Wohnungen einstellen, welche die Mindeststandards der Barrierefreiheit erfüllen müssen und nach ihren Angeboten gekennzeichnet werden. Über eine Suchmaske können Interessierte nach bestimmten Kriterien bedarfsgerechte Wohnungen finden.</p>
<b>Ziel</b>	Schnittstelle zwischen Vermietern und potenziellen Mietern

Umzugsmanagement	Sensibilisieren und Informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Probewohnen</b>
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>In Kooperation mit Altenwohnhäusern oder Service-Wohneinrichtungen kann ein unverbindliches Probewohnen angeboten werden. Dabei können sich Interessierte für einen kurzen Zeitraum in die jeweilige Einrichtung einmieten und ausprobieren, wie ihnen das Umfeld gefällt oder welche Service-Leistungen für sie in Frage kämen. Zudem kann das Veranstaltungsangebot der Einrichtung besucht werden. Dadurch können Hemmschwellen abgebaut werden, da der potenzielle Umzug dann nicht mehr ein Sprung ins kalte Wasser darstellt und frühzeitig ein persönlicher Eindruck gewonnen wird</p>
<b>Ziel</b>	unverbindliche Informationsmöglichkeit
<b>Best-Practice-Beispiel</b>	Senioren-Residenz in Uelzen: <a href="http://www.seniorenresidenz-uelzen.de">www.seniorenresidenz-uelzen.de</a>


	<p>DKV-Residenz in Münster: <a href="https://www.dkv-rt.de/wohnen/probewohnen/">https://www.dkv-rt.de/wohnen/probewohnen/</a></p> <p>Seniorenresidenzen Augustinum: <a href="https://www.augustinum.de/premium-wohnen/wohnung/in-ruhe-planen/">https://www.augustinum.de/premium-wohnen/wohnung/in-ruhe-planen/</a></p>
--	---


Umzugsmanagement	Sensibilisieren und Informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Barrierefreie Beispielwohnung</b>
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>In Legden gab es im Neubauprojekt Busshook im Jahr 2012/2013 schon einmal die Möglichkeit, eine barrierefreie Beispielwohnung zu besichtigen. Dabei konnten sich die Besucher an dem konkreten Projekt anschauen, welche Möglichkeiten und Ideen es für Barrierefreiheit gibt. Da das Projekt sehr positiv aufgenommen wurde und eine beachtliche Reichweite erzielte, könnte so eine Beispielwohnung noch einmal eingesetzt werden, möglicherweise im Rahmen der Wohnberatung.</p>
 <b>Ziel</b>	unverbindliche Informationsmöglichkeit
 <b>Best-Practice-Beispiel</b>	Legden „Projektmaßnahme Musterwohnung“ 2012/13




Umzugsmanagement	Sensibilisieren und Informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Wohncafé</b>
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Es könnte ein „Wohncafé“ eingerichtet werden als eine Veranstaltungsreihe, die verschiedene Themen des Wohnens abdeckt. Dabei sind zwei Schwerpunkte denkbar. Der eine Schwerpunkt wäre „Wohnen im Alter“. Durch ein kontinuierliches Angebot kann die Sensibilisierung für das Thema steigen. Dabei solle auch Raum für Vernetzung entstehen, vor allem, wenn es um gemeinschaftliche Wohnprojekte geht. Optimal wäre also ein Format, bei dem zuerst ein Vortrag über ein bestimmtes Thema gehalten wird und danach bei Kaffee und Kuchen die Möglichkeit zum Austausch besteht. Der zweite Schwerpunkt richtet sich gezielt an Grundstückseigentümer und ist dadurch Teil des Flächenmanagements. Die Eigentümer können sich informieren und beraten lassen, welche Nachverdichtungsmöglichkeiten es gibt, welche für sie in Betracht kämen und welche Fördermöglichkeiten vorhanden sind.</p>





	<p>Mögliche Themen:</p> <p><b>Wohnen im Alter:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Was bedeutet Barrierefreiheit? Oft unterscheiden sich objektive und gefühlte Barrierefreiheit, sodass gezielte Öffentlichkeitsarbeit notwendig ist.</li> <li>- Barrierefrei Wohnen zu Hause: Welche Maßnahmen sind sinnvoll? Welche Fördermittel werden angeboten?</li> <li>- Vorstellung verschiedener Senioren-/Servicewohnanlagen: die Seniorenwohnanlagen in der Umgebung können sich und ihr Programm präsentieren.</li> <li>- Vorstellung alternativer Wohnformen: Bewohner und Angehörige bereits erfolgreicher Projekte können eingeladen werden, die genossenschaftlichen Wohnprojekte vorzustellen.</li> <li>- Barrierefrei vermieten: Eine Veranstaltung, die speziell an Vermieter gerichtet ist, welche sich mit der Barrierefreiheit auseinandersetzen wollen (z. B. Erfüllt meine Wohnung die Mindeststandards der Barrierefreiheit?).</li> <li>- Projektidee vorstellen: Wenn es schon BürgerInnen gibt, die konkrete Ideen für gemeinschaftliche Wohnprojekte haben, kann die Veranstaltungsreihe den Rahmen bieten, diese Projekte vorzustellen und Gleichgesinnte zu finden.</li> </ul> <p><b>Flächenmanagement:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachverdichtung und Umstrukturierung: Richtet sich vor allem an Eigentümer: Wie kann das Eigentum genutzt werden? Welche Bebauungsmöglichkeiten/Ausbaumöglichkeiten gibt es? Welche Fördermittel gibt es dazu? Konkrete umgesetzte Projekte (am besten in Legden durchgeführt) können als Vorbild dienen und mit Plakaten veranschaulicht werden.</li> <li>- Warum Innenentwicklung: generelles Bildungsangebot an die Bevölkerung, warum Flächenmanagement sinnvoll ist und im Interesse aller liegt.</li> </ul>
 <b>Ziel</b>	kontinuierliches Informationsangebot

Umzugsmanagement	Sensibilisieren und Informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Lokale Wohnberatung mit Expertenpool</b>
 <b>Kurzbeschreibung</b>	Damit die vorhandenen Angebote auch bekannt werden, sollten niedrigschwellige Beratungs- und Informationsmöglichkeiten angeboten werden. Dabei sind unterschiedliche Formen möglich, die sich auch ergänzen können.


	<p>Im Idealfall sollten überregionale Wohnberatungsstellen (wie in Borken) durch lokale (ehrenamtliche) Wohnberater ergänzt werden. Dabei sollte die Beratung möglichst ergebnisoffen gestaltet werden und über alle Fragen des Wohnens im Alter informiert werden. Es geht dabei also nicht nur um mögliche Umzüge, sondern auch darum, wie das Altern in den eigenen vier Wänden gestaltet werden kann.</p> <p>Die lokale Wohnberatung sollte durch überlokale Experten/Institutionen zurückgreifen und deren Material und Weiterbildungsangebot annehmen.</p> <p>Zudem sollte Kontakt zu einem Pool von Experten bestehen, die über finanzielle, planerische und rechtliche Fragen zu Rate gezogen werden können.</p> <p>Auch Vermieter sollten von der Wohnberatung erreicht werden. Dort können sie sich informieren, was sie beim Einrichten einer barrierefreien Wohnung beachten müssen</p> <p>Die Wohnberatung könnte in einer barrierefrei eingerichteten Wohnung stattfinden, die dadurch auch als Beispielwohnung dienen kann.</p>
 <b>Ziel</b>	umfassende und individuelle Beratung zu „Wohnen im Alter“




Umzugsmanagement	Sensibilisieren und Informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Digitale Wohnberatung</b>
 <b>Kurzbeschreibung</b>	Durch eine digitale Wohnberatung wird ein niedrighschwelliges Angebot geschaffen, sich mit der Zukunft des eigenen Wohnens zu beschäftigen. Auf einer Internetseite wird dabei über Hilfsmittel und Fördermöglichkeiten beraten, aber auch der Kontakt zu lokalen Wohnberatern vermittelt. Die Internetseite soll also durchaus als lokales Angebot verstanden werden, das sich konkret mit der Situation in Legden befasst. Es wäre sinnvoll, sie von der Wohnberatungsstelle betreiben zu lassen.
 <b>Ziel</b>	niedrighschwelliges Beratungsangebot
 <b>Best-Practice-Beispiel</b>	Digitale Wohnberatung in Bayern: <a href="https://www.digitale-wohnberatung.bayern/">https://www.digitale-wohnberatung.bayern/</a>






Umzugsmanagement	Sensibilisieren und Informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Alt kauft Jung</b>
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Als Pendant zu „Jung kauft Alt“ kann die Kampagne „Alt kauft Jung“ ins Leben gerufen werden. Sie soll ältere Menschen informieren und motivieren, von dem (bis dahin geschaffenen) Angebot, neue barrierefreie Wohnungen zu kaufen, Gebrauch zu machen. Die Kampagne kann dazu dienen, auch auf die anderen Angebote aufmerksam zu machen.</p>
 <b>Ziel</b>	Aufmerksamkeit generieren


Umzugsmanagement	Umsetzung ermöglichen
<b>Maßnahme</b>	<b>Seniorenzüge</b>
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Ein Umzug ist mit viel Aufwand verbunden, sowohl in der Vorbereitung als auch in der Umsetzung. Deswegen sollten in allen Phasen des Umzugs Unterstützungsangebote vorhanden sein, die die Hemmnisse der Umsetzung abbauen. In der Vorbereitungsphase werden zusammen mit dem Mieter die behördlichen Schritte verabredet, der Schriftverkehr geklärt und die nötigen Kontakte zu Verwandtschaft und Bekannten hergestellt. Außerdem kann ein Einrichtungsplan für die neue Wohnung erstellt werden, um frühzeitig die Entscheidung, was mit umgezogen wird und was nicht zu treffen und den Wiederaufbau zu erleichtern. Während des Umzugs sollten die Handwerker und die Umzugskräfte koordiniert werden und sowohl der Abbau als auch der Aufbau der Möbel und der elektronischen Einrichtung beaufsichtigt werden. Möglicherweise kann für die umziehende Person für die Zeit des Umzugs ein Gästezimmer bereitgestellt werden. Ein Angebotsbaustein sollte zudem auch die komplette Räumung und Reinigung der alten Wohnung umfassen. Wenn gewünscht kann nach dem Umzug auch Hilfe beim Auspacken und Arrangieren angeboten werden sowie die Einfeldung in die neue Umgebung erleichtert werden, beispielsweise beim Finden neuer Wege. Während des gesamten Prozesses sollte eine bekannte Ansprechperson zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Umsetzung könnte in Kooperation mit Umzugsunternehmen erfolgen, oder mit externen Dienstleistern, die dann den Kontakt zu den Umzugsunternehmen übernehmen. Vorstellbar wäre auch eine Einbindung in die Wohnberatung.</p>
 <b>Ziel</b>	Organisatorische Hürden abbauen

	<b>Best-Practice- Beispiel</b>	www.seniorenziehenum.de, www.kalika-umzuege.de , www.deutsche-senioren-umzuege.de
---	------------------------------------	--



Umzugsmanagement	Umsetzung ermöglichen
Maßnahme	Finanzielle Unterstützung
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Um die Akzeptanz der Umzugshilfe zu erhöhen, könnten die Kosten (anteilig) übernommen werden. Das gilt auch für die Umzugskosten an sich. Die Unterstützung kann eventuell durch die Gemeinde und andere Institutionen erfolgen, die von dem Umzug profitieren, wie es bei vorhandener Pflegestufe durch die Pflegekassen schon der Fall ist. Bei den Kosten für die Wohnberatung könnten sich auch die Umzugsunternehmen beteiligen.</p> <p>Zudem sollte im besten Fall kein finanzieller Nachteil durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung bestehen. Dies gilt insbesondere für Mieter.</p>
 <b>Ziel</b>	Finanzielle Hürden abbauen
 <b>Best-Practice- Beispiel</b>	www.seniorenziehenum.de, www.kalika-umzuege.de, <a href="http://www.deutsche-senioren-umzuege.de">www.deutsche-senioren-umzuege.de</a> , Leitstelle „Älter werden“ Aachen


Umzugsmanagement/ Qualifizierungsstrategie	Umsetzung ermöglichen
Maßnahme	Jung kauft Alt
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Durch das gezielte Förderprogramm „Jung kauft Alt“ sollen junge Familien dabei unterstützt werden, alte Immobilien zu erwerben. Das soll einem Verfall der Immobilienwerte und das ‚Leerlaufen‘ der Infrastruktur in den Ortslagen entgegenwirken. Durch das Projekt werden keine Neubaufächen in der Gemeinde geschaffen, sondern bereits existierende Wohnungen und Gebäude erhalten.</p>
 <b>Ziel</b>	Leerstand beseitigen, Innenentwicklung vorantreiben
 <b>Kostenschätzung und mögliche Fördermittel</b>	<p>Im Rahmen der Förderung des Altbaugutachtens (erster Baustein des Programms) wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung einmalig mit einem Sockelbetrag von 600 Euro, der je nach Kinderanzahl bis auf maximal 1500 Euro anwachsen kann (300 Euro für jedes Kind), bezuschusst. Voraussetzung ist lediglich das Einverständnis des Eigentümers, der Nachweis der Fachkunde des Gutachters durch</p>



	<p>den Eintrag in das Verzeichnis einer Architektenkammer oder die Anerkennung als Bausachverständiger durch die Industrie- und Handelskammer sowie die Weitergabe des Gutachtens an die Gemeinde zum Zwecke der Veröffentlichung und zur Schaffung eines Informationspools oder eines Altbau-Zustandskatasters. Die Gemeinde vermeidet so, dass eine Immobilie mehrfach begutachtet oder gefördert wird. Im zweiten Baustein des Förderprogramms erhöht sich bei Geburten innerhalb des Förderzeitraumes der Förderbetrag im Sinne eines „Altbau-Kindergeldes“ automatisch bis zu einem jährlichen Förderbetrag von 1500 Euro.</p>
 <b>Best-Practice-Beispiel</b>	Heek und Hiddenhausen

## 5.2 Flächenmanagement

Flächenmanagement	Voraussetzungen schaffen
Baustein	Bebauungsplan anpassen
 <b>Kurzbeschreibung</b>	Bebauungspläne beinhalten zwar keine Elemente zur Aktivierung von Baulandpotentialen, schaffen aber die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Innenentwicklung. Besonders für Nachverdichtungsvorhaben kann eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans nötig sein, um eine kompaktere und platzsparende Bebauung zu ermöglichen.
 <b>Ziel</b>	kompakte Bebauung ermöglichen



Flächenmanagement	Voraussetzungen schaffen
Maßnahme	Umlegungsverfahren
 <b>Kurzbeschreibung</b>	Bei Umlegungsverfahren können Grundstücke neu aufgeteilt werden, sodass sie in Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind. Die Rechtsgrundlage bilden §§ 45 – 79 BauGB. Dabei gelten folgende Grundsätze: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundsatz der Eigentumserhaltung, das heißt, jedem Eigentümer, der ein Grundstück in die Umlegung einbringt, soll ein (Bau-) Grundstück wieder zugeteilt werden (Bestandsgarantie). Ist eine Zuteilung im Einzelfall ausnahmsweise, oder aus besonderen Gründen nicht möglich, erfolgt eine finanzielle Abfindung;</li> <li>• Grundsatz der Wertgleichheit das heißt, jeder Eigentümer hat Anspruch auf ein "neues" Grundstück mindestens mit dem gleichen Verkehrswert, den sein "altes" Grundstück vor der Umlegung hatte (Wertgarantie);</li> <li>• Grundsatz der Zweckmäßigkeit, das heißt, es sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zweckmäßig gestaltete neue (Bau-) Grundstücke entstehen, die unter Beachtung der baurechtlichen bzw. ggf. sonstigen Vorschriften möglichst ohne Einschränkung bebaubar und nutzbar sind (Gestaltungsgebot);</li> <li>• Grundsatz der Lagegleichheit, das heißt, es sollen nach Möglichkeit "neue" Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die "alten" Grundstücke zugeteilt werden.</li> </ul>






	(siehe <a href="https://www.krefeld.de/de/umlegungsausschuss/zielzweck-der-umlegung/">https://www.krefeld.de/de/umlegungsausschuss/zielzweck-der-umlegung/</a> )
<b>Ziel</b>	Attraktive Baugrundstücke, dem Bedarf angepasst

Flächenmanagement/ Umzugsmanagement	Voraussetzungen schaffen/informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Imagekampagne Innenentwicklung</b>
<b>Kurzbeschreibung</b>	Das gesamte Konzept der Innenentwicklung sollte in der öffentlichen Wahrnehmung ankommen. Durch eine gezielte Informationskampagne sollen die Vorteile der Innenentwicklung sichtbar und die vorhandenen Angebote und Veranstaltungen bekannt gemacht werden. Eine Hauptzielgruppe stellen die Senioren da, deswegen kann die Imagekampagne mit der „Alt kauft Jung“-Kampagne vernetzt werden. Die andere Hauptzielgruppe (Überschneidungen sind durchaus wahrscheinlich) sind die Grundstück- und Leerstandseigentümer. „Den Eigentümern muss bewusst gemacht werden, dass das Vorhalten von Grundstücken in Zeiten des demographischen Wandels mittelfristig keine Wertsteigerungen mehr erwarten lässt – sich vielmehr Wertverluste abzeichnen. Jedes neue Baugrundstück am Ortsrand verringert den Wert der innerörtlichen Baugrundstücke.“ (Raabe, 2014)
<b>Ziel</b>	Den Innenbereich als alternativen Wohnstandort stärken

Flächenmanagement	Voraussetzungen schaffen/informieren
<b>Maßnahme</b>	<b>Baulandkataster</b>
<b>Kurzbeschreibung</b>	Durch § 200 BauGB ist die Schaffung eines Baulandkatasters rechtlich abgesichert, in dem bebaubare oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen unter Angabe von Ort und Größe veröffentlicht werden können. Eigentümer können der Veröffentlichung auch widersprechen. Durch die Auflistung von Baulücken kann die Vermarktung gebündelt und vereinfacht werden. Das Baulandkataster muss gepflegt und aktiv bekannt gemacht werden, um eine Reichweite entwickeln zu können.
<b>Ziel</b>	Baulückenschließung, solide Datengrundlage

Flächenmanagement	Voraussetzungen schaffen/informieren
Maßnahme	Eigentümergebäude und -ansprache
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Durch eine Befragung der Leerstands- und Baulückeneigentümer sollen deren Absichten über die zukünftige Nutzung deren Eigentums geklärt werden, um darauf aufbauend weitere Maßnahmen entwickeln zu können. Zudem soll das Interesse an gewünschten Beratungsdiensten abgefragt werden, welche eventuell dann im Rahmen des Wohncafés bedient werden können. Zudem sollen die Eigentümer durch die Befragung angeregt werden, über eine Weiternutzung des Eigentums nachzudenken. Diese Eigentümeransprache sollte regelmäßig erfolgen. Bei wichtigen Grundstücken kann auch über eine persönliche Ansprache der Eigentümer durch die Gemeinde nachgedacht werden.</p>
 <b>Ziel</b>	Baulücken und Leerstände aktivieren

Flächenmanagement	Umsetzung
Maßnahme	Baugebot
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Nach § 176 BauGB kann die Gemeinde einen Eigentümer verpflichten, ein Grundstück nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu bebauen, wenn dies dem Eigentümer wirtschaftlich zuzumuten ist. Sollte der Eigentümer der Verpflichtung nicht nachkommen, kann ein Enteignungsverfahren begonnen werden. Baugebote sind jedoch politisch unpopulär, sehr aufwändig, haben hohe gesetzliche Anforderungen und eine lange Verfahrensdauer. Sie stellen somit nur ein letztes Mittel dar.</p>
 <b>Ziel</b>	Baulückenschließung


Flächenmanagement	Umsetzung
Maßnahme	Kommunalpolitischer Grundsatzbeschluss zur Innenentwicklung
 <b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Kommunalpolitischer Beschluss, der dazu verpflichtet, dass bei der städtebaulichen Entwicklung primär Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen sind, bevor bauliche Entwicklungen auf unbebauten Flächen betrieben werden. Für die Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung sowohl der Grundstückseigentümer, der Öffentlichkeit als auch der politischen</p>



	Mandatsträger und der Verwaltung ist ein eindeutiges Bekenntnis zur städtebaulichen Innenentwicklung als wichtiges Grundsatzziel für die Siedlungsentwicklung äußerst wichtig. Dazu bedarf es eines Entwurfs, der Abstimmung und Verabschiedung des Grundsatzbeschlusses und Formulierung von zentralen Zielen und geeigneten Maßnahmen. Ein solcher Beschluss entfaltet Außenwirkung in Bezug auf Grundstückeigentümer und Flächenpotenziale
<b>Ziel</b>	Baulückenschließung, Aufmerksamkeit schaffen, Motivationsklärung
<b>Best-Practice-Beispiel</b>	Stadt Lindau ( <a href="https://www.stadtlindau.de/media/custom/2715_2127_1.PDF?1530708325">https://www.stadtlindau.de/media/custom/2715_2127_1.PDF?1530708325</a> )

Flächenmanagement	Umsetzung
<b>Maßnahme</b>	<b>Städtebauliche Verträge</b>
<b>Kurzbeschreibung</b>	Für die Innenentwicklung von Dörfern kommen vertragliche Vereinbarungen hauptsächlich zur Bodenordnung, zur Kostenübernahme, für Bauverpflichtungen und zur Erschließung in Betracht. So kann die Gemeinde die Erschließung durch einen Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten (z. B. Eigentümergemeinschaft) übertragen. Es entfällt der obligatorische Eigenanteil von 10 % (finanzielle Entlastung der Gemeinde). Für die Innenentwicklung ist ein Erschließungsvertrag hilfreich, wenn die innere Erschließung für kleine Baugebiete durch eine Privatstraße anstelle einer öffentlichen Straße vorgesehen wird. Die Herstellung und Unterhaltung der Straße obliegt den Anwohnern.
<b>Ziel</b>	Baulückenschließung

Flächenmanagement	Umsetzung
<b>Instrument</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a)</b>
<b>Kurzbeschreibung</b>	Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei diesem Bebauungsplan muss es sich um Flächen im bebauten Siedlungsraum handeln, die den Zielen der Innenentwicklung dienen. Unterscheidung zwischen dem kleinen B-Plan mit weniger als 20.000 qm Grundfläche und dem großen B-Plan zwischen 20.000 qm und 70.000 qm Grundfläche.

	Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB greifen zahlreiche Vergünstigungen, wie das beschleunigte Verfahren, die Anpassung des FNP sowie der Verzicht auf die Eingriffsregelung und Umweltprüfungen.
 <b>Ziel</b>	Nachverdichtung innerstädtischer Areale



## 6 Fazit und Ausblick

---

Das vorliegende Konzept dient als Grundlage zur Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde Legden. Die Ortsteile Legden und Asbeck weisen ein hohes Potenzial der Innenentwicklung auf. Dieses Potenzial wird von der Verwaltung bei den verschiedenen Planungen und Projekten bereits aktiv genutzt. In beiden Ortsteilen bestehen weiterhin Möglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung zu handeln und dadurch einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Leerstand spielt in beiden Ortsteilen aktuell keine große Rolle, denn die Gemeinde Legden ist ein beliebter und begehrter Wohnort, sodass eine hohe Nachfrage nach Wohnraum festgestellt werden kann. Dennoch sollte die weitere Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, im Blick behalten werden.

Die Umsetzung des Quartiers- und Flächenmanagementkonzeptes sollte über die Aufstellung und Anwendung eines Monitoring-Konzeptes gesichert werden. Da sich die Ortsentwicklung in einem dauerhaften Veränderungsprozess befindet und ständig vor neuen Entwicklungen und Herausforderungen steht, ist eine laufende Beobachtung der Veränderungsprozesse notwendig. Eine regelmäßige Aktualisierung der Potenzialkarten für Legden und Asbeck sowie ggf. eine Anpassung des gesamten Konzeptes ist vor diesem Hintergrund empfehlenswert.

Zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale bedarf es eines gezielten Flächenmanagements. Dafür werden in diesem Konzept verschiedene Handlungsempfehlungen gegeben, auf die die Politik bei Bedarf zurückgreifen kann.

## 7 Quellen

---

Auszugsweise:

- Bezirksregierung Münster (2019): Regionalplan Münsterland i. d. Bekanntmachung vom 27.06.2014. Münster.
- BBE Handelsberatung GmbH 2017: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Legden.
- Gemeinde Legden 2019: Kommunal Navigator (Online unter: <http://navigator.legden.de/>)
- ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. 2019: Gut Wohnen im Münsterland – eine Macher-Region mit enormem Potenzial – Kommunalprofil Legden
- Landesdatenbank NRW/IT.NRW (2019): Kommunalprofil Legden. Düsseldorf.
- Landesregierung NRW 2016: Landesentwicklungsplan. Zeichnerische Festlegung/Karte. Düsseldorf.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen 2019: Flächenportal NRW. Online unter: <https://www.flaechenportal.nrw.de/>
- Norbert Post & Hartmut Welters Architekten und Stadtplaner GmbH 2014: RegionAHLes Flächenmanagement. Im Auftrag der LAG der Kulturlandschaft Ahaus, Heek, Legden.

# QUARTIERS- UND FLÄCHENMANAGEMENT-KONZEPT

*für die Gemeinde Legden*

