

3.2 Wohnen und Wohnumfeld

Neben der Funktion als Einzelhandels- und Gewerbestandort ist die Innenstadt von Heiligenhaus auch wichtiger Wohnstandort. Etwa 4.800 Menschen und somit 17,5 % der Heiligenhauser Bevölkerung leben innerhalb der statistischen Bezirke, die den Innenstadtbereich umfassen (vgl. Kapitel 2.3). Der Wohnungsbestand ist vorwiegend dem Mehrfamilienhausbau zuzuordnen. Insbesondere entlang der Hauptstraße ist dabei eine Blockrandbebauung mit einer urbanen Mischung feststellbar, bei der sich Wohnnutzungen auf die oberen Etagen beschränken und die Erdgeschosszone anderen Nutzungen zur Verfügung steht.

Die Analyse der Demographie zeigt, dass vergleichsweise wenige Haushalte mit Kind(ern), dafür überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte im Innenstadtbereich wohnen (vgl. Kapitel 2.3). Auch ist die Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt älter; insbesondere der Anteil der über 80-Jährigen ist überdurchschnittlich hoch. Dies ist u. a. mit den drei Seniorenwohnheimen – dem kath. Altenheim St. Josef, dem Domizil Heiligenhaus und dem Diakoniezentrum Heiligenhaus – zu begründen, die sich im Innenstadtbereich befinden.

Die Wohnfunktion der Innenstadt konnte aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in den letzten Jahren stetig an Bedeutung gewinnen. Im Umfeld des Campus der Hochschule Bochum entstanden in jüngerer Vergangenheit ein Studierendenwohnheim sowie eine moderne Wohnbebauung im direkten Umfeld des Thormählen-Parks. Auch an anderen Stellen der Innenstadt konnten Wohnnutzungen durch Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert werden, wie beispielsweise im Blockinnenbereich zwischen Linderfeldstraße und Hauptstraße oder an der Kurzen Straße. Die Wohnraumbedarfsanalyse¹⁶ hat in der Innenstadt drei Potenzialflächen identifiziert, die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 33).

Das Wohnen in der Innenstadt bietet eine Vielzahl an Vorteilen. Es ermöglicht kurze Wege für Besorgungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfes, zu sozialen Infrastrukturen sowie kulturellen Angeboten und auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut ausgebaut. Dies ist insbesondere für Senior*innen, junge Haushalte sowie Haushalte ohne eigenen PKW attraktiv, da viele Erledigungen fußläufig ausgeführt werden können. Demgegenüber stehen die vergleichsweise hohe verkehrliche Belastung, die noch immer bestehende räumliche Nähe zu gewerblichen Emittenten sowie der hohe Versiegelungsgrad in Verbindung mit einer verdichteten Bauweise. Dies kann sich im Ergebnis negativ auf gesunde Wohnverhältnisse auswirken, weshalb bei entsprechenden Planungen hierauf ein besonderes Augenmerk zu legen ist.

Im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wurden in jüngerer Vergangenheit bereits Maßnahmen ergriffen, um das Wohnen in der Innenstadt attraktiver zu gestalten. Mit der Umgestaltung der Hauptstraße konnte die Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt reduziert und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität nicht nur für Besucher*innen, sondern auch für Anwohner*innen der Innenstadt erhöht werden. Die Konversion der ehemals gewerblich genutzten Flächen der Firmen Kiekert und Hitzblick reduzierte die gewerblich bedingte Hintergrundbelastung. Mit Hefelmann-, Thormählen- und John-Steinbeck-Park bestehen inzwischen drei attraktive Naherholungsflächen im direkten Umfeld der Innenstadt, die nicht nur Grünflächen, sondern auch Spielplätze aufweisen. Der Thormählenpark bietet als Generationenpark zudem intergenerative Spiel- und Bewegungspunkte für unterschiedliche Zielgruppen. In Bezug auf den Spielplatz im Hefelmannpark ist jedoch zu bemängeln, dass die Fläche nicht beschattet wird und somit in den Sommermonaten nur eingeschränkt nutzbar ist.

Trotz der positiven Impulse der letzten Jahre verbleiben Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in Bezug auf das Wohnumfeld Mängel aufweisen. Dies umfasst insbesondere die Attraktivität des Stadtraumes und die Gestaltung öffentlicher Räume, die an diesen Stellen nur geringe Aufenthaltsqualität bieten und sich nicht als sozialer Treffpunkt eignen.

¹⁶ vgl. Zwischenpräsentation Wohnraumbedarfsanalyse vom 26.05.2020, empirica Forschung & Beratung

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes besteht zu großen Teilen aus Nachkriegs- und Altbauten. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass einerseits ein hoher Bedarf an energetischen Sanierungsmaßnahmen besteht und andererseits die Wohnungen in Großteilen nicht den Ansprüchen an altersgerechtes Wohnen gerecht werden. Konkrete Daten hierzu liegen jedoch nicht vor. Um die Innenstadt als zukunftsgerichten Wohnstandort zu qualifizieren, sind Erneuerungsmaßnahmen im Bestand notwendig. Hierdurch kann einerseits einer klimagerechten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden, andererseits kann der Wohnungsbestand zielgruppenorientiert weiterentwickelt werden. Aufgrund des demographischen Wandels sind hierbei insbesondere altersgerechte Wohnangebote zu schaffen und den Wohnbedürfnissen der über 65-Jährigen anzupassen.

Abb. 32: SWOT Handlungsfeld B: Wohnen und Wohnumfeld

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Nahversorgung und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ▪ steigende Bedeutung der Innenstadt als Wohnstandort aufgrund von Konversion und Nachverdichtung ▪ bestehende Wohnbaupotenziale (gem. Wohnraumbedarfsanalyse) ▪ positive Impulse für die Wohnumfeldqualität, z. B. umgestaltete Hauptstraße, Hefelmannpark und Thormählenpark 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Wohnumfeldqualität in vereinzelt Bereichen ▪ teilweise baulicher Mangel / Sanierungsbedarf und daraus folgende Leerstände ▪ Bedarf an energetischer Sanierung ▪ Wohnungsbestand entspricht nicht den Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt bietet als Wohnstandort für junge Erwachsene und Senior*innen attraktive Rahmenbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belastung durch Emissionen und Umwelteinflüsse insb. Hitzeinseln ▪ Wohnkostensteigerung (Miete und Eigentum)

Abb. 33: Wohnnutzung und Potenzialflächen in der Innenstadt



Quelle: post welters + partner / cima (2021)