

VORSCHLAG FÜR BERICHT UND VORGEHEN

# HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN ORTSTEILE ALTE HANSESTADT LEMGO

REGINA HÖBEL, KYRA NIELAND  
InWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH

28. Februar 2023

# AGENDA

- - Rückblick: was haben wir bisher erarbeitet
- - Welche Arbeiten stehen noch aus
- - Wie soll das Endprodukt aussehen
- - Zeitplanung, Budget

# WAS IST BISHER ERARBEITET?

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

## Analyse

### **Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren**

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

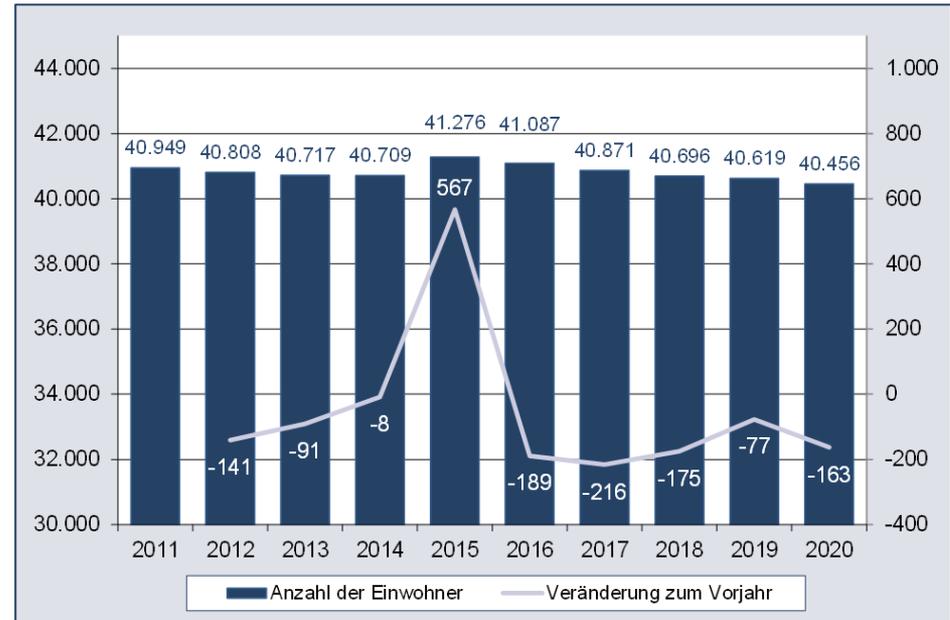
Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# EINWOHNERENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

Trend zu leichten Bevölkerungsverlusten setzt sich fort

- Ausnahme Jahre der Flüchtlingszuwanderung
- Entwicklung 2011 – 2020:
  - Lemgo: - 1,2%
  - Kreis Lippe: - 0,2%
  - NRW: + 2,2%
- Lemgo zeigt etwas höhere Bevölkerungsverluste als der Kreis, im Vergleich zu den östlichen Kommunen des Kreises (bspw. Dörentrup, Extertal, Kalletal, Lügde) entwickelt sich Lemgo positiver

Entwicklung der Einwohnerzahl in Lemgo

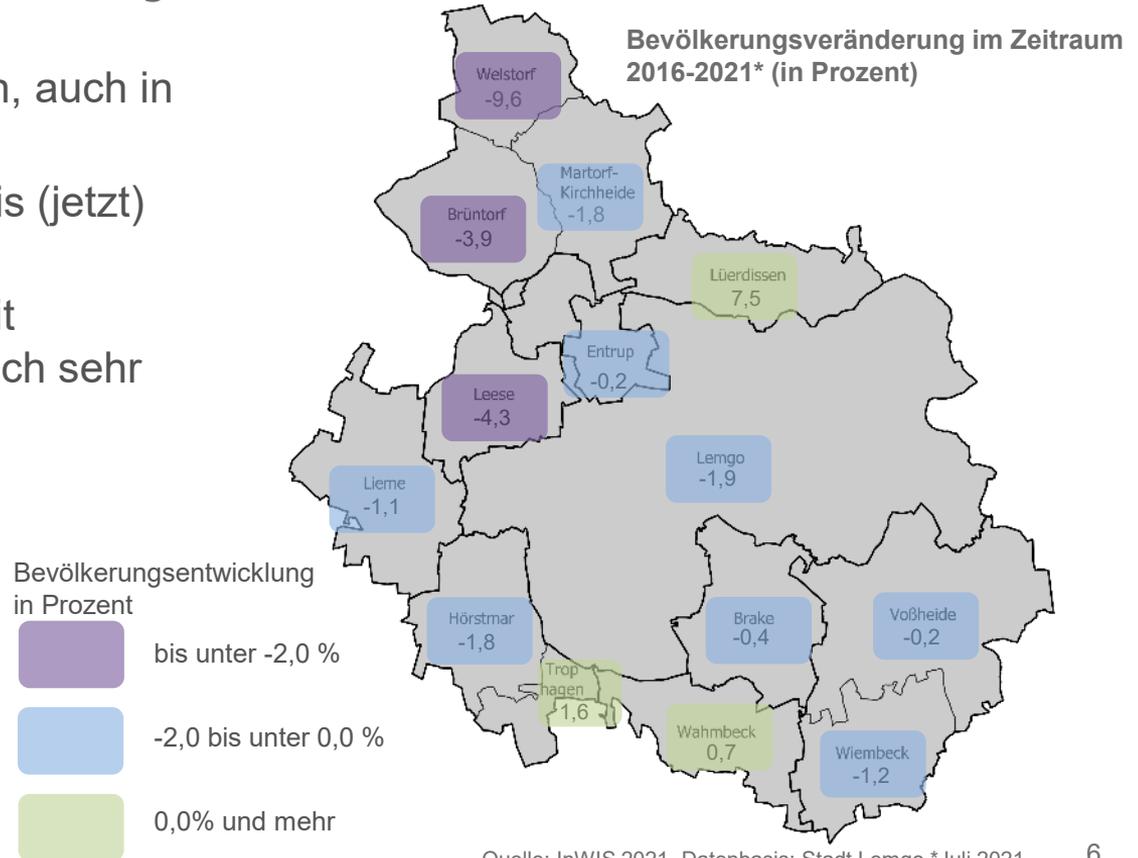


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: IT.NRW

# EINWOHNERENTWICKLUNG IN DEN ORTSTEILEN

Negativer Trend der Gesamtstadt zeigt sich auch in den Ortsteilen

- Verluste in fast allen Ortsteilen, auch in der Kernstadt
- Lüerdissen mit eher stabiler bis (jetzt) wachsender Einwohnerschaft
- Trophagen und Wahmbeck mit positiver Entwicklung, aber auch sehr geringer Bevölkerungszahl
- Gewinne in weiteren Ortsteilen von individueller Entwicklung vor Ort abhängig



# MARKT FÜR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Nachfrageüberhang bei  
guten Gebrauchtimmobilien

In Bestand und Neubau zu  
„normalen“ Preisen kaum  
Angebote

Nachfragepräferenz bei  
freistehenden EZFH,  
aber auch verdichtete  
Formen werden bspw. in  
der Kernstadt gefragt



Bauplätze für  
individuellen EH-  
Bau sind rar

Grundstücke in den Ortsteilen  
i.d.R. mind. 600 m<sup>2</sup>

Kernstadt, Brake,  
Voßheide sowie tlw. Lieme  
im Vgl. zu Ortschaften mit  
höheren Preisniveaus

Nachfrager hps.  
Familien mit Kind oder  
Paare mit Kinderwunsch

# ZWISCHENFAZIT

Lemgo nutzt seine Stärken, es fehlen jedoch attraktive Arbeitgeber im Umfeld und ggf. attraktive Angebote zur Wohneigentumsbildung

- Einwohnerentwicklung hat nach zwischenzeitlichen Zuwächsen infolge von Wanderungsgewinnen (Hochschule, Flüchtlingszuwanderung) wieder rückläufigen, schrumpfenden Trend eingenommen
- Doch Lemgo ist attraktiv in der Region: Beschäftigungsquote entspricht Landesdurchschnitt, wichtige Arbeitgeber & Hochschule vor Ort, gute Infrastruktur, attraktive Innenstadt sind wichtige Standortfaktoren.
- Ggf. müsste Lemgo das Nachfragepotenzial in der Wohneigentumsbildung noch stärker für sich nutzen (Hinweis aus HKW 2016)
- Einwohnerverluste in nahezu allen Ortsteilen, auch in der Kernstadt. Gewinne sind von individueller Ortsentwicklung abhängig
- In Leese, Entrup, Lieme sowie Teilbereichen in Lemgo ist aufgrund hoher Anteile Älterer mit Generationswechsel zu rechnen. Diese kann ggf. planerisch unterstützt werden, um junge Haushalte als Nachzügler zu gewinnen

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

### **Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe**

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

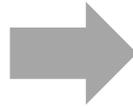
Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# DIE ZIELGRUPPEN AM WOHNUNGSMARKT

Wer wohnt derzeit in Hörstmar / Trophagen?



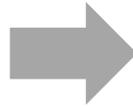
**„Haushaltsgründer“/  
Junge Erwachsene**  
18- bis 29-Jährige



Jeder 8. Einwohner ist ein junger Erwachsener



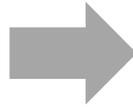
**Familien**  
30- bis 49-Jährige  
& unter 18-Jährige



Viele Familien, jeder 5. Einwohner ist unter 18 Jahre alt, mehr als in der Gesamtstadt



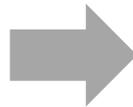
**„Familienverkleinerung“**  
50- bis 64-Jährige



Jeder 4. gehört zu den 50- bis 64-Jährigen, dort steht häufig die Familienverkleinerung an



**Senioren**  
65 Jahre und älter



rd. jeder 5. ist Senior:in ab 65 Jahre, zukünftig wird die Gruppe deutlich wachsen

# WELCHE WOHNUNGSANGEBOTE FEHLEN?

Ergebnisse der Online-Beteiligung und der Auftaktveranstaltung

## Hörstmar / Trophagen

### Mangel an seniorengerechten Wohnungen

- Kaum Angebote wie kleine Mietwohnungen vorhanden
- Es braucht mehr barrierefreie/ -arme Wohnungen
- Seniorenwohnungen sind als Anstoß für den Generationenwechsel wichtig

### Angebot an Eigenheimen ist zu gering

- Es mangelt an Bauland bzw. an bezahlbarem Bauland zum Selber bauen
- Es fehlen Angebote im Eigenheimbestand; die angebotenen Immobilien sind teuer oder unpassend (zu kleine Wohnfläche)

### Wunsch nach einem Projekt des Mehrgenerationenwohnen

- Gegenseitige Unterstützung als Zielsetzung des Wohnprojektes

# WOHNUNGSMARKTPROFIL

Wohnumfeld	
Lage	Entrup und Leese grenzen an die nördliche Kernstadt. Die Ortsteile sind von landwirtschaftlichen Flächen und kleineren Waldgebieten umgeben, nördlich zwischen den Siedlungsgebieten von Entrup und Leese liegt das Landschaftsschutzgebiet Bredaer Bruch.
Infrastrukturausstattung	Entrup und Leese von der Nähe zur Kernstadt und den dortigen Infrastrukturangeboten. Beide Ortsteile haben eine Kita, die nächste Grundschule liegt in der Kernstadt. Leese verfügt über einen „Tante-Emma-Laden“, der vormittags für einige Stunden geöffnet hat, in Entrup ist kein Nahversorger ansässig.
ÖPNV und Erreichbarkeiten	Die Ortsteile verfügen jeweils über mehrere Bushaltestellen und sind an den Stadtbusangeschlossen. Die Kernstadt ist mit dem MIV über den Entruper Weg und Leeser Weg gut zu erreichen.
Belastungen und Beeinträchtigungen	Insgesamt kaum Lärmbelastungen oder visuelle Beeinträchtigungen in den Ortsteilen vorhanden. Teilweise erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr an der stärker frequentierte Ortsdurchfahrt Entrup.

Wohnraumflächenpotenziale	
Nachverdichtungspotenziale im Bestand	Entrup vereinzelte Baulücken im Siedlungsgebiet, Grundstückflächen nur teilweise verfügbar z.T. Potenzial zur Hinterlandbebauung bspw. am Reherberg, Arrondierungspotenziale bspw. am Knopfeider Weg Leese größere Baulücken/Nachverdichtungspotenziale entlang „Auf dem Tip“, sowie teilweise Bereiche mit Arrondierungspotenzial bspw. an der Stühler Str.
Ergänzungen aus den Ortsteilrunden	

	Ortsteil Entrup / Leese	Gesamtstadt
<b>Nachfrageprofil</b>		
Einwohner (Stand Juni 2021 Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.574	42.698
Einwohnerveränderung 2016 zu Juni 2021	-1,8	-1,3 %
Bilaterer Maß (Stand Juni 2021)	-0,99	-0,76
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (2019)	3.078 €	2.711 €
SGB-II Empfänger (Anteil an allen Einwohnern)	2,8 %	4,2 %
<b>Altersstruktur Stand Juni 2021</b>		
Kleinkinder (<3 J.)	2,0 %	2,5 %
Kinder im Vorschulalter (3 bis <6 J.)	2,4 %	2,7 %
Kind im Schulalter (6 bis <18 J.)	10,8 %	10,9 %
Ausbildung / beruflicher Einstieg (18 bis <25 J.)	5,4 %	8,6 %
Haushalts-/Familiengründung (25 bis <30 J.)	5,5 %	7,0 %
Familienerweiterung / beruflicher Aufstieg / Eigentumserwerb (30 bis <50 J.)	24,0 %	23,3 %
Familienverkleinerung / berufliche Etablierung (50 bis <65 J.)	25,2 %	22,9 %
Junge Senioren (65 bis <80 J.)	16,6 %	14,5 %
Hochaltrige Senioren (80 J. und älter)	8,0 %	7,6 %

Angebotsprofil			
Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser	Anteil EZFH an allen Angeboten	65,4 %	36,3 %
	Angebotspreise EZFH (Bestand)	205.763 €	210.859 €
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen an allen Angeboten	19,9 %	43,1 %
	Nettokaltmiete (Bestand)	5,05 €/m <sup>2</sup>	5,57 €/m <sup>2</sup>
	Anteil 70er-Jahre Wohnungen	überdurchschnittlich	durchschnittlich
	Anteil institutioneller Vermieter	4,8 %	12,6 %
Baufertigstellungen 2019 bis Juni 2021	WE in EZFH	1	92
	WE in MFH	7	210
Einschätzung Angebots- und Nachfrageprofil		Der Ortsteil Entrup hat eine Bevölkerungszahl von rd. 970 Personen, Leese rd. 600. Bevölkerungsrückgang in den vergangenen Jahren in beiden Ortsteilen. Ortsteilgruppierung mit unterdurchschnittlichem Anteil an unter 18-Jährigen, überdurchschnittlich hoher Anteil an Personen ab 50 Jahren, dadurch deutlich negatives bilateres Maß. Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert mit ähnlichen Angebotspreisen wie auf gesamtstädtischem Niveau. In jüngster Vergangenheit Fertigstellungen von WE in MFH.	

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

**Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale** (Flächenkataster, Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

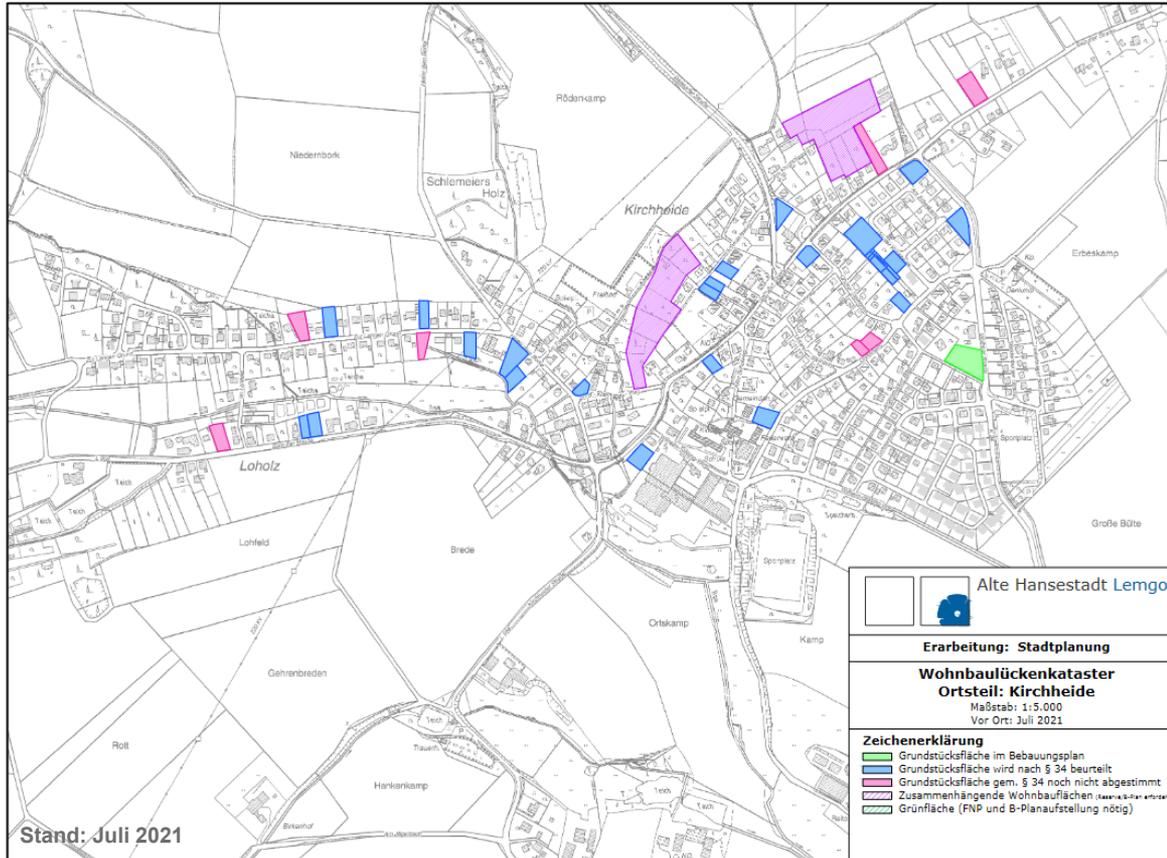
Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

**Strategien & Maßnahmen** (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# BAULÜCKENKATASTER LEMGO

## Flächenkategorien / Definitionen / Auswahlkriterien



Dargestellte  
Flächenkategorien:

- Grundstücksfläche im Bebauungsplan
- Grundstücksfläche wird nach § 34 beurteilt
- Grundstücksfläche gem. § 34 noch nicht abgestimmt
- Zusammenhängende Wohnbauflächen (Reserve/B-Plan erforderlich)
- Grünfläche (FNP und B-Planaufstellung nötig)

Stand: vor jeweiliger Ortsteilrunde;  
Aktualisierung erforderlich?

# WOHNBAURESERVEFLÄCHEN

## Annahmen für die Kalkulation der Bebauungspotenziale

- Annahmen für die Umrechnung der Flächenpotenziale (Fläche in m<sup>2</sup>) in Bebauungspotenziale (Anzahl der Wohnungen):
  - Basierend auf dem HKW aus dem Jahr 2018 wird der Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe in den **Ortsteilen die Variante der aufgelockerten Bebauung**: mit 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein Einfamilienhaus und 600 m<sup>2</sup> für ein Zweifamilienhaus sowie rd. 1.000 m<sup>2</sup> bei MFH mit 6 WE verteilt auf 2 Geschossen angenommen, für die Flächen in **Brake und Lemgo wird die Variante verdichtete Bebauung**: mit 300 m<sup>2</sup> für ein Einfamilienhaus und 500 m<sup>2</sup> für ein Zweifamilienhaus sowie rd. 1.000 m<sup>2</sup> bei MFH mit 9 WE verteilt auf 3 Geschossen angenommen.
  - Im Neubau von EZFH wurden in Lemgo zwischen 2015 und 2020 79% in Einfamilienhäusern und 21% in Zweifamilienhäusern errichtet. Bei einer Mischbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäusern wurden 27% in EFH, 7% in ZFH und 66% in MFH errichtet. Dieses Verhältnis wird der Kalkulation der Wohnbaupotenziale der Flächen als zugrunde gelegt

Stand: vor jeweiliger  
Ortsteilrunde;  
Aktualisierung  
erforderlich?

# WOHNBAURESERVEFLÄCHEN

## Annahmen für die Kalkulation der Bebauungspotenziale

- Gegenüberstellung der Kalkulation gemäß den Annahmen des HKW 2018 und der Annahmen RPIB Detmold:
  - RPIB Detmold hat im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung des Regionalplans OWL gemeindespezifische, siedlungsstrukturtypische Dichten ermittelt, welche der Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe auf regionalplanerischer Ebene zugrunde gelegt werden. Für die Stadt Lemgo beträgt dieser Wert **21,0 WE/ha\*** Bruttobauland
  - Zugleich sind 21 ha die Planungsreserven lt. Regionalplan für Lemgo

→ Flächenbedarf stimmt mit den Reserven überein (zufälliger Weise Zahlen identisch)

→ Hinzu kommen weitere Potenzialflächen zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Baulücken etc.

# BESTANDSPOTENZIALE

## Ergebnisse aus Ortsteilrunden

### ▪ 3. → **UMBAUBEDARFE-UND--MÖGLICHKEITEN-IM-WOHNUNGSBESTAND-¶**

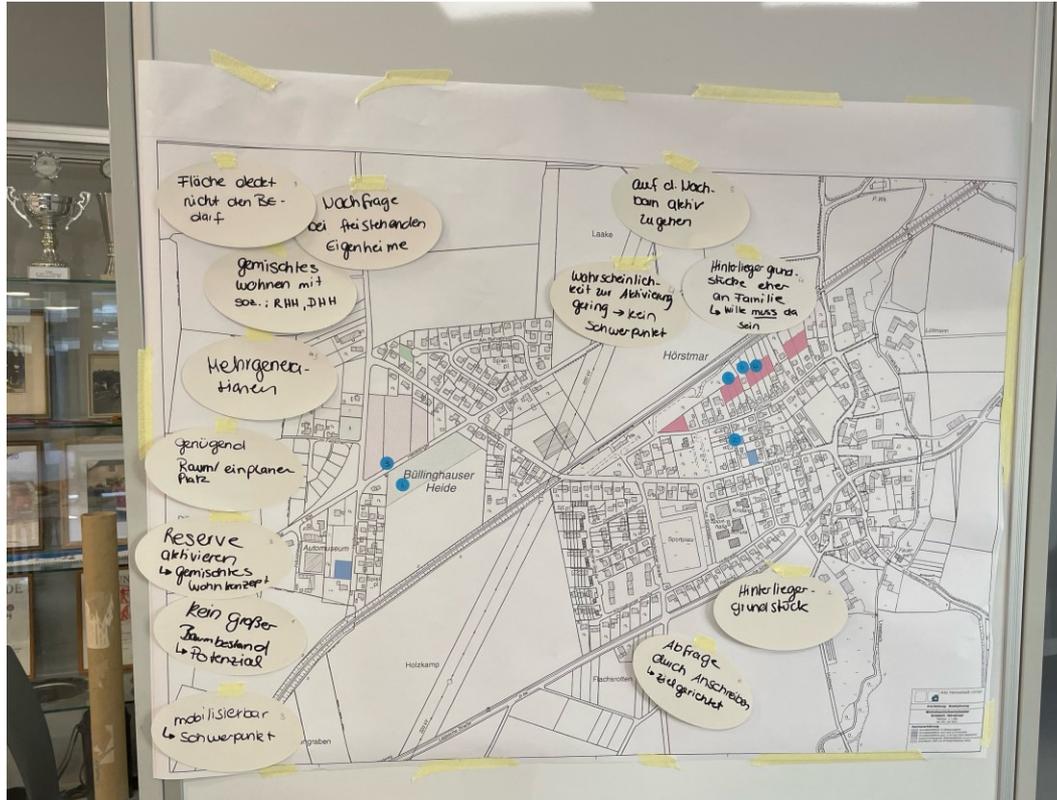
Es besteht wenig Leerstand im Bestand. Es wurde ein leerstehendes Gebäude am Ortsteingang aufgeführt, dass stark sanierungsbedürftig und voraussichtlich abgängig sein wird. Stadt eines Umbaupotenzials ist das Grundstück als zukünftiges Flächenpotenzial einzustufen. Weitere Leerstände betreffen ungenutzte Gebäude auf (ehem.) landwirtschaftlichen Hofflächen. In allen diesen Fällen ist nicht bekannt, ob die Eigentümer Interesse an einem Abriss und Neubau oder Sanierung haben. ¶

Auch andere Umbau- und Ausbaumöglichkeiten im Bestand wie der Dachgeschossausbau und -anbau werden als Handlungsmöglichkeiten betrachtet, deren Umsetzung allein von den Interessen der Eigentümer abhängt. Die Nachfrage ist da, der Wille des Eigentümers muss noch dazukommen. ¶

Beim Thema altersgerechte Wohnraumanpassung müssten Senioren über Handlungsmöglichkeiten in der Anpassung informiert werden. Es blieb jedoch unklar, wie groß der Bedarf ist und welche Umsetzungsmöglichkeiten bestehen. Einen Zugang zu der Zielgruppe besteht ggf. über den am ehem. Schulgebäude angesiedelten Gesundheitskiosk. ¶

# EIGNUNG FÜR BEBAUUNG

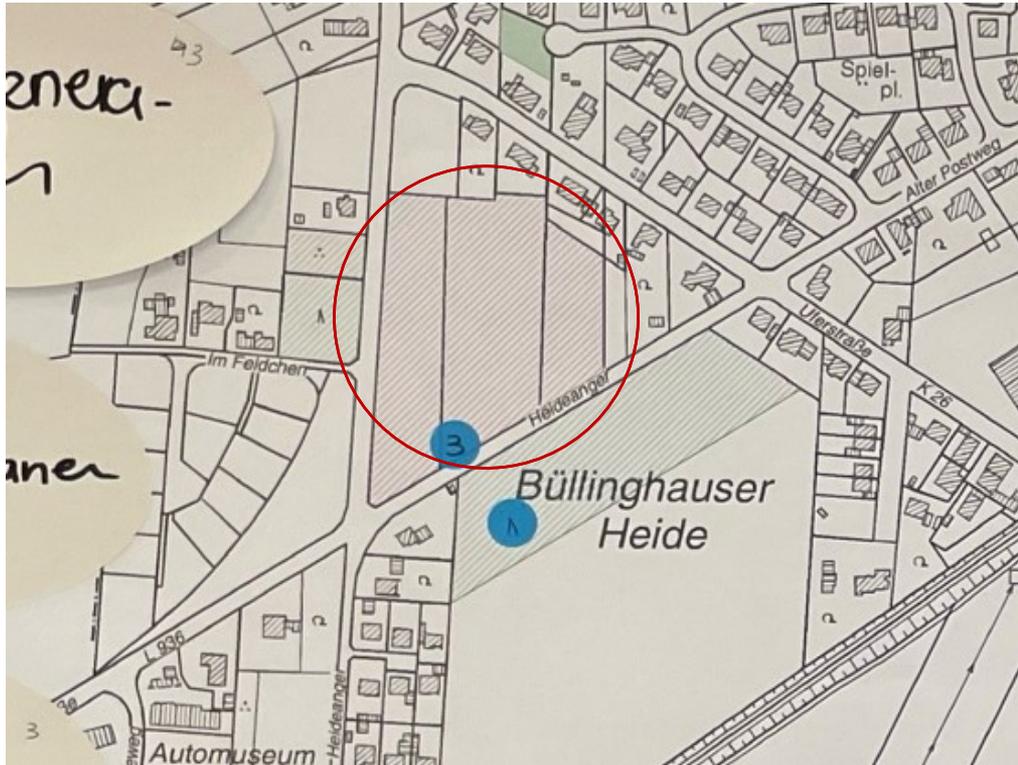
## Ergebnisse aus Ortsteilrunden



- Flächen oberhalb des Kirchweges mit deutlichen Restriktionen bzgl. Erschließung
- Präferenz und keine bekannten Restriktionen für Fläche oberhalb „Heideanger“
- Fläche „Büllinghauser Heide“ weitere Reservefläche, aber nachrangig

# KURZSTECKBRIEF – NOCH NICHT VORHANDEN

Zusammen mit dem Flächencheck denken



- keine bekannten Restriktionen
- Eigentümer unbekannt
- kann einen Großteil des Bedarfes an EZFH decken
- Geeignet für:
  - Ein-/Zweifamilienhäuser
  - Altengerechtes Wohnen
  - Mehrgenerationenwohnen
  - Geförderter Wohnungsbau

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

**Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen**

**Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe**

**Bedarfsdeckungsprognose**

---

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

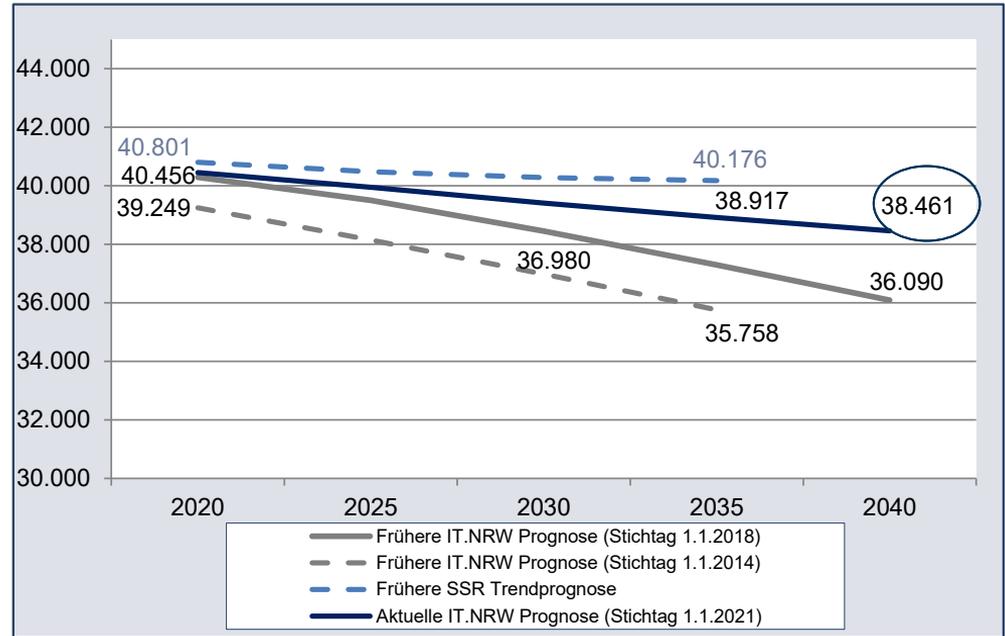
Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Abnahme von rd. 2.000 Personen (-5%) bis 2040 vorausgeschätzt

- Frühere Varianten waren entweder zu pessimistisch oder zu optimistisch
- aktuelle IT.NRW-Prognose ist derzeit die realistischere Prognose

Entwicklung der Bevölkerung in Lemgo bis 2040 (Hauptwohnsitz)



Quelle: InWIS 2022, Datenbasis: IT.NRW, Handlungskonzept Wohnen Lemgo 2018

## Neubedarf aufgrund Haushaltsveränderung

-33 Wohnungen <sup>1)</sup>

## Nachholbedarf

16 Wohnungen <sup>2)</sup>

## Ersatz für Bindungsverluste

92 Wohnungen <sup>3)</sup>

## Wohnbedarf für Flüchtlinge

22 Wohnungen <sup>4)</sup>

Bis 2039

**98 Whgn.  
(5 Whgn. p.a.)**

Neubau 2015-2020  
2 Whgn.

1) Haushaltsprognose Variante stärkere HH-Verkleinerung, bis 2039 gleichbleibender Anteil Einkommensschwacher (20%)

2) 20%-Anteil am gesamten Nachholbedarf

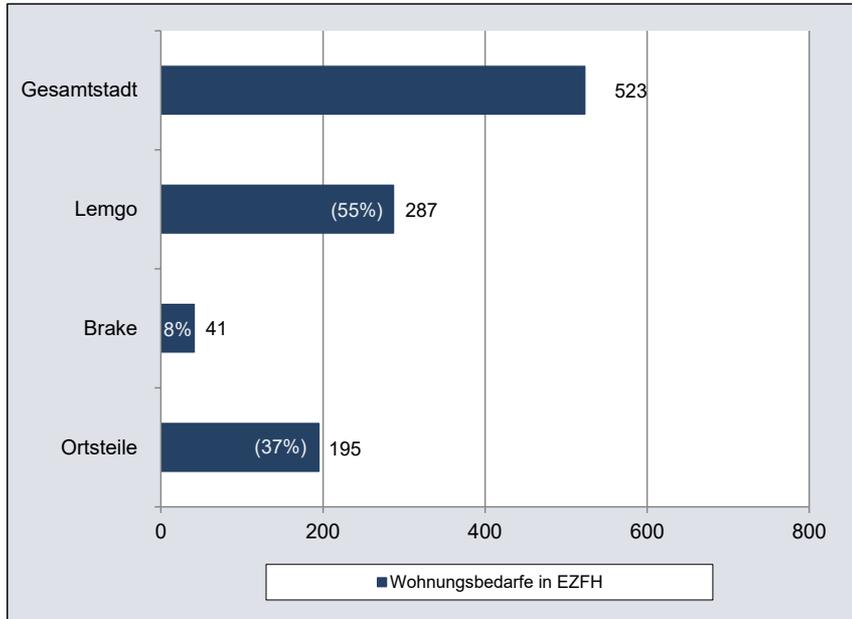
3) Annahme: bei jedem 3. Bindungsverlust auch Verlust der Preisgünstigkeit oder Ersatzbedarf infolge von Zusammenlegung / Abriss

4) Flüchtlinge / Asylbewerber in Übergangseinrichtungen, die noch mit Wohnraum versorgt werden müssen lt. Stadt Lemgo (Stand Juni 2021)

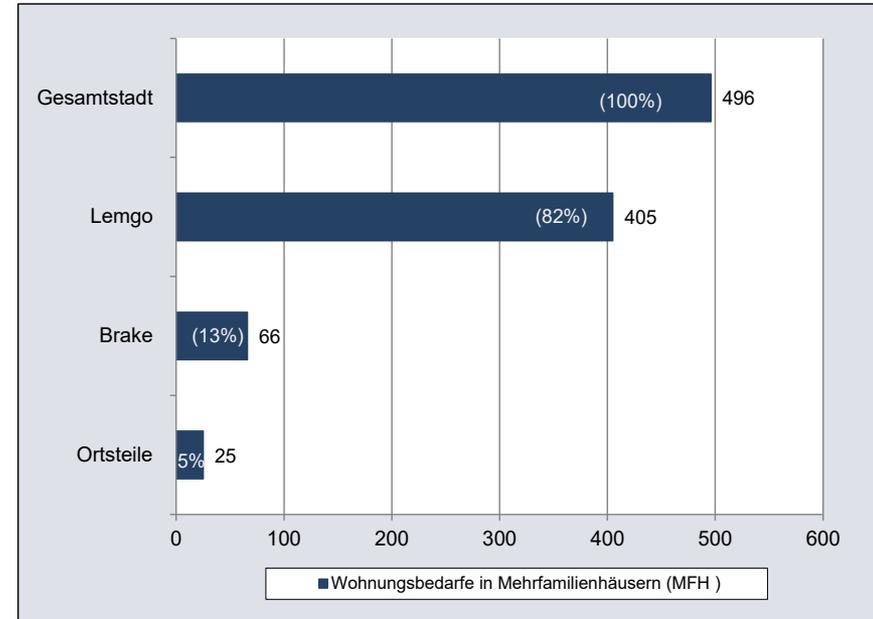
# KLEINRÄUMIGE WOHNUNGSBEDARFE

## Schwerpunkt Ein-/Zweifamilienhäuser in den Ortsteilen

Segment Ein-/Zweifamilienhäuser (EZFH)



Segment Mehrfamilienhäuser (MFH)



Quelle: InWIS 2022, eigene Berechnung; Var. moderate Verkleinerung

# KLEINRÄUMIGE WOHNUNGSBEDARFE

Aufteilung auf die Marktsegmente bis 2040

Nachfragepotenziale in Anzahl der Wohneinheiten				
Ortsteile	Variante moderate Haushaltsverkleinerung		Variante stärkere Haushaltsverkleinerung	
	MFH	EZFH	MFH	EZFH
Brake	66	41	96	53
Brüntorf / Matorf-Kirchheide / Welstorf	8	40	11	51
Entrup / Leese	5	11	7	14
Hörstmar / Trophagen	9	31	12	40
Lemgo	405	287	590	370
Lieme	2	23	3	29
Lüerdissen	1	27	1	34
Voßheide / Wiembeck	1	25	2	32
Wahmbeck	0	39	1	50
<b>Gesamt</b>	<b>496</b>	<b>523</b>	<b>723</b>	<b>674</b>

Quelle: InWIS 2022, eigene Berechnung

# ERSTE BILANZIERUNG

Gegenüberstellung der kleinräumigen Flächenbedarfe und -potenziale

Ortsteile	Nachfragepotenziale in Flächenbedarf (in m <sup>2</sup> )		Potenzialflächen (in m <sup>2</sup> )*			Entsprechender Potenzialflächen Aktivierungsbedarf
	Variante moderate HH-Verkleinerung	Variante stärkere HH-Verkleinerung	Art der Potenzialfläche			
	EZFH + MFH	EZFH + MFH	§ 34 / § 30 BauGB	Reserveflächen etc.	Summe	
Brüntorf / Matorf-Kirchheide / Welstorf	12.400	19.500	23.100	57.300	80.400	15% bis 25%
Entrup / Leese	4.300	5.700	8.700	8.600	17.300	25% bis 35%
Hörstmar / Trophagen	11.000	15.600	11.100	18.500	29.600	40% bis 55%
Lieme	7.700	10.700	8.000	25.300	33.300	25% bis 30%
Lüerdissen	8.800	12.300	17.400	20.000	37.400	25% bis 35%
Voßheide / Wiembeck	8.200	11.800	9.600	9.900	19.500	40% bis 60%
Wahmbeck	11.200	16.600	16.200	17.100	33.300	35% bis 50%

Stand: vor jeweiliger Ortsteilrunde; muss aktualisiert und neu gerechnet werden

Quelle: InWIS 2022, eigene Berechnung; \*Erhebungsstand der Potenzialflächen Juli 2021

Hinweis: Aktivierbarkeit der Potenzialflächen hier nicht berücksichtigt, d.h. in den Potenzialflächen sind auch Flächen mit Restriktionen enthalten

# KLEINRÄUMIGE WOHNUNGSBEDARFE

Wie viele zusätzliche Wohnungen werden bis 2040 in Hörstmar / Trophagen benötigt?

Prognosevariante	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungen in Mehrfamilienhäuser
<b>Variante 1</b> (moderate Haushaltsverkleinerung)	 <b>+ 31</b>	 <b>+9</b>
<b>Variante 2</b> (stärkere Haushaltsverkleinerung)	 <b>+40</b>	 <b>+12</b>

# GEGENÜBERSTELLUNG BEDARFE UND FLÄCHEN

Wie viel Fläche wird für die zusätzlichen Wohnungen benötigt?



\*Ein gewisser Anteil an wieder freiwerdenden Flächen durch Abriss wurde berücksichtigt

Quelle: InWIS 2022, eigene Berechnung; Erhebungsstand der Potenzialflächen Juli 2021

- Bei der **Variante 1** müssten rd. **40%** der Flächenpotenziale aktiviert werden, um den Bedarf zu decken, bei der **Variante 2** sind es rd. **55%**
- Anmerkung: die tatsächliche Aktivierbarkeit der Flächenpotenziale ist hier nicht berücksichtigt, d.h. es sind auch Flächen einbezogen, die Restriktionen haben

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

**Marktbewertung** (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# CHANCEN UND HEMMNISSE

Überblick über alle Ortsteile zum Bereich Wohnen

## Chancen

- Diverse Potenziale für das Wohnen ermittelt
  - Flächen zum Wohnungsbau ermittelt (Verdachtsflächen in allen OT benannt)
  - Potenziale zur Entwicklung im Bestand (bspw. ehem. Schulgelände in Entrup/Leese oder ehem. Höfe in Voßheide/Wiembeck)
  - Potenziale durch Generationenwechsel (benannt in Entrup/Leese, Voßheide/Wiembeck)
- Wohnen am Stadtrand (in fast allen OT benannt)
- Familiäre Umgebung (in fast allen OT benannt)
- Aktive Vereinsarbeit und sozialer Zusammenhalt

## Hemmnisse

- Fehlende Bauplätze zum selber Bauen (in allen OT benannt)
- Fehlende Wohnungsangebote insb. für Senioren (in allen OT benannt)
- Mangel an kleinen Wohnungen (benannt in Entrup, Lüerdissen, Voßheide, Wahmbeck)
- Mangel an bezahlbarem Bauland (benannt in Hörstmar, Lüerdissen, Wahmbeck)
- Fehlende bestehende Eigenheime zum Kauf (in allen OT benannt, außer Entrup & Wiembeck)

Anmerkung: Entweder Chance oder Hemmnis, je nach Vorhandensein: Verkehrliche Anbindung sowie Versorgungsinfrastrukturen

# WELCHE WOHNUNGSANGEBOTE FEHLEN?

## Ergebnisse der Online-Beteiligung und der Auftaktveranstaltung

In einigen Ortsteilen wurden aber auch erste Ideen und Anregungen zum zukünftigen Wohnen benannt u.a.:

- Mehr **Seniorenwohnungen** als Anstoß für den Generationenwechsel (in nahezu allen OT thematisiert)
- Große **un- oder untergenutzte Höfe** als Potenzial zur Wohnraumschaffung (bspw. in Entrup/Leese und Voßheide/Wiembeck)
- Wunsch zur Förderung von **Mehrgenerationenwohnen** (bspw. in Hörstmar, Voßheide oder auch Brüntorf)
- Etablierung und **Förderung neuer Wohnformen** bspw. Tiny-Häuser in Voßheide
- Wunsch nach offensiver **Bauberatung für die Ortsteile** (zur energetischen Sanierung sowie zu einer Wohnungstauschbörse); Wunsch aus Voßheide/Wiembeck
- Bekämpfung von **Leerständen** (bspw. Brüntorf)
- ...

# WELCHE WOHNUNGSANGEBOTE FEHLEN?

Ergebnisse der Online-Beteiligung und der Auftaktveranstaltung

Mangel an **seniorengerechten Wohnungen** in allen Ortsteilgruppen thematisiert

- Darunter: Generationenwechsel aktuell oder zukünftig Thema in vielen Ortsteilen
  - Kaum Angebote wie kleine Mietwohnungen etc. vorhanden
  - Entsprechende Potenziale durch den Generationenwechsel in den Ortsteilen

**Bedarf an Bauplätzen** und Benennung von **Potenzialflächen für den Wohnungsbau**

- Thema auch Mangel an Bauland in allen OT; Mangel an bezahlbarem Bauland in Hörstmar, Lüerdissen oder auch Wahmbeck genannt
- Potenzialflächen sowohl Baulücken, aber auch größere Flächen (bspw. nördlich der Straße „Hangstein“ in Lieme oder an der „Büllinghauser Heide“ in Hörstmar)
  - Flächen mit und ohne Verkaufsbereitschaft der zumeist privaten Eigentümer

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

**Marktbewertung** (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# SWOT-ANALYSE

Bsp. Ortsteil Entrup / Leese

- Noch zentral einarbeiten:  
SWOT für vorhandenes  
Wohnungs- und Bauflächen-  
angebot

Gesamtbewertung	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Nähe zu und gute Anbindung an die Kernstadt</li><li>- Stadtbusanschluss</li> <li>- Kindergarten in Entrup und Leese vorhanden</li><li>- Stadtbusanschluss</li><li>- Attraktiver Ortskern</li><li>- Nähe zum Stadtkern und dortigen Nahversorgern</li><li>- Dorfgemeinschaft</li><li>- Ruhige Wohnlage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bevölkerungsrückgang</li><li>- Deutliche Überalterung der Einwohner</li><li>- Geringer Anteil an Kinder und Jugendlichen</li> <li>- Fehlender sozialer Mittelpunkt (abgesehen vom Sportplatz)</li><li>- Alte Häuser vorhanden mit Sanierungsbedarf, zum Teil mit Leerständen (weil ältere Eigentümer [Sanierung] nicht können und die Erben nicht wollen)</li><li>- Schlechte Internetanbindung</li></ul>
Herausforderungen	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Generationenwechsel fördern</li><li>- Schaffung kleinerer Wohnungen für Ältere die im Ort bleiben wollen</li><li>- Sicherstellung einer schnellen Internetverbindung</li><li>- Qualifizierung des älteren Gebäudebestands</li><li>- Schaffung eines attraktiven sozialen Treffpunktes</li></ul>	

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

**Zielsetzungen** (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# PRÄMISSEN DER WOHNBAULANDENTWICKLUNG

## Landes und regionalplanerische Ziele und Grundsätze

Für die städtische Entwicklung sind die Planungserfordernisse für die Siedlungsentwicklung aufgrund der Vorgaben des LEP NRW und des sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan OWL relevant

Ziele und Grundsätze für den Siedlungsraum des LEP NRW und Regionalplan OWL:

- Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
- Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen
- Vorrang der Innenentwicklung
- Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung
- Wiedernutzung von Brachflächen

→ Gemäß des sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan OWL stehen der Stadt Lemgo ein Flächenkontingent für Wohnbauflächen von **21 ha** Bruttobau land zur Verfügung

## Handlungskonzept Wohnen – Baulandbeschluss der Stadt Lemgo

Baulandbeschluss beinhaltet u.a. folgende Beschlüsse:

- Zwischenerwerbsmodell
  - Die Alte Hansestadt Lemgo wird - vor Beginn der Bauleitplanung für Wohnungsbau - in Grundstücksverhandlungen eintreten, um die Flächen im Plangebiet zu erwerben
- Geförderter Wohnungsbau
  - 20 % der angebotenen Grundstücke, die im Eigentum der Alten Hansestadt Lemgo stehen, werden für preisgünstigen, geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt bzw. Investoren/Projektentwickler, die städtische Flächen erwerben, müssen im Quartier 20 % der errichteten Wohneinheiten im preisgünstigen, geförderten Marktsegment errichten (mittelbare Belegung möglich)
- Bedarfsgerechter Wohnungsmix
  - Die verbleibenden städtischen Grundstücke werden, gemäß den im Handlungskonzept Wohnen aufgezeigten Bedarfen, konzeptspezifisch an den Markt gegeben (z.B. seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationen Wohnen, flächensparendes Bauen etc.)

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

### **Handlungsfelder**

Strategien & Maßnahmen (Flächencheck, Vorschlag Maßnahmen, Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# ABLEITUNG ERSTER HANDLUNGSFELDER

Gleichgelagerte Handlungsfelder und Herausforderungen in den Ortsteilen

## Wohnraumpotenziale im Bestand

Welche Wohnraumpotenziale im Bestand bestehen?

Wie können sie aktiviert werden?

## Generationenwechsel begleiten und unterstützen

Wie kann hierzu beraten und entsprechende Unterstützung angeboten werden?

## Baulandmanagement

Welche Baulandpotenziale sollten vorrangig entwickelt werden?

Wie können Baulücken und andere Potenzialflächen aktiviert werden?

## Wohnstandortqualitäten sichern & weiterentwickeln

Welche Herausforderungen werden im Prozessverlauf formuliert?

Wie werden diese adäquat an eine Umsetzungsebene adressiert?

## Analyse

Analyse Nachfrage- und Angebotsfaktoren

Erstellung stadtteilbezogener Wohnungsmarktprofile - Ortsteilsteckbriefe

Zusammenstellung / Bewertung Wohnbaupotenziale (Quantifizierung, Bestandspotenziale, Eignung für Bebauung, Kurzsteckbrief Potenzialfläche, Flächenkataster)

---

## Prognose

Haushalts-/ Wohnungsbedarfsprognosen

Modellrechnung ortsteilspezifische Wohnraumbedarfe

Bedarfsdeckungsprognose

---

## Konzept

Marktbewertung (Zusammenführung Ergebnisse, SWOT-Analyse Ortsteile)

Zielsetzungen (Ziele LEP & Regionalplan, Ziele WoMarkt Ortsteile)

Handlungsfelder

**Strategien & Maßnahmen** (Flächencheck, Vorschlag & Kurzsteckbriefe für Maßnahmen, räumliche Verortung, Priorisierung, Abstimmung)

# FLÄCHENCHECK & -STECKBRIEFE

## Diskutierte Wohnbaupotenzialflächen

### Hörstmar / Trophagen:

- 1. Priorität „Heideanger“
- 2. Priorität „Büllinghauser Heide“ (als Tauschfläche)

### Entrup:

- 1. Priorität: 2 kleinere Flächen als Abrundung bestehender Bebauung
- 2. Priorität westlich Kuckucksweg

### Leese:

- 1. Priorität „Auf dem Tipp“
- 2. Priorität „Büllinghauser Heide“ (als Tauschfläche)

### Brüntorf:

- Schleupenweg
- Westl. Teil der Kreuzbreite

### Matorf:

- 1. Priorität: nördl. Teil d. Vlothoer Straße
- 2. Priorität: Ausweitung „Düsterer Kamp“

### Kirchheide:

- Südl. Salzufler, öst. Vlothoer Straße

# FLÄCHENCHECK & -STECKBRIEFE

## Diskutierte Wohnbaupotenzialflächen

### Lieme:

- 1. Präferenz für Baulückenaktivierung
- 2. Priorität „Nördl. Schäferberg“
- „Alte Feuerwache“?

### Lürdissen:

- 1. Priorität: „Luherheide / Auf der Heide“
- 2. Priorität: „Zur Berensburg / Zum Windelstein“
- Diverse weitere Flächen in Diskussion

### Voßheide / Wiembeck:

- Erweiterung „An der Deichbreite“
- Präferenz für Hebung der Freisetzungspotenziale im Bestand durch altengerechten Neubau

### Wahmbeck:

- Priorisierung unklar
- Ggf. Fläche südl. Sohnreystraße
- Ggf. Verlängerung „Fasanenweg“
- Diverse weitere Flächen in der Diskussion

- **Insg. ca. 20 Flächen**

# FLÄCHENCHECK & -STECKBRIEFE

Flächencheck auf Basis von Ortsteilrunde und Desktop-Recherche

Pro Fläche:

- Größe
  - Jetzige Nutzung
  - Planungsrecht
  - Eigentümer /-interesse
  - Restriktionen (aus Ortsteilrunde)
  - Eignung für Zielgruppen gemäß Erreichbarkeit von Infrastrukturen
  - Eignung für Wohnformen
  - Beitrag zur Deckung der Wohnbedarfe
  - Vorschlag für zeitliche Priorisierung
  - Kartenausschnitt
  - Luftbild
- **Noch zu arbeiten**
  - **Als Excel-Datei und Kurzsteckbrief pro Fläche**

# VORSCHLÄGE FÜR BESTANDSAKTIVIERUNG

Auf Basis der Ortsteilrunde

Pro Ortsteil:

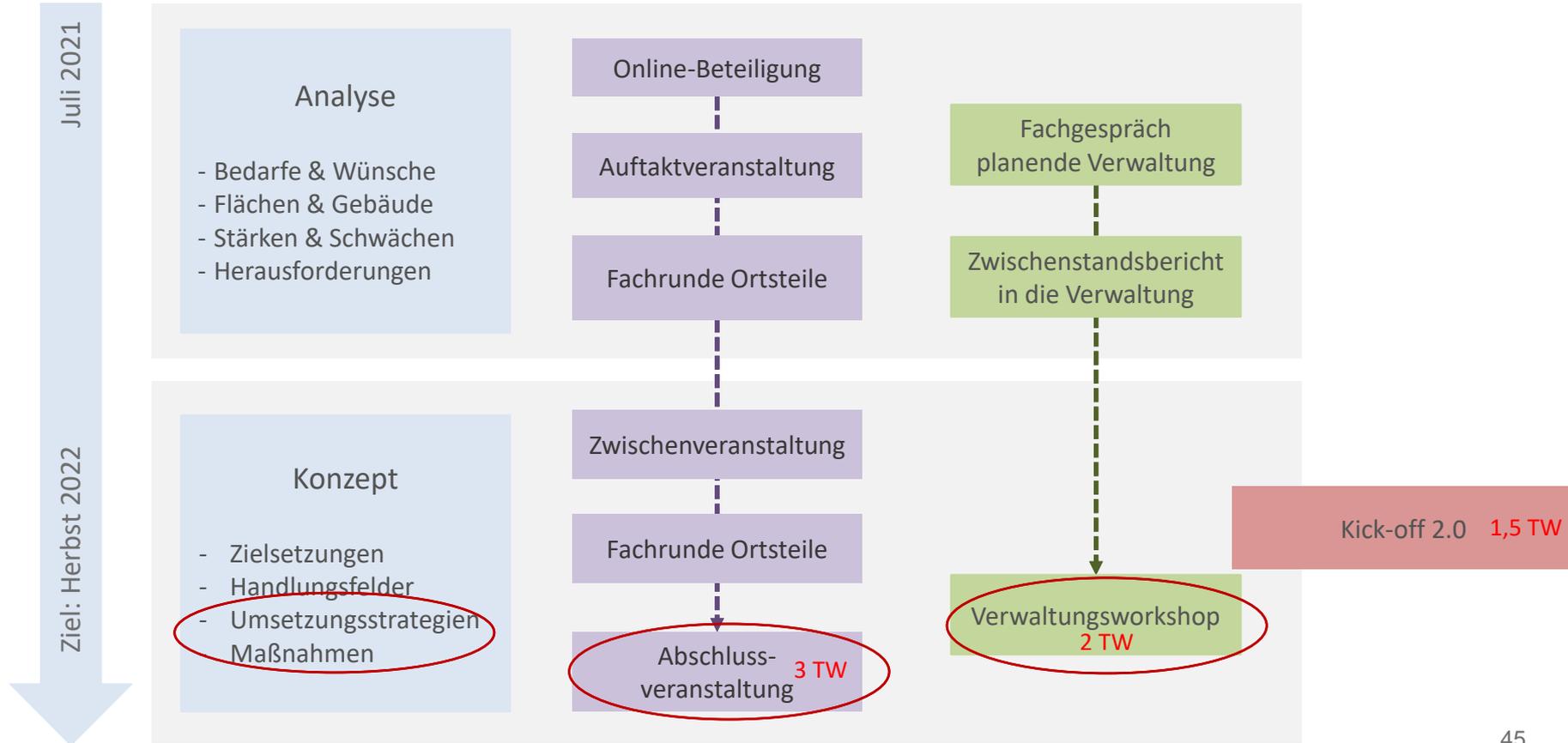
- Benannte Immobilien
  - Mögliche Eignung
  - Restriktionen / Potenziale
  - Ggf. Strategieansatz
- **Noch zu erarbeiten**

# HANDLUNGSVORSCHLÄGE

## Auf Basis bisheriger Ergebnisse

- Strategie in der Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen
  - Anschreiben Eigentümer
  - Prüfung der Eignung durch AG
  - Abstimmung zu Flächencheck
  - Vorschlag für Priorisierung
  - Entwicklung im Rahmen von Baulandmodell
  - ...
- Strategie in der Bestandsaktivierung
  - Unterstützung bei Freisetzung Bestandspotenziale
  - Unterstützung bei Leerstandsaktivierung
- Strategie bei Verbesserung der Wohnstandortqualitäten
  - Diskussion im Rahmen von Mobilitätskonzept
  - ...
- Produkte
  - Steckbriefe
  - Flächenkataster (excel-basiert)
  - Räumliche Leitskizze
  - Abschlussbericht
- **Noch zu erarbeiten**

# WELCHE MODULE STEHEN NOCH AUS?



# ZEITPLAN?

erken

## 2023

Ostern: 25.3.-6.4.

Sommerferien: 22.7.-4.8.

Herbst: 2.10-14.10.

### Januar

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### Februar

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28					

### März

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

### April

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
						1 2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

### Mai

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

### Juni

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

### Juli

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
						1 2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

### August

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
		1	2	3	4	5 6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

### September

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
			1	2	3	
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

### Oktober

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

### November

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

### Dezember

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
						1 2 3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31



**VIELEN DANK**  
**FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

Regina Höbel, Dipl.-Ing.  
Kyra Nieland, B.Sc.  
InWIS Forschung & Beratung GmbH

+49 (0) 234 - 89034-24 bzw. -352

[regina.hoebel@inwis.de](mailto:regina.hoebel@inwis.de);  
[kyra.nieland@inwis.de](mailto:kyra.nieland@inwis.de)