

**öffentliche Sitzung**

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in: Frau Lo Cicero-Marenberg
Beratungsfolge: Datum                      Gremium 01.12.2015      Ausschuss für Stadtentwicklung	
<b>Rahmenplan Generationenwohnen in Alsdorf Vorstellung des Rahmenplanes</b>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## **Darstellung der Sachlage:**

### **Anlass und Ziel des „Rahmenplanes Generationenwohnen“**

Das eigene Zuhause und im weiteren Sinne die unmittelbare Nachbarschaft bzw. das Quartier sind Voraussetzungen für Sicherheit und Lebensqualität im Alltag. Dies gilt insbesondere für ältere Menschen, die fast vier Fünftel des Tages in der eigenen Wohnung verbringen. In den letzten Jahren nahm die Anzahl altengerechter und barrierefreier Wohnungen, aber auch die Anzahl betreuter Wohnplätze und Pflegeeinrichtungen in Alsdorf deutlich zu. Angesichts der für Alsdorf aufgrund des demographischen Wandels prognostizierten Entwicklung stehen aber noch längst nicht ausreichend Angebote zur Verfügung. Entsprechend aktuellen Schätzungen werden im Jahr 2040 ca. 31% mehr über 65-jährige in Alsdorf leben, bei den über 80-jährigen sind es sogar 86% mehr (Quelle: IT.NRW, August 2015). Dabei wird nicht nur die Zahl derer zunehmen, die einen großen Teil ihres Lebensabends unabhängig und eigenverantwortlich in der angestammten Wohnung bzw. dem vertrauten Quartier verbringen können, sondern auch die Zahl derer, die aufgrund von Pflegebedürftigkeit, Behinderung oder sonstigen Erkrankungen nur bedingt selbstbestimmt leben können. Ziel einer altengerechten Quartiersentwicklung ist es deshalb, älteren Menschen durch bauliche Maßnahmen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen oder in der unmittelbaren Nachbarschaft adäquaten Ersatz zu schaffen.

In den durch das Generationenbüro der Stadt Alsdorf in der Zeit von November 2012 bis Juni 2013 durchgeführten Stadtteilgesprächen stand u.a. die Forderung nach altersgerechten Wohnen in allen Stadtteilen im Mittelpunkt (VL2013/0492/3.1). Mit dem „Rahmenplan Generationenwohnen“ wird diese Forderung aufgegriffen und ein informelles Planungsinstrument gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB entwickelt, welches ausgehend vom Bestand, die Entwicklungsmöglichkeiten altengerechter Quartiere im Stadtgebiet untersucht. Damit sollen die oben dargestellten, aus dem demographischen Wandel resultierenden Entwicklungstendenzen planerisch vorbereitet und adäquate Handlungsstrategien entwickelt werden, welche künftig, etwa bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, zu berücksichtigen sind. Der „Rahmenplan Generationenwohnen“ soll die Grundlage dafür sein, dass alte Menschen künftig, auch unabhängig von Krankheit oder Pflegebedürftigkeit, die Wahl ihres Wohnortes selber treffen können. Neben dem bedarfsgerechten Ausbau altengerechter Wohnformen zählt hierzu ebenso die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen.

### **Ausgangslage (Anlage 1)**

#### *Stationäre Einrichtungen*

Kann die häusliche Versorgung eines pflegebedürftigen Menschen nicht oder nicht mehr gewährleistet werden, dann stellt sich früher oder später die Frage, ob der Umzug in ein Altenpflegeheim sinnvoll ist. Dort werden die soziale Betreuung und die medizinisch-pflegerische Versorgung umfassend sichergestellt. In Alsdorf gibt es derzeit 451 Pflegeplätze in 6 Pflegeeinrichtungen, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Erst vor kurzem konnte das Projekt „Seniorenwohnen an der Stadthalle“ mit 88 Pflegeplätzen in Alsdorf-Mitte umgesetzt werden. Damit hat die Stadt Alsdorf derzeit einen sehr guten Versorgungsgrad im Bereich der vollstationären Pflege erreicht, der allerdings im Rahmen künftiger Entwicklungen weiter auszubauen und anzupassen ist.

#### *Betreutes Wohnen*

Als Betreutes Wohnen werden Wohnformen bezeichnet, in denen Menschen dahingehend betreut werden, dass bei gleichzeitiger Unterstützung zur Bewältigung der individuellen Probleme, die größtmögliche Selbstständigkeit gewährleistet wird. Es gibt verschiedene Formen der Betreuung, je nach individuellem Bedarf. Ziel ist, den/die Betroffenen dabei zu fördern, das Leben selbstständig zu gestalten und eine Unterbringung in einem Altenheim oder Altenpflegeheim zu vermeiden oder so weit wie möglich hinauszuschieben (Quelle: Städteregion Aachen, Amt für Altenarbeit). In Alsdorf gibt es derzeit zwei Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 47 Plätzen im Bereich des betreuten Wohnens.

### *Barrierefreies Wohnen*

Die barrierefreie Gestaltung der Wohnung bzw. des Wohnumfeldes soll es allen Menschen ermöglichen, den Lebens- und insbesondere den Wohnraum ohne besondere Erschwernis und möglichst ohne fremde Hilfe zu nutzen. Als Richtschnur für barrierefreies Wohnen dienen die Maße des Menschen bezogen auf seine Tätigkeiten in der Wohnung. Die genaue Analyse von Greifhöhen, Aktionsradien, aber auch der Nutzung von Hilfsmitteln hat zur Formulierung verschiedener Normen und Standards geführt, welche die technischen Grundlagen und Anforderungen bilden, um Barrierefreiheit umzusetzen. In Alsdorf konnten seit 2009 180 barrierefreie Wohnungen geschaffen werden, die sich allerdings sehr ungleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilen. Angesichts der Herausforderung des demographischen Wandels und des Wunsches vieler Einwohner, möglichst lange und eigenständig im eigenen Stadtteil zu leben, besteht in diesem Bereich erheblicher Entwicklungsbedarf.

### *Alternative Wohnformen*

Alternative Wohnformen tragen dazu bei, die Lebenssituation älterer Menschen nachhaltig zu verbessern. Die Nachfrage, nach alternativen Wohnformen wie beispielsweise Wohngruppen, Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, etc. steigt stetig. Derzeit gibt es in Alsdorf keine derartigen Wohnprojekte, so dass auch hier zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen sind.

### *Nahversorgung*

Die wohnungsnahen Versorgungssicherheit als Grundlage für ein selbstständiges Leben und Wohnen ist gerade für Menschen deren Aktionsradius immer kleiner wird von grundlegender Bedeutung und deshalb Voraussetzung bei der Entwicklung altersgerechter Quartiere. Die Stadt Alsdorf konnte in den letzten Jahren durch die Ansiedlung moderner Betriebstypen die Versorgungssituation in den Stadtteilen qualitativ und quantitativ verbessern. Durch die Ergänzung und den Ausbau vorhandener Nahversorger ist inzwischen weitgehend flächendeckend die Nahversorgung sichergestellt. Defizite gibt es dabei noch in den Bereichen Alsdorf West (Zopp, Duffesheide, Reifeld, Busch), Broicher Siedlung, Bettendorf sowie in Teilen von Begau und Warden, da hier die Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben nicht gegeben sind. Hier wurden in der Vergangenheit Überlegungen zu alternativen Versorgungskonzepten angestellt (DORV-Laden, mobile Versorgung, etc.).

## **Planung (Anlage 2)**

### **1. Warden (Anlage 3)**

Der Stadtteil Warden konnte seit dem Jahr 2000 einen deutlichen Einwohnerzuwachs bei gleichzeitig sinkendem Altenquotienten (Verhältnis der Anzahl älterer Menschen zur Anzahl jüngerer Menschen) verzeichnen. Die Nahversorgung ist durch einen Metzger und einen Penny-Markt gesichert. Die Planungen beschränken sich deshalb auf die kleinteilige Ergänzung von 3 barrierefreien Mehrfamilienhäusern im Bereich der Quellenstraße mit ca. 18 Wohneinheiten. Das Projekt ist bereits in der Umsetzungsphase.

### **2. Bettendorf und Schaufenberg (Anlage 4)**

Seit dem Jahr 2000 ist in Bettendorf und Schaufenberg ein leichter Anstieg des Altenquotienten von 18,8% auf 21,3% im Jahr 2013 zu verzeichnen, womit diese Stadtteile jedoch noch hinter dem Durchschnitt der Gesamtstadt zurückbleiben. Hinsichtlich der Nahversorgung wird fast der gesamte Stadtteil Schaufenberg gut durch den zentralen Versorgungsbereich Alsdorf Mitte abgedeckt, wobei dieses Angebot derzeit noch durch kleinere, inhabergeführte Geschäfte wie Bäcker, Metzger und einen Kiosk ergänzt wird. In Bettendorf fehlt eine solche Nahversorgungsausstattung.

Der Stadtteil Schaufenberg verfügt mit dem „Haus Christina“ über eine Seniorenwohnanlage mit derzeit 33 Pflegeplätzen. Um dieses vorhandene Angebot zu ergänzen, wurden im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 354 – „Am Kirchpfad“ (VL2015/0288/2.1) als Ergänzung zu den geplanten Einfamilienhäusern der Bau von 2 barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit ca. 14 Wohneinheiten vorgeschlagen, um das Zusammenleben verschiedener Generationen in einem „Wohnhof“ zu ermöglichen. In Verbindung mit den in diesem Bereich geplanten 10 Einfamilienhäusern, sollen damit die baulichen und räumlichen Voraussetzungen für gegenseitige Hilfestellung und Betreuung im Rahmen eines gemeinschaftlichen, generationenübergreifenden Wohnens geschaffen werden. Die bestehenden Defizite hinsichtlich der Nahversorgung im Stadtteil Bettendorf können künftig ggf. durch einen mobilen „Lebensmittelwagen“ kompensiert werden.

### **3. Mariadorf und Blumenrath (Anlage 5)**

In Mariadorf und Blumenrath ist der Anteil der über 65-jährigen seit dem Jahr 2000 von 18,9% auf 23,2%, im Jahr 2013 gestiegen, womit sich die Stadtteile im Durchschnitt der Gesamtstadt bewegen. Hinsichtlich der Nahversorgung sind beide Stadtteile, insbesondere durch die Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte in den vergangenen Jahren („Mariadorfer Dreieck“ / „Neuer Markt“), sehr gut abgedeckt. Weiterhin verfügen die Stadtteile mit dem „Haus Stephanie“ und dem „Seniorenzentrum Stella Vitalis“ über zwei Seniorenheime mit fast 180 Pflegeplätzen sowie 16 Wohneinheiten in zwei barrierefreien Mehrfamilienhäusern.

Um insbesondere das Angebot an barrierefreiem Wohnraum zu verbessern, soll künftig bei der Erschließung neuer Baugebiete die Planung barrierefreier Wohngebäude berücksichtigt werden. So sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 209 – 1. Änderung (VL2015/0174/2.1) insgesamt 6 barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit ca. 40 Wohneinheiten geplant. Weiterhin werden durch die im Rahmen des Sportstättenentwicklungsplanes avisierte Aufgabe des Sportplatzes „Blumenrather Straße“ (VL2015/0372/3.4) neue Bauflächen in integrierter Lage und in unmittelbarer Nähe zum „Euregiobahn-Haltepunkt Mariadorf“ frei. In dem geplanten Baugebiet können künftig bis zu 12 barrierefreie Wohneinheiten entstehen.

### **4. Busch und Zopp (Anlage 6)**

In den Stadtteilen Busch und Zopp liegt der Altenquotient weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt und ist seit dem Jahr 2000 von 26,7% auf 28,5% im Jahr 2013 gestiegen. In Busch ist die Grundversorgung derzeit über einen kleinen Lebensmittelmarkt gesichert, in Zopp fehlt eine solche Nahversorgungsstruktur. Mit dem Altenheim „St. Josefhaus“ verfügt der Stadtteil Busch aktuell über 79 Pflegeplätze. Weitergehende Angebote im Bereich altengerechtes Wohnen sind gegenwärtig jedoch weder in Busch noch in Zopp vorhanden.

Mit der Neuausweisung von Baugebieten soll auf diesen Bedarf reagiert werden. Hier sehen die Planungen zunächst den Bau von 3 Mehrfamilienhäusern mit bis zu 30 Wohneinheiten im Bereich des Baugebietes „Alte Aachener Straße“ unmittelbar gegenüber des „Euregiobahn-Haltepunktes Busch“ vor. Der Bebauungsplan Nr. 295 – Alte Aachener Str. ermöglicht darüber hinaus den Bau weiterer Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil des Plangebietes unmittelbar neben dem bestehenden Altenheim „St. Josefhaus“. Hier könnten Synergien genutzt werden und zusätzlich etwa 25 barrierefreie Wohneinheiten geschaffen werden.

Aufgrund der guten Anbindung des Stadtteils Busch an Alsdorf Mitte und über die Euregiobahn an Aachen, bietet sich der Standort weiterhin für die Errichtung eines „seniorengerechten Wohnparks“ an. Demnach könnten östlich von Busch unmittelbar an der Eisenbahnstraße und am Haltepunkt der Euregiobahn bis zu 59 barrierefreie Bungalows entstehen. Voraussetzung hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe VL 2015/0402/2.1) sowie die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

In dem überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägten Stadtteil Zopp kann zusätzlicher barrierefreier Wohnraum durch die Errichtung von ca. 2 Mehrfamilienhäusern mit bis zu 20 WE im Bereich der Einmündung Alten Aachener Straße in die Prämienstraße realisiert werden. Hier stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar.

Die bestehenden Defizite hinsichtlich der Nahversorgung im Stadtteil Zopp könnten künftig ggf. durch einen mobilen „Lebensmittelwagen“ kompensiert werden.

## **5. Ofden, Duffesheide und Schleibach (Anlage 7)**

Während in Duffesheide und Schleibach der Anteil der Einwohner über 65 Jahre seit dem Jahr 2000 stetig wuchs, sank dieser in Ofden leicht. Trotzdem gehören diese Stadtteile mit einem Altenquotienten von 29,8% im Vergleich zur Gesamtstadt zu den „ältesten Stadtteilen“ bei stetig sinkender Einwohnerzahl. In den Stadtteilen Duffesheide und Schleibach sind derzeit keine funktionierenden Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die bestehende Nahversorgung im Stadtteil Ofden ist auf Dauer aber ebenfalls nicht gewährleistet. Diese Entwicklungstendenz zeichnet sich in Ofden durch die zunehmenden Leerstände und die rückläufige Angebotsstruktur im „zentralen Versorgungsbereich“ entlang der Theodor-Seipp-Str. ab.

Dem Stadtteil Ofden stehen in den nächsten Jahren, nicht zuletzt als Folge des demographischen Wandels, tiefgreifende strukturelle Änderungen bevor: der Standort der evangelischen Kirche an der Theodor-Seipp-Str. wurde bereits im Jahr 2014 aufgegeben, die vorhandenen Bildungseinrichtungen (Gymnasium, Realschule, VabW) sollen an andere Standorte im Stadtgebiet verlagert werden. Die frei werdenden Flächen sollen entsprechend den Ergebnissen des „Masterplanes Ofden“ (VL2014/0581/2.1) künftig für die Ausweisung neuer, familiengerechter Baugebiete sowie die Errichtung barrierefreier und altengerechter Wohnformen genutzt werden. Im Bereich der ehemaligen evangelischen Kirche könnten so bis zu 4 barrierefreie Wohngebäude mit etwa 30 Wohneinheiten in zentraler Lage entstehen. Im Bereich der heutigen Realschule können künftig bis zu 12 barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit etwa 70 Wohneinheiten entstehen (VL2015/0282/2.1).

Aufgrund der fehlenden räumlichen bzw. baulichen Voraussetzungen kann die Grundversorgung in den Stadtteilen Schleibach und Duffesheide künftig ggf. über einen mobilen „Lebensmittelwagen“ sichergestellt werden. In Ofden steht hingegen aus planerischer Sicht die Aktivierung leer stehender Ladenlokale im Bereich der Theodor-Seipp-Str., auch unter Berücksichtigung möglicher Synergieeffekte mit den geplanten und bereits in der Umsetzung befindlichen neuen Baugebieten, im Vordergrund.

## **6. Hoengen (Anlage 8)**

Im Stadtteil Hoengen konnte, bei einer seit dem Jahr 2000 rückläufigen Einwohnerzahl, ein Anstieg des Anteils älterer Menschen von 16,6 % auf 23,3 % im Jahr 2013 verzeichnet werden, womit der Stadtteil im Durchschnitt der Gesamtstadt liegt. Weiterhin verfügt der Stadtteil über ein gutes Nahversorgungsangebot im Bereich der Jülicher Straße sowie über verschiedene Angebote im Bereich des altengerechten / barrierefreien Wohnens. Demnach bestehen gegenwärtig barrierefreie Wohnungen in der Feldstraße, der Falterstraße und der Kirchstraße mit insgesamt 49 Wohneinheiten. Mit dem „Seniorenzentrum St. Anna“ gibt es im Stadtteil weiterhin 73 stationäre Pflegeplätze und 18 Plätze im betreuten Wohnen. Zur Arrondierung dieses Angebotes ist die Ergänzung von 2 barrierefreien Mehrfamilienhäusern an der Feldstraße mit ca. 18 Wohneinheiten geplant. Weiterhin ist im Bebauungsplan Nr. 253 – Feldstraße eine mögliche Erweiterung des bestehenden Seniorenzentrums nach Norden vorgesehen.

## **7. Kellersberg und Ost (Anlage 9)**

Bei sinkender Einwohnerzahl verfügen die Stadtteile Kellersberg und Ost gleichzeitig über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren, wobei dieser seit dem Jahr 2000 von 27,1 % auf 29,3 % im Jahr 2013 nochmals gestiegen ist. Hinsichtlich der Nahversorgung sind die Stadtteile aufgrund der vorhandenen Infrastruktur entlang des Kurt-Koblitz-Ringes sowie im Bereich des Gerhard-Hauptmann-Platzes (Siedlung Ost) und der Broicher Straße (Kellersberg) gut abgedeckt.

In dem Stadtteilgespräch vom Mai 2013 wurde durch die Einwohner insbesondere die Schaffung von altengerechten und barrierefreiem Wohnraum unter Einbezug freistehender Schulen bzw. Freiflächen sowie die Gründung von Wohngemeinschaften für Senioren angeregt. Größere zusammenhängende Freiflächen, die sich in diesem Zusammenhang für die Entwicklung altengerechter Wohnformen eignen, sind in der Siedlung Ost der ehemalige „Rhenania-Sportplatz“, das Gelände der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule sowie eine

derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Bereich der Posener Straße zwischen dem bestehendem „Netto-Markt“ und der Gaststätte „Lippeke“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 333 – Gleiwitzer Straße konnten auf dem ehemaligen „Rhenania-Sportplatz“ bisher 7 barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Wohneinheiten realisiert werden. Um dieses Angebot zu ergänzen, wurde im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 336 – Pommernstraße (VL2015/0283/2.1) die Errichtung von 3 barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohneinheiten vorgeschlagen. Weiterhin können im Stadtteil Alsdorf-Ost im Bereich Posener Straße / Ostpreußenstraße bis zu 3 barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit ca. 21 Wohneinheiten entstehen.

Im Stadtteil Kellersberg werden durch die im Rahmen des Sportstättenentwicklungsplanes avisierte Aufgabe des Sportplatzes Husemannstraße (VL2015/0372/3.4) Bauflächen in integrierter Lage sowie in unmittelbarer Nähe zum „Euregiobahn-Haltepunkt Kellersberg“ frei. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Nachnutzung der Freifläche wird der Neubau von bis zu 4 barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit ca. 28 Wohneinheiten vorgeschlagen.

## **8. Broicher Siedlung (Anlage 10)**

Bei sinkender Einwohnerzahl weist die Broicher Siedlung im Vergleich zur Gesamtstadt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren auf. Von 2000 bis 2013 ist der Altenquotient von 22% auf 35,4% angestiegen, gleichzeitig finden sich in der gesamten Siedlung keine Angebote für altengerechtes / barrierefreies Wohnen. Die Grundversorgung wird derzeit über einen zentral gelegenen kleinen Lebensmittelmarkt gesichert.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 340 – Am Ginsterberg ist die Errichtung von 2 barrierefreien Mehrfamilienhäusern mit ca. 12 Wohneinheiten vorgesehen. Das Baugebiet wird derzeit erschlossen. Mit der Verlagerung des Spielplatzes Leipziger Str. in die Schlesische Straße (sogenannter „Rodelberg“) sollen in diesem Bereich zusätzliche Wohnbauflächen in integrierter Lage entstehen. Die Planungen sehen hier die Errichtung von 2 barrierefreien Mehrfamilienhäusern sowie ein bis zwei Einfamilienhäusern mit bis zu 14 Wohneinheiten vor, welche sowohl den Ansprüchen junger Familien als auch denen älterer Menschen gerecht werden.

## **9. Alsdorf Mitte und Neuweiler (Anlage 11)**

Während Neuweiler seit dem Jahr 2000 einen Einwohnerrückgang zu verzeichnen hat, konnte Alsdorf Mitte in dieser Zeit die Einwohnerzahl stetig erhöhen. In Alsdorf Mitte lebt im Vergleich zur Gesamtstadt ein hoher Anteil junger Menschen, während in Neuweiler zunehmend der demographische Wandel „seinen Lauf“ nimmt. Hinsichtlich der Nahversorgung sind beide Stadtteile durch die unmittelbare Lage zum zentralen Versorgungsbereich Alsdorf-Mitte sowie aufgrund einer Vielzahl von Nahversorgern entlang des Kurt-Koblitz-Rings gut aufgestellt. Mit dem seit kurzem fertiggestellten „Seniorenwohnen an der Stadthalle“ verfügen die Stadtteile über 88 Pflegeplätze sowie 29 Plätze im Bereich des betreuten Wohnens. Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über mehrere barrierefreien bzw. altengerechter Einrichtungen mit insgesamt 57 Wohneinheiten. Hierzu zählt auch das seit kurzem fertiggestellte Mehrfamilienhaus „Am Stadttor“.

In dem Stadtteilgespräch vom Juli 2013 wurde durch die Einwohner insbesondere der Neubau von Mietwohnungen sowie von „Mehrgenerationenhäusern“ angeregt. Im Bereich des Willy-Brandt-Rings können auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts kurzfristig bereits 7 Mehrfamilienhäuser mit ca. 35 Wohneinheiten errichtet werden. Ebenso könnten gegenüber des geplanten Kultur- und Bildungszentrums im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 212 im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der derzeit an dieser Stelle bestehenden Gärtnerei weitere 4 barrierefreie Mehrfamilienhäuser mit ca. 28 Wohneinheiten entstehen. Auch im Rahmen der Neuausweisung von Baugebieten sollen künftig verstärkt altengerechte bzw. barrierefreie Wohnformen berücksichtigt werden. So sieht der aus dem studentischen Ideenwettbewerb von 2014 hervorgegangene Entwurf für das Baugebiet „Hinter dem Rathaus“ die Errichtung von barrierefreien Mehrfamilienhäusern vor (vgl. Anlage, Ausschnitt mit 2 Generationenhäusern mit etwa 14 Wohneinheiten). Am südlichen Rand von Alsdorf Mitte können mit der Umsetzung des Baugebietes „Schützenstraße“ weitere 4 Mehrfamilienhäuser mit ca. 30 Wohneinheiten in zentraler und verkehrsgünstiger

Lage geschaffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 319 – „Prämienstraße-Ost“ wurde neben der Aufwertung des südwestlichen Eingangs zur Innenstadt, die planerischen Voraussetzung zur Errichtung von weiteren barrierefreien Mehrfamilienhäusern geschaffen. Nach Abriss der vorhandenen Bebauung können an diesem Standort, unmittelbar am Fuß der Berghalde Anna I, mit ca. 30 Wohneinheiten sowie ergänzende Büro- und Geschäftsnutzungen realisiert werden.

### **Weiteres Vorgehen**

Der „Rahmenplan Generationenwohnen“ ist kein förmliches Planverfahren nach Baugesetzbuch, sondern ein informelles Planungsinstrument, das ausschließlich Strategien und Handlungsvorschläge formuliert, welche eine konzeptionelle Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung in den Stadtteilen bildet. Viele Detailfragen und Ausgestaltungsaspekte können daher erst im Rahmen der jeweiligen Fachplanungen bzw. im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanverfahren abschließend geklärt und abgestimmt werden. Gleichzeitig ist der Rahmenplan kein starres Konzept, sondern vielmehr eine Leitlinie, die noch eine Flexibilität für die vertiefende Einzelplanung offen hält. Im Rahmen künftiger Bebauungsplanverfahren kann es also durchaus noch zu Planänderungen im Zuge der Einzelplanausarbeitung kommen.

Die Umsetzung des „Rahmenplans Generationenwohnen“ erfolgt in Abhängigkeit von den jeweils zu priorisierenden Bauleitplanverfahren sowie den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Der „Rahmenplan Generationenwohnen“ ist ein informelles Planungsinstrument zur Erarbeitung stadtplanerischer Strategien und Handlungsvorschläge. Das Verfahren zur Aufstellung eines Rahmenplanes ist rechtlich nicht definiert. Nach einem entsprechendem Ratsbeschluss handelt es sich um ein „von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Um Rechtskraft zu erlangen, muss der Rahmenplan in Bauleitplanverfahren eingebunden und umgesetzt werden.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Personalkosten zur Erstellung der Planunterlagen.

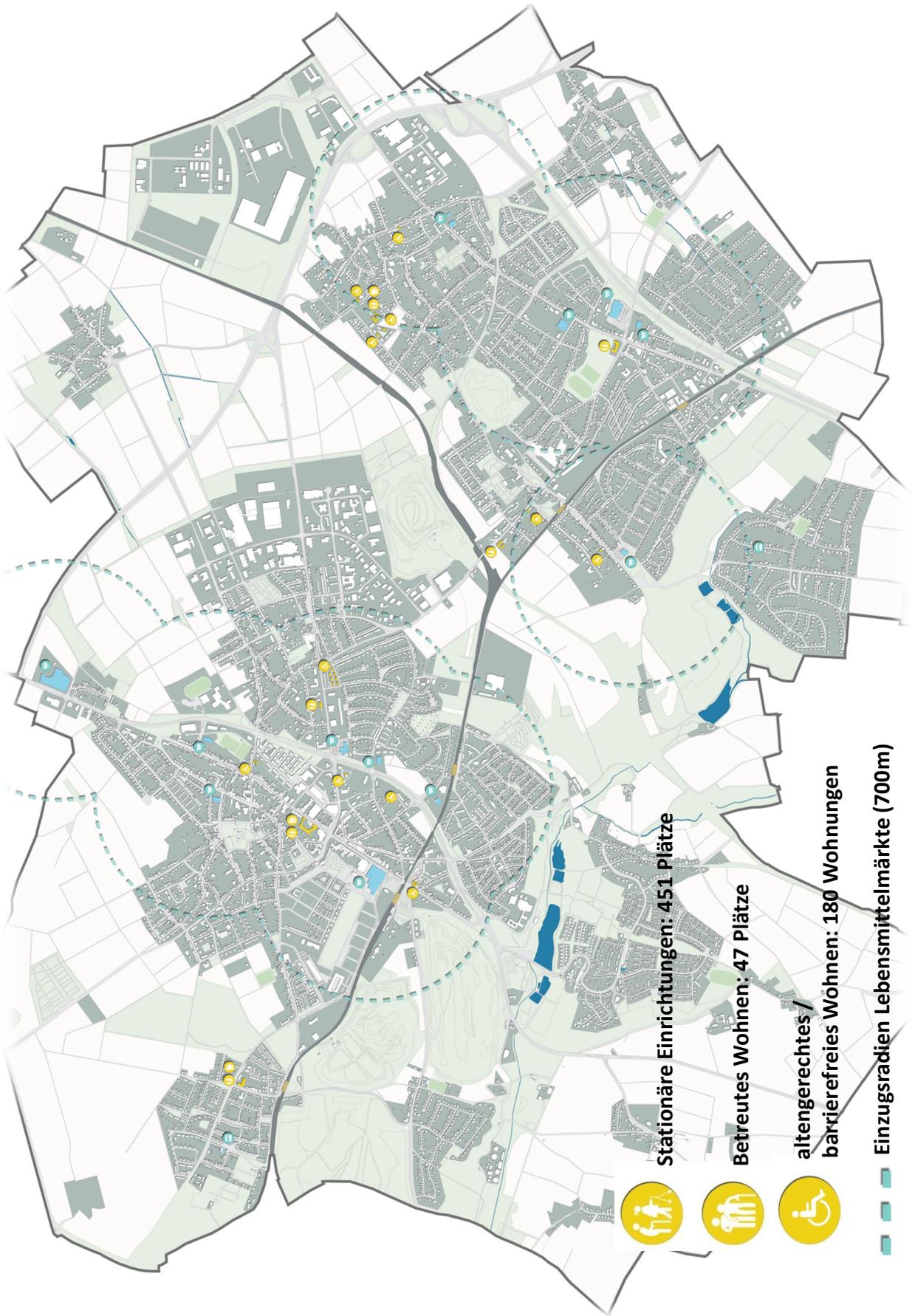
### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Mit dem „Rahmenplan Generationenwohnen“ sollen in den einzelnen Stadtteilen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ältere Menschen selbstständig und unabhängig möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Der „Rahmenplan Generationenwohnen“ nutzt dabei zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich insbesondere Innenentwicklungspotenziale sowie im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Baulandreserven entlang der Euregiobahn.

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Übersicht Bestand
- Anlage 2: Übersicht Planung
- Anlage 3: Warden
- Anlage 4: Bettendorf und Schaufenberg
- Anlage 5: Mariadorf und Blumenrath
- Anlage 6: Busch und Zopp
- Anlage 7: Ofden, Duffesheide und Schleibach
- Anlage 8: Hoengen
- Anlage 9: Kellersberg und Ost
- Anlage 10: Broicher Siedlung
- Anlage 11: Alsdorf Mitte und Neuweiler

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	<hr/> gez. Lo Cicero-Marenberg Technische Beigeordnete
<hr/> Dezernent	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	<hr/> Technischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Kämmerer	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	





### Stationäre Einrichtungen

Kann die häusliche Versorgung eines pflegebedürftigen Menschen nicht oder nicht mehr gewährleistet werden, dann stellt sich früher oder später die Frage, ob der Umzug in ein Altenpflegeheim sinnvoll ist. Dort werden die soziale Betreuung und die medizinisch-pflegerische Versorgung umfassend sichergestellt. In Alsdorf gibt es derzeit 451 Pflegeplätze in 6 Pflegeeinrichtungen.

#### **Einrichtung / Plätze**

- Altenheim Haus Christina: 33
- Altenheim St. Josefhäus: 79
- Seniorenzentrum St. Anna: 73
- Seniorenzentrum Stella Vitalis: 90
- Haus Stephanie: 88
- Seniorenwohnen an der Stadthalle: 88

**Gesamt: 451**



### Betreutes Wohnen

Als Betreutes Wohnen werden Wohnformen bezeichnet, in denen Menschen dahingehend betreut werden, dass bei gleichzeitiger Unterstützung zur Bewältigung der individuellen Probleme die größtmögliche Selbstständigkeit gewährleistet wird. Es gibt verschiedene Formen der Betreuung, je nach individuellem Bedarf. Ziel ist, den/die Betroffenen dabei zu fördern, das Leben selbstständig zu gestalten und eine Unterbringung in einem Altenheim oder Altenpflegeheim zu vermeiden oder so weit wie möglich hinauszuschieben (Quelle: Städteregion Aachen, Amt für Altenarbeit). In Alsdorf gibt es derzeit zwei Pflegeeinrichtungen mit 47 Plätze im Bereich betreutes Wohnen.

#### **Einrichtung / Plätze**

- Betreutes Wohnen am Seniorenzentrum St. Anna: 18
- Seniorenwohnen an der Stadthalle: 29

**Gesamt: 47**



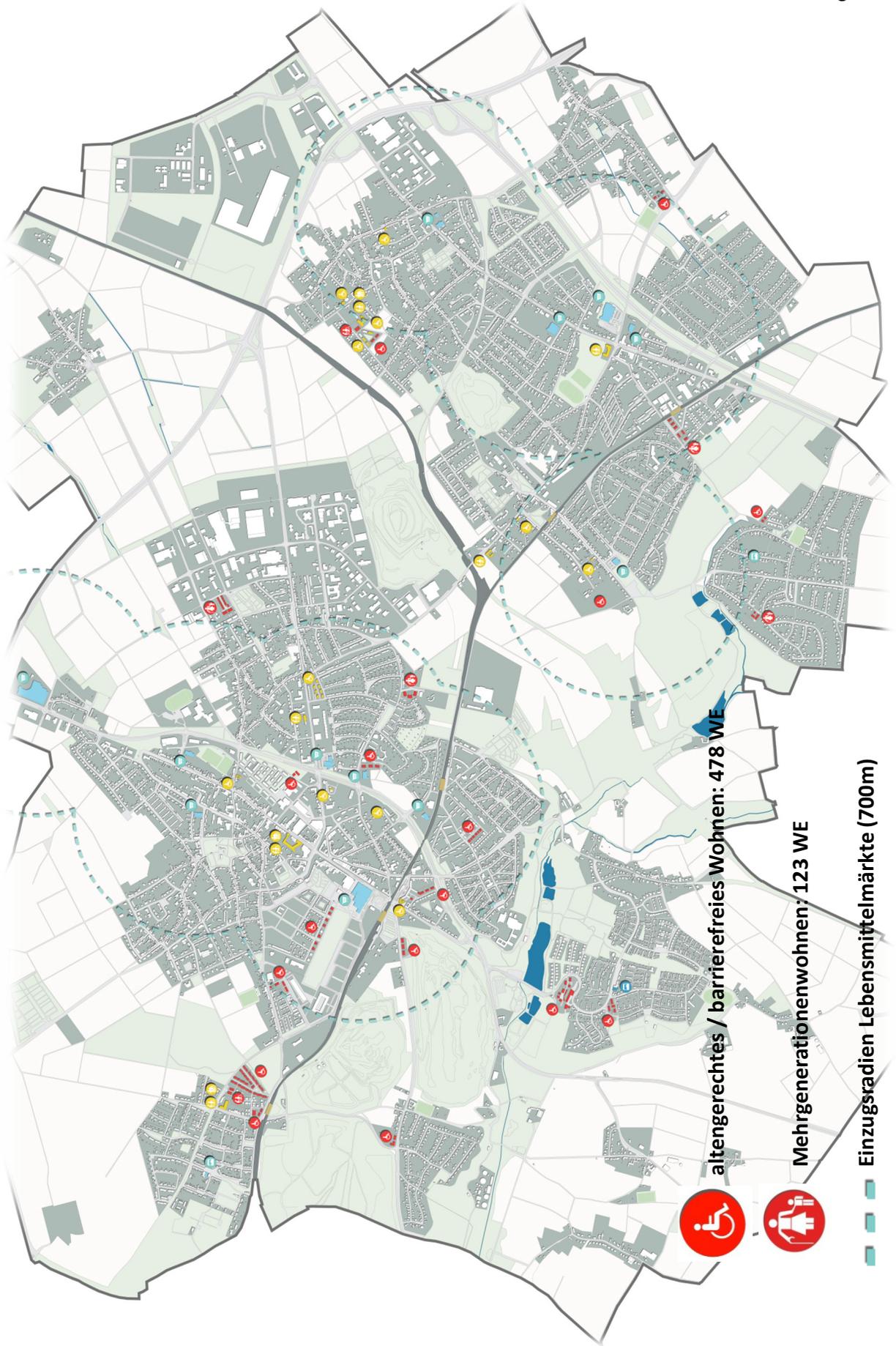
### altengerechtes / barrierefreies Wohnen

Die barrierefreie Gestaltung soll es allen Menschen ermöglichen, den Lebens- und insbesondere den Wohnraum ohne besondere Erschwernis und möglichst ohne fremde Hilfe zu nutzen. Als Richtschnur für barrierefreies Wohnen dienen die Maße des Menschen bezogen auf seine Tätigkeiten in der Wohnung. Die genaue Analyse von Greifhöhen, Aktionsradien, aber auch der Nutzung von Hilfsmitteln hat zur Formulierung verschiedener Normen und Standards geführt, welche die technischen Grundlagen und Anforderungen bilden, um Barrierefreiheit umzusetzen. In Alsdorf konnten seit 2009 180 barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.

#### **Einrichtung / Wohnungen**

- Eschweilerstraße 145: 10
- Kirchstraße 31: 5
- Schaufenberger Str.100: 10
- An der Burgmaar 1: 6
- Feldstraße / Bettendorfer Str.: 36
- Gertrudstr. / Am Rhenania Pl.: 42
- Falterstr. 52: 8
- An der Ziegelei 11: 6
- Am Stadttor: 33
- Seniorenwohnen an der Stadthalle: 16
- Luisenhof 3: 8

**Gesamt: 180**





**Erweiterung Stationärer  
Einrichtungen**

Lage	Stadtteil	Planungsrecht	Geplante Umsetzung
Seniorenzentrum St. Anna	Hoengen	BP 253 rechtskräftig	-



**altengerechtes/  
barrierefreies Wohnen**

ehem. Gärtnerei Ortman	Mitte	BP 212 Rechtskräftig	2017	ca. 28
Feldstraße	Hoengen	BP 253 Rechtskräftig	2018	ca. 18
Ginsterberg	Broicher Siedlung	BP 340 rechtskräftig	2016	ca. 12
Quellenstraße	Warden	BP 120 Rechtskräftig	2015/16	18
Blumenrather Feld	Blumenrath	FNP	2020	12
Schützenstraße	Mitte	FNP	2018	30
Annapark	Mitte	BP 211	2018	35
Prämienstraße	Mitte	BP 319	2017	30
			<b>gesamt</b>	<b>478</b>

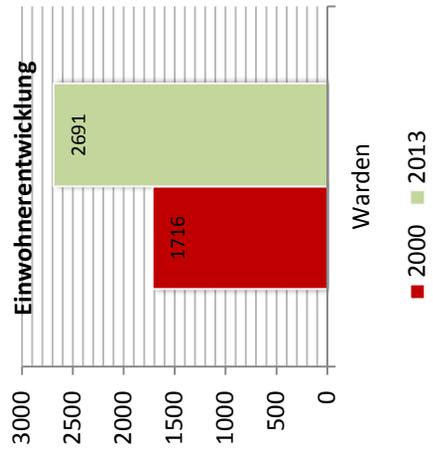
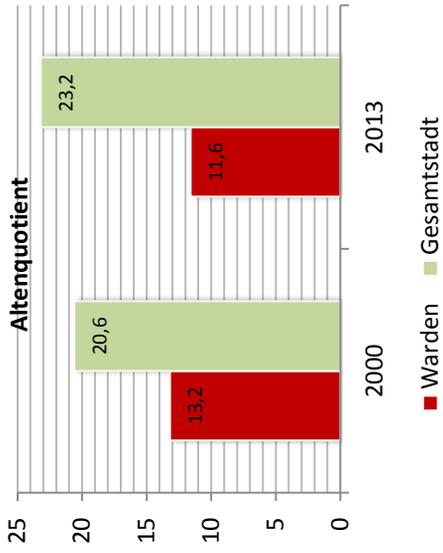
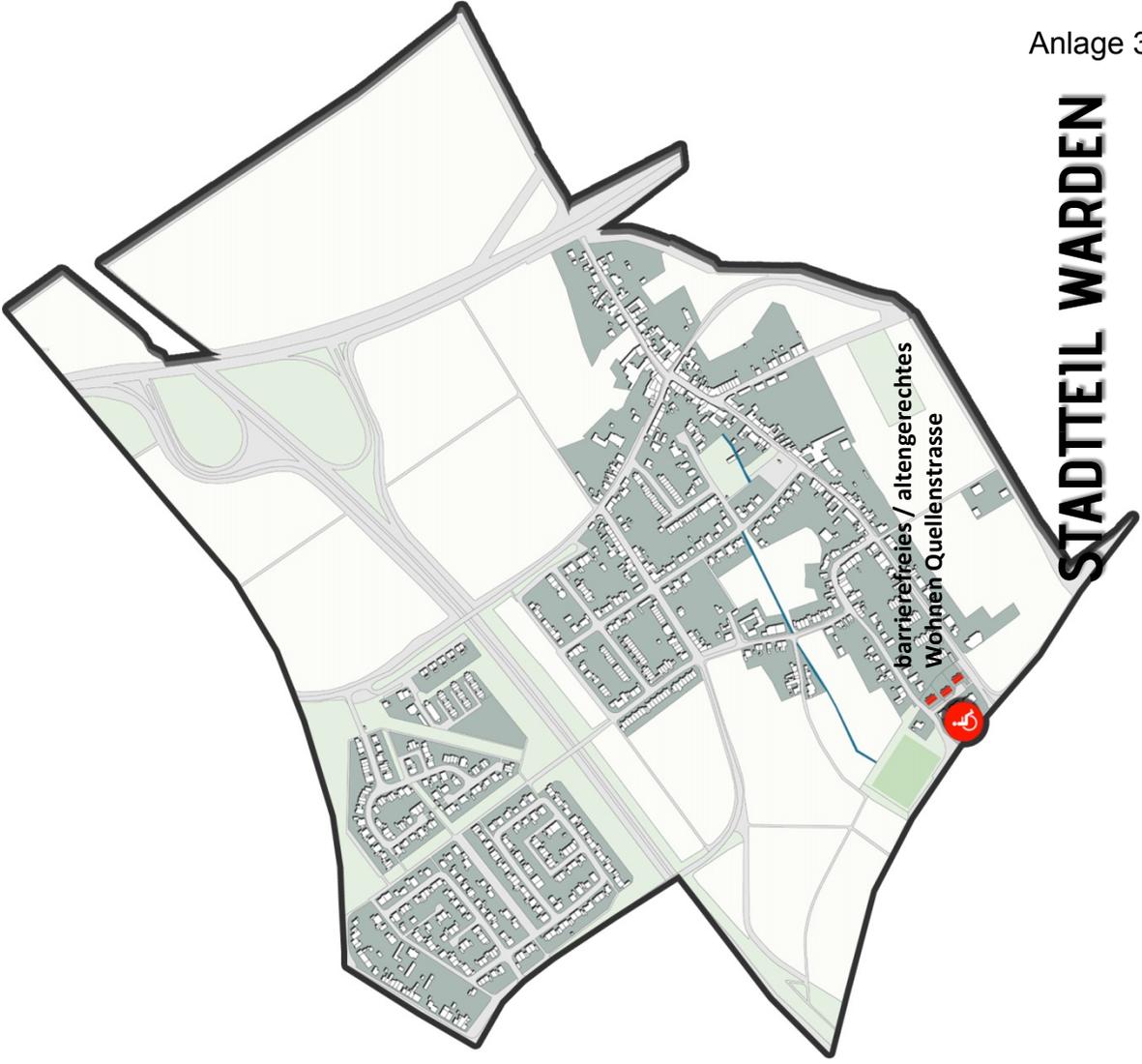


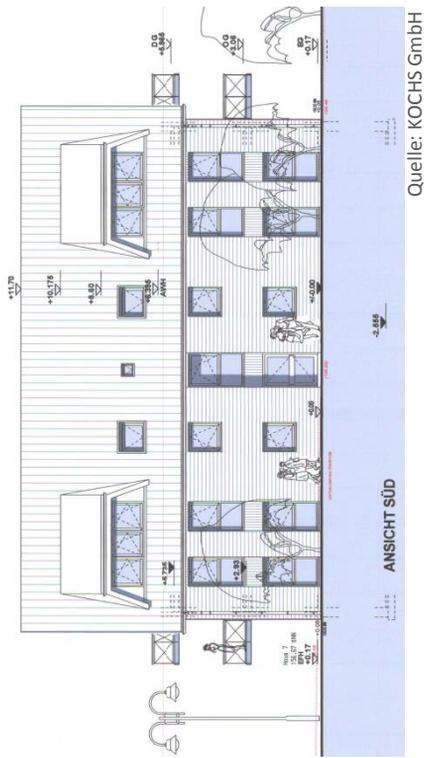
**Mehrgenerationenwohnen**

Lage	Stadtteil	Planungsrecht	geplante Umsetzung	geplante WE
„Am Kirchpfad“	Schaufenberg	BP 354 Im Verfahren	2018	ca. 27
Pommernstraße	Ost	BP 336 Aufstellung	2017	ca. 40
Leipziger Straße	Broicher Siedlung	FNP	2020	ca. 14
Pestalozzistraße	Blumenrath	BP 209-1.Änd. rechtskräftig	2020	ca. 42
			<b>gesamt:</b>	<b>123</b>

Lage	Stadtteil	Planungsrecht	geplante Umsetzung	geplante WE
Eisenbahnstraße	Busch	FNP-Änd.Nr. 32 im Verfahren	2017	59
Alte Aachener Straße	Busch	BP 295 rechtskräftig	2016	30
Barrierefreies Wohnen am Altenheim Busch	Busch	BP 295 rechtskräftig	2020	25
Prämienstraße	Zopp	FNP	2020	ca. 20
Tierpark	Ofden	BP 329 Im Verfahren	2018	ca. 70
Bonhoefferstr.	Ofden	BP 324 Aufstellung	2017	ca. 28
Husemannstraße	Kellersberg	BP232 im Verfahren	nach 2020	ca. 28
Hüttchensweg	Ost	BP 293 im Verfahren	2018	ca. 21
Hinter dem Rathaus	Mitte	BP 231 Aufstellung	2020	ca. 14

**STADTEIL WARDEN**





**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Quellenstraße**

**Lage:**

- Warden
- zwischen Quellenstraße und Jakobstraße
- NVZ Mariadorf: ca. 700m
- ZUP Mariadorfer Dreieck: ca. 700 m

**Planung:**

- 3 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

**Anzahl WE**

- 18

**Planungsrecht:**

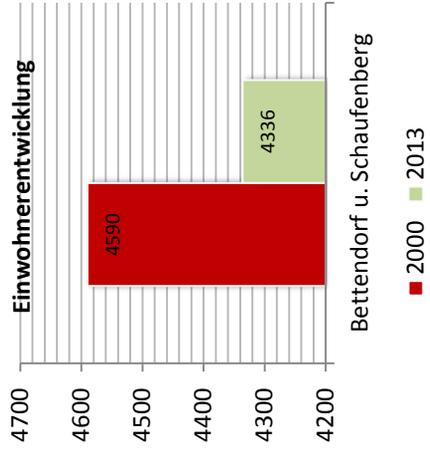
- Bebauungsplan Nr. 120 (rechtskräftig)
- Befreiung im Afs am 26.11.2013

**Umsetzung:**

- Kurzfristig

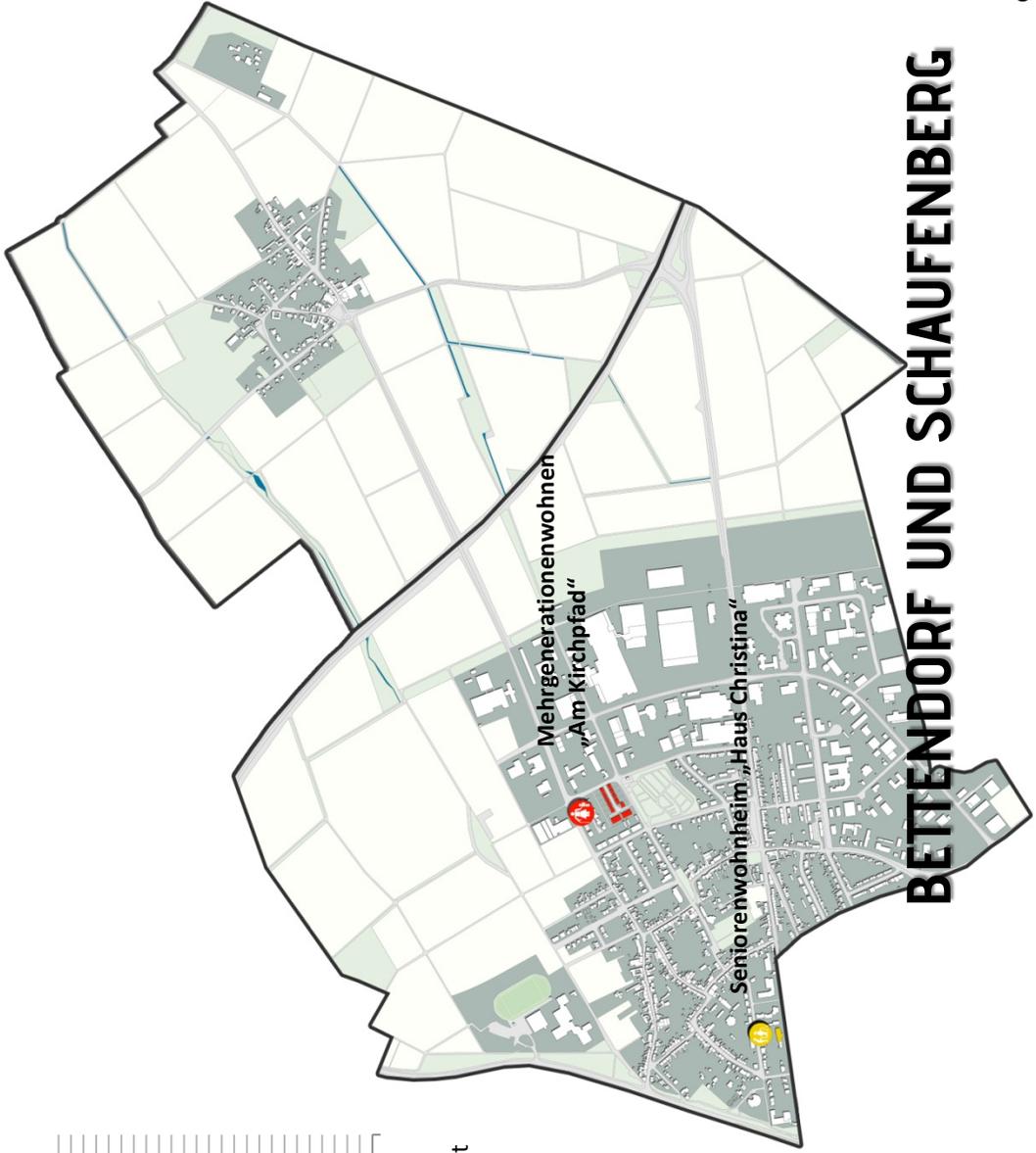


■ Bettendorf u. Schaufenberg ■ Gesamtstadt



Bettendorf u. Schaufenberg

■ 2000 ■ 2013





**Mehrgenerationenwohnen „Am Kirchpfad“**

*Lage:*

- Schaufenberg
- Nördlich Friedhof Schaufenberg
- „Aldi“ Allensteiner Str.: ca. 800m

*Planung:*

- 2 Mehrfamilienhäuser sowie 10 Einzel- und Doppelhäuser

*Anzahl WE:*

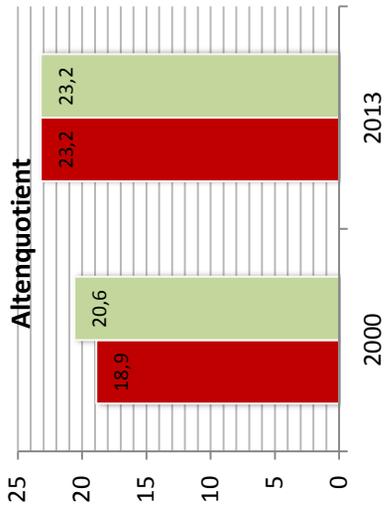
- ca. 14

*Planungsrecht:*

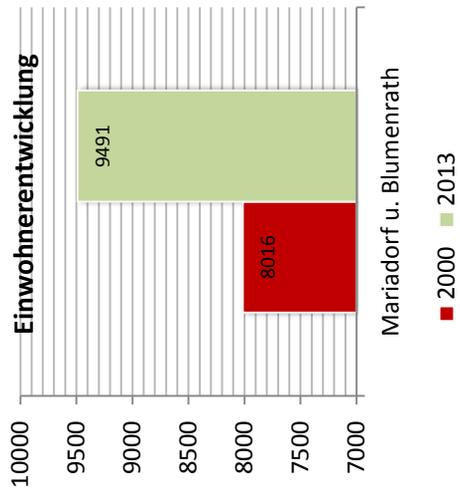
- BP Nr. 354 – „Am Kirchpfad“  
Aufstellungsbeschluss: 01.09.2015

*Umsetzung:*

- mittelfristig



■ Mariadorf u. Blumenrath ■ Gesamtstadt



Mariadorf u. Blumenrath

■ 2000 ■ 2013



# MARIADORF UND BLUMENRATH



**Mehrgenerationenwohnen Blumenrath-Ost**

*Lage:*

- Blumenrath
- Baugebiet zwischen Pestalozzistr. , Poststraße und Euregiobahn
- NVZ Mariadorf: ca. 700 m
- NVZ Blumenrath ca. 800m
- Unmittelbar am HP „Poststraße“

*Planung:*

- 6 Mehrfamilienhäuser

*Anzahl WE:*

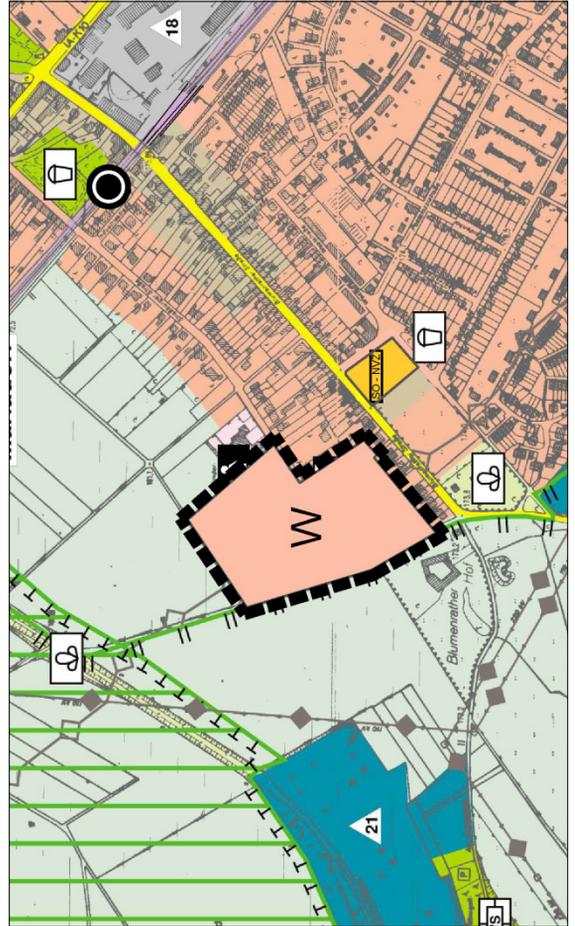
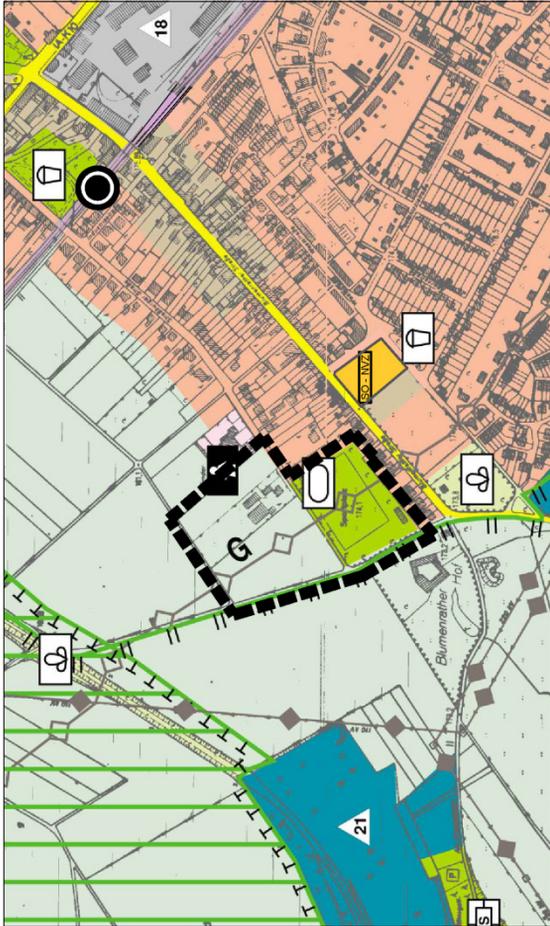
- ca. 42

*Planungsrecht:*

- Bebauungsplan Nr. 209 – 1. Änderung; Satzungsbeschluss am 11.06.2015

*Umsetzung:*

- mittelfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Blumenrather Feld**

**Lage:**

- Blumenrath
- Geplantes Baugebiet im Bereich Blumenrather Str. / Straßburger Str.
- NVZ Blumenrath ca. 200m
- HP Mariadorf ca. 600m

**Planung:**

- 2 Mehrfamilienhäuser

**Anzahl WE:**

- ca. 12

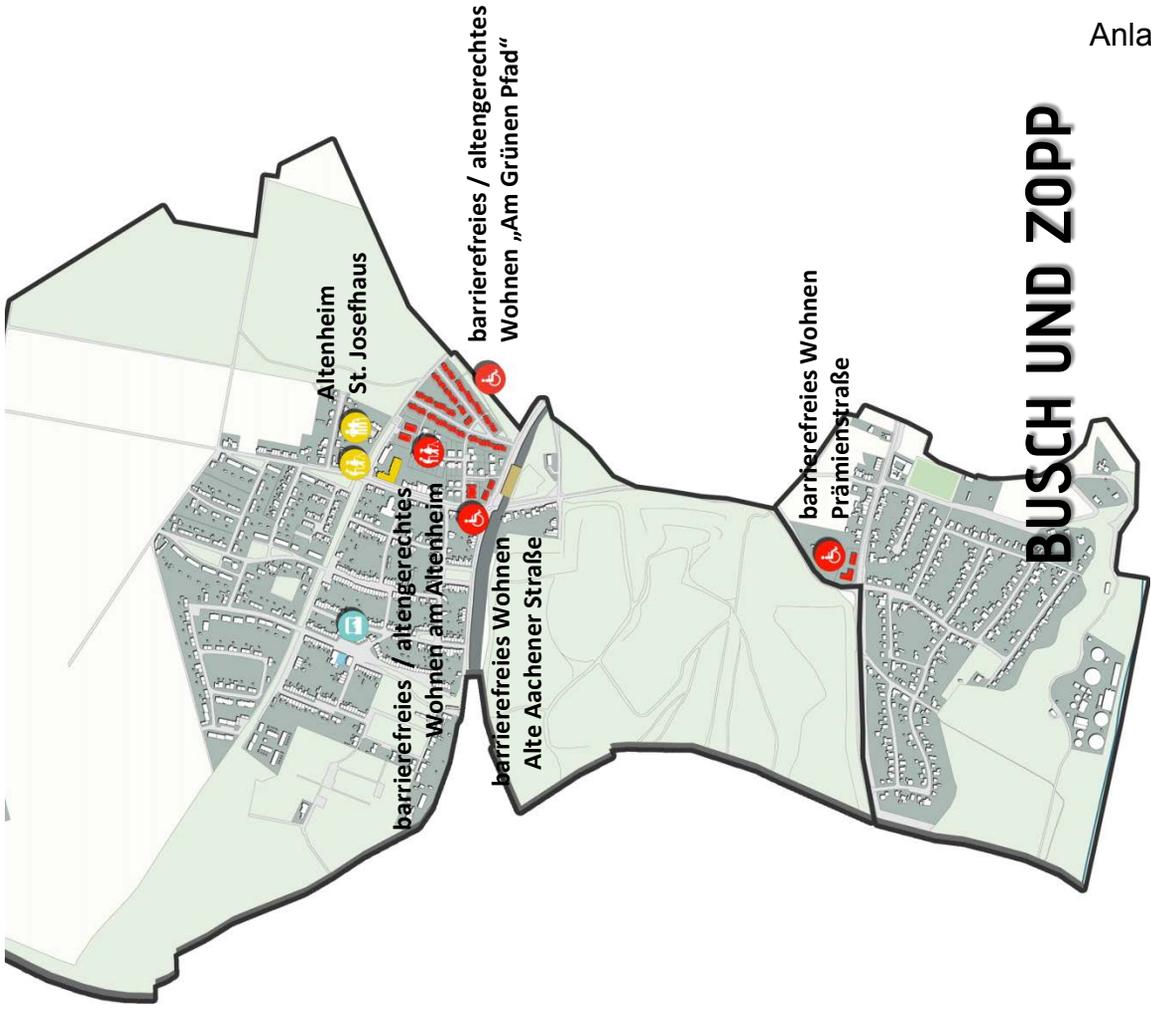
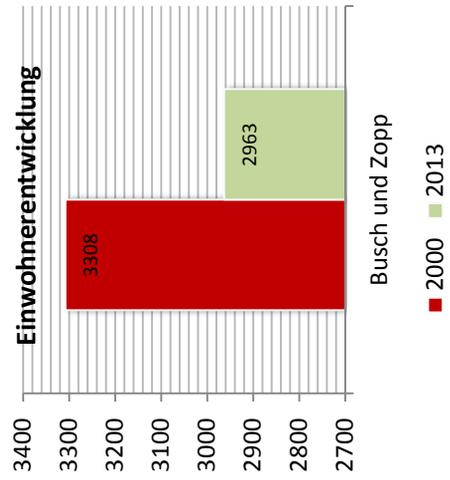
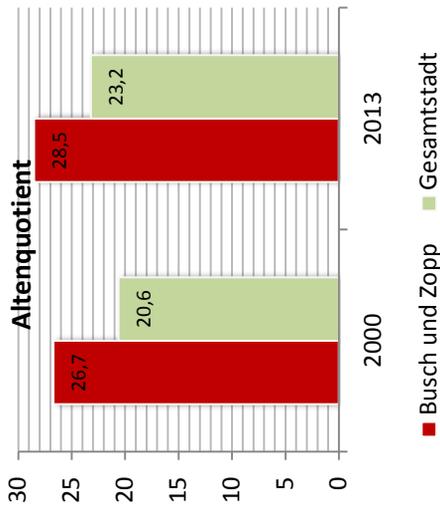
**Planungsrecht:**

- FNP: Fläche für Landwirtschaft

**Umsetzung:**

- langfristig







**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen am „Grünen Pfad“**

*Lage:*

- Busch
- unmittelbar östlich Baugebiet „Alte Aachener Str.“
- Vorhandener Lebensmittelmarkt in ca. 500m Entfernung
- Unmittelbarer am HP Busch

*Planung:*

- Ca. 59 barrierefreie Bungalows

*Anzahl WE:*

- ca. 59

*Planungsrecht:*

- Bebauungsplan Nr. 351 – „Am Grünen Pfad“ in Aufstellung; FNP-Änderungsverfahren in Vorbereitung

*Umsetzung:*

- kurzfristig



**Erweiterung Altenheim St. Josefhaus**

**Lage:**

- Busch
- unmittelbar östlich Seniorenzentrum „St. Josefhaus“
- Vorhandener Lebensmittelmarkt in ca. 500m Entfernung
- Unmittelbarer am HP Busch

**Planung:**

- 2 Seniorenwohnanlagen

**Anzahl WE:**

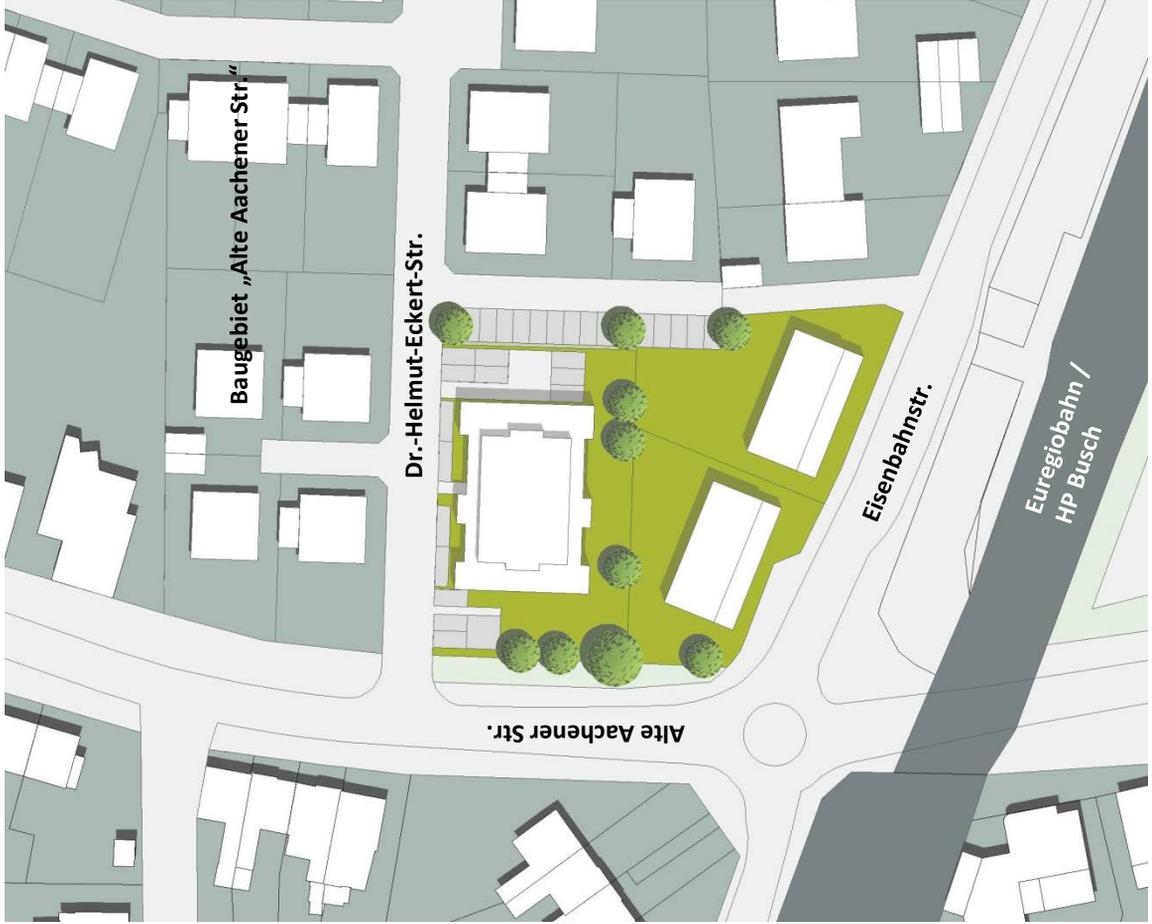
- -

**Planungsrecht:**

- Bebauungsplan Nr. 295 – Alte Aachener Straße (rechtskräftig)

**Umsetzung:**

- kurzfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Alte Aachener Straße**

**Lage:**

- Busch
- unmittelbar östlich Alte Aachener Str.
- Vorhandener Lebensmittelmarkt in ca. 500m Entfernung
- Unmittelbarer an der Euregiobahn / HP Busch

**Planung:**

- 3 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

**Anzahl WE:**

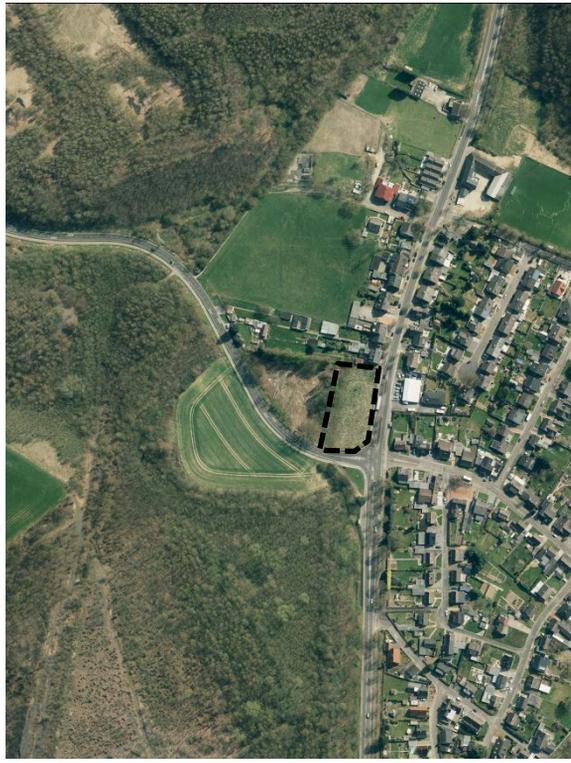
- 30

**Planungsrecht:**

- Bebauungsplan Nr. 295 – Alte Aachener Straße (rechtskräftig)

**Umsetzung:**

- kurzfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Prämienstraße**

**Lage:**

- Zopp
- Einmündung Alte Aachener Str. in Prämienstraße; südlich Berghalde „Anna II“
- über Prämienstraße gute Anbindung ans Stadtzentrum Alsdorf und an den HP Annapark

**Planung:**

- 2 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

**Anzahl WE:**

- ca. 20

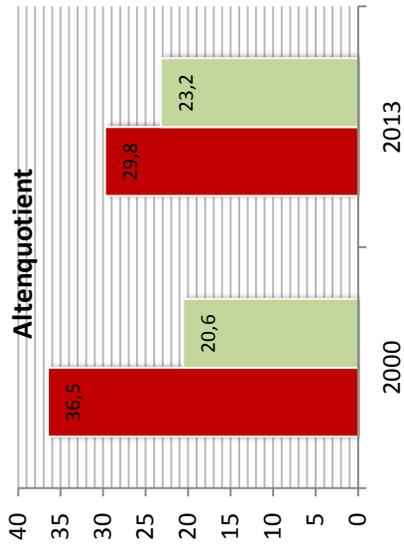
**Planungsrecht:**

- FNP 2004: Wohnbaufläche

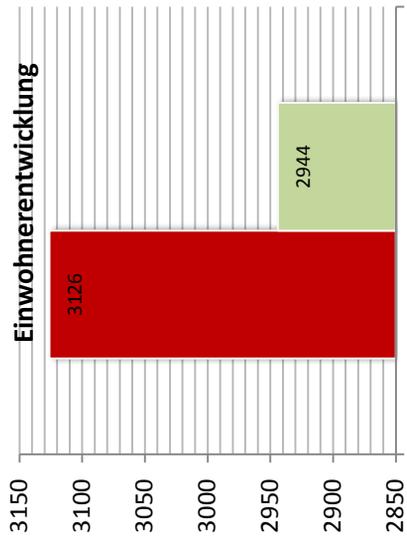
**Umsetzung:**

- mittelfristig



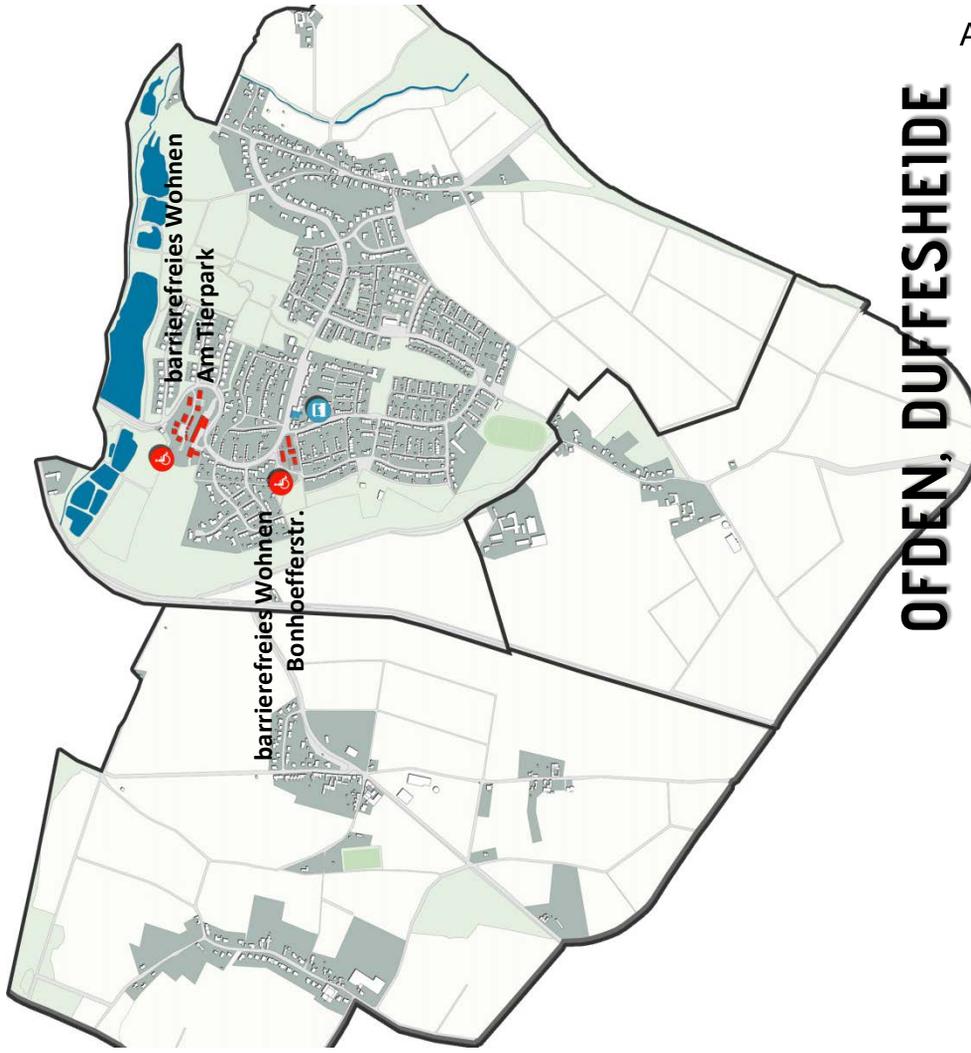


■ Ofden, Schleibach, Duffesheide  
■ Gesamtstadt



Ofden, Schleibach, Duffesheide

■ 2000 ■ 2013



# OFDEN, DUFFESHEIDE UND SCHLEIBACH

Anlage 7



**Mehrgenerationenwohnen „Am Tierpark“**

**Lage:**

- Ofden
- ehemaliges Realschulgelände
- Nahversorgung im zentralen Bereich Theodor-Seipp-Str.

**Planung:**

- 7 barrierefreie Mehrfamilienhäuser
- Erhalt Realschulgebäude oder Neubau von ca. 5 Mehrfamilienhäusern

**Anzahl WE:**

- ca. 70

**Planungsrecht:**

- Bebauungsplan Nr. 329 – Tierpark (Offenlagebeschluss Afs 01.09.2015)

**Umsetzung:**

- kurzfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Bonhoefferstraße**

*Lage:*

- Ofen
- ehemaliges Gelände evangelische Kirche
- Nahversorgung unmittelbar angrenzend im zentralen Bereich Theodor-Seipp-Str.

*Planung:*

- 4 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

*Anzahl WE:*

- ca. 28

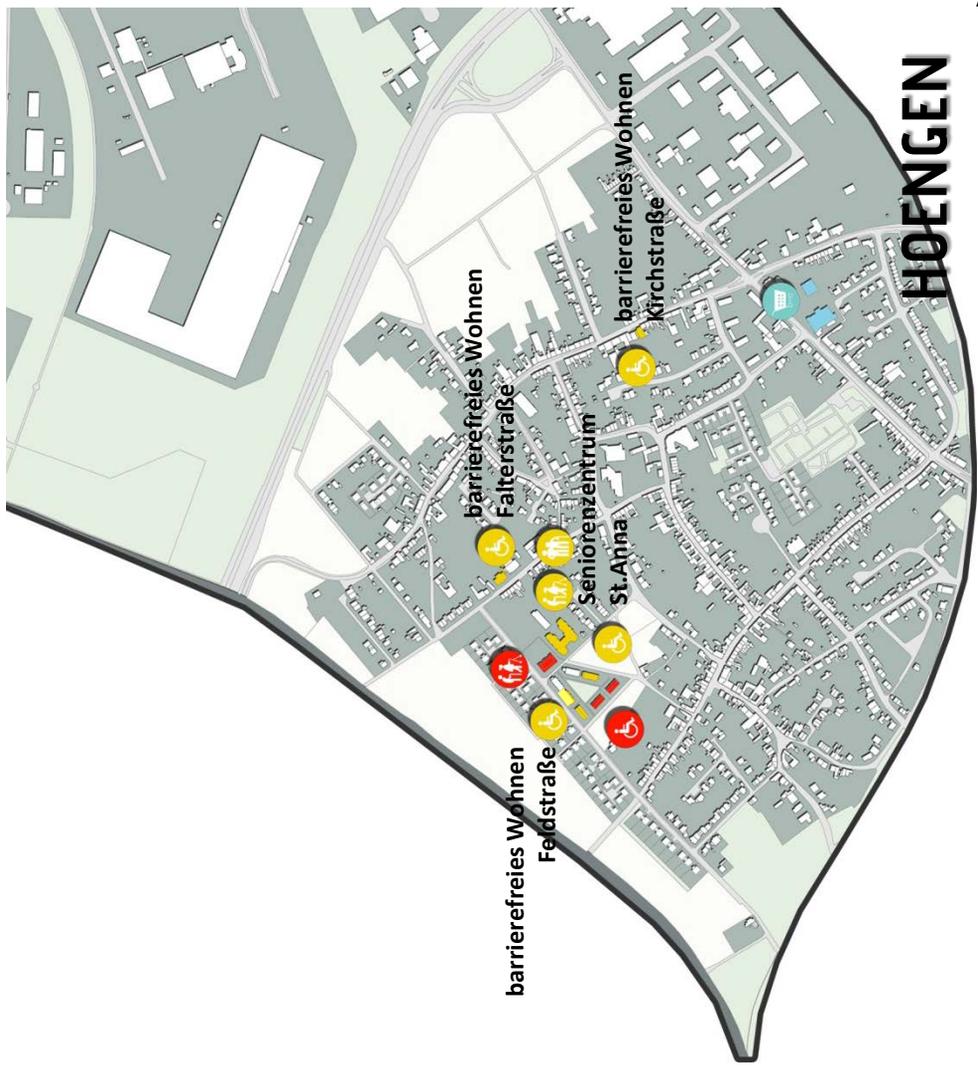
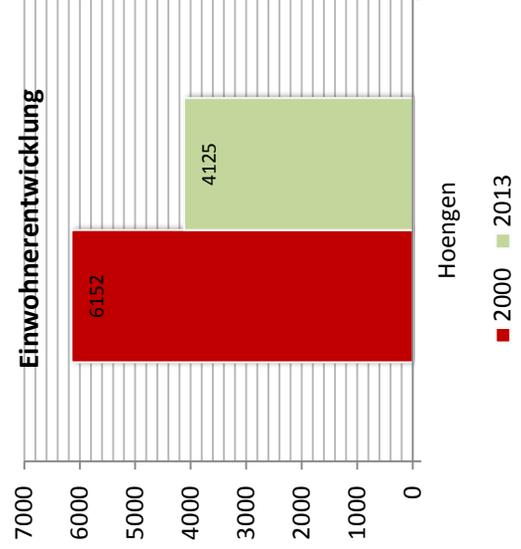
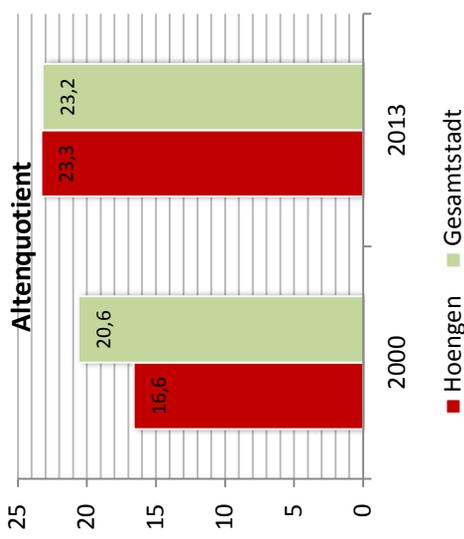
*Planungsrecht:*

- Bebauungsplan Nr. 324; Verfahren mit Afs-Beschluss vom 23.10.2014 eingestellt

*Umsetzung:*

- mittelfristig







**Erweiterung Seniorenzentrum St. Anna**

*Lage:*

- Hoengen
- nordwestlich Seniorenzentrum „St. Anna“
- Nahversorgung im Bereich Jülicher Straße (ca. 750m)

*Planung:*

- Seniorenwohnanlage

*Anzahl WE:*

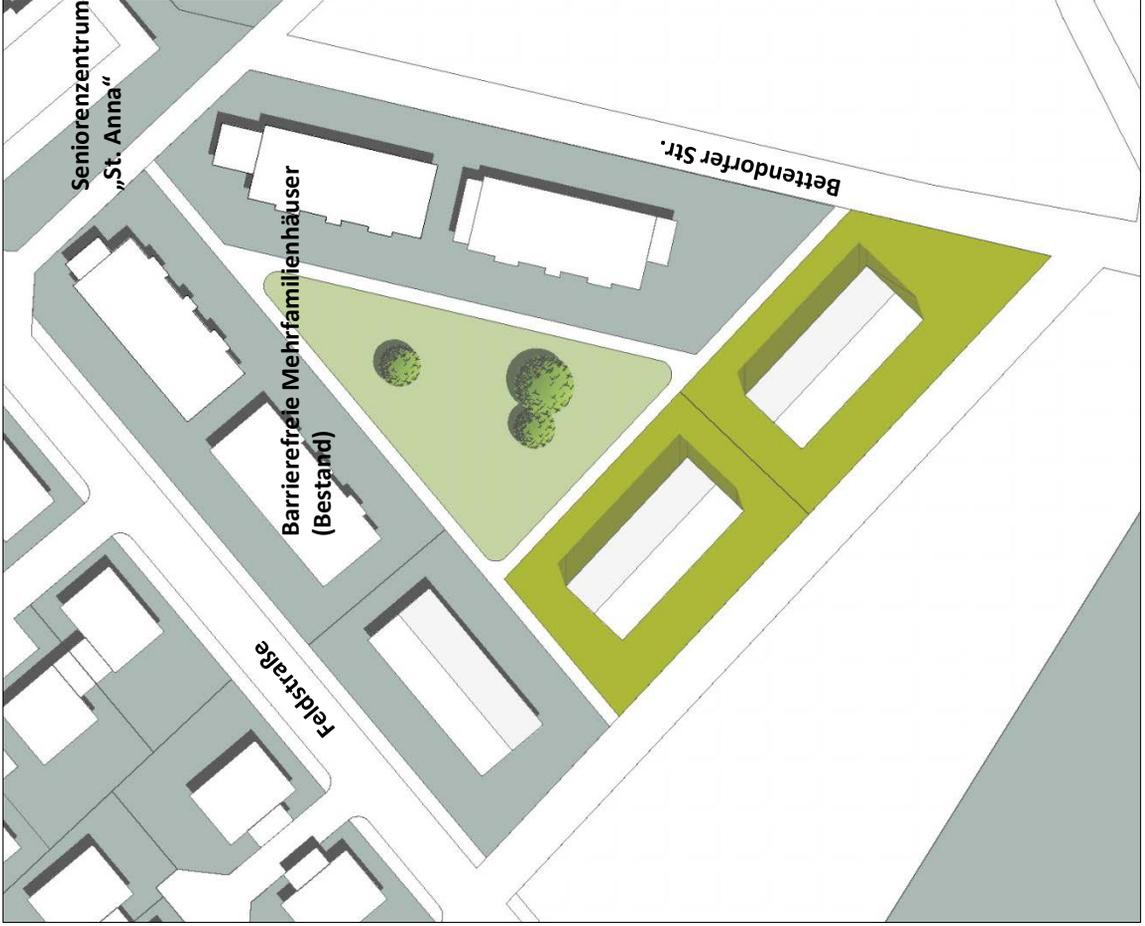
- -

*Planungsrecht:*

- Bebauungsplan Nr. 253 – Feldstraße (rechtskräftig)

*Umsetzung:*

- kurzfristig



**barrierefreies / altengerechtes Wohnen Feldstraße**

*Lage:*

- Hoengen
- südwestlich Seniorenzentrum „St. Anna“
- Nahversorgung im Bereich Jülicher Straße (ca. 800m)

*Planung:*

- 2 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

*Anzahl WE:*

- ca. 18

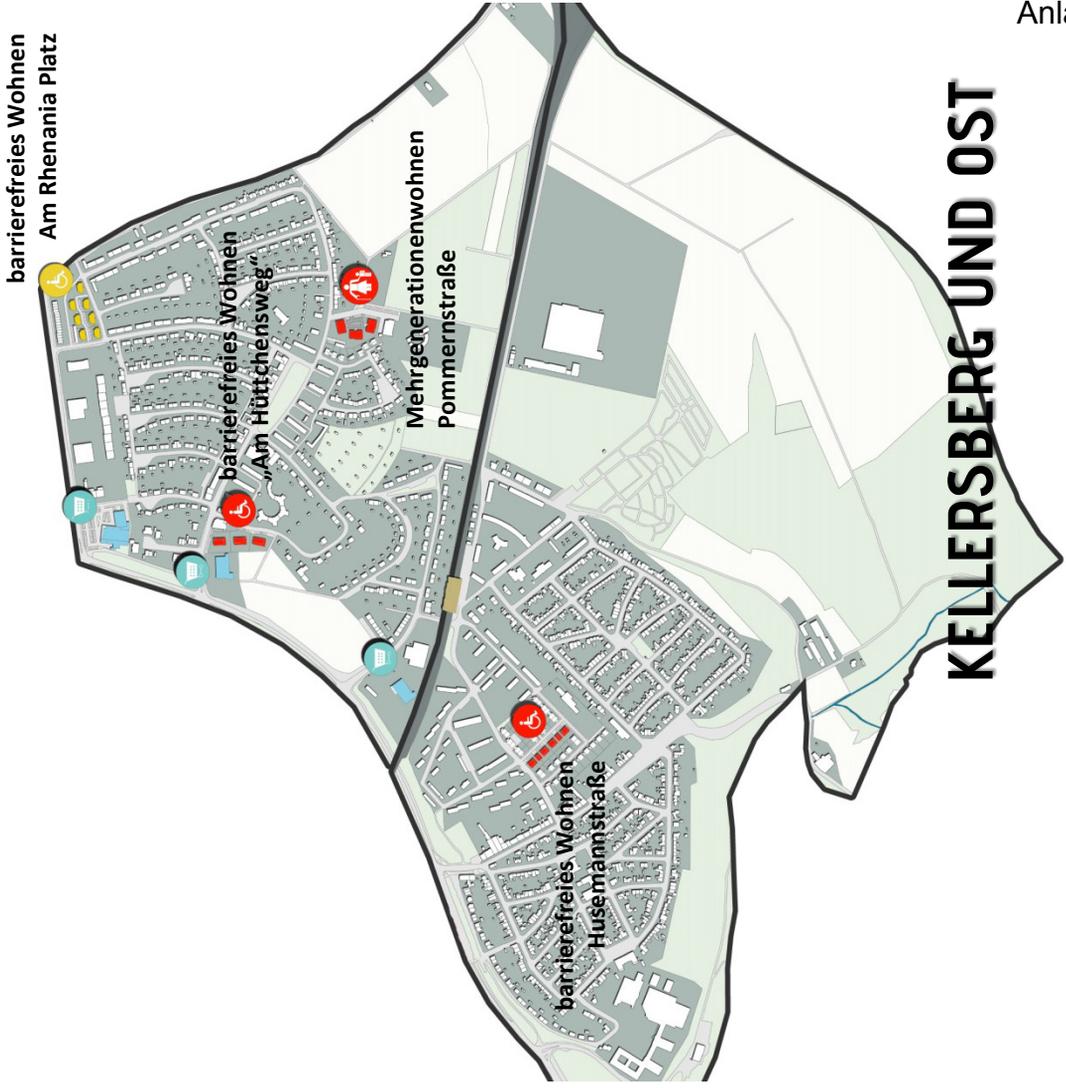
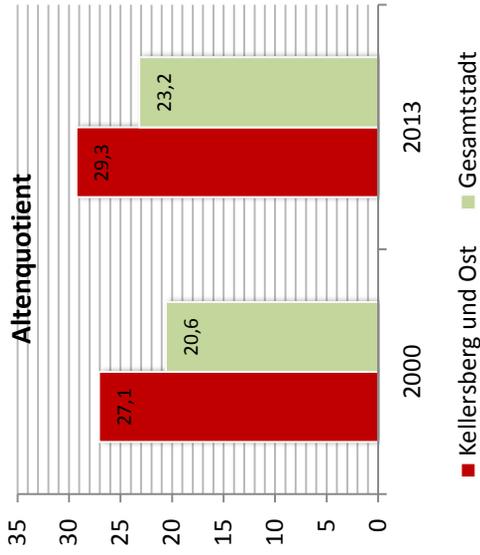
*Planungsrecht:*

- Bebauungsplan Nr. 253 – Feldstraße (rechtskräftig)

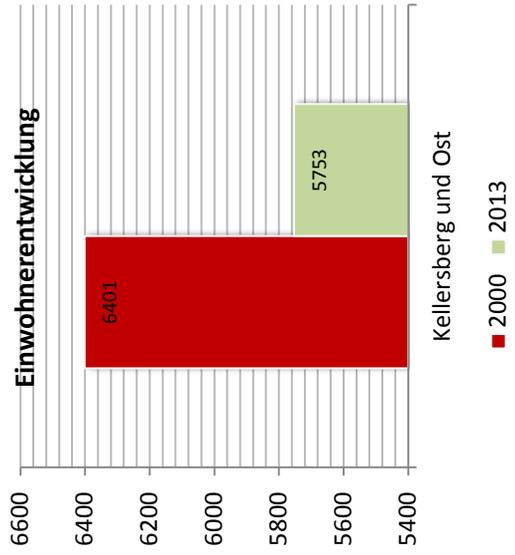
*Umsetzung:*

- kurzfristig





# KELLERSBERG UND OST





**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Husemannstraße**

*Lage:*

- Kellersberg
- Sportplatz SC Kellersberg
- Nahversorgung im Grenzweg (ca. 500m)
- Unmittelbare Nähe zum HP Kellersberg
- 4 barrierefreie Mehrfamilienhäuser
- ca. 28

*Planung:*

*Anzahl WE:*

*Planungsrecht:*

- Bebauungsplan Nr. 232 – Husemannstraße (frühzeitige Beteiligung 2004 erfolgt)

*Umsetzung:*

- langfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Hüttchensweg**

*Lage:*

- Alsdorf-Ost
- Bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich Weinstraße / westlich Stettiner Str.
- Nahversorgung durch unmittelbar angrenzenden „Netto-Markt“ gesichert

*Planung:*

- 3 barrierefreie Mehrfamilienhäuser
- ca. 21

*Anzahl WE:*

*Planungsrecht:*

- FNP 2004: gemischte Bauflächen / Wohnbauflächen
- Entwurf: Verwaltungsvorschlag

*Umsetzung:*

- Mittelfristig



### Mehrgenerationenwohnen Pommernstraße

#### *Lage:*

- Alsdorf-Ost
- Gelände der ehem. Gerhard-Hauptmann-Schule
- grenzt unmittelbar nördlich an die GGS Alsdorf Kellersberg / Ost
- unmittelbare Lage am Mariapark

#### *Planung:*

- 3 barrierefreie Mehrfamilienhäuser sowie ca. 6 Einfamilienhäuser

#### *Anzahl WE:*

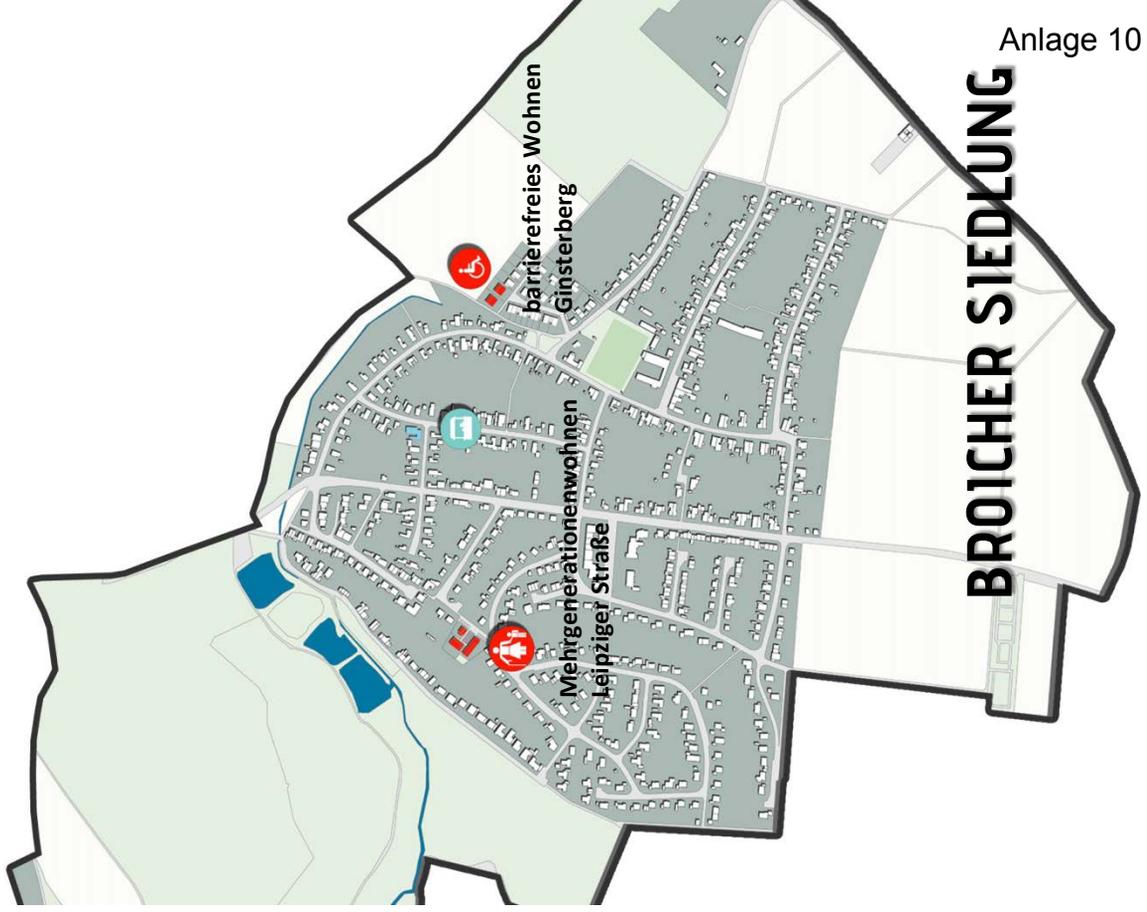
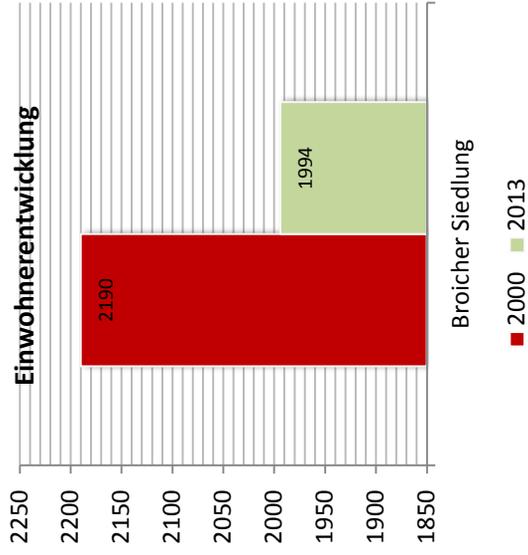
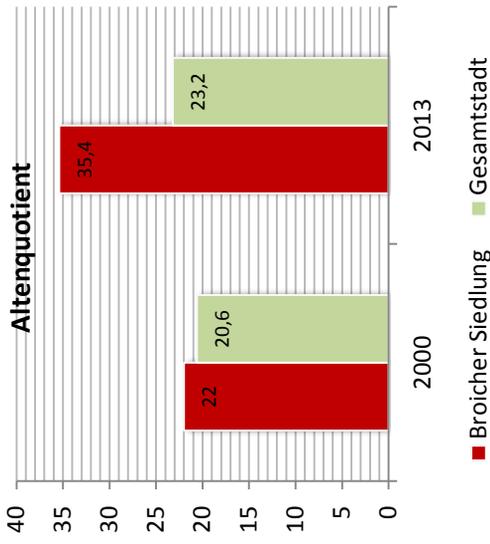
- ca. 40

#### *Planungsrecht:*

- BP 336 – Pommernstraße (Aufstellungsbeschluss am 18.04.2013)

#### *Umsetzung:*

- kurzfristig



Anlage 10



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Ginsterberg**

**Lage:**

- Broicher Siedlung
- im Bereich „An Leuers Berg“
- NVZ Blumenrath ca. 800m

**Planung:**

- 2 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

**Anzahl WE:**

- ca. 12

**Planungsrecht:**

- BP 340 – Am Ginsterberg  
(rechtskräftig)

**Umsetzung:**

- kurzfristig



**Mehrgenerationenwohnen Leipziger Straße**

*Lage:*

- Broicher Siedlung
- im Bereich des Spielplatzes Leipziger Str.
- NVZ Blumenrath ca. 800m

*Planung:*

- 2 barrierefreie Mehrfamilienhäuser sowie 1-2 Einfamilienhäuser

*Anzahl WE:*

- ca. 14

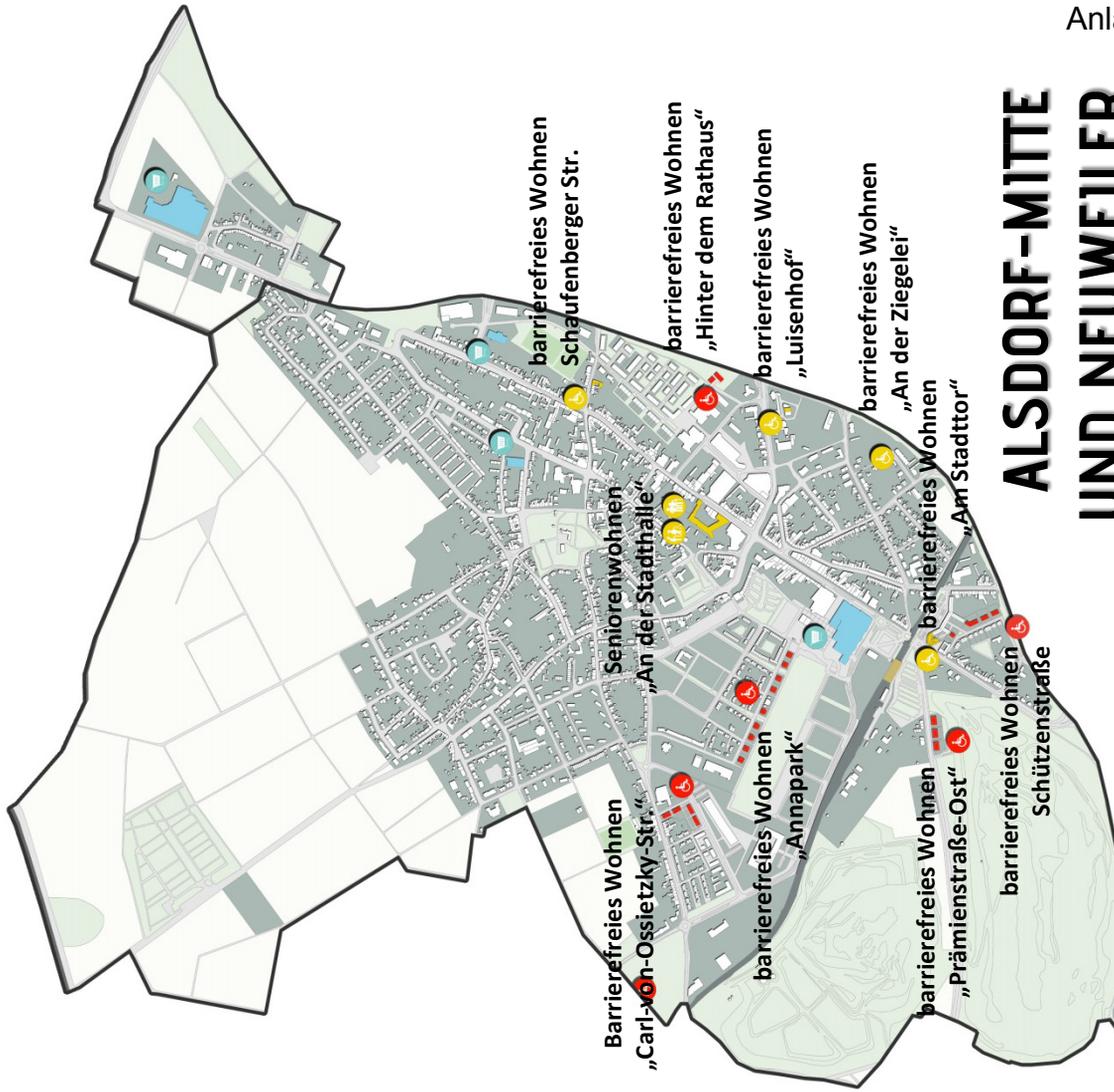
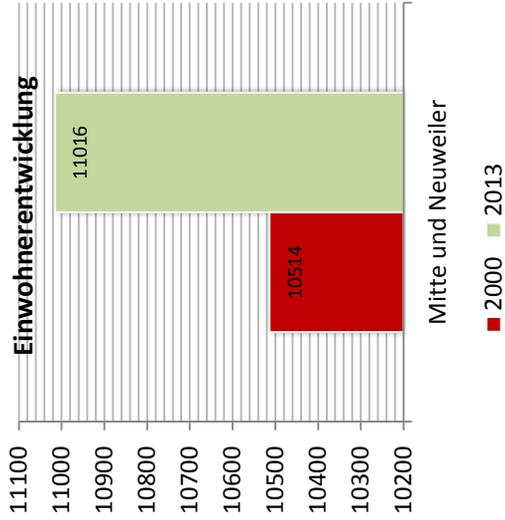
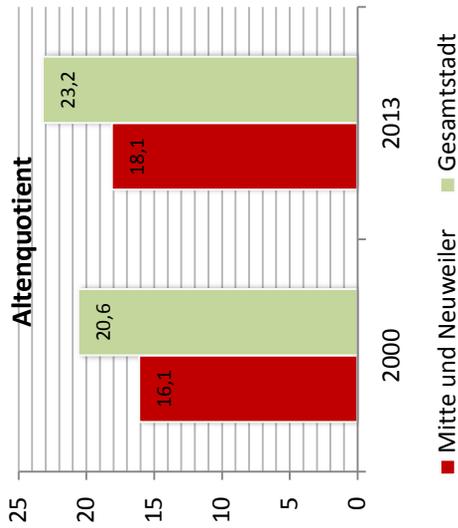
*Planungsrecht:*

- FNP 2004: Wohnbaufläche

*Umsetzung:*

- mittelfristig







**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Annapark**

*Lage:*

- Alsdorf-Mitte
- Willy-Brandt-Ring , nördlich des Annaparks
- unmittelbar im Stadtzentrum
- 100 m zum HP Annapark

*Planung:*

- 7 Mehrfamilienhäuser

*Anzahl WE:*

- ca. 35

*Planungsrecht:*

- Bebauungsplan Nr. 211-Robert-Koch-Str.

*Umsetzung:*

- kurzfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen**  
**„Carl-von-Ossietzky-Str.“**

**Lage:**

- Mitte
- gegenüber „Kubiz“
- Unmittelbar im Stadtzentrum

**Planung:**

- 4 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

**Anzahl WE:**

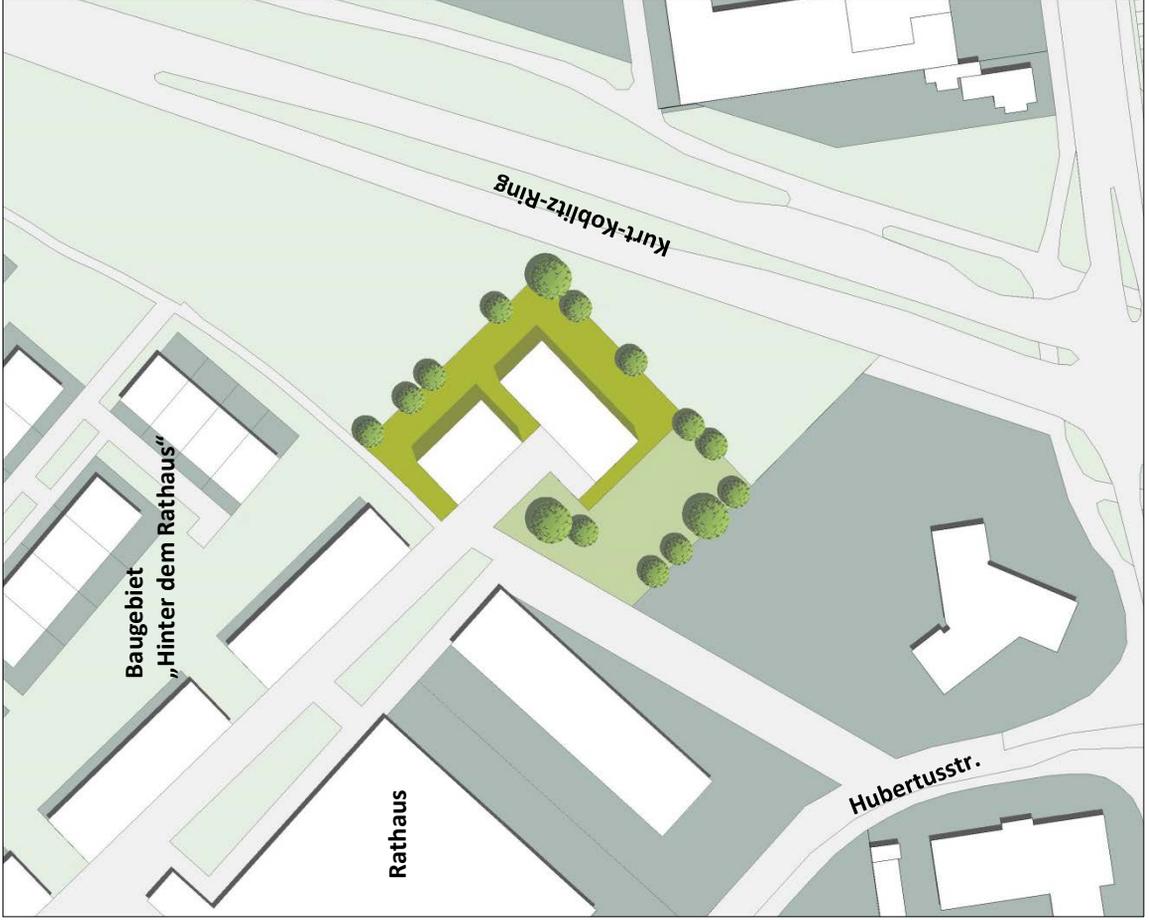
- ca. 28

**Planungsrecht:**

- Bebauungsplan Nr. 212 (rechtskräftig)

**Umsetzung:**

- kurzfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen**  
**„Hinter dem Rathaus“**

**Lage:**

- Mitte
- südöstlich vom Rathaus und westlich der B57
- Unmittelbar im Stadtzentrum

**Planung:**

- 2 barrierefreie Mehrfamilienhäuser

**Anzahl WE:**

- ca. 14

**Planungsrecht:**

- Bebauungsplan Nr. 231 – „Rathaus“ in Bearbeitung; Umlegungsverfahren erforderlich

**Umsetzung:**

- langfristig



**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Schützenstraße**

*Lage:*

- Alsdorf-Mitte
- Blockinnenbereich B57 / Otto-Brenner-Straße / Würselener Str. / Bahnhofplatz
- unmittelbar im Stadtzentrum
- 100 m zum HP Annapark

*Planung:*

- 4 Mehrfamilienhäuser

*Anzahl WE:*

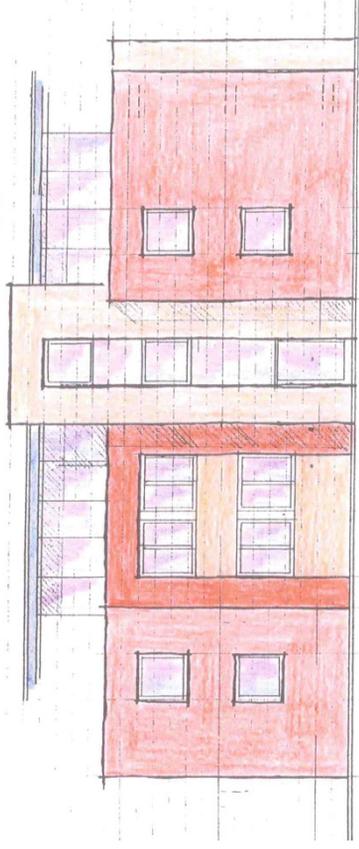
- ca. 30

*Planungsrecht:*

- FNP 2004: Wohnbaufläche

*Umsetzung:*

- mittelfristig



Quelle: Planungsbüro Horst Schönfelder (2011)

**Barrierefreies / altengerechtes Wohnen Prämienstraße**

*Lage:*

- Alsdorf-Mitte
- unmittelbar am Rand zum Stadtzentrum
- 200 m zum Annapark
- 100 m zum HP Annapark

*Planung:*

- 3 Mehrfamilienhäuser

*Anzahl WE:*

- ca. 30

*Planungsrecht:*

- BP Nr. 319 – Prämienstraße-Ost
- Entwurf: Eigentümergebiet zum Bebauungsplan

*Umsetzung:*

- kurzfristig (nach Abriss der Bestandsgebäude)