

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Warum dieser Faktencheck

Bundesweit wird die Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum gefordert. So auch in Bochum – hier wird von der Notwendigkeit der Schaffung von 800 neuen Wohnungen pro Jahr gesprochen. Mit diesem Faktencheck möchte das Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung darlegen, woher diese Zahl kommt, wie und auf welche Kosten diese Forderung umgesetzt werden soll und was in Bochum tatsächlich gebaut wird.

Aus dem Faktencheck leiten wir Forderungen an eine soziale, ökologische und zukunftsfähige Wohnungspolitik ab.

Inhalt

Warum dieser Faktencheck.....	1
1 Check: Handlungskonzept Wohnen.....	2
1.1 Gewinnung neuer Bürger aus den Nachbarkommunen als Strategie.....	2
1.2 Sozialer Wohnungsbau.....	4
1.3 Ziele und Leitlinien des Handlungskonzepts Wohnen	6
1.3.1 Ziele [1].....	6
1.3.2 Leitlinien [1]	7
1.3.3 Ziele und Leitlinien des Handlungskonzept Wohnen – unser Resümee drei Jahre nach Inkrafttreten	9
1.4 Koalitionsvertrag von SPD Bochum und Bündnis 90 / Die Grünen „Bochum – Perspektiven von hier“	10
1.5 Allianz für Wohnen [2].....	11
2 Check: Wohnbauflächenprogramm	11
2.1 Ökologische Wertigkeit der Flächen des Wohnbauflächenprogramms [5, Anlage 3].	12
2.2 Flächen, die gemäß Klimafunktionskarte [7] nicht bebaut werden sollten	14
3 Check: Bestandsentwicklung als Alternative.....	15
3.1 Schrottimmobilien und Leerstände.....	16
3.2 Rechtsmittel zur Wohnraumsicherung	17
3.2.1 Grundgesetz, Art. 14 [13].....	17
3.3 Wohnraumstärkungsgesetz	17
4 Check: Wohnraumbedarf.....	19
5 Unsere Forderungen	20
6 Quellen.....	21
Anhang.....	22

1 Check: Handlungskonzept Wohnen

Das 2016/2017 erstellte Handlungskonzept Wohnen wurde im November 2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen und soll folgende Fragen beantworten:

- Wie wollen wir zukünftig wohnen?
- Wie entwickelt sich die Bevölkerung in Bochum?
- Wie groß ist der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren?
- Welche Arten von Wohnungen werden besonders gebraucht?

Zusammenfassend kommt das Handlungskonzept Wohnen zu den folgenden Ergebnissen:

- Der Wohnungsbestand in Bochum ist alt.
- Fast 60 % der Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1978 gebaut.
- Viele Wohnungen entsprechen in Hinsicht auf energetische Aspekte und Ausstattung nicht den aktuellen Anforderungen.
- Ca. 78 % der Wohneinheiten befinden sich in mehrgeschossigen Gebäuden.
- Ca. 2,5 % der marktaktiven Wohnungen stehen leer.
- Ca. 50 % gehören Privatpersonen.
- Ca. 25 % gehören Wohneigentümergemeinschaften.
- Ca. 25 % gehören Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften.
- In Bochum sollen pro Jahr 800 neue Wohnungen gebaut werden.

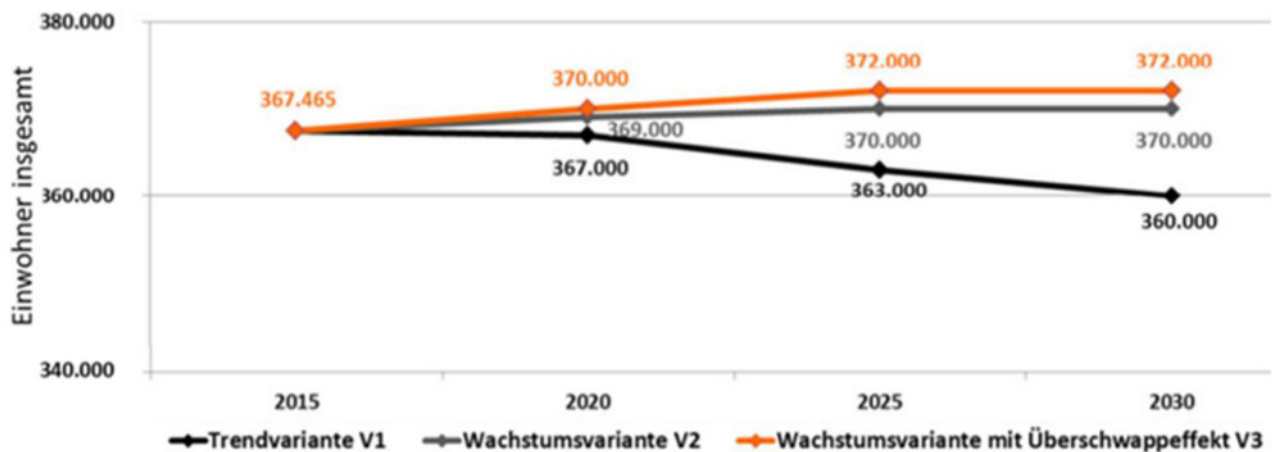


Seitdem wird es von der Stadtverwaltung und der Bochumer Politik wie ein Mantra mit den Worten zitiert „Bochum braucht 800 neue Wohnungen im Jahr“.

1.1 Gewinnung neuer Bürger aus den Nachbarkommunen als Strategie

Die Begründung für die Forderung nach 800 neuen Wohnungen pro Jahr findet man ab Seite 46 [1]. Für die Bevölkerungsentwicklung lag für Bochum 2016/2017 eine leicht rückläufige Prognose vor. Dem wollten die bei der Erstellung des Handlungskonzept Wohnen beteiligten Akteure entgegensteuern.

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Erläuterung:

V1	Bevölkerungsentwicklung ohne Beeinflussung der Entwicklung.
V2	zusätzlich zur Entwicklung gem. V1 wächst die Bevölkerung durch Beeinflussung der Zuwanderung von Auszubildenden, Studierenden, jungen Beschäftigten, Familien und Senioren.
V3	zusätzlich zur Entwicklung gem. V2 erfolgt eine deutliche Erhöhung des Zuzugs von Familien aus den Nachbarstädten.

Quelle: [1], Seite 46

Durch ein zusätzliches Wohnungsangebot sollen Zuzüge von Auszubildenden und Studierenden, jungen Beschäftigten, Familien und Senioren (Wachstumsvariante V2) – auch aus den Nachbarstädten (Wachstumsvariante V3) – generiert werden. Im Folgenden wird dann berechnet, wie viele Wohnungen neu zu bauen wären, um diese Strategie aufgehen zu lassen.

In einer Pressemitteilung vom 19.02.2020 [16] stellt die Stadt Bochum vor, dass im Jahr 2019 die

„Die Entscheidung für eine Prognosevariante ist zugleich die Entscheidung für oder gegen eine aktive wohnungspolitische Strategie. Bei den am Erstellungsprozess beteiligten Akteuren herrschte Einigkeit darüber, dass die Trendvariante nicht Ziel der künftigen Entwicklung sein kann. Die Chancen für Wachstum sollen in Bochum künftig besser genutzt werden. Dementsprechend wurde die Wachstumsvariante V3 als Zielvariante gewählt.“

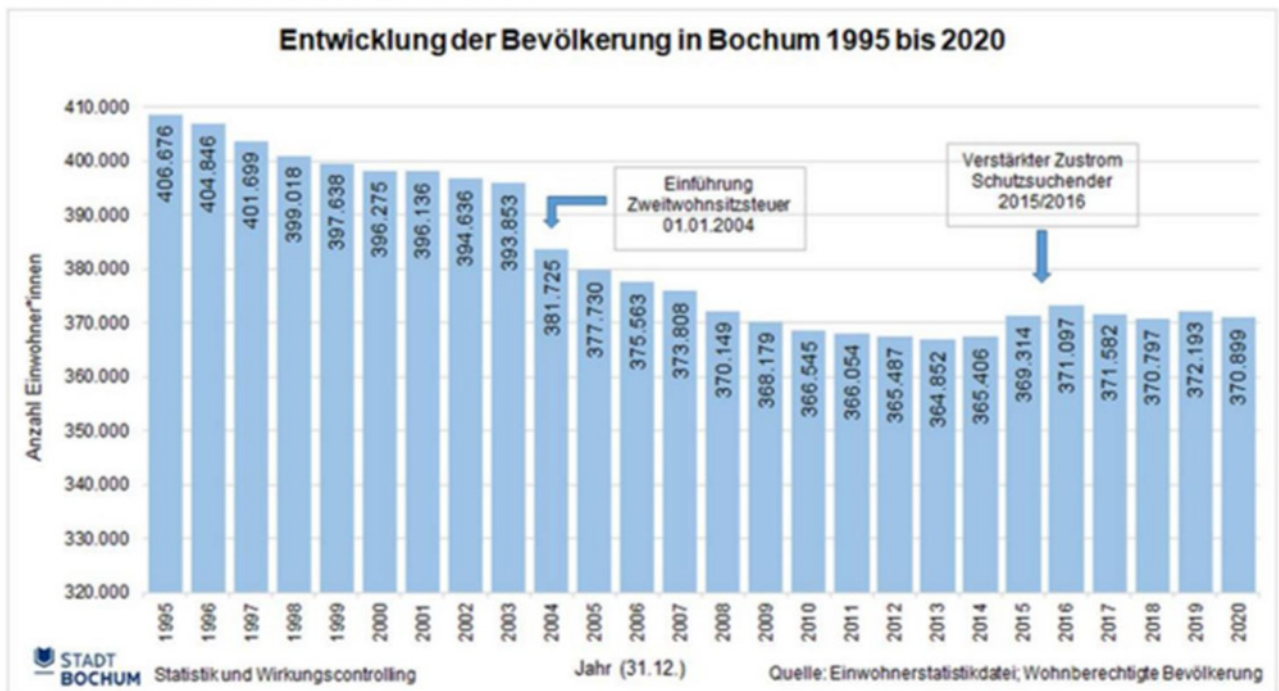
Quelle: [1], Seite 47

Einwohnerzahl auf 372193 angestiegen ist. Somit ist also bereits 2019 das für 2030 gesetzte Ziel für die Einwohnerzahl erreicht worden. Die Stadt Bochum veröffentlicht aktuelle Zahlen zur Entwicklung der Bevölkerung in Bochum [17]. Es ist seit 2013 ein Aufwärtstrend zu erkennen, auch wenn die Bevölkerung im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 wieder leicht zurück gegangen ist.

Aber: Im Jahr des Zusammenschlusses von Bochum und Wattenscheid 1975 hatte die neue Stadt in ihren heutigen Grenzen 434.905 Einwohner, also rund 62.000 mehr als heute. Damals allerdings war die Wohnfläche pro Kopf bedeutend geringer. Das heißt: Während der Jahrzehnte der Schrumpfung ist der vorhandene Wohnraum immer großzügiger auf die verbliebene Bevölkerung verteilt worden.

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm

Bevölkerungsentwicklung seit 1995



Quelle: [17]

1.2 Sozialer Wohnungsbau

Die Stadt Bochum setzt sich mit dem Handlungskonzept Wohnen das Ziel, auf städtischen Flächen mindestens 30 % und auf nicht-städtischen Flächen mindestens 20 % Wohnraum aus Mitteln der Wohnraumförderung des Landes NRW zu entwickeln, 200 der erforderlichen 800 neuen Wohneinheiten pro Jahr sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen [1, S. 5].

Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

Anlage 1 zur Vorlage Nr.: 20210849 Seite 3 von 19



- Stand zum 31.12.2020: 12.472 Wohneinheiten
- Noch rund 7 % des Gesamtbestandes
- Abgang von weiteren 200 WE im Jahre 2020

Quelle: [14]

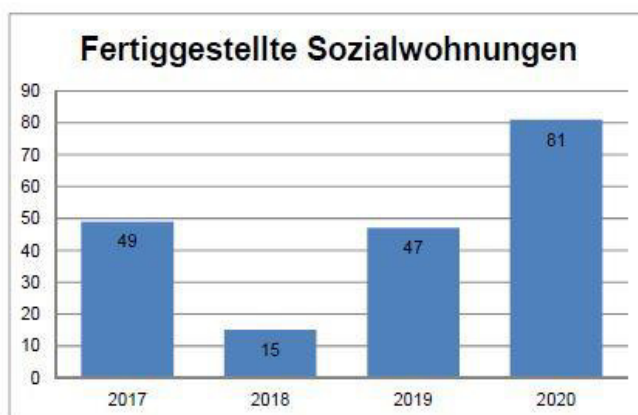
Tatsächlich ist dieses Ziel bisher nicht erreicht worden. So wurden 2018 Fördermittel für 92 Wohnungen bewilligt, 2019 für 60 und 2020 für 136. Gleichzeitig ist die Zahl der Wohnungen, die wegen Rückzahlung der Darlehen aus der Sozialbindung fallen, bedeutend größer, so dass sich der Anteil

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



der Sozialwohnungen am Gesamtbestand seit 2005 von 25.000 auf 12.500 halbiert hat – das sind nicht einmal 7 %. Da ungefähr die Hälfte der Wohnbevölkerung vom Einkommen her berechtigt ist, eine Sozialwohnung zu beziehen, steht rechnerisch nicht einmal für jeden 7. Anspruchsberechtigten eine Sozialwohnung zur Verfügung.

Allerdings liegt die Miete in neu errichteten Sozialwohnungen immerhin auch bei 6,30 € netto kalt, was für Geringverdiener eine Wohnkostenbelastung von über 40 % des Einkommens bedeutet. Mit Neubau lässt sich also das Wohnungsproblem von Haushalten mit wenig Einkommen nicht lösen, auch nicht, wenn er sozial gefördert ist.



Jahr	Bochum	Hattingen
2008	4,94 €	
2009		5,02 €
2010	5,00 €	
2012	5,27 €	
2013		5,27 €
2014	5,62 €	
2017	5,83 €	5,83 €
2021	6,35 €	6,63 €

Quelle: Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V

Der Soziale Wohnungsbau allein kann die Probleme nicht lösen, solange nicht folgende Aspekte berücksichtigt sind:

- Die Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau müssen den Wegfall aus der Bindung und den Bedarf an gefördertem Wohnraum decken.
- Unternehmen, die börsennotiert sind oder auf andere Weise in erster Linie die Renditeinteressen privater Investoren zu bedienen haben, werden nach Bindungsauslauf eine Mietpolitik betreiben, die das Maximum des am Markt durchsetzbaren herauszuholen versucht. Gehen die Mittel hingegen an Unternehmen, die sich Zielen verpflichtet fühlen, wie sie bis 1989 in der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gegolten haben, ist davon auszugehen, dass die Mieten dauerhaft auf einem niedrigen Niveau bleiben. Zu denken ist hier in erster Linie an kommunale und genossenschaftliche Unternehmen.
- Es ist nicht zu erwarten, dass auf teurem Bauland günstiger Wohnraum entsteht.

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



- Neubau auf Freiflächen bedeutet die Zerstörung von ökologischen und klimatischen Funktionen.
- In den städtischen Haushalten werden zurzeit nur Stellen für Neubauprojekte in der Bauverwaltung bewilligt. Erforderlich sind aber Stellen in der Verwaltung für die Sanierung im Wohnungsbestand.
- Die Neugründungen von Bürgerinitiativen im Bochumer Stadtgebiet machen die deutlich, dass die Planungen von Wohnungsbau auf Frei- und Grünflächen von großen Teilen der Bürgerschaft abgelehnt werden.

1.3 Ziele und Leitlinien des Handlungskonzepts Wohnen

Für die Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes setzt das Handlungskonzept Wohnen [1] elf wohnungspolitische Ziele und elf Leitlinien als Rahmen für Maßnahmen, um diese Ziele zu erreichen.

1.3.1 Ziele [1]

Auf Basis von Analysen, Prognosen, Beteiligungsveranstaltungen und Gesprächen mit Schlüsselpersonen setzt das Handlungskonzept Wohnen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes elf Ziele:

Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen

Bochum möchte als attraktive Großstadt der Metropole Ruhr künftig die vorhandenen Wachstumspotenziale bestmöglich nutzen, insbesondere mit Blick auf die bisherige negative Umzugsbilanz innerhalb der Wohnungsmarktregion. Dafür sollen einerseits die Bochumer Haushalte durch ein attraktives Wohnraumangebot langfristig an ihren Wohnstandort gebunden, andererseits auch Zuzüge von Haushalten aus den Nachbarkommunen generiert werden.

Ziel 3: Wohnortbindung von Studierenden

Ein besonderes Potenzial der Stadt Bochum liegt in ihrer Bedeutung als Bildungsstandort. Menschen, die in Bochum ein Studium oder eine Ausbildung absolvieren, müssen für den Umzug nach Bochum gewonnen und auch nach dem Abschluss an den Wohnstandort gebunden werden.

Ziel 5: Wohnraum für Ältere

Der demografische Wandel ist neben dem wirtschaftsstrukturellen Wandel als wichtigster Metatrend anzusehen, dem auch Bochum unterliegt. Eine unmittelbar damit einhergehende Konsequenz ist die Alterung der Gesellschaft, welche neue Anforderungen an das Wohnen mit sich bringt. Daher soll das Angebot an barrierefreiem und -armem Wohnraum in Neubau und Bestand weiter ausgebaut werden.

Ziel 7: Entwicklung der Wohnungsbestände

Der Bestandsentwicklung kommt in Bochum eine besondere Bedeutung zu: Die Wohnungsbestände sind den gestiegenen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum im Allgemeinen sowie

Ziel 2: Jährlich 800 neue Wohnungen

Für die in Bochum lebenden Menschen soll Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität vorhanden sein. Daher sollen in kurzfristiger Perspektive jährlich 800 neue Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, davon 200 im geförderten Wohnungsbau.

Ziel 4: Wohnbau für Familien

Eine signifikante Abwanderungstendenz war in den vergangenen Jahren bei den Familienhaushalten festzustellen. Dieser Entwicklung begegnet die Stadt Bochum mit der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen für Familienhaushalte aller Art und einer vorausschauenden Wohnungsbaupolitik.

Ziel 6: Soziale Wohnraumförderung

Angesichts des signifikanten Rückgangs der Sozialwohnungsbestände gilt es, die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte auch künftig zu sichern. Daher strebt die Bochumer Wohnungspolitik die intensivierte Förderung des Neubaus mietpreisgünstiger Wohnungen – in kurzfristiger Perspektive jährlich 200 Wohnungen – sowie den Erhalt bestehender preiswerter Wohnungen an.

Ziel 8: Quartiersentwicklung

Die Attraktivität und Lebensqualität der Wohnquartiere soll weiter gesteigert werden. Dies soll geschehen, indem gemeinschaftlich vorhandene Defizite abgebaut und Potenziale

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



den mit der Energiewende und dem demografischen Wandel einhergehenden Anforderungen im Speziellen anzupassen. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte die **Erneuerung des Wohnungsbestandes fördern und strebt den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Modernisierung und die ganzheitliche barrierearme Anpassung der Wohnquartiere an.**

Ziel 9: Nachhaltige Entwicklung

Bochum soll sich **nachhaltig entwickeln**. Dafür sind die **sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen**. Die Bochumer Wohnungspolitik orientiert sich bei der Inanspruchnahme von Fläche an dieser Zielstellung.

Ziel 11: Gemeinsamer Prozess

Die Stadt Bochum strebt eine Vereinbarung von Wohnungsmarktakteuren, Politik und Verwaltung an. Es soll gemeinsam am Erreichen dieser Ziele gearbeitet werden.

(siehe hierzu auch 1.5)

genutzt werden. Dabei soll das Prinzip der Mischung auf Quartiersebene beispielsweise durch das Angebot unterschiedlicher Wohnformen gewahrt werden, da dieses eine ganz besondere Qualität bildet. **Die Bochumer Wohnungspolitik möchte die Quartiersentwicklung und die Kooperation der lokalen Akteure fördern**, weil von Aufwertungen alle profitieren.

Ziel 10: Rahmenbedingungen für ein gutes Miteinander

In der weltoffenen Stadt Bochum sollen ausnahmslos alle Bochumerinnen und Bochumer – ob langjährige oder neue Bürgerinnen und Bürger – **auch zukünftig gerne wohnen**. **Die Wohnzufriedenheit der Bochumer Bevölkerung soll gesteigert werden**, insbesondere auch dadurch, dass die Rahmenbedingungen für Integration, Inklusion sowie gesundes Wohnen weiter optimiert werden.

1.3.2 Leitlinien [1]

Die Umsetzung der Ziele soll durch folgende Leitlinien unterstützt werden:

1. Attraktives Wohnen für alle:

Es ist Aufgabe der Bochumer Wohnungspolitik, **für alle Bevölkerungsschichten Wohnraum in ausreichender, zeitgemäßer, vielfältiger und finanzierbarer Form bereitzustellen. Ein attraktives Wohnraumangebot muss für jede Lebensphase verfügbar sein**, sowohl zur Miete als auch im Eigentum.

Denn: Ein attraktiver Wohnungsmarkt ist der Schlüssel dafür, die Abwanderung in Nachbarkommunen zu stoppen und Zuzüge zu generieren. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte ihren Beitrag dazu leisten, die Bevölkerungszahl in längerer Frist konstant zu halten bzw. Wachstum zu ermöglichen.

2. Gelebte Integration und Inklusion:

Der Herausforderung, die Integration und Teilhabe von Neuzuwanderern auch am Wohnungsmarkt zu ermöglichen, möchte

sich die Bochumer Wohnungspolitik stellen. **Die Wohnungspolitik unterstützt ebenfalls die Teilhabe und Inklusion körperlich und geistig behinderter Menschen durch geeignete Wohnprojekte für behinderte und nicht behinderte Zielgruppen sowie die Schaffung barrierefreier bzw. -armer öffentlicher und privater Räume. Die Bochumer Wohnungspolitik wirkt folglich darauf hin, dass die bestmöglichen Voraussetzungen für eine gelebte Integration und Inklusion auch in den Wohnquartieren geschaffen werden. Auch die Aspekte der Geschlechtergerechtigkeit sind bei der Schaffung und Weiterentwicklung von Wohnraum und Wohnquartieren zu beachten.**

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



3. Sanierung, die sich lohnt – für Vermieter und Mieter:

Ansprüche an Grundrisse oder Ausstattung verändern sich ebenso wie energetische Anforderungen oder demografische Anpassungsbedarfe. Die Bochumer Wohnungspolitik forciert daher die Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände. Gerade Einzeleigentümer sollen künftig noch stärker bei der Anpassung ihrer Wohnungsbestände durch die Bochumer Wohnungspolitik unterstützt werden. Gleichzeitig sollen die dadurch bedingten Mietpreisanpassungen verträglich ausfallen, sodass letztlich beide Seiten profitieren. Auch in problematischen Wohnungsbeständen soll das Recht auf gesundes Wohnen durchgesetzt werden.

4. Qualität vor Quantität:

Langfristig ist in Bochum nicht von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Allerdings erfüllt der aktuelle Bochumer Wohnungsbestand aufgrund qualitativer Mängel nicht die Bedürfnisse aller Nachfragegruppen. Erforderlich ist häufig eine Vollmodernisierung oder ein bestandsersetzender Neubau. Neubaumaßnahmen ergänzen die notwendigen Bestandsmaßnahmen. Ziel der Bochumer Wohnungspolitik ist eine nachfragegerechte und qualitätsvolle Ausgestaltung von Neubauvorhaben wie auch Bestandsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Wohnquartiere und des Wohnstandortes Bochum insgesamt.

5. Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

Mit der Innenentwicklung soll vorrangig die Entwicklung von Wohnbauflächen in bereits erschlossenen Lagen der Stadt erfolgen. Die Bochumer Wohnungspolitik zielt damit auf eine nachhaltige Stadtentwicklung im Einklang mit sozialen und wirtschaftlichen Ansprüchen sowie den ökologischen Funktionen des Raumes. Eine verstärkte Innenentwicklung soll auch zur langfristigen Auslastung der bestehenden Infrastrukturen beitragen.

6. Die Mischung macht's:

In der Stadt Bochum wird das Prinzip der Mischung bei der Entwicklung von Wohnquartieren verfolgt. Dies gilt für die Mischung in Bezug auf Geschlecht, Alter, Herkunft, Religion und Kultur wie auch hinsichtlich Haushaltstyp, Sozialstatus und Einkommen. Dies gilt darüber hinaus auch für eine Nutzungsmischung beispielsweise im Hinblick auf Versorgungsinfrastrukturen und Naherholungsmöglichkeiten. Die Herausbildung bzw. Verfestigung einseitiger Sozialstrukturen mit den Folgen von Segregation und Stigmatisierung konnte so in Bochum bislang weitestgehend vermieden werden. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte daher auch künftig bei der Weiterentwicklung von Quartieren und bei Neubauvorhaben am bewährten Prinzip der Mischung festhalten.

7. Gesundes Wohnen:

Ein primäres Ziel der Stadtentwicklung ist die Wahrung bzw. Wiederherstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse, auch mit Blick auf das historische Industrieerbe. Auch mit den heute veränderten Rahmenbedingungen steht die Gesundheitsförderung nach wie vor im Blickpunkt der Stadtentwicklung z.B. bei Naherholung, Sport und Mobilität. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte das gesunde Wohnen als wichtigen Baustein für die individuelle Lebensqualität durch eine gesundheitsfördernde Gestaltung öffentlicher (Grün-)Räume sowie den Ausbau gesundheitsfördernder und umweltfreundlicher Verkehrsinfrastrukturen fördern.

8. Gemeinsam für's Quartier:

Das Quartier bildet die kleinste Ebene der Mischung, des nachbarschaftlichen Miteinanders und der Alltagsorganisation und prägt die Wohnstandortentscheidungen. Neben dem eigentlichen Wohnangebot muss auch das Quartier den Bedürfnissen der dort lebenden Menschen entsprechen, um die individuelle Wohnzufriedenheit sicherzustellen. Innerstädtische Quartiere erfüllen darüber hinausgehende Funktionen und prägen die gesamtstädtische Außenwahrnehmung. Ihre Weiterentwicklung erfordert daher eine besondere Aufmerksamkeit.

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Die Bochumer Wohnungspolitik will die Quartiere auf Grundlage von Quartiers- und Stadtteilkonzepten stärken. Gefordert sind dabei sowohl öffentliche als auch private Akteure für neue Formen einer partnerschaftlichen Quartiersentwicklung.

9. Neues wagen:

Um identifizierte Defizite abbauen und vorhandene Potenziale nutzen zu können, bedarf es guter Ideen sowie mal kleinerer und mal größerer Veränderungen. Innovative Neugestaltungen des Wohnumfeldes, die z. B. frühzeitig erkennbare Veränderungen des verkehrlichen Mobilitätsverhaltens aufgreifen, können einen Imagewandel einleiten und Benachteiligungen abbauen. Neue Wohnformen können im Dialog mit den späteren Nutzern entwickelt werden. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte den offenen Dialog über das „Quartier von morgen“ fördern und neue Ideen und alternative Ansätze entwickeln und erproben – Veränderungen sollen als Chancen begriffen werden.

10. Wohnen als Stärke und Standortfaktor:

Die Stadt Bochum ist ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in der Metropole Ruhr. Im Rahmen des Projektes UniverCity wird z. B. an einer engeren Vernetzung von Stadt und Universität gearbeitet, um Synergien zu ermöglichen. Um den fortwährenden Strukturwandel zu befördern, setzt die Stadt Bochum auch auf das Wohnen als bedeutendem Standortfaktor, der für die Lebensqualität der Beschäftigten bedeutsam ist. Die Bochumer Wohnungspolitik setzt sich dafür ein, den Standortfaktor Wohnen weiterzuentwickeln und als eine Stärke Bochums zu profilieren.

11. Handeln aus einer Hand:

Um den Herausforderungen effektiv begegnen zu können, ist ein abgestimmtes und partnerschaftliches Handeln aller relevanten Akteure notwendig. Gefragt sind hier primär die Vertreterinnen und Vertreter aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung, die mit ihrer Arbeit und ihren Entscheidungen die Entwicklung des Bochumer Wohnungsmarktes unmittelbar beeinflussen. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte daher den Austausch und die Abstimmung der genannten Akteure befördern. Auch innerhalb der Verwaltung ist eine stärkere Bündelung der Ressourcen der verschiedenen Ressorts anzustreben. Zudem soll sich die Bochumer Wohnungspolitik in der Wohnungsmarkregion Ruhr über wesentliche wohnungs- und damit verbundene regionalpolitische Zielsetzungen, Planungen und Maßnahmen austauschen und abstimmen und die vorhandenen Kooperationsformen wo nötig intensivieren.

1.3.3 Ziele und Leitlinien des Handlungskonzept Wohnen – unser Resümee drei Jahre nach Inkrafttreten

Es zeichnet sich klar ab, dass mit den bisherigen Maßnahmen nicht eines der elf gesetzten Ziele erreicht und nicht eine der elf Leitlinien klar befolgt wird. Das Handlungskonzept Wohnen setzt sich das Ziel, ...

... die Bochumer Haushalte durch attraktive Wohnangebote an ihren Wohnort zu binden (Ziel 1, Leitlinie 1) und schließt hier auch Studierende und Auszubildende mit ein (Ziel 3, Leitlinie 1). Bei der Festlegung, was attraktiver Wohnraum ist und ob die Bürger*innen die Bauvorhaben in ihrer Nachbarschaft als Gewinn für *ihren jetzigen* Wohnort sehen, bleibt das Meinungsbild der Bürgerschaft ungehört.

Gebaut wird auf den rarer und daher immer teurer werdenden Freiflächen. Finanzierbarer Wohnraum für die Studierenden und Auszubildenden (Ziel 3) entsteht so nicht. Der Soziale Wohnungsbau (Ziel 6) wird nicht ausreichend gefördert. Wohnraum für alle in Bochum lebenden Menschen (Ziel 2, Leitlinie 1) bleibt Mangelware. Die Entstehung von Wohnquartieren, die eine Mischung von unterschiedlichem Sozialstatus und Einkommen erlauben (Leitlinie 6), sind deshalb auch Ausnahme.

Es wird in Wohnraum für Familien (Ziel 4, Leitlinie 1) investiert, die sich **teuren**

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Wohnraum leisten können – da wo günstiger Wohnraum entsteht, stellt sich u.a. wegen Geräuschmissionen die Frage nach dem **gesunden Wohnen** (Leitlinie 7) (siehe „Am Ruhrort“, „Querener Straße“ und „Im Vogelpoth“).

Die Ausdehnung von Hitzeinseln wird in Kauf genommen, wie z.B. „Am Appolonia-Pfaus-Park“, „Glockengarten“, „Gerthe West“, „Im Meerland“, „Hauptstraße – in der Schornau“, „An der Holtbrücke“, „Am Ruhrort“ und „Hinter der Kiste“ (Ziel 4, Leitlinie 7).

Betrachtet man Bauvorhaben in überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder in deren unmittelbarer Nachbarschaft (z.B. „Röhringhauser Straße“, „Am Beisenkamp“, „Bahntrasse Günnigfeld“, „Wilhelm-Leithe-Weg Nord“, „Wilhelm-Leithe-Weg Süd“, „Ridderstraße“) stellt sich die Frage nach der Qualität (Ziel 2, Leitlinie 4) und der Nachhaltigkeit (Ziel 9, Leitlinie 5) des geschaffenen oder geplanten Wohnraums. Dass ökologische Aspekte mit wirtschaftlichen Ansprüchen in Einklang gebracht werden (Ziel 9, Leitlinie 5), kann nach der Analyse der ökologischen und klimatischen Funktionen der zahlreichen Freiflächen des Wohnbauflächenprogramms klar verneint werden. Auch vor Baumaßnahmen auf Flächen mit Klimafunktionen wird unter dem 2019 für Bochum ausgerufenen Klimanotstand nicht halt gemacht (z.B. „Charlottenstraße“, „Havkenscheider Park“, „Havkenscheider Höhe“, „Am Ruhrort“).

Dass der Bestandsentwicklung bei der Wohnraumbeschaffung eine besondere Bedeutung zukommt, wie Ziel 7 und Leitlinie 3 erwarten lässt, ist drei Jahre nach In Kraft treten des Wohnbauflächenprogramms, das die Ziele des Handlungskonzept Wohnen umsetzen soll, genau so wenig zu erkennen wie die Schaffung von barrierefreien Wohnangeboten für ältere Menschen oder Menschen mit Einschränkungen (Ziel 5, Leitlinie 2).

Ob die Wohnzufriedenheit der Bochumer Bevölkerung (Ziel 10, Leitlinie 8) und die Attraktivität und Lebensqualität der Wohnquartiere (Ziel 8) gesteigert werden kann, muss in Anbetracht der zahlreichen Bürgerinitiativen, die sich nach Bekanntwerden des Wohnbauflächenprogramms gegründet haben, bezweifelt werden. Ein offener und gleichberechtigter Dialog zwischen Stadtverwaltung und Kommunalpolitik auf der einen Seite und der Bochumer Bürgerschaft auf der anderen Seite findet nicht statt. Das führt bei den Betroffenen zu Politikverdrossenheit und Frust.

Auch bei der Umsetzung des 11. Ziels und der 11. Leitlinie mit der Gründung der Allianz für Wohnen sehen wir klare Mängel, wurden doch wichtige Vertreter vergessen – nämlich die Menschen, die in Bochum leben, die sich für eine soziale und zukunftsfähige Stadt stark machen und für die Stadtgestaltung gemacht wird.

1.4 Koalitionsvertrag von SPD Bochum und Bündnis 90 / Die Grünen „Bochum – Perspektiven von hier“

Im Koalitionsvertrag der SPD und BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN [4. S. 18] wird die Evaluation des Handlungskonzepts Wohnen bis Ende 2022 angekündigt.

„Die Evaluation ist schnellstmöglich anzugehen, so dass Ergebnisse spätestens 2022 vorliegen und eine Neuformulierung des gesamtstädtischen Ausbauziels unter Berücksichtigung der Ergebnisse spätestens 2022 vorliegen und eine Neuformulierung des gesamtstädtischen Ausbauziels unter Berücksichtigung aktueller Studien zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbau vorgenommen werden kann. Bestehende Beschlüsse zum Handlungskonzept Wohnen behalten bis dahin Bestand.“

Ende 2021/Anfang 2022 war abzusehen, dass das Ergebnis einer Evaluation verspätet vorliegen wird. Zu erwarten wäre, dass Entscheidungen über weitere Bauvorhaben – insbesondere solche, die bei der Bürgerschaft auf Widerstand stoßen oder Vorhaben auf Flächen mit ökologischen

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Funktionen betreffen, solange zurückgestellt werden, bis die Ergebnisse der Evaluation vorliegen. Das ist nicht der Fall.

1.5 Allianz für Wohnen [2]

Das Handlungskonzept Wohnen [1] und das Ziel 11 „Gemeinsamer Prozess“ avisiert die Gründung einer „Allianz für Wohnen“ in Bochum. Diese neue „Allianz“ soll eine wichtige Rolle bei der Überarbeitung des kommunalen „Handlungskonzepts Wohnen“ spielen und die Ziele der Bochumer Wohnungspolitik der kommenden Jahre festlegen.

Zur „Allianz für Wohnen“ lud die Stadt Bochum ab Anfang 2020 überproportional private Wohnungsfirmen und Investor*innen, Sozial- und Naturschutzverbände waren stark unterrepräsentiert. Dies führte zur Kritik durch den Mieterverein, der die einseitige Ausrichtung an den Interessen der Wohnungswirtschaft bei gleichzeitiger Vernachlässigung sozialer, ökologischer und klimapolitischer Ziele befürchtete.

Das Netzwerk »Stadt für Alle« lud im Februar 2021 Vereine, Verbände, Initiativen und Organisationen aus den Bereichen Arbeit, Soziales, Stadtentwicklung, Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Umwelt ein, um zum Thema Zukunft des Wohnens in Bochum gemeinsam aktiv zu werden.

35 Initiativen forderten in einem Brief die gleichberechtigte Teilhabe von Initiativen und Verbänden am Diskussionsprozess. Aus diesem Initiativen-Kreis haben 19 Verbündete im Herbst 2021 ein gemeinsames Grundlagenpapier zur Zukunft des Wohnens in Bochum vorgelegt und sind heute als „Bündnis Gutes Wohnen in Bochum“ in dem zwischenzeitlich im Prozess zur „Evaluation und Fortschreibung Handlungskonzepts Wohnen“ eingerichteten Begleitgremium vertreten.

2 Check: Wohnbauflächenprogramm

Auf Grundlage des Handlungskonzepts Wohnen ist das Wohnbauflächenprogramm [5] auf den Weg gebracht worden. Hier werden 33 Flächen aufgeführt, auf denen gebaut werden kann. 50,4 % dieser Flächen sind reine Frei-/Grünflächen. Steckbriefe zu diesen Flächen befinden sich im Anhang.

40,3 % dieser Flächen sind teils vorgenutzt, teils Freiflächen. Nur 9,3 % der Flächen sind vorgenutzte Flächen. Es wird weder Halt gemacht vor Regionalen Grünzügen noch vor Flächen mit Klimafunktion sowie vor Flächen mit Überschwemmungsrisiko.

Das Wohnbauflächenprogramm hat bewirkt, dass sich zahlreiche Bürgerinitiativen in Bochum gegründet haben.

Die Freiflächen, auf denen gebaut werden soll, sind hier <https://stadtentwicklung.net/raubbau/> aufgelistet; auf weiterführenden Seiten werden die Flächen genauer beschrieben.

Die Stadt Bochum hat im Juli 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Obwohl die Stadt Bochum in Sachen Flächenversiegelung bundesweit auf Platz 9 [8] steht, soll laut Wohnbauflächenprogramm neuer Wohnraum zu 50,4 % auf reinen Frei- und Grünflächen und zu 40,3 auf Flächen mit Freiflächenanteilen geschaffen werden.

Auf vorgenutzten Flächen zu bauen, ist nur auf 9,7 ha der insgesamt 104 ha Gesamtfläche vorgesehen. Hierfür müssten Bebauungspläne überarbeitet werden.

Die Verwaltung argumentiert mit Personalengpässen, weshalb auf Großprojekte bei der Wohnraumentwicklung gesetzt wird.

Für Großinvestoren ist es attraktiver, auf der grünen Wiese Wohnraum entstehen zu lassen als punktuell im Stadtgebiet und: die Stadt generiert Einnahmen durch den Verkauf der großen Freiflächen an Großinvestoren.

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Entsprechend wurden im Haushalt 2022 vier neue Stellen für Neubauprojekte in der Bauverwaltung

2.1 Ökologische Wertigkeit der Flächen des Wohnbauflächenprogramms [5, Anlage 3]

Das Wohnbauflächenprogramm schlägt 33 Flächen auf insgesamt 104 ha für eine Bebauung vor. Davon sind 52,4 ha reine Frei- und Grünflächen, 46 ha sind Flächen mit Gehölzbestand.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick der ökologischen Wertigkeit der Flächen des Wohnbauflächenprogramms:

	Fläche [ha]	in %	Anzahl
Gesamtfläche	104,0	100,0	33
davon reine Freiflächen	52,4	50,4	20
davon teils Freifläche, teils vorgenutzt	41,9	40,3	9
davon vorgenutzt	9,7	9,3	5
davon Regionaler Grünzug	4,6	4,4	2
davon regional bedeutsamer Freiraum	47,5	45,7	10
davon Landschaftsschutzgebiete	28,9	27,8	3
davon mit Klimafunktion	39,2	37,7	8
davon mit Gehölz	46,0	44,2	18
Quelle: [5, Anlage 3]			

Ökologische Wertigkeit der Flächen aus dem Wohnbauflächenprogramm der Stadt Bochum



Quelle: [5], Anlage 3

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Art der Belastung	Belastung in direkter Lage	Belastung in unmittelbarer Nachbarschaft
Hitzebelastung	Am Appolonia Pfaus-Park Markstraße / Stiepeler Straße An der Holtbrücke 8,6 ha	Am Rübenkamp Am Appolonia Pfaus-Park Glockengarten Wohnen an der Feldmark Berliner Straße Ost Ridderstraße Gerthe West (Hiltroper Landwehr – Sodinger Straße) Im Meerland Everstalstraße Schulzentrum Ost Hauptstraße – In der Schornau Hunscheidtstraße Markstraße / Stiepeler Straße An der Holtbrücke Am Ruhrort Hattinger Str. / Hinter der Kiste 88,5 ha
Belüftung	Havkenscheider Park Havkenscheider Höhe 8,8 ha	Wohnen an der Feldmark Feldmark Ost 4,6 ha
Entwässerung	Röhringhauser Straße Ridderstraße Am Ruhrort 8,6 ha	Röhringhauser Straße Am Rübenkamp Overdyker Straße Am Beisenkamp Bahntrasse Günnigfeld Berliner Straße Ost Wilhelm-Leithe Weg Nord Ridderstraße Wilhelm-Leithe Weg Süd Schulzentrum Ost 30,8 ha

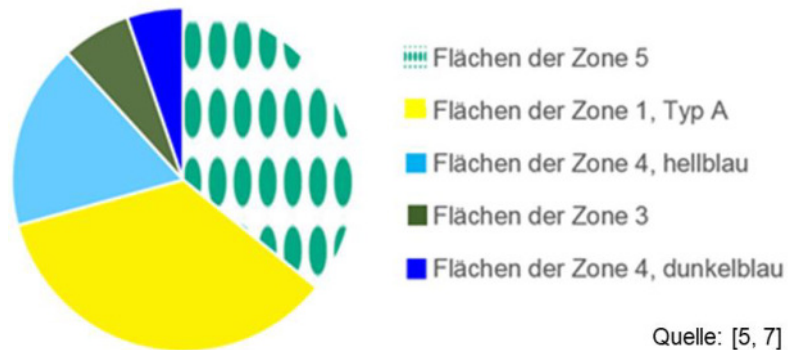
Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



2.2 Flächen, die gemäß Klimafunktionskarte [7] nicht bebaut werden sollten

Das Wohnbauflächenprogramm schlägt 104 ha für eine Bebauung vor. Davon sind 39,2 ha sind Flächen mit Klimafunktion und für 24,6 ha werden in der Klimafunktionskarte [7] Einstufungen vorgenommen.

Flächen des Wohnbauflächenprogramms, für die das Handlungskonzept Wohnen Maßnahmen vorsieht



Im Handlungskonzept Klimaanpassung	Fläche [ha]	Fläche [%]	Anzahl
Gesamtfläche Wohnbauflächenprogramm	104,0	100,0	33
Im Handlungskonzept Klimaanpassung verzeichnet	24,6	23,7	9
Zone 1, Typ A	8,6	8,3	3
Zone 3	1,6	1,5	1
Zone 4, dunkelblau	1,3	1,3	1
Zone 4, hellblau	4,3	4,1	2
Zone 5	8,8	8,5	2

Quelle: [5, 7]

Legende [7]

Zone 1, Typ A	Durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Bereich der Hitzeinsel Maßnahmen: - Aufenthaltsqualität steigern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag - Beschattung durch Vegetation und Bauelemente - Kühleffekte der Verdunstung nutzen (offene Wasserflächen, Begrünung)
Zone 1, Typ B	Hohe Bevölkerungsdichte im Bereich der Hitzeinsel Maßnahmen: - Aufenthaltsqualität steigern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag - Nächtliche Überwärmung verringern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag und Zufuhr kühlerer Luft aus der Umgebung
Zone 1, Typ C	Sehr hohe Bevölkerungsdichte und / oder überdurchschnittlich hoher Anteil an Personen ab 65 Jahre im Bereich der Hitzeinsel

	Maßnahmen: • Tagsüber Ausgleichsräume schaffen (Parks im Nahbereich) • Nächtliche Überwärmung verringern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag und Zufuhr kühlerer Luft aus der Umgebung
Zone 3	Die insgesamt hohe Flächenversiegelung bewirkt in diesen Bereichen eine starke Aufheizung tagsüber und eine deutliche Überwärmung nachts. Der nächtliche Überwärmungseffekt kann hier eine der Innenstadt analoge Ausprägung erreichen. Maßnahmen für bestehende sowie für die Gestaltung von neuen Industrie- und Gewerbeflächen: • Wahl eines geeigneten Areals zur Sicherung einer hinreichenden Be- und Entlüftung • Rückbau, Entsiegelung, Begrünung betrieblich nicht mehr genutzter Flächen • Stellplatzanlagen, Randsituationen und das Umfeld von Verwaltungsgebäuden begrünen • Begrünung von Fassaden und Dächer • bepflanzter Freiraum als Puffer zu angrenzenden Flächen
Zone 4	Gebiete, die durch hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen gefährdet sind
Zone 4	Potenzielle Belastungsbereiche finden sich dort, wo ein großes Oberflächenabflussvolumen auf Siedlungen, Gebäudekomplexe oder städtische Infrastruktur trifft. Maßnahmen: • Entsiegelung und Begrünung der hoch versiegelten Bereiche zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und Verbesserung des Stadtklimas
Zone 4	Unversiegelte Gebiete mit hohem Oberflächenabfluss bei Starkregeneignissen und im Bereich von abflusslosen Senken Maßnahmen: • Bebauung und Flächenversiegelung in diesen Bereichen vermeiden • unvermeidbare Bebauung mit technischen Maßnahmen zum Objektschutz versehen
Zone 5	Gebiete der Frischluftschneisen und Luftleitbahnen. Aufgrund ihrer Lage, der geringen Oberflächenrauigkeit bzw. des geringen Strömungswiderstandes und der Ausrichtung können einzelne Flächen im Stadtgebiet zu einer wirkungsvollen Stadtbelüftung beitragen Maßnahmen: • Keine weitere Bebautätigkeit in einer Luftleitbahn • Randliche Bebauung sollte keine Riegelwirkung erzeugen

3 Check: Bestandsentwicklung als Alternative

Das Schaffen zeitgemäßer Wohnungen durch Sanierung oder Vollsanierung im Bestand sieht das Handlungskonzept Wohnen unter ‚Aspekten der Wirtschaftlichkeit‘ nur bedingt erreichbar [1, S. 50]. Dem widersprechen Zahlen aus dem Bericht aus 2021 zum geförderten Wohnungsbau, die zeigen, dass Bestandsentwicklung sehr wohl aus finanziellen Aspekten attraktiv sein kann.

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Das Handlungskonzept Wohnen weist darauf hin, dass der durch veränderte Wohnpräferenzen entstehende Bedarf an neuen Wohnungen zu fast 50 % durch Sanierung im Bestand (leerstandsbedrohten Wohnungen) gedeckt werden (siehe [1, S. 49]). Das Handlungskonzept Wohnen warnt u.a. davor, dass durch den zusätzlichen Neubau kurz- und mittelfristig mit einem Anstieg des Leerstands bei nicht mehr marktgängigen Wohnungen im Bestand zu rechnen ist.

Im Bericht „Geförderter Wohnungsbau: Rückblick 2020 – Ausblick 2021“ veröffentlicht die Stadt Bochum folgende Zahlen zur Entwicklung der Wohnungsförderung durch Neubau und Bestandsentwicklung [17, S. 6 und 7]:

Jahr	Bestandsförderung		Neubauförderung	
	Fördersumme	Wohnungen	Fördersumme	Wohnungen
2011	2.473.100 €	216	7.079.400 €	75
2012	1.930.700 €	94	1.203.000 €	12
2013	3.576.900 €	134	3.779.100 €	71
2014	3.982.100 €	156	7.496.100 €	74
2015	960.700 €	35	6.184.700 €	55
2016	3.841.900 €	88	21.475.000 €	328
2017	10.367.200 €	224	14.509.599 €	125
2018	107.900 €	2	1.034.415 €	92
2019	4.313.000 €	97	10.241.050 €	60
2020	11.172.000 €	137	23.130.165 €	136

Quelle der Zahlen: [14], Seite 6 und 7

Setzt man die eingesetzten Fördermittel ins Verhältnis zur Anzahl der entstandenen Wohnungen, fällt die Bilanz für die Wohnungsentwicklung im Bestand deutlich besser aus als für den Neubau. Die Betrachtung dieser Zahlen lässt die Feststellung des Handlungskonzepts Wohnen zur bedingten Wirtschaftlichkeit der Wohnungsentwicklung im Bestand (siehe oben) in einem anderen Licht erscheinen.

Jahr	Fördersumme/Wohnung		Δ Neubau / Bestand pro Wohnung
	Neubau	Bestand	
2011	94.392 €	11.450 €	82.942 €
2012	100.250 €	20.539 €	79.711 €
2013	53.227 €	26.693 €	26.533 €
2014	101.299 €	25.526 €	75.772 €
2015	112.449 €	27.449 €	85.001 €
2016	65.473 €	43.658 €	21.815 €
2017	116.077 €	46.282 €	69.795 €
2018	11.244 €	53.950 €	-42.706 €
2019	170.684 €	44.464 €	126.220 €
2020	170.075 €	81.547 €	88.527 €

Quelle der Zahlen: [14], Seite 6 und 7

3.1 Schrottimmobilien und Leerstände

Als Alternative zum Neubau kann die Bereitstellung von Wohnraum auch durch Reaktivierung von derzeit ungenutztem Wohnraum erfolgen. Jede wiedergenutzte Wohnung hat für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung den gleichen Wert wie eine neu gebaute und dazu noch den Vorteil einer wesentlich günstigeren Miete.

Der Wohnungsleerstand wird in Bochum mit der Stromzählermethode ermittelt. Dabei geht man davon aus, dass eine Wohnung, deren Stromzähler über einen längeren Zeitraum einen deutlich unterdurchschnittlichen Verbrauch ermittelt, nicht genutzt wird. Den Verbrauch messen die Stadtwerke.

Die so ermittelte Leerstandsquote beträgt in Bochum derzeit ca. 3,2 % [9]. Das ist in etwa die Höhe, die in der Wohnungswirtschaft für einen funktionierenden Wohnungsmarkt für notwendig erachtet wird – als Fluktuationsreserve.

Allerdings wird so nur der „markttaktive“ Leerstand ermittelt, also Wohnungen, die prinzipiell dem Markt zur Verfügung stehen, aber beispielsweise gerade renoviert werden. Der „strukturelle“ Leerstand wird nicht erfasst, der darin besteht, dass Eigentümer Wohnungen absichtlich dem Markt entziehen. Bei längerfristigem Leerstand werden Stromzähler nämlich von den Stadtwerken ausgebaut, so dass die Wohnungen in der Statistik nicht mehr erfasst werden.

Um diese Wohnungen kümmert sich in Bochum niemand, soweit sie nicht im sogenannten „Schrottimmobilienkataster“ aufgeführt sind, das derzeit 169 Häuser auflistet [10]. Dieses dient jedoch allein der Gefahrenabwehr für die Öffentlichkeit und nicht der Wiedernutzung dieser Immobilien. Ein Leerstandskataster gibt es in Bochum nicht, sondern nur einen privat vom Mieterverein betriebenen internetbasierten Leerstandsmelder (<https://leerstandsmelder.de>).

Leere Wohnungen tragen dazu bei, dass Nachbarschaften an Attraktivität verlieren und ein schlechtes Image erhalten (Abwärtsspirale). Fachkreise empfehlen, Kommunen durch Bewusstseins- und Informationskampagnen über die Auswirkungen von Leerstand aufzuklären. In Regionen mit rückläufigen Haushaltszahlen sollte die Bestandsentwicklung und -pflege in den Fokus für die Gestaltung der Wohn- und Lebensqualität rücken. Die Einrichtung eines Leerstandskatasters und -managements wird als wichtiges Instrument gesehen, um aktuelle und kleinräumige Informationen zur Leerstandsentwicklung als Planungsgrundlage zur Verfügung zu haben. Eine Fokussierung auf Bestandsobjekte und deren Modernisierung wird als wünschenswert gesehen [11, S. 40, 77].

3.2 Rechtsmittel zur Wohnraumsicherung

Eine rechtliche Handhabe zur Reaktivierung von ungenutztem Wohnraum gäbe es durchaus. Denn das Grundgesetz kennt nicht nur die Garantierung des Eigentums, sondern auch dessen Sozialverpflichtung. Mit der Anwendung der daraus abgeleiteten Gesetze hat sich die Stadt Bochum jedoch immer schon sehr schwergetan.

3.2.1 Grundgesetz, Art. 14 [13]

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

3.3 Wohnraumstärkungsgesetz

Mit dem am 01.07.2021 in Kraft getretenen „Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen“ (Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG) [15] ist das „Wohnungsaufsichtsgesetz“ (WAG NRW) ersetzt worden.

Mit dem neuen Gesetz sollen die Gemeinden in die Lage versetzt werden,

- gegen Problemimmobilien stärker präventiv einzuschreiten und gezielter gegen die Verwahrlosung von Wohnraum – Stichwort: Schrottimmobilien – vorzugehen,

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



- Gefährdungen, die sich aus der Wohnraumnutzung ergeben, effektiver zu unterbinden,
- gewisse Mindestanforderungen an die Unterbringung in Unterkünften durch Maßnahmen der Wohnungsaufsicht zu ermöglichen.

Das Gesetz enthält zudem umfassende Neuregelungen zur Zweckentfremdung von Wohnraum:

- Die Handlungsmöglichkeiten für Gemeinden, die sich selbst eine Zweckentfremdungssatzung gegeben haben oder noch geben, werden vereinheitlicht und erweitert.
- Kurzzeit-Vermietungen sind nur noch drei Monate im Jahr erlaubt.
- Um den zunehmenden Missbrauch von normalen Mietwohnungen als Ferienwohnungen einzudämmen, wird den Behörden die Kontrolle erleichtert. Es wird ein Verfahren zur Identifizierung der Anbieter von Wohnraum, der zum Zweck der Fremdenbeherbergung genutzt wird (sog. Wohnraum-Identitätsnummer), eingeführt.

Aber die Gemeinden müssen die gesetzlichen Möglichkeiten zur Wohnraumsicherung auch wahrnehmen.

Bereits nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz konnten die Gemeinden Zweckentfremdungssatzungen erlassen und hatten im Einzelfall nach „pflichtgemäßem Ermessen“ die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn bei Wohnraum Verwahrlosung vorlag oder ein Missstand bestand. Dies ist jedoch nur teilweise erfolgt.

Eine Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum (Zweckentfremdungssatzung) [12] böte der Stadt Bochum die Möglichkeit, Maßnahmen einzuleiten, wenn Wohnraum dem Wohnzweck entzogen würde (z. B. bei Leerstand > 3 Monate, Umnutzung zu Gewerbezwecken oder als Ferienwohnung, Abriss). 2017 hatte Die Linke im Rat den Erlass einer solchen Satzung beantragt. Die Verwaltung hatte auch einen Entwurf erarbeitet, der die Zustimmung von 4 der 6 Bezirksvertretungen fand. Anders als die Grünen stimmte die SPD jedoch im Rat dagegen, so dass es keine Mehrheit gab.

In Bochum ist es also nicht verboten, Wohnraum leer stehen, vergammeln oder abreißen zu lassen. Das Handlungskonzept Wohnen setzt stattdessen einseitig auf Neubau.

Eine Zweckentfremdungssatzung für Bochum hat der Rat mit großer Mehrheit in der Sitzung im September 2017 abgelehnt. Dass die Verwaltung auch nur in einem Fall bei Verwahrlosung oder Vorliegen von Missständen eingeschritten wäre, ist zumindest nicht öffentlich geworden. Nach der Besetzung der Herner Straße 131 im Mai 2017 tauchte schnell die Frage auf, ob die Bochumer Verwaltung angesichts des Zustandes des Hauses nicht vorher gegen die Eigentümerin hätte einschreiten können. Aber dann hätte sie sicherlich auch erklären müssen, warum sie nicht gegen die Stadt Bochum als Eigentümerin der mittlerweile fast vollständig leerstehenden 4 Häuser an der Kohlenstraße 135 – 145 eingeschritten ist. Diese Häuser sind die letzten vom Abriss des Heusner-Viertels im November 1986 verschont gebliebenen Häuser. Den Bebauungsplan, der Grundlage für den Abriss war, hatte das OVG Münster bezüglich dieser Häuser als nichtig erklärt. Die Häuser hat die Stadt Bochum nach und nach erworben. Seit 2007 steht der gesamte Gebäudekomplex im Eigentum der Stadt und vermittelt nicht erst heute den Eindruck von Schrottimmobilen. Erst im Zusammenhang mit der Einziehung einer Teilfläche der „Kohlenstraße“ in diesem Bereich ist im August 2022 bekannt geworden, dass die Häuser aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zur Umsetzung der dortigen städtebaulichen Zielsetzung abgerissen werden sollen. Die Gebäudesubstanz sei nach mehr als 70 Jahren verbraucht, angepasst an die mittlerweile entstanden Umgebung werde auf eine gewerbliche Entwicklung abgezielt.

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Aber jetzt gibt das Wohnraumstärkungsgesetz auch der Bochumer Verwaltung mehr Möglichkeiten, gerade gegen Missstände bei solchen Objekten einzuschreiten. Und das Tätigwerden steht auch nicht mehr nur im „pflichtgemäßen Ermessen“ der Verwaltung.

Nach dem neuen Gesetz „soll“ die Gemeinde einschreiten, wenn die Beschaffenheit von Wohnraum oder Unterkünften nicht den im Gesetz konkret benannten Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse oder an eine Unterbringung in Unterkünften entspricht.

Und sie „soll“ anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte die erforderlichen Maßnahmen nachholt, die unterblieben oder unzureichend ausgeführt worden sind.

Das Gesetz vereinfacht einerseits ein Einschreiten, weil die Voraussetzungen hierfür konkreter gefasst sind. Andererseits wird die Verwaltung durch das Gesetz aber auch angehalten, genauer hinzusehen. Ein Einschreiten steht nicht mehr nur – wie noch nach dem bisherigen Wohnungsaufsichtsgesetz – im pflichtgemäßen Ermessen der Verwaltung. Der Verwaltung steht nur noch ein „begrenztes Ermessen“ bei der Entscheidung zu, ob sie einschreitet. Liegen die Voraussetzungen für ein Einschreiten vor, sieht das Gesetz als Regel vor, dass auch eingeschritten wird. Nur in Ausnahmefällen kann die Verwaltung noch davon absehen.

4 Check: Wohnraumbedarf

Mehr als die Hälfte der Bochumer Haushalte haben Anspruch auf eine Sozialwohnung. Von den ca. 198.000 Wohnungen sind aber weniger als 13.000 Sozialwohnungen [3]. Das Handlungskonzept Wohnen setzt das Ziel, dass 200 der 800 jährlich neu zu errichtenden Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen (s.o.) – es trägt somit konzeptionell nicht dazu bei, den Bedarf an Sozialwohnungen zu decken.

Tatsächlich ist das Ziel von 200 neuen Sozialwohnungen pro Jahr nicht bedarfsgerecht und auch nicht erreicht worden, denn auf immer teurer werdenden Grundstücken kann kein günstiger Wohnraum entstehen.

Aufgrund der hohen Grundstückspreise für freies Bauland kann auf Freiflächen kein günstiger Wohnraum entstehen. Hierfür ist die Entwicklung von Wohnraum im Bestand unerlässlich.

In den Aufstellungsbeschlüssen findet sich häufig die Klausel „Wenn nicht im Einzelfall zu beschließende stadtplanerische Gründe dagegensprechen, sollen innerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen mindestens 30 % der Geschossfläche sowie bei nicht städtischen Flächen, für die seitens der Stadt Baurecht geschaffen wird, mindestens 20 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau.“ entstehen. Diese Vorgabe sollte verbindlicher zugunsten einer einer verpflichtenden Quote für geförderten Wohnraums formuliert werden.

48,7 % der Haushalte sind Ein-Personen-Haushalte, in 29,8 % der Haushalte leben Paare ohne Kinder – darauf muss sich die Wohnraumentwicklung einstellen, ohne die ca. 17 % Haushalte mit Kindern zu vernachlässigen [3]. Berücksichtigt man, dass ein „Sickereffekt“ im Wohnungsmarkt zu vernachlässigen ist, muss kritisiert werden, dass in den bereits entwickelten oder konzipierten Flächen des Wohnbauflächenprogramms mit großen Anteilen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen bzw. entstanden sind. Weiter muss in diesem Zusammenhang die Sinnhaftigkeit der Quote für geförderten Wohnungsbau in Frage gestellt werden, die erst ab 2.000 m² zu errichtender Wohnfläche greift.

Für die nächsten fünf Jahre wird für Bochum ein Bedarf von 372 Neubauwohnungen gesehen [1, Seite 7]. Die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Bochum liefert kein Indiz für Wohnraumangel [1, Grafik 8]: Bochum liegt mit durchschnittlich ca. 7,20 €/qm Miete am unteren Rand. Auch bei der Kaufpreisentwicklung liegt Bochum deutlich unter dem Durchschnitt: Der durchschnittliche

Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm



Kaufpreis aller westdeutschen Städte liegt bei rund 3.400 EUR/qm. Insgesamt bewegen sich in Bochum die Durchschnittspreise in einer Spanne von rund 2.090 EUR/qm in Bochum.

Der anstehende Generationenwechsel im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser birgt laut [11] ein enormes Freisetzungspotential, dem eine Versorgungslücke bei alters- und barrierefreien Wohnungen entgegensteht.

5 Unsere Forderungen

Das Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung fordert,

- Ziele und Leitlinien des Handlungskonzepts Wohnen schnellstmöglich zu überprüfen und das Wohnraumflächenprogramm mit dem Ergebnis in Einklang zu bringen.
- aktuelle Planungen und Bebauungspläne im Verfahren zu Vorhaben auf Frei- und Grünflächen ruhen zu lassen, bis Ergebnisse der Evaluation des Handlungskonzepts Wohnen vorliegen.
- bei der Evaluation des Handlungskonzepts Wohnen soziale, ökologische und ökonomische Aspekte der Wohnungswirtschaft gleichwertig zu berücksichtigen.
- die Quote im Sozialen Wohnungsbau, die erst ab 2.000 m² zu errichtender Wohnfläche greift, neu aufzustellen.
- bei der Evaluation des Handlungskonzepts Wohnen die Wohnraumaktivierung im Bestand sowie die Baulückenschließung vorrangig zu behandeln.

Erst wenn so der Wohnraumbedarf nicht gedeckt werden kann, werden zur Erstellung neuer Wohnungen Freiflächen herangezogen, wobei auf Flächen mit ökologischen Funktionen, mit Klimafunktion bzw. auf Flächen in Nachbarschaft bereits bestehender Hitzeinseln nachrangig zugegriffen wird.

Bochum braucht ein kommunales Wohnungsunternehmen, das sich entsprechend den Prinzipien der früheren Wohnungsgemeinnützigkeit verhält, um am Wohnungsmarkt als Korrektiv zu den immer zahlreicheren börsennotierten oder anderweitig renditeorientierten Unternehmen zu dienen. Kommunale und genossenschaftliche Unternehmen sollten bei der Vergabe von Fördermitteln und Sonderkonditionen bevorzugt berücksichtigt werden.

Last but not least kommt das Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung auf seine zentrale Forderung zurück: Bei allen Planungen zur Stadtentwicklung sind diejenigen kontinuierlich und transparent zu informieren und an den Planungen zu beteiligen, die in dieser Stadt leben!

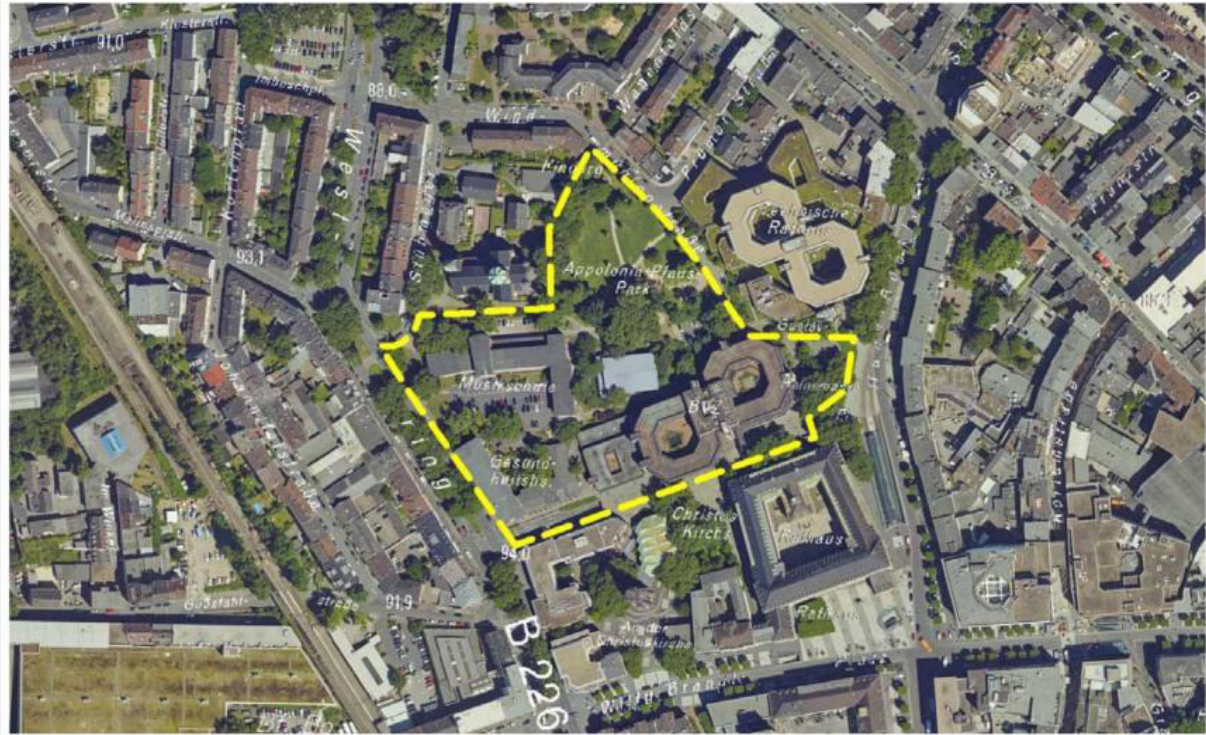
6 Quellen

- [1] [Handlungskonzept Wohnen](#)
(Vorlage 20171993 der Stadt Bochum)
- [2] [Allianz für Wohnen](#) (Vorlage 20203102 der Stadt Bochum)
- [3] [Thesen zur Kommunalwahl](#) des Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.
(2020)
- [4] [Bochum – Perspektiven von hier / Vereinbarung zur Zusammenarbeit in einer Koalition im Rat der Stadt Bochum für die Jahre 2020 bis 2025](#)
- [5] [Wohnbauflächenprogramm](#) (Vorlage 20181415 der Stadt Bochum)
- [6] [Änderungsantrag zum Wohnbauflächenprogramm der SPD, CDU und GRÜNE im Rat der Stadt Bochum](#) (Vorlage 20182618)
[Änderungsantrag zum Wohnbauflächenprogramm der FDP & DIE STADZGESTALTER im Rat der Stadt Bochum](#) (Vorlage 20182516)
[Änderungsantrag zum Wohnbauflächenprogramm der Sozialen Liste im Rat der Stadt Bochum](#) (Vorlage 20182603)
- [7] [Klimafunktionskarte \(Handlungskonzept Klimaanpassung\)](#)
- [8] [Versiegelungsstudie des Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. GDV](#)
- [9] [Antwort der Verwaltung auf eine Anfrage der GÜNEN im Rat der Stadt Bochum zum Bedarf im Wohnungsbau](#) (Vorlage 20203105 der Stadt Bochum)
- [10] [Mitteilung der Verwaltung zu Problemimmobilien in Bochum](#) (Vorlage 20171978 der Stadt Bochum)
- [11] [GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH](#)
- [12] [Entwurf der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Bochum – Zweckentfremdungssatzung](#) (Vorlage 20172104 der Stadt Bochum)
- [13] [Grundgesetz, Art. 14](#)
- [14] [Geförderter Wohnungsbau: Rückblick 2020 – Ausblick 2021](#) (Vorlage 20210849 der Stadt Bochum)
- [15] [Gesetz zur Stärkung des Wohnungswesens in Nordrhein-Westfalen \(Wohnraumstärkungsgesetz – WohnStG\)](#)
- [16] [„Bochum wächst: Daten zeigen eine positive Bevölkerungsentwicklung“](#) (Pressemitteilung der Stadt Bochum)
- [17] [Die wichtigsten Zahlen zur Bochumer Bevölkerung / Bevölkerung aktuell](#) (Veröffentlichung der Stadt Bochum)

Anhang

Anhang 1	Am Appolonia-Pfaus-Park.....	23
Anhang 2	Am Beisenkamp	24
Anhang 3	Am Ruhrort	26
Anhang 4	Am Rübenkamp	27
Anhang 5	An der Holtbrügge	29
Anhang 6	Bahntrasse Günnigfeld	30
Anhang 7	Berliner Straße Ost.....	32
Anhang 8	Dr.-Eduard-Schulte-Straße	33
Anhang 9	Everstalstraße	35
Anhang 10	Feldmark Ost.....	36
Anhang 11	Hiltroper Landwehr – Sodinger Straße - Gerthe-West.....	38
Anhang 12	Glockengarten	40
Anhang 13	Haarmannsbusch	41
Anhang 14	Hattinger Straße / Hinter der Kiste	43
Anhang 15	Hauptstraße – In der Schornau.....	44
Anhang 16	Havkenscheider Höhe 3. – 4. BA.....	46
Anhang 17	Havkenscheider Park.....	47
Anhang 18	Hiltroper Landwehr – Sodinger Straße / Gerthe-West.....	49
Anhang 19	Hunscheidtstraße (ehemaliges Jahnel-Kestermann-Gelände)	51
Anhang 20	Im Meerland.....	53
Anhang 21	Im Vogelspoth / Südstraße	54
Anhang 22	Markstraße / Stiepeler Straße	56
Anhang 23	Wohnen an der Feldmark, 3. BA / Ostpark-Neues Wohnen – Ausbau Verkehrsanlagen im Quartier Feldmark	57
Anhang 24	Ovendyker Straße. 2. BA.....	59
Anhang 25	Philippstraße.....	61
Anhang 26	Ridderstraße Nord	63
Anhang 27	Roonstraße.....	64
Anhang 28	Röhringhauser Straße	66
Anhang 29	Schulte-Hiltrop-Straße	68
Anhang 30	Schulzentrum Ost	70
Anhang 31	Willhelm-Leithe-Weg Nord	71
Anhang 32	Willhelm-Leithe-Weg Süd	73
Anhang 33	Östliche Schloßstraße	74

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2025



Quelle: Vorlage 20182618 / Vorlage 20181415 Anlage 3)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

Anhang 2 Am Beisenkamp

Kurzfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2021

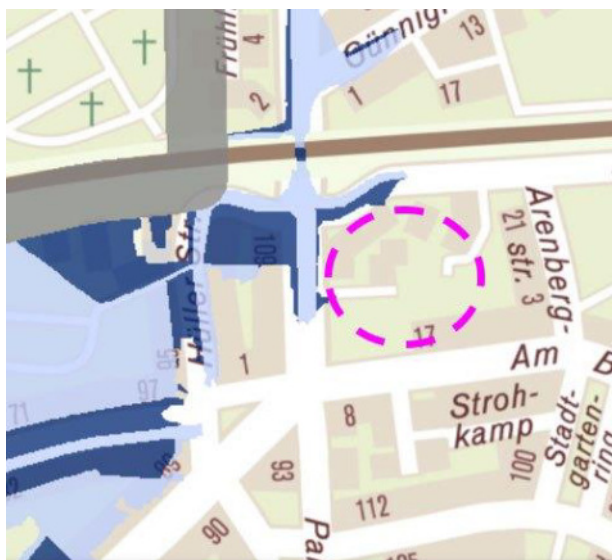


Anlage: Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm Steckbriefe der Flächen aus dem Wohnbauflächenprogramm

Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 1,9 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Städt. Tochter, 1 Großeigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	40 % Brache durch erfolgten Abriss des städt. Alten- und Pflegeheims, übrige Fläche Wohnbestandsgebäude.	+
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig	+
	Teilabriss bereits erfolgt, Planungen werden derzeit erstellt	+
	Ggf. B-Plan erforderlich	o
ÖPNV	Bushaltestelle in der Nähe	o
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Baumallee an der Parkstraße gesetzlich geschützt, Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse		
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	In der Nähe zum Stadtgarten Wattenscheid, Naherholungs-Zentrum Nord-Ost, Kruppwald sowie Nahversorgungszentrum Wattenscheid-Günnigfeld	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Integrierte Lage, Eigentümer haben konkrete Planungsabsichten, Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots insbesondere für Senioren, potentielle Stärkung des Ortszentrums Günnigfeld, Lage am RS1	
Contra		
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

Anhang 3 Am Ruhrort

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2022



Flächeninformation

Flächengröße	ca. 2,3 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Großeigentümer	+
Realnutzung	Grabeland	o
Planungsstand	Keine RFNP Änderung notwendig B-Planverfahren läuft (Nr. 997)	+ +
ÖPNV	Bus- und Bahnhaltestelle in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	Grabeland, tlws. lockerer Baumbestand; Ausgleichsgebiet städt. Park- und Grünanlagen; Kaltluftsammlgebiet; eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Grabelandpächter; Randbereich zur Altlasten-Katasterfläche (Gefährdungsabschätzung erforderlich), dokumentierter Bergbau, tagesnaher Bergbau (Untersuchung erforderlich)	-
Konflikte mit dem Umfeld	Immissionen durch Gewerbe- und Schienenlärm	-
Sonstiges	Gesamte Fläche liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, gesichert durch Hochwasserschutzanlagen der Ruhr	
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	B-Plan bereits eingeleitet, großflächige Naherholungsflächen in der Nähe, Nähe zur Ruhr, gute ÖPNV- und MIV- Anbindung, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Umweltauswirkungen, Lärmimmissionen	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

- Vorlage 20202948 Bebauungsplan 997 – Satzungsbeschluss (zurück gezogen)
- Vorlage 20193344 Bebauungsplan Nr. 997 – Am Ruhrort – /hier: a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses / b) Auslegungsbeschluss / c) Erneuter Auslegungsbeschluss bei Bedarf
- Vorlage 20182055 Bebauungsplan Ntr. 997 – Am Ruhrort –
- Vorlage 20180847 Bebauungsplan Nr. 997 – Am Ruhrort – hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Vorlage 20171846 Bebauungsplan Nr. 997 – Am Ruhrort – hier: Aufstellungsbeschluss
- [B-Plan \(im Verfahren / Satzungsbeschluss\) 997](#)

Anhang 5 An der Holtbrücke

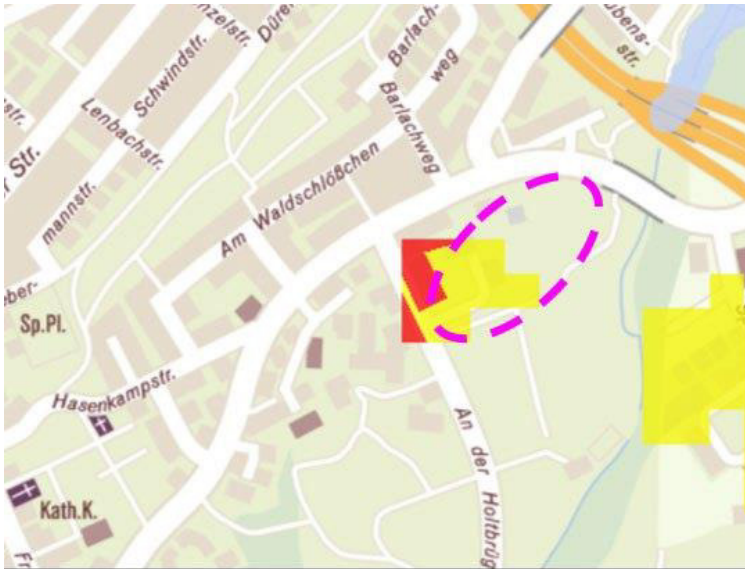
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2025



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 1,9 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Mehrheitsgesellschaft der Stadt Bochum	+
Realnutzung	Brachfläche	+
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig	+
	B-Planverfahren erforderlich	o
ÖPNV	Bushaltestelle in der Nähe	o
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse	zahlreiche Bombentrichter+ Altbebauung, Altlasten-Kataster (Gefährdungsabschätzung erforderlich), Dokumentierter Bergbau, tagesnaher Bergbau (Untersuchung erforderlich)	-
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen durch A 448	-
Sonstiges	ehem. Betriebshof des Tiefbauamtes	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Eigentumsverhältnisse, Entwicklung einer Brachfläche, gute verkehrliche Anbindung, Naherholungsflächen im Süden	
Contra		
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

Anhang 6 Bahntasse Günnigfeld

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2025



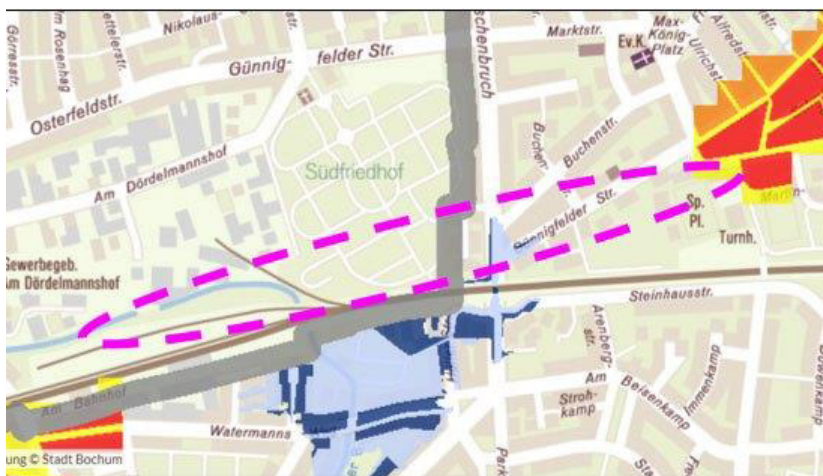
Anlage: Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm

Steckbriefe der Flächen aus dem Wohnbauflächenprogramm

Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 6,1 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, 1 Großigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	Brachfläche, Kleingartenanlage, Sportplatzanlage	+
Planungsstand	Vorauss. keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+ o
ÖPNV	Bushaltestellen in der Nähe	o
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Lineare Biotopvernetzung, ASP I ist beauftragt (pot. Kreuzkrötenbiotop). Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur i. Rahmen d. Umweltberichtes erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse	Altlasten bzw. vorgenutzt, Topografie	-
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen prüfen (Gewerbe/Sportplatz)	o
Sonstiges	Tenne-Sportplatz soll verlagert werden;	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Wiedernutzung einer Brache (ehem. Bahntrasse), Potentielle Stärkung des Ortszentrums Günnigfeld, Lage am RS1, Stadtgart. Watt. u. Naherholung i. d. Nähe, sowie Nahversorg.-Zentr. Watt.-Günnigfeld; Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Lärmimmissionen durch Sportplätze / Gewerbe, Biotop-Verbund/potentiell Artenschutz	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

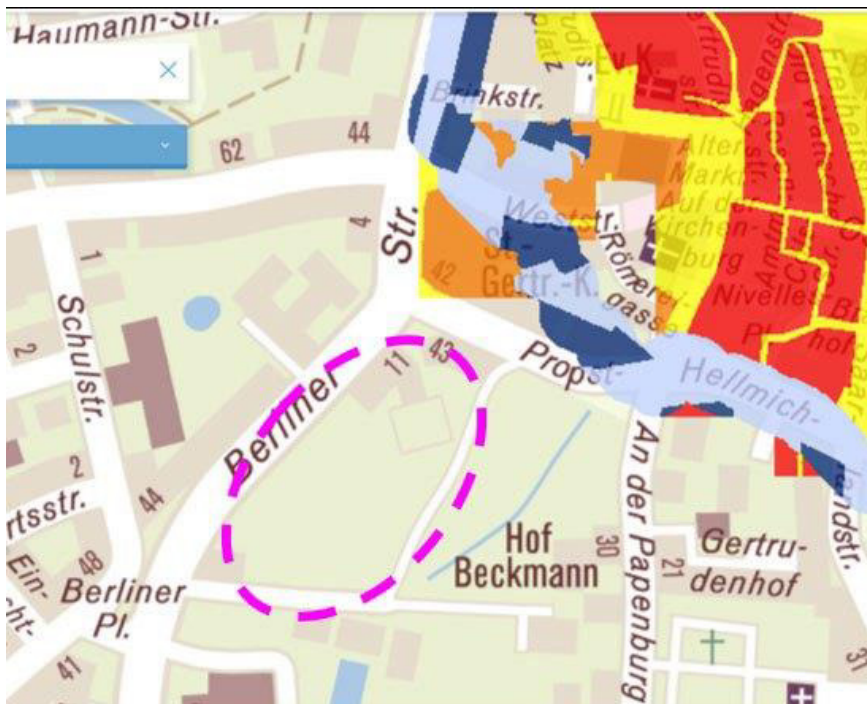
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2023



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2,6 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	1 Privateigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	Brachfläche, ehemalige Sportplatzanlage, Tankstelle, Tennisplatz	+
Planungsstand	RFNP-Änderung eingeleitet B-Planverfahren erforderlich	o o
ÖPNV	Bus– Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Baumbestand, Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse	Altlasten (Tankstelle)	-
Konflikte mit dem Umfeld	Immissionsbelastung durch die Berliner Str, Altlastengefährdungsabschätzung erforderlich	-
Sonstiges	Der Standort d. ehem. Sportplatzes bildet gemeinsam mit weiteren Flächen im Umfeld den Gesamtentwicklungsbereich "Berliner Straße / An der Papenburg"	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Stärkung der Wattenscheider Innenstadt mit Grünbezug, Wiedernutzung einer Brache (aufgegebener Sportplatz), gute Anbindung ans überregionale Straßennetz (A40), ideale Entwässerungsverhältnisse, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Hohe Luftschadstoff- und Lärmbelastung (Berliner Str.)	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung / 12/2022
stadtentwicklung.net

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

Anhang 8 Dr.-Eduard-Schulte-Straße

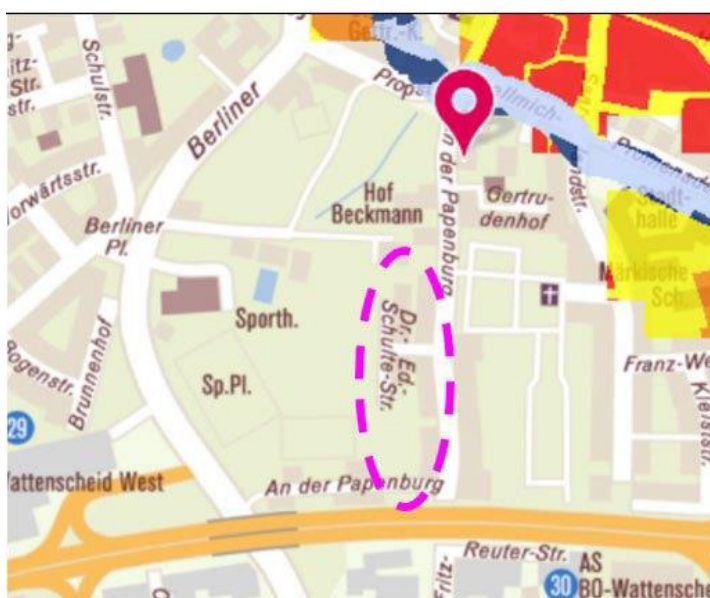
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2023



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 1,6 ha (brutto)	0
Eigentumsverhältnisse	1 Privateigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	Grünfläche	-
Planungsstand	RFNP-Änderung eingeleitet B-Planverfahren erforderlich	0 0
ÖPNV	Bus- Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Ggfls. schutzwürdige Böden, eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	0
Entwicklungshemmnisse		
Konflikte mit dem Umfeld	Immissionsbelastungen durch A 40/Sportplatzanlage	-
Sonstiges	Der Standort d. ehem. Sportplatzes bildet gemeinsam mit weiteren Flächen im Umfeld den Gesamtentwicklungsbereich "Berliner Straße / An der Papenburg"	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Stärkung der Wattenscheider Innenstadt mit Grünbezug, gute Anbindung ans überregionale Straßennetz (A40), ideale Entwässerungsverhältnisse, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Immissionsbelastungen durch A 40/Sportplatzanlage	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

Anhang 9 Everstalstraße

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2022



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 4,4 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Grünfläche, Landwirtschaft	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Planverfahren läuft (Nr. 999)	+ +
ÖPNV	Bushaltestelle in der Nähe	o
Infrastruktur	Soziale Infrastruktur vorhanden, Einzelhandel im weiteren Umfeld	o
Ökologie	Freiraum, Klimafunktionen; Erhaltung und Aufbau von weit. Gehölzstrukturen. eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich, ggf. schutzw. Böden	-
Entwicklungshemmnisse	Unzureichende Entwässerungssituation (große Regenrückhalteanlagen erforderlich), dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchung Altbergbau und Vorsorgemaßnahmen (Methan) erforderlich)	-
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen durch Sportanlage	o
Sonstiges	Als Wohnbaufläche durch bestehenden B-Plan bestätigt	
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Fläche im Eigentum der Stadt Bochum, Stärkung des Stadtteils	
Contra	Größere Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (nächster: Lütgendortmund); Nähe zu JVA, Gewerbegebiet und Sportplätzen	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

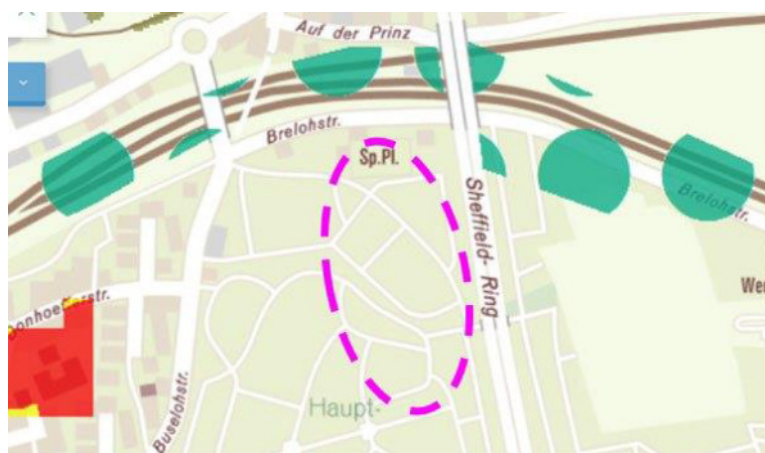
The map shows the 'Gewerbegebiet Lütgendortmund-Ost' (Industrial Area Lütgendortmund-East) and the 'Hellweg' area highlighted in yellow. The map includes streets like Provinzialstr., Grevendyckfeld, Finkenbecke, and Everstalstr. A dashed pink line indicates a route through the area.

- Vorlage 20180782 Bebauungsplan Nr. 999 – Everstalstraße Nord – hier: Aufstellungsbeschluss
- [B-Plan \(im Verfahren\) 999](#)

Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2 ha (brutto), Bestandteil der Ostpark-Entwicklung	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Brache, ehem. Stadtgärtnerei	+
Planungsstand	RFNP-Änderung eingeleitet B-Planverfahren läuft (Nr. 932)	0 +
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	0
Ökologie	Freiraum, Regionaler Grünzug, Bei der Realisierung der Planung erfolgt eine ökologische Bauleitplanung	0 +
Entwicklungshemmnisse		
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen durch Sheffield-Ring	-
Sonstiges	Entwicklung eines Quartierzentrums (Ostpark), Stadtteilzentrum Altenbochum und Naherholungsbereiche in der Nähe, Bachlauf	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Im laufenden Verfahrensprozess; eng mit Grün- und Freiflächen verbunden, positive Impulse für den Stadtteil Altenbochum und Laer, im Eigentum der Stadt Bochum	
Contra	Lärmimmissionen durch Sheffield-Ring	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

[B-Plan \(im Verfahren\)](#)

Anhang 11 Hiltroper Landwehr – Sodinger Straße - Gerthe-West

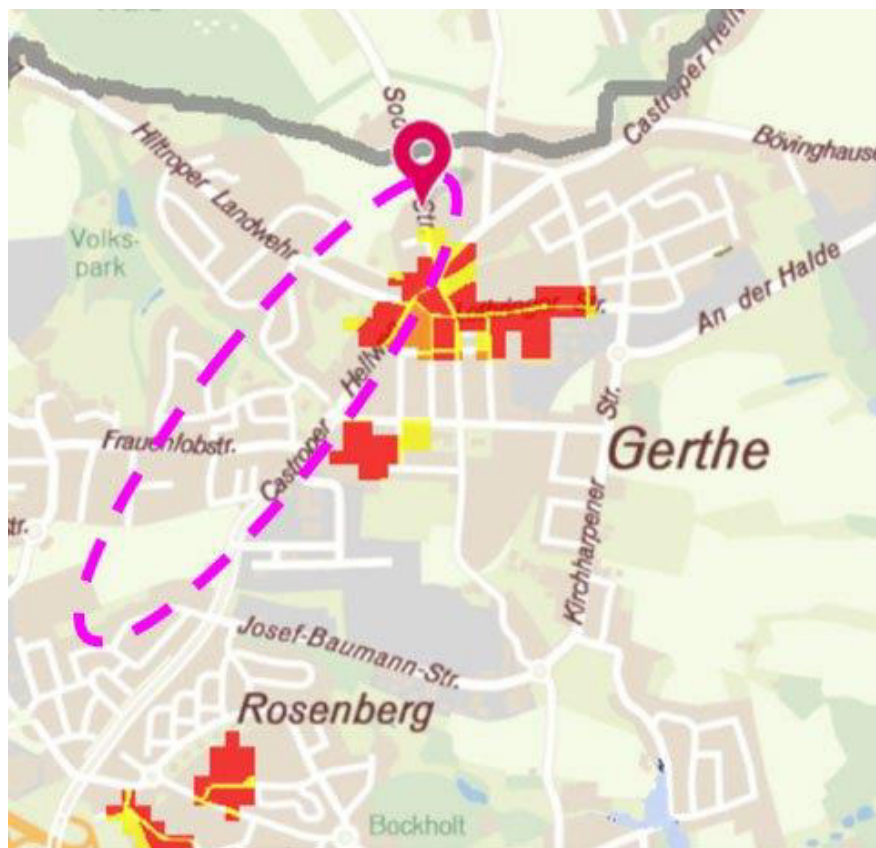
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2025



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 17,2 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Privat- und Großeigentümer	o
Realnutzung	Landwirtschaft, Grünflächen, Sportplatzanlage, Krankenhaus, private Gärten etc.	-
Planungsstand	RFNP-Änderung für Teilflächen notwendig B-Planverfahren erforderlich	- o
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Freiraum, Klimafunktionen, bes. schutzwürdige Böden, temporärer Landschaftsschutz, temporäres LSG 5; Reg. bedeuts. Freiraum, Poolfläche für zukünft. Kompens.; Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Topografisch tlw. problematisch, Sportplätze, Gasleitung, Altlastengefährdungsabschätzung erford.;	-
Konflikte mit dem Umfeld	Schweinezucht (Geruchsimmissionen), Hitzebelastung des Gerther Zentrums	-
Sonstiges	Rahmenplan erforderl., auf Teilfläche des Plangebiets ehem. Ziegelei, ggf. Vorsorgemaßnahmen (Methan) einplanen	
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Potenzielle Stärkung des Stadtteilzentrums Gerthe, erste konzeptionelle Überlegungen für Flächenentwicklung in der Erarbeitung.	
Contra	Umweltauswirkungen; Verlagerung von Sportplatz und Nebenanl., Geruchsimmissionen, bei vollständiger Bebauung mögl. weitere Verschärfung d. Hitzebelastung angrenzender Bereiche	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Gerthe West – Ein Baustein für die Zukunft
- Vorlage 20193889/1 Begleit- und Empfehlungsgremium zur Rahmenplanung „Gerthe-West“
- Vorlage 20200158 Eingabe gem. § 24 GO NRW zur Beschlussvorlage 20193889 „Begleit- und Empfehlungsgremium zur Rahmenplanung Gerthe-West“
- Vorlage 20190732 Rahmenplan Gerthe-West
- Vorlage 20182649 Rahmenplanung Gerthe-West / hier: 1. Grundsatzbeschluss zum Rahmenplan-Vorentwurf und zum weiteren Verfahren / 2. Zusammenarbeit mit der NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH

Anhang 12 Glockengarten

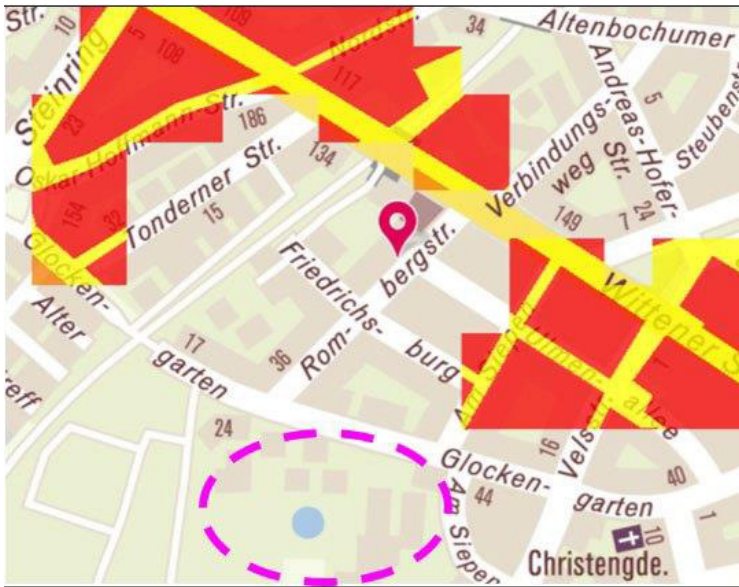
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2023



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 3,7 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Großeigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	Seniorenwohnanlage, Altenkrankenheim, Grün- und Stellplatzflächen	o
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig	+
	B-Planverfahren steht bevor, Teilflächen nach § 34 BauGB	+
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Teich, Sinnesgarten, Artenschutzprüfung I sowie Bestanderfassung und Bewertung der Biotopstrukturen im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich.	o
Entwicklungshemmnisse	Luftschutzzoll, Bergbauschacht, Methanvorsorgemaßnahmen und Gefährdungsabschätzung erforderlich; Verkehrliche Auswirkungen (Untersuchung Knotenpunkt Wittener Straße/Glockengarten)	-
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Integrierte Lage, Stadtteilzentrum Altenbochum in der Nähe, Neuordnung zur Quartiersentwicklung (Abbruch/Erneuerung), Geologischer Garten	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Quartiersentwicklung durch Abbruch/Neubau, gute Infrastruktur, Eigentümer an Bebauung interessiert, Konzept in Erstellung	
Contra		
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 998
- [B-Plan \(im Verfahren\)](#)

Anhang 13 Haarmannsbusch

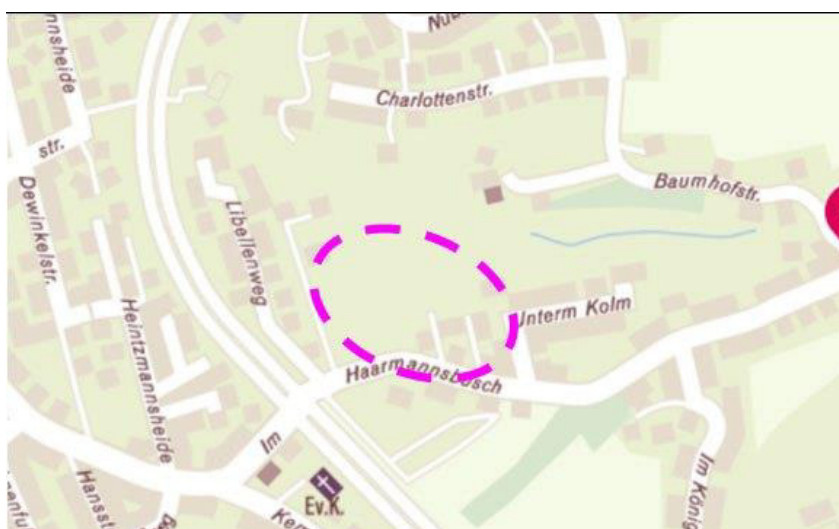
Langfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2027



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 1,5 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	1 Großeigentümer	+
Realnutzung	Grünfläche, Landwirtschaft	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig	+
	B-Planverfahren notwendig	o
ÖPNV	Bushaltestelle in der Nähe	o
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	Grünfläche/Baumbestand, Freiraum, Klimafunktion, Landschaftsschutzgebiet; Teilbereich im Biotopverbund; reg. bedeutsamer Freiraum; eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	gegenläufige Topografie, Entwässerungsproblematik, dokumentierter und oberflächennaher Bergbau, 1 Tagesöffnung auf der Fläche (Untersuchung erforderlich)	-
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Stadtteilzentrum Weitmar-Mark, Naherholungsflächen im näheren Umfeld	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Arrondierung der umgebenden Bebauung, gut verkehrliche Anbindung, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Umweltauswirkungen, Bergbau	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

Anhang 14 Hattinger Straße / Hinter der Kiste

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2023



Flächeninformation

Flächengröße	ca. 2 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Privateigentümer	+
Realnutzung	Landwirtschaft	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+ o
ÖPNV	Bus– Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	Freiraum, Klimafunktion, ggf. schutzwürdige Böden; reg. bedeutsamer Freiraum; eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Dokumentierter und oberflächennaher Bergbau, 1 Tagesbruch (Untersuchung Altbergbau erforderlich)	o
Konflikte mit dem Umfeld	Hochspannungsfreileitungen südlich	o
Sonstiges		
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Sehr gut erschließbar; Nachverdichtung, integrierte Lage, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Umweltauswirkungen, Bergbau	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept / Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

zurzeit keine

Anhang 15 Hauptstraße – In der Schornau

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2022



Flächeninformation

Flächengröße	ca. 1 ha (brutto)	0
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, 1 Großeigentümer	+
Realnutzung	Grünfläche	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Planverfahren läuft (Nr. 417b)	+

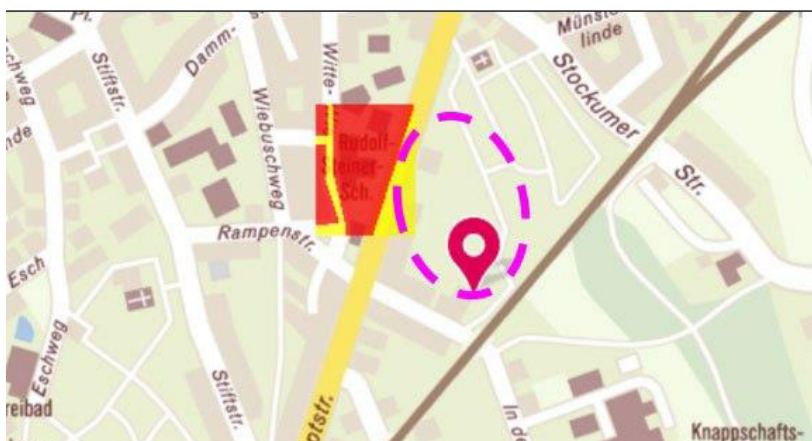
ÖPNV	Bushaltestelle in der Nähe	0
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Tlws. dichter Baumbestand; eine ASP I sowie Bestanderfassung und Bewertung der Biotopstrukturen im Rahmen des Umweltberichtes ist erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse		
Konflikte mit dem Umfeld	Immissionen durch Bahntrasse	-
Sonstiges		+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+

Pro	Integrierte Lage (Zentraler Versorgungsbereich in fußläufiger Entfernung, Schulen etc), Investoren für städtische Fläche vorhanden; Eigentümer an Entwicklung interessiert
Contra	Umweltauswirkungen, Immissionen durch Bahntrasse

Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)
--------------------	--

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Vorlage 20190937 Bebauungsplan Nr. 417 b – Hauptstraße/In der Schornau –
- [B-Plan \(im Verfahren\) 417 b](#)

Anhang 16 Havkenscheider Höhe 3. – 4. BA

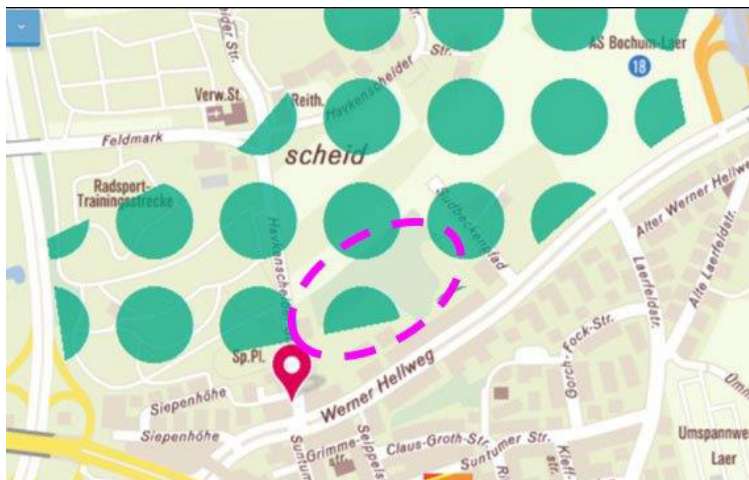
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2022



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 5,8 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Großeigentümer, Privateigentümer	o
Realnutzung	Landwirtschaft, Waldfläche, Grünfläche	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Planverfahren läuft (Nr. 901)	+
		+
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Grünflächen, hoher Baumbestand; temporäres Landschaftsschutzgebiet; Reg. bedeuts. Freiraum; Umweltbelange werden im Rahmen d. B- Planverfahrens abgewickelt	-
	Bei der Realisierung der Planung erfolgt eine ökologische Bauleitplanung	+
Entwicklungshemmnisse		
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Steht im Zusammenhang mit der Ostpark-Entwicklung, Plangebiet liegt am Rand vom ISEK-Gebiet Laer	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	B-Planverfahren wurde bereits eingeleitet. Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes im Zusammenhang mit der Ostpark-Entwicklung	
Contra	Umweltauswirkungen	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Entwicklung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



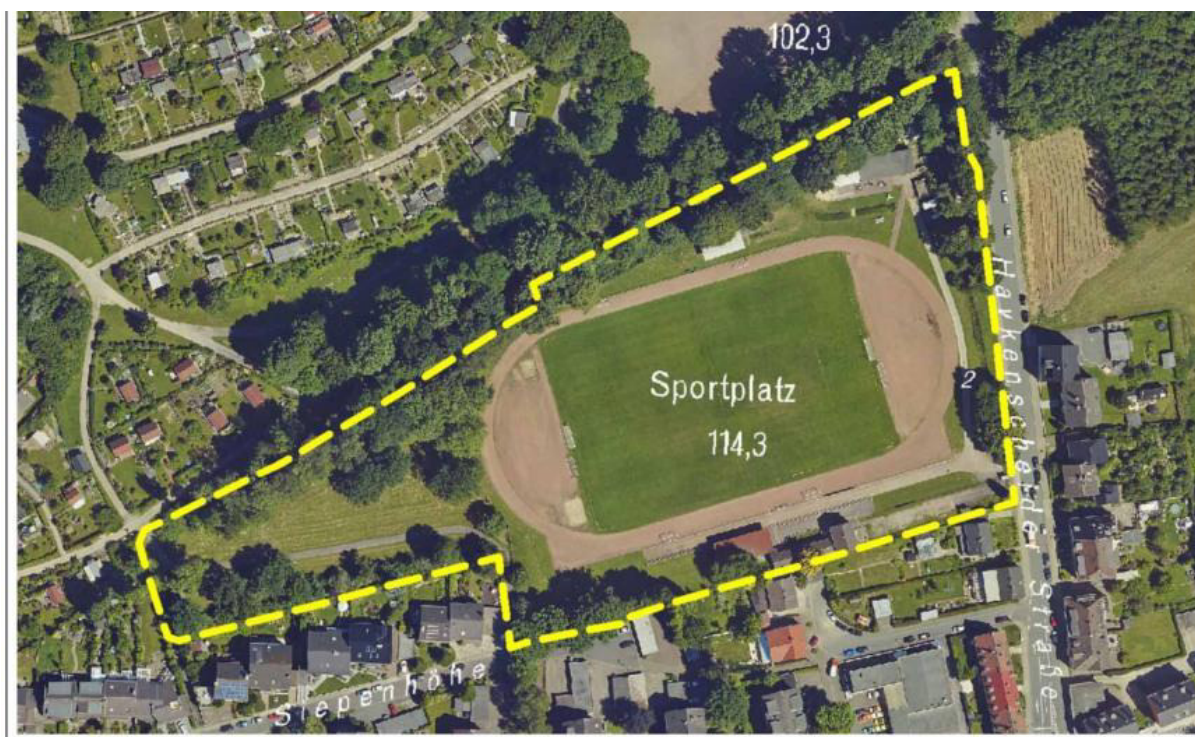
Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Vorlage 20193242 Bebauungsplan Nr. 901 – Ostpark/Havkenscheider Höhe / hier: a) Änderung der Bezeichnung / b) Zweite Änderung des Aufstellungsbeschlusses
- [B-Plan \(im Verfahren\) 901](#)

Anhang 17 Havkenscheider Park

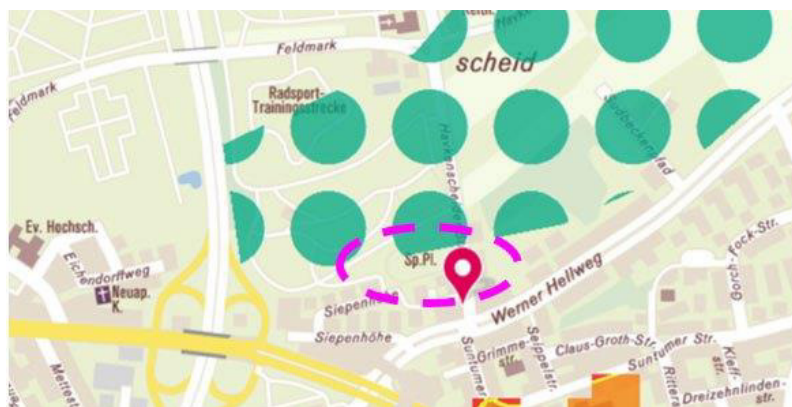
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 3 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Grünfläche, Sportplatz	o
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+
		o
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Belange werden im Rahmen des B-Plans abgestimmt	+
Entwicklungshemmnisse	Dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchung erforderlich)	o
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Steht im Zusammenhang mit der Ostpark-Entwicklung, Sportplatz soll verlagert werden.	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes im Zusammenhang mit der Ostpark-Entwicklung	
Contra	Verlagerung des Sportplatzes	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

--

Anhang 18 Hiltroper Landwehr – Sodinger Straße / Gerthe-West

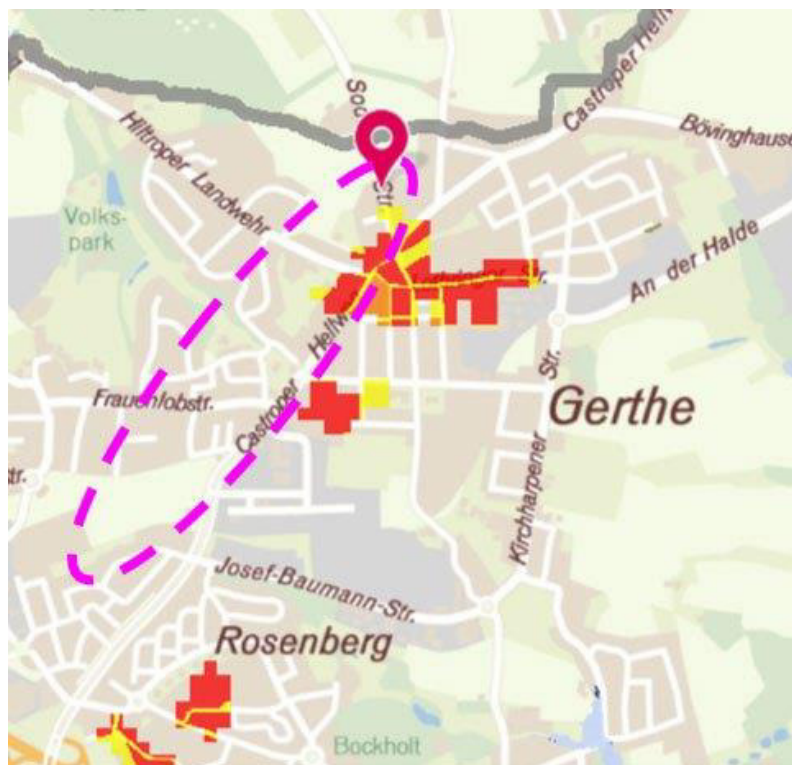
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2025



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 17,2 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Privat- und Großeigentümer	o
Realnutzung	Landwirtschaft, Grünflächen, Sportplatzanlage, Krankenhaus, private Gärten etc.	-
Planungsstand	RFNP-Änderung für Teilflächen notwendig B-Planverfahren erforderlich	- o
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Freiraum, Klimafunktionen, bes. schutzwürdige Böden, temporärer Landschaftsschutz, temporäres LSG 5; Reg. bedeuts. Freiraum, Poolfläche für zukünft. Kompens.; Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Topgrafisch tlw. problematisch, Sportplätze, Gasleitung, Altlastengefährdungsabschätzung erford.;	-
Konflikte mit dem Umfeld	Schweinezucht (Geruchsimmissionen), Hitzebelastung des Gerther Zentrums	-
Sonstiges	Rahmenplan erforderl., auf Teilfläche des Plangebiets ehem. Ziegelei, ggf. Vorsorgemaßnahmen (Methan) einplanen	
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Potenzielle Stärkung des Stadtteilzentrums Gerthe, erste konzeptionelle Überlegungen für Flächenentwicklung in der Erarbeitung.	
Contra	Umweltauswirkungen; Verlagerung von Sportplatz und Nebenanl., Geruchsimmissionen, bei vollständiger Bebauung mögl. weitere Verschärfung d. Hitzebelastung angrenzender Bereiche	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

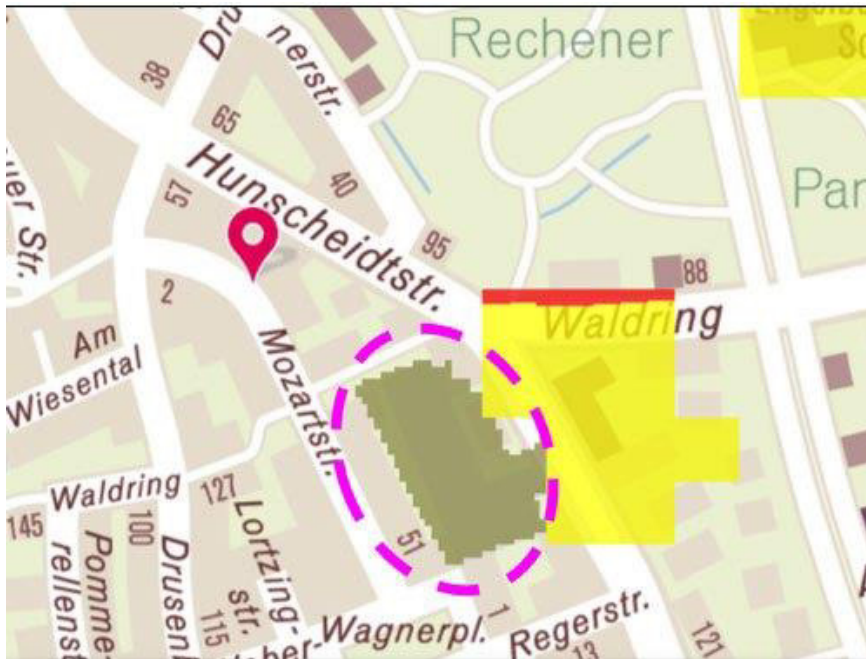
- Vorlage 20193889/1 Begleit- und Empfehlungsgremium zur Rahmenplanung „Gerthe-West“
- Vorlage 20200158 Eingabe gem. § 24 GO NRW zur Beschlussvorlage 20193889 „Begleit- und Empfehlungsgremium zur Rahmenplanung Gerthe-West“
- Vorlage 20190732 Rahmenplan Gerthe-West
- Vorlage 20182649 Rahmenplanung Gerthe-West / hier: 1. Grundsatzbeschluss zum Rahmenplan-Vorentwurf und zum weiteren Verfahren / 2. Zusammenarbeit mit der NRW.Urban Kommunale Entwicklung GmbH

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2022



Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Vorlage 20191636 Bebauungsplan Nr. 987 – Hunscheidtstraße / Waldring – hier: Änderung des Plangebietes
- Vorlage 20180839 Bebauungsplan Nr. 987 – Hunscheidtstraße / Waldring – hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Vorlage 20170803 Bebauungsplan Nr. 987 – Hunscheidtstraße / Waldring – hier: Aufstellungsbeschluss
- [B-Plan \(im Verfahren\) 987](#)

Anhang 22 Im Meerland

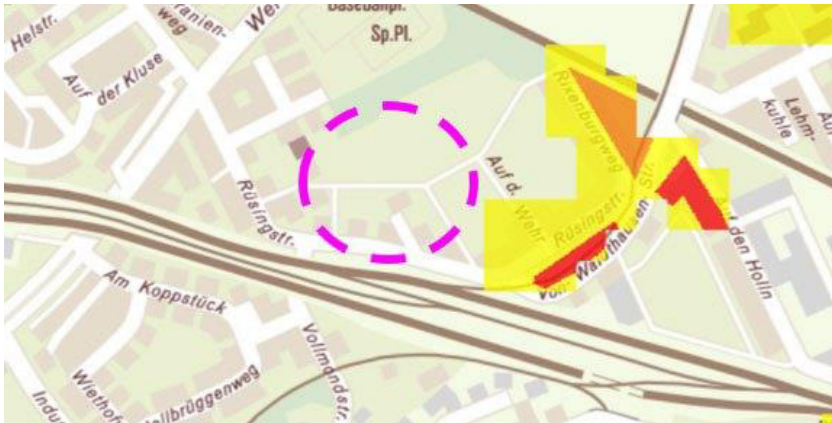
Langfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2028



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2,1 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Privateigentümer	o
Realnutzung	Grünfläche, Grabeland	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+ o
ÖPNV	Bus- und Bahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Baumbestand, Freiraum, Klimafunktionen; städtische Park- und Grünanlagen, eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Altlasten, Methanausgas. örtlich belegt sowie dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchungen erforderlich), entwässerungstechnisch schwierig	-
Konflikte mit dem Umfeld	Immissionen durch Sportplatz und Bahntrasse	-
Sonstiges	Nähe zum Kemnader See; ISEK Werne/Langendreer-Alter Bhf; Stadtteilzentrum Langendreer,	+
Realisierungshorizont	Langfristige Realisierung möglich	o
Pro	Potenzial einer städtebaul. Neuordnung des Bereichs, mögl. Entwicklung im Verbund mit benachbarten Wohnbauflächen	
Contra	Umweltauswirkungen; Flächenaufbereitung, Entwässerung	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (langfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

Anhang 23 Im Vogelspoth / Südstraße

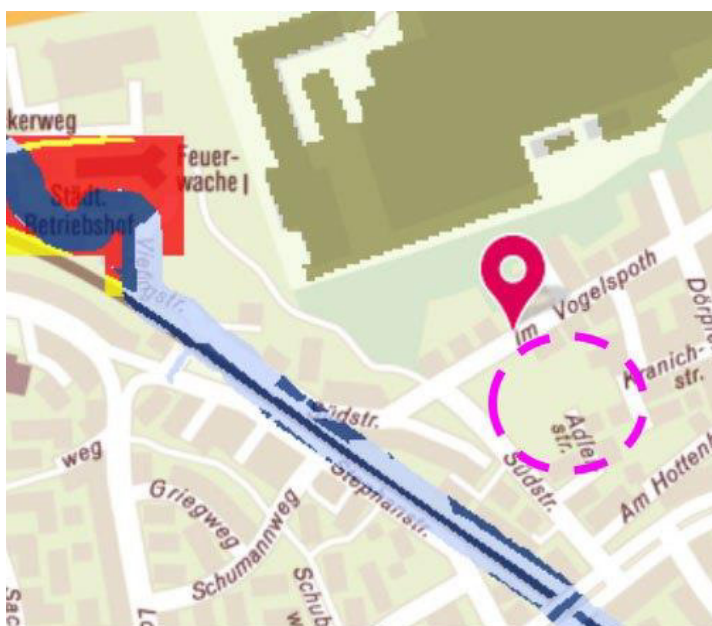
Langfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2027



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 1,9 ha (brutto)	0
Eigentumsverhältnisse	1 Großeigentümer, Stadt Bochum	+
Realnutzung	Brachfläche	+
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan in der Aufstellung (Nr. 781), Verfahren ruht.	+ 0
ÖPNV	Bus- und Bahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Ggf. schutzwürdige Böden vorhanden, Trittsteinbiotop, Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Projektentwicklung bislang immer am Eigentümer gescheitert, ggf. Verkauf der Fläche	0
Konflikte mit dem Umfeld	Gewerbe (Thyssen Krupp) im Norden; Schienenlärm im Süden	-
Sonstiges	Nahversorgungszentrum Höntrop, zentrale Verkehrsachse A40 und Bahnhof Wattenscheid in guter Erreichbarkeit	+
Realisierungshorizont	Langfristige Realisierung möglich	0
Pro	Großeigentümer, Wiedernutzung einer Brachfläche, integrierte Lage, Nähe zur Watt. Innenstadt, direkter und überreg. ÖPNV- und MIV- Anschluss, wohnungsnahe Grünflächen	
Contra	Gewerbelärmimmissionen (Thyssen Krupp) nordöstlich; Schienenlärm im Süden, Verfahren ruht	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (langfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- [B-Plan \(im Verfahren\) 781](#)

Anhang 24 Markstraße / Stiepeler Straße

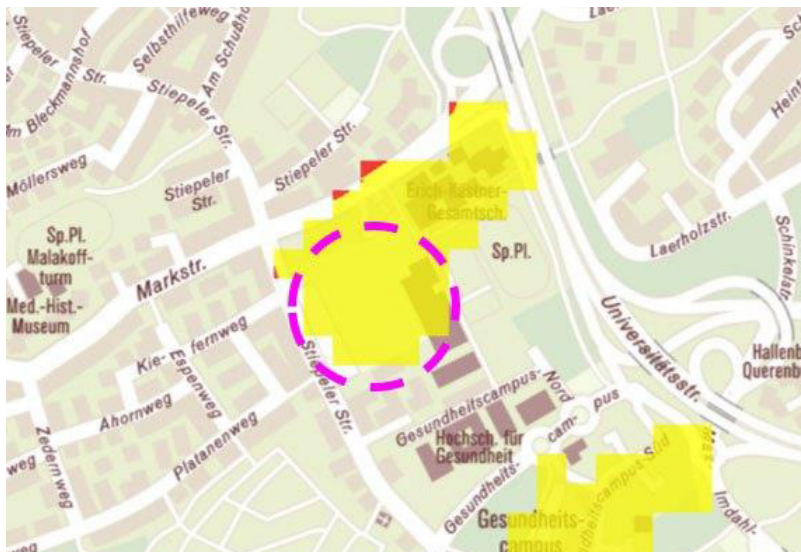
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2022



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 3,5 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Brachfläche (ehem. Schule)	+
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig	+
	B-Planverfahren läuft (Nr. 892)	+
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	ASP I sowie Bestanderfassung und Bewertung der Biotopstrukturen im Rahmen des Umweltberichtes ist erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse	Bergbauschächte, daher Methanvorsorgemaßnahmen erforderlich (wird im Verfahren berücksichtigt)	-
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen durch Sportanlage	-
Sonstiges	Entwicklung und Vermarktung durch Dritten	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Nähe zur Uni, gute Infrastruktur, Eigentum der Stadt Bochum, Erholungsflächen in der Nähe	
Contra	Bergbau, Lärmimmissionen	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Vorlage 20200665 Bebauungsplan Nr. 862 – Markstraße / Stiepeler Straße –
- Vorlage 20190583 Bebauungsplan Nr. 862 – Markstraße/Stiepeler Straße – hier: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- [B-Plan \(im Verfahren\) 862](#)

Anhang 25 Wohnen an der Feldmark, 3. BA / Ostpark-Neues Wohnen – Ausbau Verkehrsanlagen im Quartier Feldmark

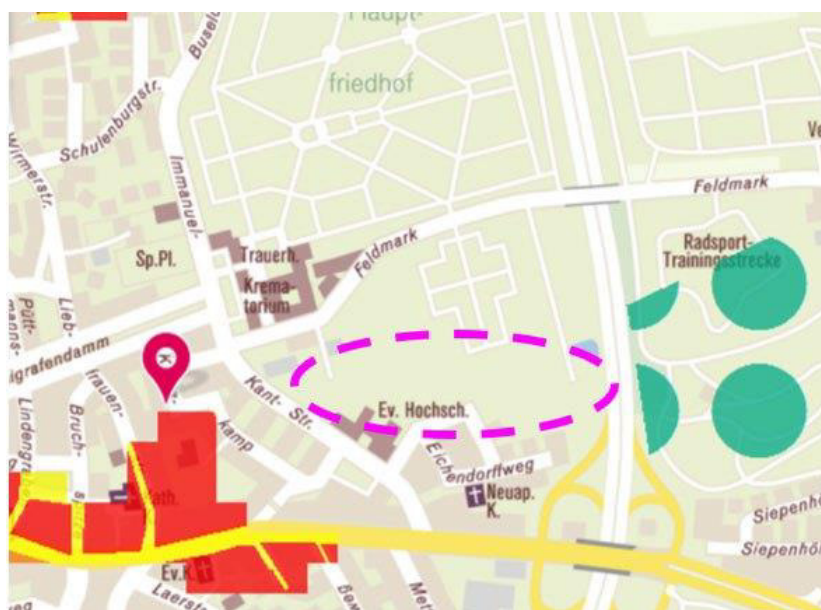
Kurzfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2021



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2,6 ha (netto), Bestandteil der Ostpark-Entwicklung	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Brache / ehem. Stadtgärtnerei	+
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung erforderlich	+
	Bebauungsplanverfahren läuft (Nr. 932)	+
	Entwicklung und Vermarktung durch Treuhänder NRW.Urban	+
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Freiraum, Regionaler Grünzug, Geltungsbereich Landschaftsplan Bochum Mitte/ Ost ohne Festsetzungen.	o
	Bei der Realisierung der Planung erfolgt eine ökologische Bauleitplanung	+
Entwicklungshemmnisse	Alle Belange werden im Rahmen der laufenden Bauleitplanung abgewogen.	
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Entwicklung eines Quartierzentrums (Ostpark), Stadtteilzentrum Altenbochum und Naherholungsbereiche in der Nähe, Bachlauf	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Im laufenden Verfahrensprozess, eng mit Grün- und Freiflächen verbunden, positive Impulse für den Stadtteil Altenbochum und Laer, im Eigentum der Stadt Bochum	
Contra		
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Vorlage 20201110 „Ostpark-Neues Wohnen – Ausbau Verkehrsanlagen im Quartier Feldmark“

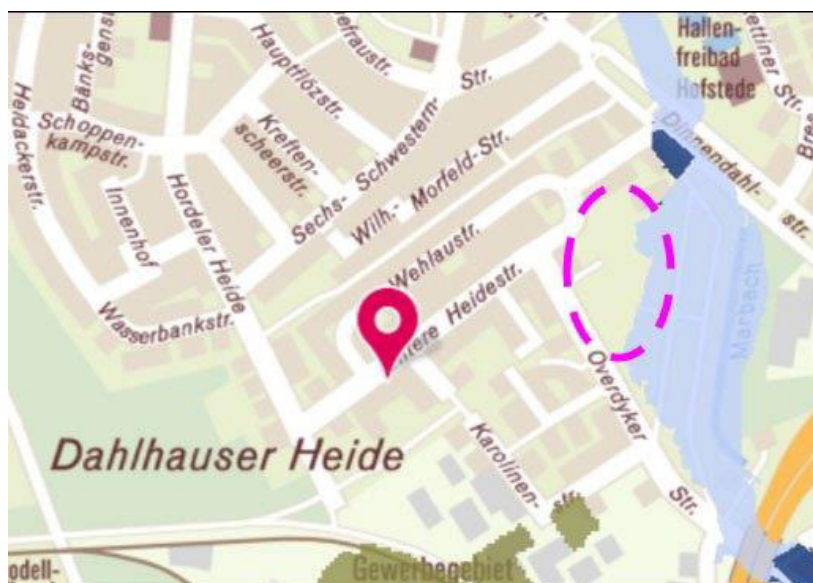
Anhang 26 Ovendyker Straße. 2. BA

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2026



Quelle: Vorlage 20182618 / Vorlage 20181415 Anlage 3

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- [B-Plan \(im Verfahren\)](#)

Anhang 27 Philippstraße

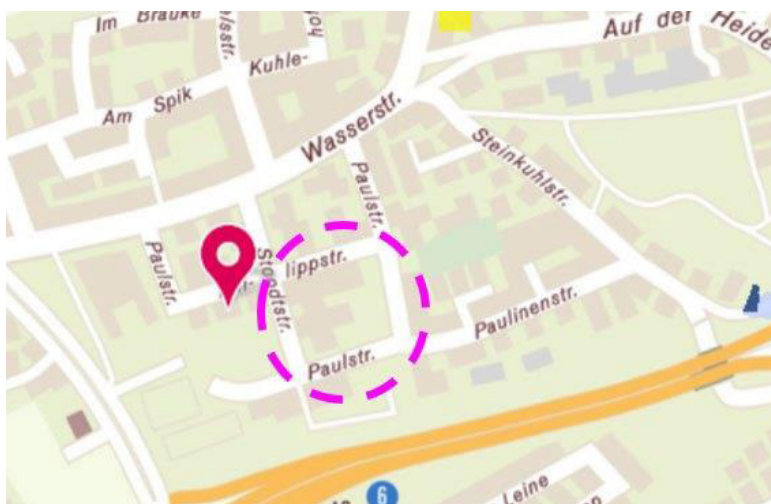
Kurzfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2021



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2,0 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	1 Großeigentümer	+
Realnutzung	Perspektivischer Leerstand, Gebäudebestand	+
Planungsstand	Voraussichtlich keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+ o
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	Tlws. Baumbestand, Grünflächen; Erhalt von Gehölzstrukturen, eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse	Altbebauung (Gefährdungsabschätzung erforderlich), dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchung erforderlich)	-
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen Nordhausen-Ring	-
Sonstiges		
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Integrierte Lage, Fläche größtenteils bereits baulich vorgeprägt; Eigentümer an Überplanung interessiert, gute verkehrliche Anbindung	
Contra	Abrisskosten und Geländeaufbereitung	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

Anhang 28 Ridderstraße Nord

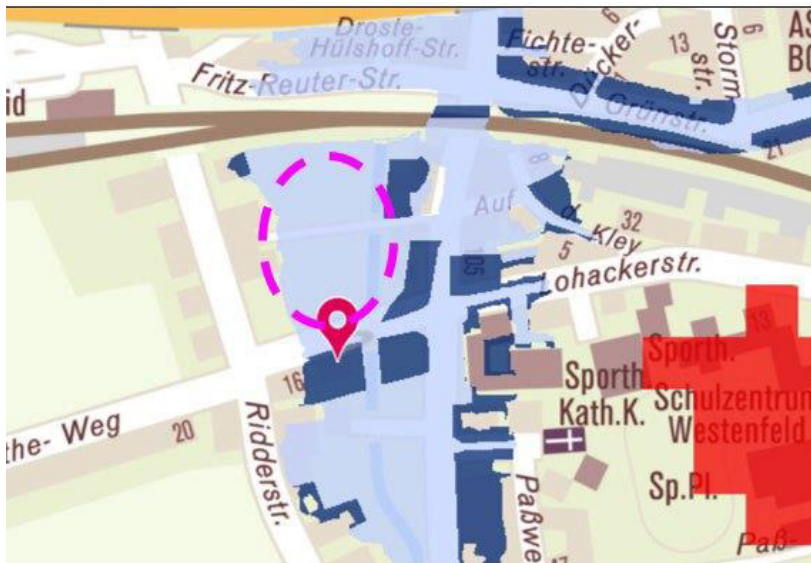
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2024



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2,0 ha (brutto)	0
Eigentumsverhältnisse	Privateigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	Grünfläche, Landwirtschaft	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+
		0
ÖPNV	Bus- Bahnhaltstellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	0
Ökologie	Regional bedeuts. Freiraum (hohes Entwicklungspotential für den Biotop- und Artenschutz); Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Überflutungen bei Starkregen, Altlastengefährdungsabschätzung, Dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchungen erforderlich)	-
Konflikte mit dem Umfeld	Immissionen durch Schienenlärm	-
Sonstiges	Bestandteil d. Gesamtstrukturkonzept „Südl. Innenstadt Wattenscheid“, Nahversorgungszentrum Höntrop, zentr. Verkehrsachse A40 u. Bhf Watt. in guter Erreichbarkeit	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Nähe zur Wattenscheider Innenstadt, direkter und überregionaler ÖPNV- und MIV- Anschluss, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Lärmimmissionen (DB), Umweltauswirkungen	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

Anhang 29 Roonstraße

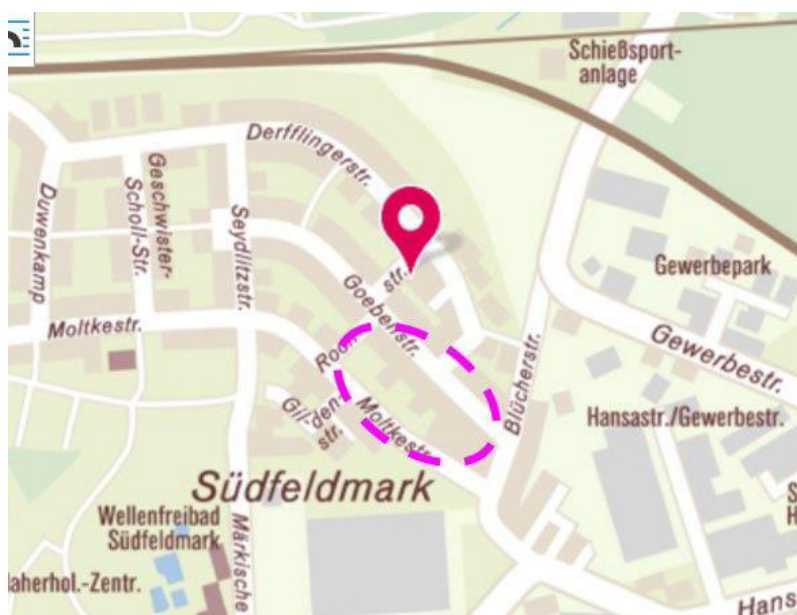
Kurzfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2021



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 1,1 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Ehem. Schule (Leerstand)	+
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig	+
	Ggf. B-Plan erforderlich	o
	Bestgebotsverfahren wird angestrebt	+
ÖPNV	Bushaltestelle in der Nähe	o
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	ASP I sowie Bestanderfassung und Bewertung der Biotopstrukturen im Rahmen des Umweltberichtes ist erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse		
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen Gewerbe südlich und östlich in ca. 150-200m Entfernung	-
Sonstiges	Naherholungszentrum Nord-Ost und Kruppwald in der Nähe, in der Nähe zum RS1, Nahversorgungszentrum Günnigfeld, Turnhalle soll erhalten bleiben.	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Eigentum der Stadt Bochum, gute Infrastruktur, integrierte Lage, baulich vorgeprägt	
Contra		
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung

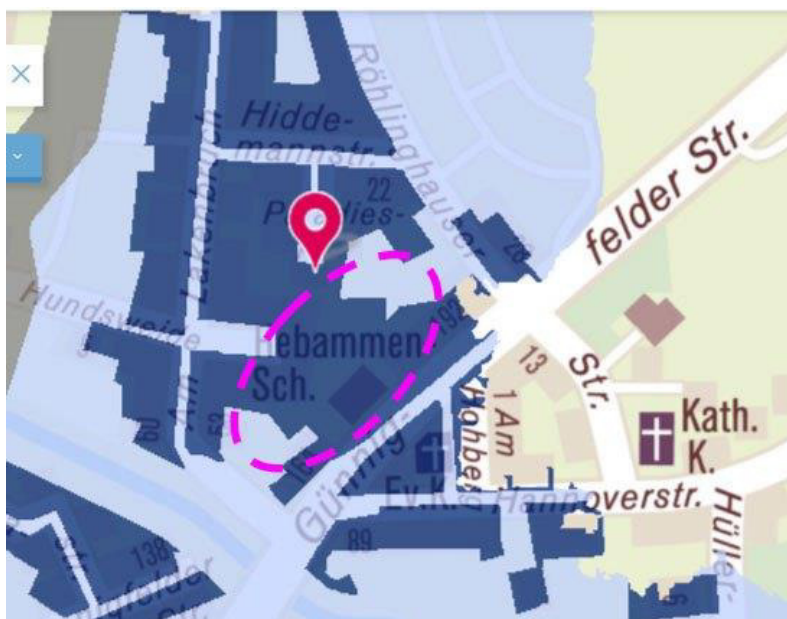


Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 1,3 ha (brutto)	0
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Brachfläche, ehem. Schulgrundstück	+
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Planverfahren läuft (Nr. 935)	+
		+
ÖPNV	Bushaltestelle in der Nähe	0
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld vorhanden	0
Ökologie	Älterer Baumbestand und Staudenbrache, Potential für kommunalen Biotopverbund und den Biotop- und Artenschutz, Artenschutzprüfung I erforderlich.	-
Entwicklungshemmnisse		
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Naherholungsflächen und Nahversorgungszentrum in der Nähe, Bolzplatzverlegung erforderlich.	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Wiedernutzung einer Brache, B-Planverfahren bereits eingeleitet, im Eigentum der Stadt Bochum	
Contra		
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- [B-Plan \(im Verfahren\) 935](#)

Anhang 31 Schulte-Hiltrop-Straße

Langfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2027



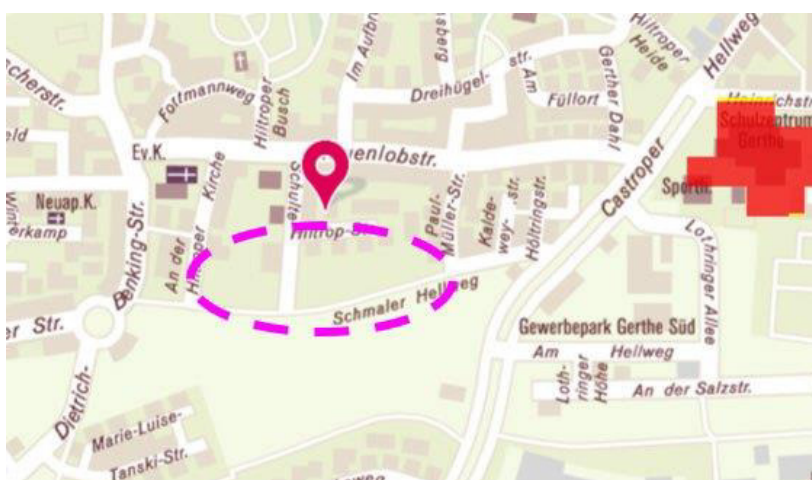
Anlage: Faktencheck zum Handlungskonzept Wohnen und dem Wohnbauflächenprogramm

Steckbriefe der Flächen aus dem Wohnbauflächenprogramm

Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 3 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Privateigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	Landwirtschaft	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+ 0
ÖPNV	Bus- und Stadtbahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Klimafunktionen, Freiraum, kein ökol. wertvoller Bewuchs; Landschaftsplan o. Fests., Regional bedeuts. Freiraum, eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich, ggf. schutzwürdige Böden vorhanden	-
Entwicklungshemmnisse	ggf. Vorsorgemaßnahmen (Methan) einzuplanen, hydraulisch unzureichende Entwässerungssituation (große RRB erforderlich)	0
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Nahvers.-Zentrum Hiltrop, gute Anbindung an das überreg. Straßen- und Radwegenetz (A40/A43),	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	gute Anbindung an das überreg. Straßen- und Radwegenetz, gut erschließbar, gute Infrastruktur, großzügige Freiflächen im Süden, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Umweltauswirkungen	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

Anhang 32 Schulzentrum Ost

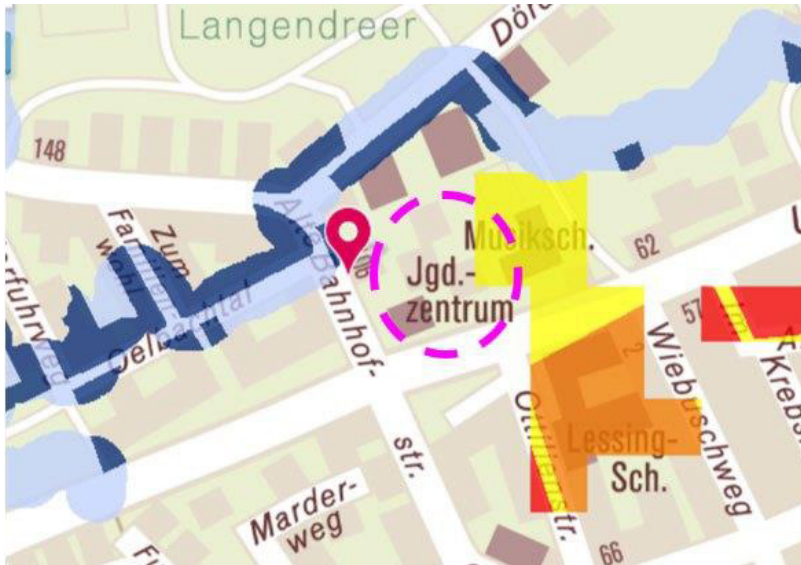
Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2024



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2,5 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum	+
Realnutzung	Altes Schulzentrum, Teilbestand wird derz. als Flüchtlingseinr. genutzt. Verlagerung der Musikschule und des Jugendfreizeithauses erforderlich.	o
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Plan erforderlich	+ o
ÖPNV	Bus- und Bahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	o
Entwicklungshemmnisse	Altbebauung / Erdbewegungen, Gefährdungsabschätzung erforderlich, Methan- ausgasungen örtlich belegt, Vorsorgemaßnahmen erforderlich, dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchung erforderlich)	-
Konflikte mit dem Umfeld		
Sonstiges	Best. Flüchtlingseinrichtung wird freigezogen; Plangebiet liegt zw. Nahversorgungszentrum Langendreer/Alter Bhf und Stadtteilzentrum, liegt im ISEK-Gebiet Werne/Langendreer-Alter Bhf	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Sehr gute verkehrliche und ÖPNV-Anbindungen, Park Langendreer mit umfangreichen Spiel- und Sportflächen in unmittelbarer Nähe, viele Einkaufsmöglichkeiten	
Contra	Kosten für Abriss und Herrichtung der Fläche	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- Vorlage 20181164 Soziale Stadt Werne- Langendreer-Alter Bahnhof / Grundstücksentwicklung ehem. Schulzentrum-Ost und weiterer Flächen

Anhang 33 Wilhelm-Leithe-Weg Nord

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2024



Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 2,6 ha (brutto)	o
Eigentumsverhältnisse	Stadt Bochum, Privateigentümer (an Entwicklung interessiert)	+
Realnutzung	Grünfläche, Landwirtschaft	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig	+
	B-Plan erforderlich	o
ÖPNV	Bus- und Bahnhaltestelle in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	In der nördl. Hälfte des Plangebiets hoher Baumbestand, Süd: ggf. Schutzw. Böden vorh.; Trittsteinbiotop wertvoll; Reg. bedeutsamer Freiraum; Eine ASP I sowie Bestandserfassung u. Bewertung d. Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Altlastengefährdungsabschätzung erforderlich, dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchungen erforderlich)	o
Konflikte mit dem Umfeld	Immissionen durch Schienenlärm, Anwohnerbelange	-
Sonstiges	In der nördl. Hälfte des Plangebiets ehem. Ziegelei, Bestandteil d. Gesamtstrukturkonzept „Südl. Innenstadt Wattenscheid“, Nahversorgungszentrum Höntrop, zentr. Verkehrsachse A40 u. Bhf Watt. in guter Erreichbarkeit; Entwicklung durch Treuhänder beabsichtigt.	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Nähe zur Wattenscheider Innenstadt, direkter und überregionaler ÖPNV- und MIV-Anschluss, Nähe zu umliegenden Schulen, wohnungsnahe Grünflächen, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Umweltauswirkungen; Immissionen	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)	

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#)

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- [Baulandentwicklung „Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid“](#)

Anhang 34 Wilhelm-Leithe-Weg Süd

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2024

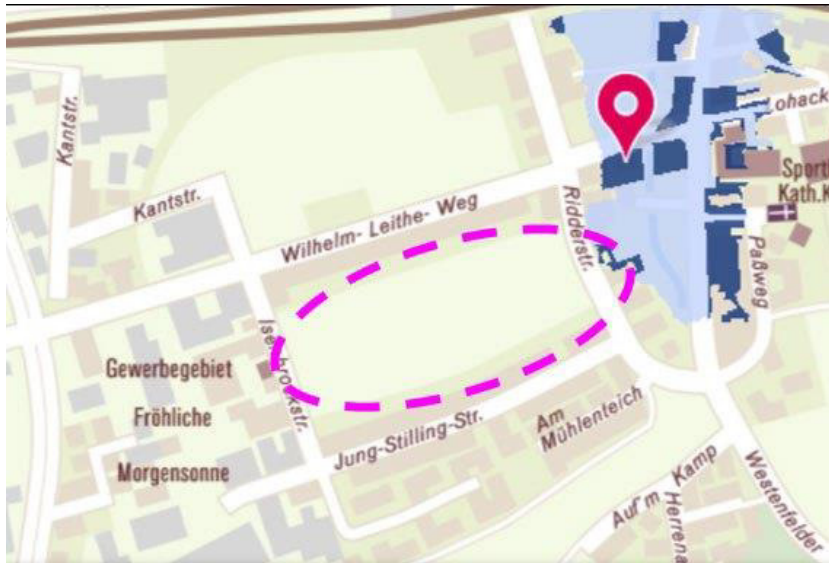


Flächeninformation		
Flächengröße	ca. 7,6 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Privateigentümer (an Entwicklung interessiert.)	+
Realnutzung	Landwirtschaft, Kleingärten	-
Planungsstand	Keine RFNP-Änderung notwendig B-Planverfahren erforderlich	+ o
ÖPNV	Bus- und Bahnhaltestellen in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur im weiteren Umfeld	o
Ökologie	Ggf. schutzw. Böden, Regional bedeutsamer Freiraum (Klimafunktion), Artenschutzprüfung I sowie Bestanderfassung u. Bewertung der Biotopstruktur im Rahmen des Umweltberichtes erforderlich	-
Entwicklungshemmnisse	Dokumentierter und oberflächennaher Bergbau (Untersuchungen erforderlich)	o
Konflikte mit dem Umfeld	Gewerbegebiet, Anwohnerbelange	-
Sonstiges	Bestandteil d. Gesamtstrukturkonzepts. „Südl. Innenstadt Wattenscheid“, Entw. durch Treuhänder beabsichtigt, Rahmenpl. erf., Nahversorgungszentrum Höntrop, zentr. Verkehrsachse A40 und Bhf. Wattenscheid in guter Erreichbarkeit	+
Realisierungshorizont	Mittelfristige Realisierung wahrscheinlich	+
Pro	Nähe zur Wattenscheider Innenstadt, direkter und überregionaler ÖPNV- und MIV- Anschluss, Eigentümer an Entwicklung interessiert.	
Contra	Umweltauswirkungen, Anwohnerbelange	

Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (mittelfristige Realisierung)
--------------------	--

Quelle: [Vorlage 20182618](#) / [Vorlage 20181415 Anlage 3](#))

Lage in der Handlungskarte Klimaanpassung



Quelle: [Klimaanpassungskonzept](#) / [Legende](#) (zur Vergrößerung bitte klicken)

Informationen der Stadt Bochum

- [Baulandentwicklung „Neues Bahnhofsquartier Wattenscheid“](#)

Anhang 35 Östliche Schloßstraße

Mittelfristige Potentialfläche für Wohnungsbau / geplanter Baubeginn 2022



