

Bürgerinitiative „Gerthe West - so nicht“

Bürgerinitiative „Grabeland Am Ruhrort“

Bürgerinitiative „Hinter der Kiste“

Bürgerinitiative „Schloßpark“

Interessengemeinschaft „Brantropstraße und Anwohner“

Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung

An die
Stadt Bochum

Herrn Oberbürgermeister der Stadt Bochum,
Herrn Stadtbaurat der Stadt Bochum,
Herrn Amts- und Institutsleiter des Referats für politische
Gremien, Bürgerbeteiligung und Kommunikation -,
die Fraktionen und Mitglieder im Rat der Stadt Bochum

Fortschreibung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Bochum

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Eiskirch,
sehr geehrter Herr Dr. Bradtke,
sehr geehrter Herr Lumma,
sehr geehrte Damen und Herren Mitglieder im Rat der Stadt Bochum,

hiermit reichen wir als Mitglieder der oben angeführten Initiativen und für diese eine

Eingabe gem. § 24 GO NRW i.V.m. § 9 Hauptsatzung der Stadt Bochum

zu der aktuell stattfindenden Überprüfung des Handlungskonzeptes Wohnen

für die Sitzung des Rates am 30.03.2023 ein.

Ausgangslage:

Zurzeit sind erhöhte Planungsaktivitäten der Bochumer Bauverwaltung zum
Wohnungsneubau feststellbar:

Bereits im Februar wurden Planunterlagen für das Bauvorhaben „Wilhelm-Leithe-Weg
Süd“ in Wattenscheid öffentlich ausgelegt. Am 07.03.2023 hat der Planungsausschuss die
öffentliche Auslegung zum B-Plan „Schloßstraße“ beschlossen. Am selben Tag fand zudem
eine Bürgerversammlung zur Vonovia-Bebauung „Holbeinstraße/ Kaulbachstraße“ in
Weitmar statt. Für den 08.03.2023 war zur Bürgerversammlung zum „Wohnen am

Hillerberg“ - besser bekannt unter „Gerthe-West“ - geladen. Am 13.03.2023 wurden Bürgerversammlungen zu „Hüttenstraße/An der Landwehr-West“ und „-Ost“ abgehalten. Am 30.03.2023 soll nunmehr der Rat für das Bauvorhaben „Dietrich-Benking-Straße“ die erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans einleiten. Im April steht im Planungsausschuss dann die Aufstellung des B-Plans „Steinhausstraße/ Günnigfelder Straße“ in Wattenscheid an. Für die zweite Jahreshälfte ist bereits die Auslegung der Planunterlagen für „Hinter der Kiste“ in Aussicht gestellt.

Die Planungen stützen sich auf den durch das „Handlungskonzept Wohnen“ erteilten Auftrag zum Wohnungsneubau. Dieses Konzept wurde im November 2017 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Im damaligen Prozess zur Aufstellung wurden auf Basis von Prognosen der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnraumbedarfs Zielzahlen für den Wohnungsbau definiert: die Schaffung von 800 neuen Wohnungen jährlich, davon 200 im geförderten Wohnungsbau. Ergänzend wurde ein Handlungsprogramm mit verschiedenen Maßnahmen erarbeitet. Gemäß Wohnbauflächenprogramm ist Neubau überwiegend auf freien bisher unversiegelten Flächen und nur vereinzelt auf vorgemerkten Flächen vorgesehen.

Um auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können, sind die für das Themenfeld Wohnen definierten Ziele und Maßnahmen planmäßig alle fünf Jahre einer Überprüfung zu unterziehen und gegebenenfalls zu modifizieren und das Handlungskonzept Wohnen fortzuschreiben.

Der Prozess zur Evaluation und Fortschreibung ist auf eine Dauer von zwölf Monaten im Bausteinprinzip angelegt und wurde im Herbst 2022 gestartet. Dabei erfolgt eine Evaluation der zwischenzeitlich umgesetzten bzw. initiierten Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen. Darauf setzt die Fortschreibung auf, weitere Grundlagen bilden die Erstellung von Szenarien der Bevölkerungsentwicklung, ergänzt durch eine Haushalte- und Wohnraumbedarfsprognose. An die Prüfung der Ziele und Leitlinien schließt sich die Aufstellung des Handlungsprogramms mit (modifizierten) Maßnahmen und Instrumenten an. Nach dem heutigen Stand soll ein aktualisiertes Konzept im 4. Quartal 2023 zur Abstimmung in die Gremien gehen.

Durch verschiedene Äußerungen seitens Politik und Verwaltung ist zwischenzeitlich der Eindruck in der Öffentlichkeit entstanden, die schon begonnenen Bebauungsplanprojekte würden im Rahmen der Evaluierung jedenfalls dergestalt nicht berücksichtigt, als diese bzgl. des Aspektes Vermeidung eines Grünflächenverbrauches nicht mehr mit zu bewerten seien und damit zu einer bloßen „abgeschlossenen historischen Ausgangsbasis“ zählten: damit würden z. B. die Forderungen/Auflagen zur Vermeidung von Freiflächenverbrauch faktisch nur zukünftige Projekte treffen.

Fakt demgegenüber ist aber auch, dass - verursacht durch die derzeitige politische Situation in der Ukraine (deren Ende derzeit nicht absehbar ist) - Vonovia, LEG genau wie die VBW und der Gemeinnützige Wohnungsverein Bochum bereits angekündigt haben, wegen steigender Baukosten, hoher Zinsen und unsicherer Förderbedingungen in diesem Jahr Neubau-Projekte nicht mehr bzw. nur zeitlich verzögert in den Folgejahren starten zu wollen.

Zurzeit laufen schließlich die Verfahren zum „Klimaplan Bochum 2035“ sowie zur „Global Nachhaltigen Kommune in NRW“. Die Bekanntgabe der Ergebnisse war für März 2023 angekündigt. Die Beschlussfassung im Rat sollte nach bisheriger Planung noch vor der Sommerpause erfolgen. In der Öffentlichkeit hieß es auch schon, Ergebnisse würden in diesen Verfahren erst im Herbst 2023 vorliegen. Aus der Stabsstelle Klima & Nachhaltigkeit erreichte das *Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung* heute die Mitteilung, dass sich das

Verfahren zur „Global Nachhaltigen Kommune in NRW“ verzögere. Man hoffe jetzt auf eine Vorlage in die politischen Gremien zu Sommer/Herbst 2023.

Anregung:

Anlässlich der in der breiten Öffentlichkeit aktuell diskutierten Überprüfung des Handlungskonzeptes Wohnen, deren Ergebnisse wir ebenso wie die Leitsätze zum Klimaplan und zur Global Nachhaltigen Kommune für den Herbst 2023 erwarten, regen wir folgenden Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 30.03.2023 an:

„Die Verwaltung der Stadt Bochum wird aufgefordert,

- **sämtliche schon im Bebauungsplanverfahren befindliche, aber noch nicht rechtskräftige Bebauungsplanprojekte für eine Wohnbebauung in die aktuell Überprüfung des Handlungskonzeptes Wohnen mit einzubeziehen und diese bzgl. aller dort relevanten Parameter (so insb. bei Klima, Flächenverbrauch, Nachhaltigkeit) einheitlich mit noch nicht begonnenen, später aber zeitlich parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren zu behandeln**
- **vorgenannten Verfahren ebenso wie Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans erst dann im Rahmen von Information, Anhörung und Beschluss gremienseitig Fortgang zu geben, wenn Überprüfungsergebnisse aus der Evaluation des Handlungskonzeptes Wohnen sowie zum Klimaplan und zur Global Nachhaltigen Kommune vorliegen und diese gemeinsam von Verwaltung, Rat und zuständigen Ausschüssen abschließend bewertet wurden.“**

Wir erbitten getrennte Abstimmung der Anregungen.

Begründung:

1. Die Eingabe ist zulässig und vor allem nicht nach § 9 Hauptsatzung der Stadt Bochum von der Vorlage an den Rat ausgeschlossen.

Ein besonderes Verfahren ist für die beiden obigen Anträge nicht vorgesehen.

Gegenstand und Ziel der Anregung können auch nicht im Rahmen einzelner Bebauungsplanverfahren verfolgt werden. Im Rahmen der einzelnen Bebauungsplanverfahren könnten sie erst in einer Abwägung für den jeweiligen Satzungsbeschluss berücksichtigt werden. Bis dahin können aber weitere Planungsschritte in den kommunalen Gremien auf dem Weg zum Satzungsbeschluss gemacht werden und damit weitere Fakten geschaffen sein, bevor ein fortgeschriebenes Handlungskonzept, ein Klimaplan und eine Nachhaltigkeitsstrategie vom Rat verabschiedet sind. Ist aber erst Baurecht geschaffen, gehen ein aktualisiertes Handlungskonzept sowie ein Klimaplan und eine Nachhaltigkeitsstrategie ins Leere.

2. Der Rat ist auch zur Bescheidung der Anregung allein zuständig.

Dem Strukturentwicklungsausschuss sind zwar Entscheidungen in Angelegenheiten des Handlungskonzeptes Wohnen übertragen. Der Ausschuss kann aber keine Regelungen treffen, die eine Anwendung des Handlungskonzeptes betreffen. Hierfür

ist der Rat zuständig, der allein über den Erlass und die Fortschreibung entscheidet.

Insoweit besitzt der erste Antrag primär eine Ordnungs- und Klarstellungsfunktion, die - für alle Beteiligten - verbindlich sicherstellen soll, dass angesichts der potentiellen Verschiebungen der o. g. Projektumsetzungen und der damit einhergehenden zeitlichen Überschneidungen mit zukünftigen Projekten einheitliche Bewertungsmaßstäbe innerhalb eines Zeitraumes greifen.

Hierdurch kann z. B. vermieden werden, dass bei parallel laufenden Bebauungsplanprojekten entgegen den politischen „Empfehlungen für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau“ (s. u. Ziff. 4) und unzulässig differenziert nach „*neuem und altem Recht*“ vorgegangen wird (noch zulässiger Verbrauch von Grünflächen vs. Beschränkung/Fokussierung auf Bestandsflächen).

Der zweite Antrag ergänzt diesen Gedanken insoweit folgerichtig, als dass er einerseits die Fortführung der internen Projektplanungen innerhalb der jeweiligen Projekte nicht behindert, jedoch verfahrensseitig hilft sicherzustellen, dass es erst bei Vorliegen, Bewertung und Beratung aller Erkenntnisse formal im Bebauungsplanverfahren zu einem Fortgang kommen kann.

3. Die Ergebnisse des Handlungskonzepts Wohnen sind demgemäß abzuwarten.

Die Überprüfung des Handlungskonzepts Wohnen hat dabei ergebnisoffen zu erfolgen. Ob danach immer noch der Neubau von 800 Wohnungen im Jahr auf wertvollen Freiflächen verlangt wird oder Möglichkeiten der Innenentwicklung wie Mobilisierung von Baulücken sowie der Aktivierung im Bestand Vorrang einzuräumen ist, bleibt abzuwarten.

4. Nach den in der Bundespressekonferenz am 20.02.2023 vom Präsidenten des Umweltumweltamtes Dirk Messner sowie dem Leiter der Kommission Nachhaltiges Bauen Dr. Matthias Lerm gemeinsam mit Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundesumweltministerin Steffi Lemke vorgestellten „Empfehlungen für einen nachhaltigen Wohnungs- und Städtebau“ soll Neubedarf in erster Linie im Bestand befriedigt werden. Die Ministerinnen haben erklärt, die Aufgaben gemeinsam angehen zu wollen und damit das eindeutige Signal gesendet, Wohnraumschaffung und Klimaschutz ab sofort gemeinsam zu denken.
5. Auch Fördermittel für preisgebundene Wohnungen will die zuständige Ministerin zur Verfügung stellen.

In Bochum geht Jahr für Jahr weiterer preisgebundener Wohnraum verloren. Bisher sollten von den nach dem „Handlungskonzept Wohnen“ jährlich 800 neuen Wohneinheiten 200 im geförderten Wohnungsbau entstehen. Auf privaten Flächen, für deren Entwicklung ein Bebauungsplan erforderlich ist, hat der Rat 2017 zudem beschlossen, dass 20 Prozent des entstehenden Wohnraums im geförderten Wohnungsbau entstehen müssen. Hierdurch sollen die aus der Bindung fallenden Wohnungen kompensiert werden.

6. Dieses Ziel ist bisher nicht erreicht worden – und ist mit der beschlossenen Quotierung auch zukünftig nicht erreichbar.

Nach einer Mitteilung des Planungsamtes aus März 2022 zur Entwicklung des

preisgebundenen Wohnraums 2021/22 wurden zwischen 2018 und 2021 diese Ziele immer deutlich verfehlt. Bis 2032 werden sogar weitere Abgänge von ca. 4.500 WE prognostiziert. Bei einem Prognosezeitraum von ca. 10 Jahren müssten also jährlich 450 geförderte Wohnungen neu geschaffen werden, um eine Kompensation zu erreichen.

Der Wohnungsmarktbericht 2022 hat im November 2022 bestätigt, dass selbst bei jährlich 200 neu geförderten Wohnungen der aktuelle Bestand weiter sinken wird, die angestrebte Kompensation also nicht erreichbar ist. Bei einer Fortschreibung des Handlungskonzepts müsste die bisher 20-prozentige Quote für preisgebundene Wohnungen deshalb erheblich angehoben werden.

7. Werden die Bebauungsplanverfahren vor Inkrafttreten eines an die Verhältnisse des Bochumer Wohnungsmarkts angepassten Handlungskonzepts weiter betrieben, besteht die Gefahr, dass klimatisch und ökologisch wertvolle Flächen endgültig verloren gehen und dort - wie auch auf bereits vorgemerkten Flächen - auch nur 20 Prozent geförderter Wohnraum entstehen. Der Mangel an preiswertem Wohnraum würde in Bochum noch weiter ansteigen.
8. Die Ergebnisse der Prozesse zur Erstellung eines Klimaplanes und einer Nachhaltigkeitsstrategie sind abzuwarten.

In beiden Prozessen sind Ziele formuliert und Maßnahmen vorgeschlagen worden, die Auswirkungen auf zukünftige Bebauungsplanverfahren haben werden.

Wer diese Ergebnisse nun aber auf laufende Bauvorhaben nicht anwenden will, verliert eine Chance, nachhaltiges Bauen und Wohnen in Bochum umzusetzen.

9. Es ist der Eindruck zu vermeiden, es solle „Baurecht auf Abruf“ geschaffen werden.

Investoren wie Vonovia haben erklärt, keine Neubau-Projekte in diesem Jahr zu starten. Andere Projekte verzögern sich erheblich in die nächsten Jahre hinein. Die Vorhaben sollen aber - ohne Not bzw. rechtliche Verpflichtung - noch baureif gemacht werden, um „startklar“ zu sein, wenn die Rahmenbedingungen wieder passen.

Werden die laufenden Bebauungsplanverfahren demgegenüber ohne Rücksicht auf die vorbenannten laufenden Prozesse weiter betrieben, kann der zwischenzeitlich auch durch entspr. Äußerungen städtischer Vertreter entstandene Eindruck entstehen, im Interesse von Investoren solle schnell noch „Baurecht auf Abruf“ geschaffen werden. Es gibt indes keinen Anspruch auf „Baurecht auf Abruf“.

Bochum, 21.03.2023

Gerd Henke *)

Sabine Schöning *)
(Bürgerinitiative „Gerthe West - so nicht“)

Reiner Helwig *)
Heike Schick *)
(Bürgerinitiative „Grabeland Am Ruhrort“)

Esther Linsel *)
Oliver Linsel *)
(Bürgerinitiative „Hinter der Kiste“)

Björn Echternach *)
Kai Krämer *)
(Bürgerinitiative „Schloßpark“)

Markus Kerkhoff *)
Michael Venohr *)
(Interessengemeinschaft „Brantropstraße und Anwohner“)

Wolfgang Czapracki-Mohnhaupt *)
Andrea Wirtz *)
Nadja Zein-Draeger
(Netzwerk für bürgernahe Stadtentwicklung)

*) Den Unterzeichner*innen ist bekannt, dass ihre Namen und Vornamen in dieser Angelegenheit in öffentlichen Vorlagen für die politischen Gremien der Stadt Bochum bekannt gegeben werden sowie diese Vorlage im Ratsinformationssystem der Stadt Bochum dauerhaft und für die Allgemeinheit im Internet abrufbar hinterlegt werden.
Diese Zustimmung ist freiwillig und kann von den Unterzeichner*innen jeder Zeit ohne Angabe von Gründen mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden.