

Wohnbauflächenbericht 2023

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	ii
Tabellenverzeichnis.....	iii
I. Anlass und Einführung.....	1
II. Rahmenbedingungen für die Abschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs	3
II.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose	3
II.2 Haushaltsentwicklung	9
II.3 Wohnungsbestand	10
II.4 Wohnungsleerstand	13
III. Bautätigkeit	16
III.1 Baufertigstellung	16
III.2 Bauabgänge	17
III.3 Bauüberhang	17
III.4 Baugenehmigungen.....	18
IV. Besondere Betrachtungsebenen im Wohnungsbau	21
IV.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	21
IV.2 Wohnungen für Senioren und Hochbetagte.....	21
IV.3 Flüchtlinge.....	23
IV.5 Aktuelle Berichte und Gutachten.....	24
IV.5.1 Wohnungsmarktbericht NRW 2022 der NRW.Bank	24
IV.5.2 Gutachten zum Wohnungsneubaubedarf NRW 2020 des GEWOS-Instituts	25
V. Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete.....	26
V.1 Ausgangslage.....	26
V.1 Leitlinien.....	26
VI. Entwicklung der Wohnbaupotentiale in Bottrop.....	28
VI.1 Umgesetzte Wohnbauflächen 2021/2022	29
VI.2 Zukünftige Flächenpotentiale	31
VI.3 Baulücken.....	41
VI.4 Gesamtzahlen.....	42
VII. Zielerreichung	45
VIII. Zusammenfassung und Ausblick.....	46

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTRUP ZWISCHEN 2002 UND 2022, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2023.....	3
ABBILDUNG 2:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE BIS 2040, QUELLE: RVR, 2021	5
ABBILDUNG 3:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DEUTSCHLAND, QUELLE: STATISTISCHE ÄMTER DER LÄNDER..... UND DES BUNDES, GEWOS, 2020.....	6
ABBILDUNG 4:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2020-2035 BOTTRUP, QUELLE: STATISTISCHE ÄMTER DER LÄNDER	6
	UND DES BUNDES, GEWOS, 2020.....	6
ABBILDUNG 5:	DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG BOTTRUP, QUELLE: BBSR, 2021	7
ABBILDUNG 6:	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR KREISE 2030 BIS 2035 (MITTLERES SZENARIO),	7
	QUELLE: EMPIRICA REGIO, BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2023.....	7
ABBILDUNG 7:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE 2010-2022, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2023.....	9
ABBILDUNG 8:	WOHNUNGSBESTAND BOTTRUP 2010-2022, QUELLE: IT.NRW, 2023	11
ABBILDUNG 9:	CBRE-EMPIRICA-LEERSTANDSINDEX MARKTAKTIVER LEERSTAND IN GESCHOSSWOHNUNGEN,.....	14
	QUELLE: EMPIRICA-REGIONALDATENBANK, 2022	14
ABBILDUNG 10:	BAUABGÄNGE 2010-2019 IN BOTTRUP, QUELLE: STADT BOTTRUP AUF BASIS VON IT.NRW, 2021	17
ABBILDUNG 11:	BAUÜBERHANG WOHNUNGEN 2012-2022, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2023	18
ABBILDUNG 12:	ANZAHL GENEHMIGTER UND FREIGESTELLTER WOHNEINHEITEN IN BOTTRUP 2017-2022,	19
	QUELLE: STADT BOTTRUP, 2023	19
ABBILDUNG 13:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSKLASSEN 2010-2020, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2021	22
ABBILDUNG 14:	ANTEIL DER ALLEINLEBENDEN SENIORINNEN UND SENIOREN NACH ALTERSKLASSEN SEIT 2017,.....	22
	QUELLE: STADT BOTTRUP, 2021	22
ABBILDUNG 15:	DIAGRAMM ZUR VERTEILUNG MÖGLICHER WOHNEINHEITEN NACH STADTTEILEN,	42
	QUELLE: STADT BOTTRUP, 2023	42

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2018 BIS 2040 NACH VERWALTUNGSBEZIRKEN UND KOMPONENTEN, QUELLE: IT.NRW 2019.....	4
TABELLE 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTRUP NACH DEN GESCHLECHTERN, QUELLE: IT.NRW, 2023	4
TABELLE 3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTRUP 2017-2040, QUELLE: BBSR, 2021	7
TABELLE 4: HAUSHALTSENTWICKLUNG BOTTRUP 2018-2040, QUELLE: IT.NRW, 2018.....	10
TABELLE 5: WOHNUNGSBESTAND IN NRW, QUELLE: IT.NRW, 2020	11
TABELLE 6: WOHNUNGSBESTAND 2021 UND 2022 IN NRW, QUELLE: IT.NRW, 2023.....	12
TABELLE 7: MARKTAKTIVER LEERSTAND 2017-2021, QUELLE: CBRE-EMPIRICA-LEERSTANDSINDEX, 2022	13
TABELLE 8: STATISTIK DER BAUFERTIGSTELLUNGEN BOTTRUP 2012-2022, QUELLE: IT.NRW, 2023.....	16
TABELLE 9: ANZAHL BAUGENEHMIGUNGEN IN BOTTRUP 2012-2022, QUELLE: IT.NRW, 2023.....	18
TABELLE 10: PROGNOSTIZIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSKLASSEN BIS 2024, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2021	23
TABELLE 11: UMGESetzte BAUVORHABEN SEIT 2020, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2023	29
TABELLE 12: ZUKÜNFTIGE FLÄCHENPOTENTIALE, QUELLE: STADT BOTTRUP 2023	32

I. Anlass und Einführung

Im April 2016 sind das *Wohnbauflächenkonzept 2025* und seine *Leitsätze* vom Rat der Stadt beschlossen worden. Die Rahmenbedingungen für die Wohnraumentwicklung wurden zusammengetragen und der Handlungsspielraum für Verwaltung und Politik beschrieben. Es wurde vereinbart, in Form einer regelmäßigen Berichterstattung den Stand der Umsetzung darzustellen.

Im ersten Wohnbauflächenbericht 2017 wurde die Entwicklung bis Mitte 2017 dargestellt. In den darauffolgenden Wohnbauflächenberichten 2019 und 2021 wurde die Entwicklung bis Ende 2018 bzw. Ende 2020 abgebildet. Der nun vorliegende vierte Wohnbauflächenbericht 2023 stellt die Entwicklung für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2022 dar.

Die COVID-19-Pandemie, der Klimawandel, der Ukraine Krieg, die steigenden Energiekosten – all dies wirkt sich bereits auf den Bottroper Wohnungsmarkt aus – und wird diesen auch zukünftig prägen und beeinflussen.

Neben umfassenden Entscheidungen zum Umgang mit der Pandemie und der Notunterbringung von Flüchtlingen, haben sich Verwaltung und Politik seit dem letzten Wohnbauflächenbericht aus dem Jahr 2021 mit einem, den Klimawandel betreffenden, Thema vertieft auseinandergesetzt: Die Erarbeitung eines Kriterienkatalogs für nachhaltiges und klimagerechtes Bauen. Es handelt sich dabei um Leitlinien, die den politischen Gremien als Entscheidungshilfe bei der Priorisierung von Flächenentwicklungen dienen und dafür sorgen sollen, dass künftige Wohngebiete nachhaltig und klimafreundlich gebaut und geplant werden.

Ziel des Berichtes ist, Empfehlungen auf Basis aktueller Zahlen und Entwicklungstendenzen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklungspolitik abzugeben. Die zukünftigen Flächenpotentiale im Bottroper Stadtgebiet sollen dabei unter Heranziehung der neu erarbeiteten Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiet überprüft und dargestellt werden.

Zu Beginn des Berichtes werden Rahmenbedingungen auf Grund von Bevölkerungszahlen und -prognosen zusammengestellt und erläutert, um den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf besser abschätzen zu können. Im darauffolgenden Kapitel wird die vergangene Bautätigkeit in der Stadt Bottrop beschrieben. Im nächsten Schritt werden besondere Betrachtungsebenen, wie die Situation der Geflüchteten, thematisiert. Im Anschluss werden die bisherigen Erfahrungen mit den Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete erläutert. Danach folgt eine Einschätzung zu den Entwicklungen und Potentialen der aktuell vorhandenen Wohnbauflächen einschließlich der Baulücken. Auf Grundlage dieser Kapitel wird zum Abschluss eine mögliche zukünftige Entwicklung aufgezeigt.

Bereits im letzten Wohnbauflächenbericht hat sich gezeigt, dass es keine einheitlichen und vollumfänglichen Datengrundlagen zur Erfassung der Rahmenbedingungen und vergangenen

Bautätigkeiten gibt. Es werden daher nachfolgend die unterschiedlichen zur Verfügung stehenden Datenquellen aufgezeigt. Die daraus resultierenden Schlussfolgerungen für die Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bottrop basieren daher nicht nur auf den Grundlagedaten, sondern spiegeln auch die Erfahrungen der tatsächlichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte wider. Weitere Details sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

II. Rahmenbedingungen für die Abschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs

II.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose

Seit 2016 war in Bottrop eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung mit jeweils geringfügigen Zuwächsen oder Abnahmen in den Jahresvergleichen festzustellen. Nun, zum 31.12.2022 lebten nach der eigenen Kommunalstatistik 117.628 Personen in der Stadt, ein Jahr zuvor am 31.12.2021 waren es mit 116.856 hingegen genau 772 Personen weniger. Dieser Zuwachs steht im Zusammenhang mit der Zuwanderung Geflüchteter im Jahr 2022 (siehe dazu Kapitel IV.3).

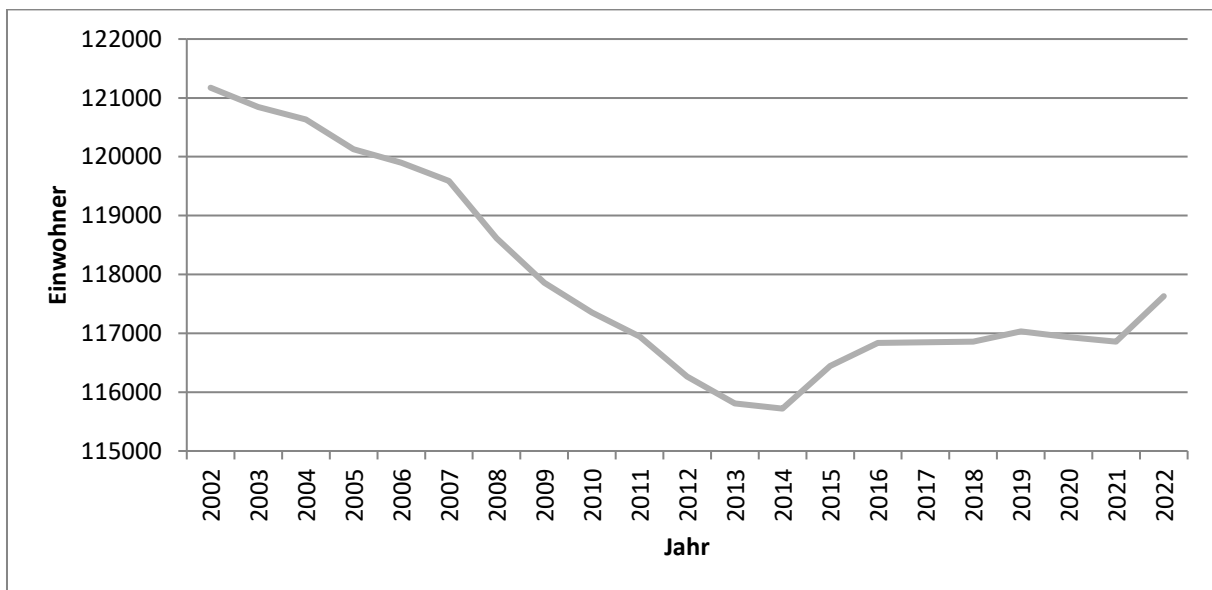


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Bottrop zwischen 2002 und 2022, Quelle: Stadt Bottrop, 2023

Die Verwaltung erstellt keine eigenen Prognosen für die künftige Bevölkerungsentwicklung. Hierzu werden die Ergebnisse anderer Institutionen herangezogen und immer wieder trifft die Feststellung zu, dass diese Berechnungen nicht nur im Ergebnis ganz erheblich variieren, sondern auch gravierende Unterschiede in den Berechnungsmethoden und den sogenannten Eingangsparametern aufweisen. So ist es unter anderem maßgeblich, mit welchen Werten bei der Geburtenrate oder der Sterblichkeit oder mit welchen Fort- und Zuzügen gerechnet wird. Bereits in den Erläuterungen der im Jahre 2010 erfolgten Überprüfung des Flächennutzungsplanes ist dieses Thema beleuchtet worden.

Für die planende Verwaltung sind solche Prognosen hilfreiche Orientierungswerte, die aber z.B. durch neue Zielsetzungen im Rahmen von Entwicklungsleitlinien als Beschluss des Rates der Stadt Bottrop beeinflussbar und somit relativierbar sind. Daher sei auch an dieser Stelle der Hinweis erlaubt, dass es **bisher keine Prognose für die Bottroper Bevölkerungsentwicklung gab, die vollumfänglich eingetroffen ist.**

Für den Betrachtungszeitraum des vorliegenden Wohnbauflächenberichts sind von verschiedenen Einrichtungen Prognosen erstellt worden, die nachfolgend herangezogen werden, um wahrscheinliche Trends und Spannweiten in den Ergebnissen zu ermitteln. Bereits im Wohnbauflächenbericht 2021 sind für Bottrop die Prognosen des **Landes NRW (IT.NRW)**, des **RVR** und des **GEWOS-Instituts** ausgewertet worden, die Werte in den Zieljahren zwischen 2035 und 2040 betrachten. Die Prognose des **Landes NRW (IT.NRW)** aus dem letzten Bericht wurde fortgeschrieben und reicht nun bis zum Jahr 2050. Neu hinzugekommen ist die Prognose von **empirica regio** mit Werten bis zum Zieljahr 2035.

Die Prognose des **Landes NRW** – erschienen im Juli 2019 – für die Zeit von 2018 bis 2040 weist bis zum Jahr 2040 für Bottrop einen Bevölkerungsrückgang auf 109.500 Personen aus. Das bedeutet einen Rückgang um -6,7%. Dazu der nachfolgende Auszug aus der Vorausberechnung von IT.NRW:

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2018 bis 2040 nach Verwaltungsbezirken und Komponenten, Quelle: IT.NRW 2019

Verwaltungsbezirk	Bevölkerung am				
	01.01.2018 ¹⁾	01.01.2040 ²⁾	Veränderung im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 01.01.2040 ²⁾		
			insgesamt	Überschuss der Geborenen (+) bzw. Gestorbenen (-)	Überschuss der Zu-(+) bzw. Fortgezogenen (-)
	Anzahl in 1 000		in v. H. der Bevölkerung am 01.01.2018		
Reg.-Bez. Münster					
Bottrop, krfr. St.	117,4	109,5	-6,7	-12,0	+5,3
Gelsenkirchen, krfr. St.	260,3	254,0	-2,4	-6,9	+4,5
Münster, krfr. St.	313,6	357,1	+13,9	+3,6	+10,3

IT.NRW hat mit Stand 30.03.2023 eine weitere Prognose erstellt, wonach sich der Rückgang lediglich bei -1,6% bis 2040 und bei -3,3 % bis 2050 einpendelt.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Bottrop nach den Geschlechtern, Quelle: IT.NRW, 2023

Kreisfreie Städte und Kreise Geschlecht		Bevölkerung						
		Stichtag						
		01.01. 2021	01.01. 2025	01.01. 2030	01.01. 2035	01.01. 2040	01.01. 2045	01.01. 2050
		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
05512, Bottrop, krfr. Stadt	männlich	57.122	56.908	56.583	56.138	55.564	54.951	54.422
	weiblich	60.266	60.323	60.272	60.118	59.874	59.494	59.042
Insge- samt		117.388	117.231	116.855	116.256	115.438	114.445	113.464

Die Bevölkerungsprognose des **RVR** errechnet einen Verlust von -8,8 %, jedoch ist das Ergebnis bezogen auf den Eingangswert von 2014. Bezogen auf die errechneten Werte für 2020 reduziert sich der Verlust auf ca. -7 % mit 105.875 Menschen in 2040. Die nachfolgende Tabelle ist ein Auszug aus der Prognose. Diese Bevölkerungsprognose wird als Grundlage für den neuen Regionalplan Ruhr genutzt. Es wird deutlich, dass der dort für 2020 errechnete Wert von 113.839 Personen in der tatsächlichen Entwicklung bereits um ca. 3.000 Personen überschritten wurde (siehe Abbildung 1 auf Seite 3).


Bevölkerungsprognose*) bis 2040								 Regionalverband Ruhr	
Gebietseinheit	Bevölkerung am 1.1. ...						Zu- bzw. Abnahme (-)		
	2014	2020	2025	2030	2035	2040	2014 bis 2040		
							Anzahl	in %	
Bochum	361.734	360.066	357.620	354.143	349.564	345.390	-16.344	-4,5	
Bottrop	116.055	113.839	112.074	110.188	108.066	105.875	-10.180	-8,8	
Dortmund	575.944	593.041	601.232	605.234	605.415	605.141	29.197	5,1	
Duisburg	486.855	484.265	480.069	474.854	468.558	462.988	-23.867	-4,9	
Essen	569.884	579.753	585.710	589.105	589.674	590.163	20.279	3,6	

Abbildung 2: Bevölkerungsprognose bis 2040, Quelle: RVR, 2021

Das **GEWOS-Institut** hat sich vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie (geringere Mobilität, weniger Zuzüge insbesondere von ausländischen Fachkräften) mit der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 in Deutschland beschäftigt. Die Einwohnerentwicklung in Deutschland verläuft danach positiv, insgesamt wird von einem leichten Bevölkerungswachstum von +0,7% bis zum 2035 ausgegangen. Die Bevölkerung wird in den Ballungsräumen bis 2035 weiterwachsen, jedoch nicht mehr so stark. Das liegt an der COVID19-Pandemie, die einen Rückgang von Fachkräften mit sich gebracht hat. Das Wachstum wird von den bevölkerungsreichsten alten Bundesländern getragen, deren Einwohnerzahlen bis 2035 um +1,4% steigen werden. Die neuen Bundesländer hingegen werden einen Bevölkerungsrückgang von -2,3% haben.

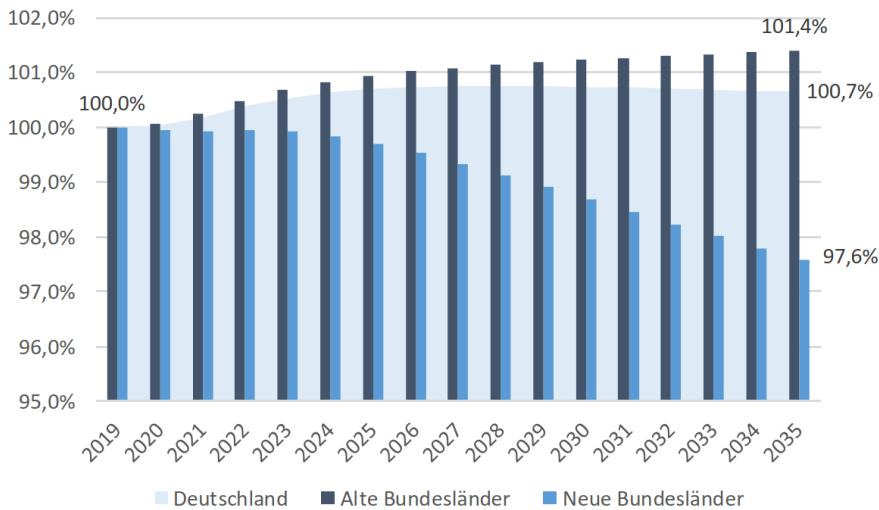


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Deutschland, Quelle: Statistische Ämter der Länder und des Bundes, GEWOS, 2020

Für die Stadt Essen wird ebenfalls ein Wachstum von bis zu +5% prognostiziert, sodass die Stadt Bottrop als Nachbarstadt von der Umlandwanderung profitieren könnte.

Laut der Bevölkerungsprognose von GEWOS wird es für die Stadt Bottrop eine Bevölkerungsveränderung von +2% bis -2% geben.

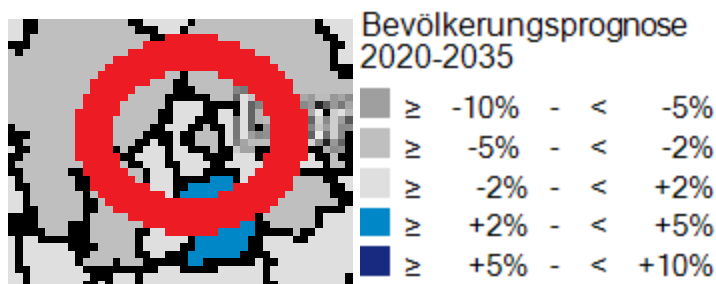


Abbildung 4: Bevölkerungsprognose 2020-2035 Bottrop, Quelle: Statistische Ämter der Länder und des Bundes, GEWOS, 2020

Zusätzlich hat das **BBSR** (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) im März 2021 die Ergebnisse seiner neunten Bevölkerungsprognose 2040 vorgelegt. Es wird für Bottrop ein Bevölkerungsrückgang von -8% von 2017 bis 2040 angenommen. Das BBSR geht von 117.400 Einwohnern im Jahr 2017 aus und ermittelt 108.000 Einwohner in 2040. Auch hier zeigt sich, dass die Anzahl der Bottroperinnen und Bottroper 2020 um gut 800 Personen höher lag, als vom BBSR prognostiziert. Die Prognose lehnt sich weitgehend an das Annahmegerüst der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts an. Die vorliegende Bevölkerungsprognose aktualisiert die Annahmen für alle relevanten Einflussgrößen. Wo möglich, berücksichtigt die Prognose, die sich als Status-quo-Prognose versteht, stabile regionale Trends der Fertilitäts-, Mortalitäts- und Wanderungsentwicklung. Alternativ schreibt sie aktuelle Verhaltensmuster über den Prognosezeitraum unverändert regional differenziert fort.

Die BBSR-Bevölkerungsprognose wurde mit dem *SIKURS-Modell* berechnet, das vom Verband Deutscher Städtestatistiker und dem KOSIS-Verbund (Verbund Kommunales Statistisches Informationssystem) entwickelt wurde.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung Bottrop 2017-2040, Quelle: BBSR, 2021

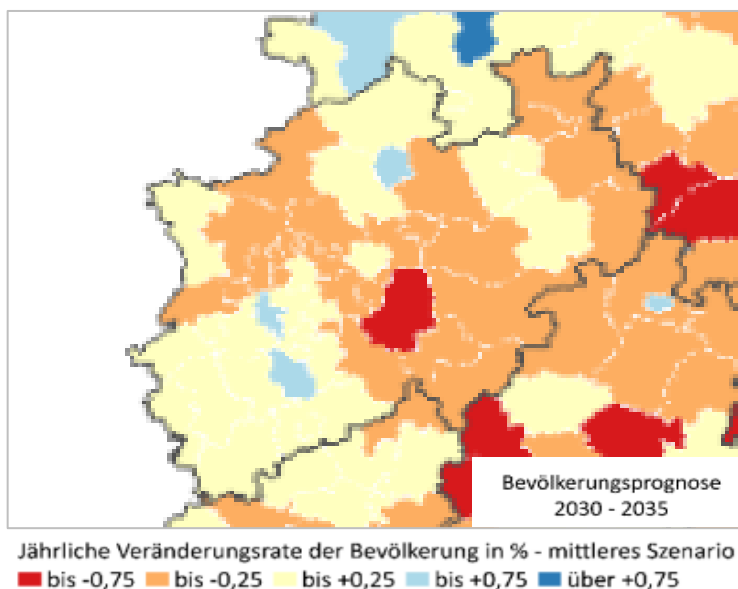
Krs_Name	2017	2020	2025	2030	2035	2040
Bottrop, Stadt	117.400	116.100	114.100	112.100	110.100	108.000

	Bottrop, Stadt			NW	Bund
	2017	2040	2017 - 2040	2017 - 2040	2017 - 2040
Bevölkerung	117.400	108.000	-8,0%	-3,3%	-1,0%
davon weiblich	60.200	55.800	-7,3%	-2,9%	-0,5%
Bis 20 Jahre	20.800	19.300	-7,2%	+0,8%	+3,9%
20 bis 65 Jahre	71.000	57.200	-19,4%	-13,4%	-10,9%
65 Jahre und älter	26.100	31.200	+19,5%	+22,0%	+23,2%

Abbildung 5: Demographische Entwicklung Bottrop, Quelle: BBSR, 2021

Das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* hat im Februar 2023 eine Bevölkerungsprognose bis 2035 veröffentlicht.

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose für Kreise 2030 bis 2035 (mittleres Szenario), Quelle: empirica regio, Bevölkerungsprognose 2023



Die Bevölkerungsprognose für Kreise bis 2035 (mittleres Szenario) zeigt für Nordrhein-Westfalen bis auf vereinzelte Ausnahmen eine negative Bevölkerungsentwicklung. Für Bottrop ist eine jährliche Veränderungsrate der Bevölkerung von bis zu -0,25 % zu erwarten. Die Prognose legt für ihre Berechnungen das Jahr 2021 als Basisjahr zu Grunde. Laut Abbildung 1 auf Seite 3

lebten im Jahr 2021 ca. 117.000 Menschen in Bottrop. Bei einem jährlichen Rückgang von 0,25 % würde sich die Bottroper Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf ungefähr 113.000 Personen reduzieren.

Der aktuelle **Sozialbericht** der Stadt Bottrop liefert darüber hinaus Informationen zu demographischen Trends in Bottrop sowie Möglichkeiten der Einflussnahme durch die Politik (Seite 27 des Sozialberichtes), welche im Folgenden zitiert werden:

„Entgegen gängiger Bevölkerungsprognosen verzeichnet Bottrop derzeit bei moderaten Zuwächsen konstante Bevölkerungszahlen. Im gesamten Beobachtungszeitraum können die Geburtendefizite durch Wanderungsgewinne ausgeglichen und übertroffen werden. Dabei sind zwei Tendenzen erkennbar: die Geburtendefizite gehen wie auch die Wanderungsgewinne zurück. Die natürlichen Bevölkerungsverluste wirken sich demnach nicht mehr so negativ und die räumlichen Bevölkerungsgewinne nicht mehr so positiv wie bisher auf die Entwicklung der Gesamtbevölkerung aus. Da sich beide Entwicklungen relativ ausgeglichen vollziehen, haben die Veränderungen bislang noch keinen spürbaren Einfluss auf die Gesamteinwohnerzahlen. Für die Zukunft gilt es zu beobachten, ob sich die bisherigen Tendenzen der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklungen festigen und über welche Maßnahmen sie bei Bedarf beeinflusst werden können. Flächenentwicklungen haben unter anderem im Bezirk 74 - Kirchhellen-Nord-Ost Wirkung gezeigt. Hier waren überdurchschnittliche Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Bottrop weist als Wohnort für Auswärtige weiterhin großes Potenzial auf. Die Entwicklung von familiengerechten Siedlungsstrukturen und Wohneinheiten kann sich mittelfristig auch positiv auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung auswirken. Wichtige Effekte können entsprechende Flächenentwicklungen insbesondere in den Bezirken erzielen, wo Geburtendefizite überdurchschnittlich hoch oder erste Wanderungsverluste zu erkennen sind. Zuwanderungen und Familienbildungen stärken die soziale Infra- und Versorgungsstruktur und wirken möglichen Funktionsverlusten entgegen. In Zukunft werden auf ehemaligen Bergbauflächen auch neue Entwicklungspotentiale entstehen, welche sich positiv auf die räumliche und natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt auswirken können. Doch schon im Vorfeld sollte ein Bewusstsein über die derzeitigen Tendenzen in relevanten Planungsbereichen gefestigt werden, um notwendige Einflussnahmen für eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung in Bottrop und in den Bezirken einschätzen und abstimmen zu können.“ (Quelle: Stadt Bottrop Amt 50, Sozialbericht 2020 der Stadt Bottrop, S. 27)

Fazit: Die Ergebnisse der betrachteten Bevölkerungsprognosen für Bottrop schwanken zwischen einem Verlust von -8 % und einem Wachstum von +2 % bis zum Jahr 2040. Dies macht deutlich, welche Probleme auftauchen können, wenn nur eine Prognose als Basis für wichtige Entscheidungen herangezogen würde. Die beiden Prognosen von IT.NRW zeigen, dass die aktuellere Prognose von 2023 von nicht mehr so starken Bevölkerungsrückgängen ausgeht, wie noch die Prognose zuvor.

Insgesamt kann also festgehalten werden, dass die Stadt Bottrop ihre Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren konstant halten konnte. Nach den in den letzten Jahren stagnierenden Bevölkerungszahlen gab es im Jahr 2022 einen Bevölkerungszuwachs (Ukrainekrieg). Die Mehrzahl der betrachteten Prognosen geht von einer zukünftig sinkenden Bevölkerungszahl

aus. Dabei ist jedoch zu beachten, dass durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik der Wohnungsmarkt, die Nachfrage nach Wohnformen und damit Bevölkerungszahl positiv beeinflusst werden kann.

II.2 Haushaltsentwicklung

Die Angaben zu der Anzahl der Haushalte sind rechnerisch ermittelte Größen, Bestandszahlen liegen nicht vor.

Die Generierung von Einwohnerdaten zu Haushalten erfolgt über die Nutzung des Melderegisters, das allerdings keine direkt abrufbaren Angaben über Haushalte enthält. Hinweise auf das Zusammenleben der Personen in Haushalten können auf indirektem Wege aus den Personendaten gewonnen werden. Die Verfahren zur systematischen Nutzung derartiger Indizien heißen *Haushaltgenerierung*. Dabei werden Personen, die an ein und derselben Wohnadresse gemeldet sind, aufgrund von Merkmalsvergleichen zu Haushalten gruppiert. Das Haushaltgenerierungsverfahren ist ein Gemeinschaftsprojekt der im KOSIS-Verbund zusammengeschlossenen Städte und der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.

Die Stadt Bottrop (Statistikstelle) ist im KOSIS-Verbund (Verbund kommunales Statistisches Informationssystem des Verbands Deutscher Städtestatistiker) und nutzt seit 2010 das *Haushaltgenerierungsverfahren*. Die Ergebnisse, die im Stadtprofil veröffentlicht werden, spiegeln allerdings nicht unbedingt die realen Verhältnisse wider. Insbesondere fehlen Angaben seit dem verstärkten Zuzug von Geflüchteten in den letzten Jahren. Hinzu kommt die systemimmanente Annahme, dass, wenn keine vergleichbaren Merkmale erkannt werden, es sich bei den Personen um Einzelhaushalte handelt. Dadurch werden bei diesem Verfahren mehr Einzelpersonenhaushalte, als tatsächlich vorhanden sind, ermittelt.

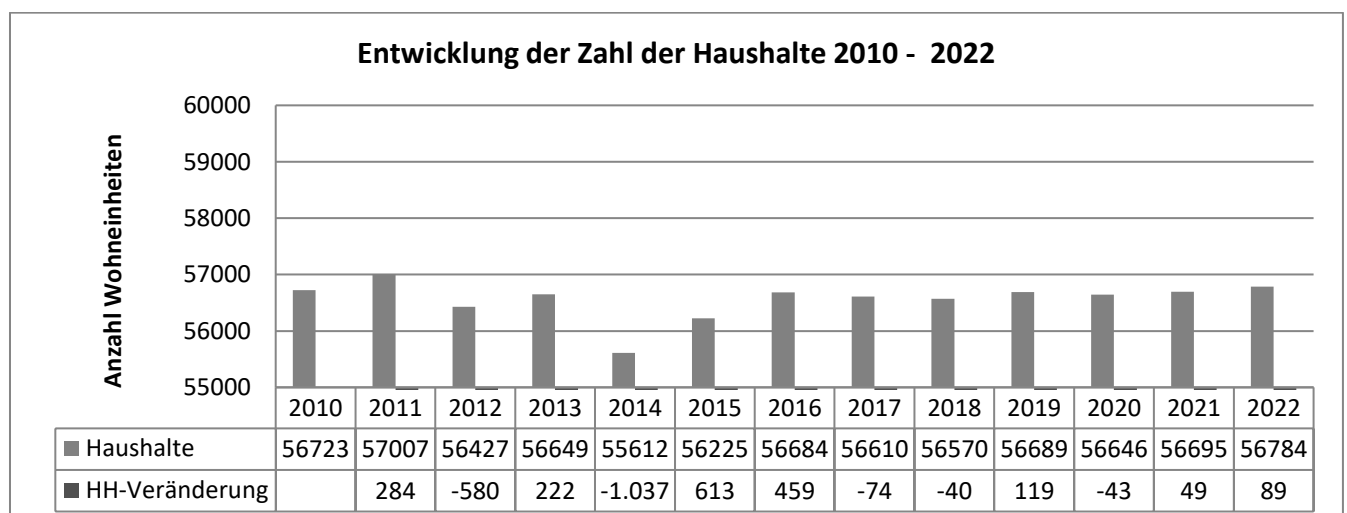


Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2010-2022, Quelle: Stadt Bottrop, 2023

Die Anzahl der Haushalte im Jahr 2022 ist gegenüber dem Jahr 2010 auf einem ähnlichen Niveau.

IT.NRW hat zuletzt im Jahr 2020 die Zahl der Haushalte inklusive der Wohnheimplätze und der Plätze in Wohngruppen, die bei den städtischen Zahlen unberücksichtigt bleiben, ermittelt. IT.NRW nutzt dazu ein anderes Berechnungsverfahren als der KOSIS-Verbund.

Tabelle 4: Haushaltsentwicklung Bottrop 2018-2040, Quelle: IT.NRW, 2018

	2018	2020	2025	2030	2035	2040
Personen im Haushalt						
1	21.700	21.600	21.500	21.600	21.600	21.700
2	21.700	21.900	22.100	21.800	21.400	21.100
3	8.500	8.300	8.000	7.500	7.300	7.200
4 und mehr	6.500	6.500	6.300	6.200	6.100	5.800
Summe	58.400	58.300	57.800	57.100	56.400	55.800
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen	2,05	2,04	2,02	2,01	2	1,99
Haushaltsmitglieder	119.700	119.000	117.000	115.000	112.900	111.100

IT.NRW hat für 2020 für die durchschnittliche Haushaltsgröße einen Wert von 2,04 Personen ermittelt und geht für 2040 von 1,99 Personen pro Haushalt aus. Wird eine Stagnation der Bevölkerungszahl bei 117.000 Menschen in Bottrop angenommen, so ergibt sich rechnerisch eine Haushaltsanzahl von ca. 58.800 für das Jahr 2040.

Fazit: Zwischen den Angaben der Stadt Bottrop (56.646 Haushalte für 2020) und IT.NRW (58.300 Haushalte für 2020) liegt eine Differenz von 1.654 Haushalten. Die Zahlenwerte des Landes weichen deutlich von den seitens der Stadt Bottrop ermittelten Haushalts- und Einwohnerzahlen ab. Je nach Berechnungsansatz und der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich für die kommenden Jahre eine Spannweite zwischen ca. 57.300 und ca. 59.900 Haushalten.

Die Planungsverwaltung geht davon aus, dass sich die Zahl der Haushalte bis 2035 um einen Wert von ca. 58.000 bewegt, wobei sich deren Zusammensetzung in Bezug auf die Anzahl der Personen und das Alter gegenüber der heutigen Situation verändern wird.

II.3 Wohnungsbestand

Die Zahl der Bestandswohnungen wurde im Zensusjahr 2011 genauer betrachtet. Der Zensus mit Stichtag 09.05.2011 hat für Bottrop 58.213 Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden ergeben. Die Anzahl wurde durch postalische Befragungen der Eigentümer

oder Verwalter ermittelt. Auf dieser Basis werden jährlich rechnerische Fortschreibungen durchgeführt. Diese berechnen sich durch die Salden der Zu- und Abgänge an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dabei werden alle Veränderungen im Bereich Neubau/Bestandserweiterung erfasst und davon der Abriss und die Wohnungszusammenlegung abgezogen. Die Ergebnisse beruhen auf der Bautätigkeitsstatistik, welche die Baufertigstellungen und Bauabgangsstatistiken zeigt.

Als neueste Zahlen (Tabelle 6) für den vorliegenden Wohnbauflächenbericht ermittelt IT.NRW zum Berechnungsstichtag 31.12.2022 insgesamt 60.821 Wohnungen. Als Grafik dargestellt, ergibt sich folgendes Bild:

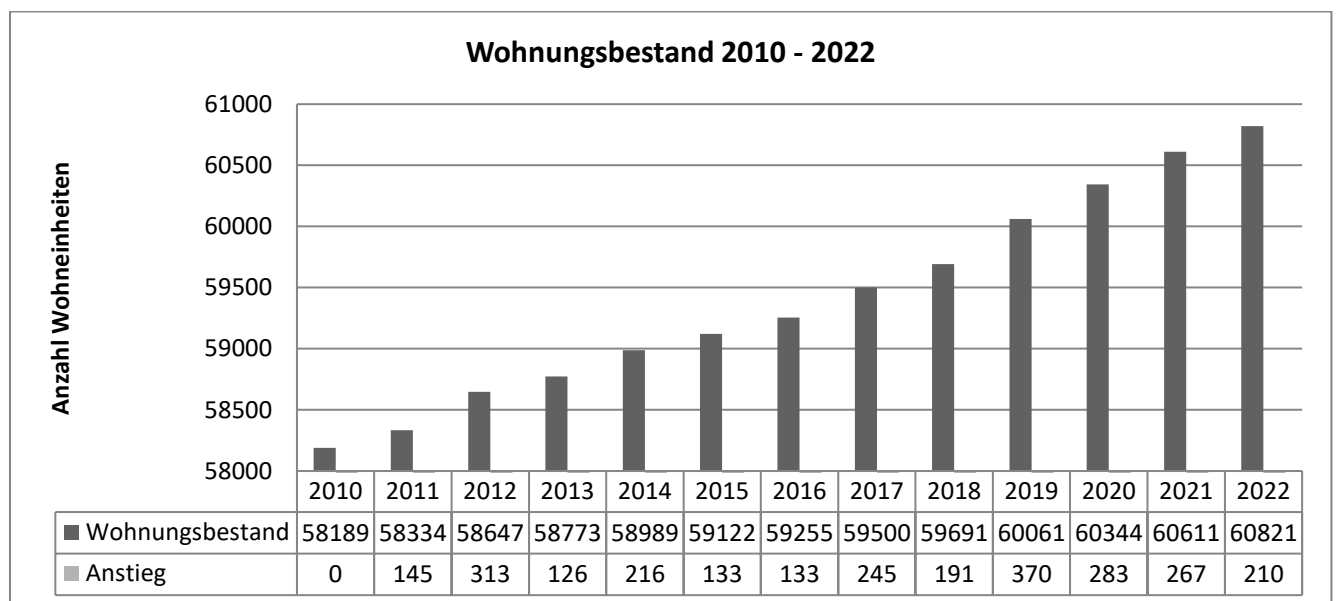


Abbildung 8: Wohnungsbestand Bottrop 2010-2022, Quelle: IT.NRW, 2023

Tabelle 5: Wohnungsbestand in NRW, Quelle: IT.NRW, 2020

– Pressestelle –

Wohnungsbestand*) in Nordrhein-Westfalen
(Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 9. Mai 2011)

Verwaltungsbezirk	Wohnungen im Wohn- und Nichtwohngebäude									
	mit ... Raum bzw. Räumen					insgesamt	Wohnräume je Wohnung	Wohnfläche		Einwohner ¹⁾ je Wohnung
	1	2	3	4	5 oder mehr			je Wohnung	je Einwohner ¹⁾	
Stichtag										
Botrop, Stadt										
31.12.2010	677	5 119	15 133	19 779	17 481	58 189	4,1	83,0 m ²	.	.
31.12.2011	677	5 121	15 182	19 808	17 546	58 334	4,1	83,1 m ²	41,4 m ²	2,0
31.12.2012	669	5 187	15 226	19 866	17 699	58 647	4,1	83,2 m ²	41,9 m ²	2,0
31.12.2013	675	5 193	15 260	19 875	17 770	58 773	4,1	83,3 m ²	42,2 m ²	2,0
31.12.2014	699	5 202	15 308	19 938	17 842	58 989	4,1	83,4 m ²	42,4 m ²	2,0
31.12.2015	700	5 227	15 342	19 965	17 888	59 122	4,1	83,4 m ²	42,1 m ²	2,0
31.12.2016	705	5 227	15 422	19 967	17 934	59 255	4,1	83,4 m ²	42,1 m ²	2,0
31.12.2017	778	5 262	15 469	19 995	17 996	59 500	4,1	83,4 m ²	42,3 m ²	2,0
31.12.2018	778	5 236	15 592	20 020	18 065	59 691	4,1	83,6 m ²	42,5 m ²	2,0
31.12.2019	798	5 282	15 669	20 124	18 188	60 061	4,1	83,7 m ²	42,8 m ²	2,0
31.12.2020	798	5 376	15 754	20 160	18 256	60 344	4,1	83,8 m ²	43,0 m ²	1,9
Veränderung 2020 geg. 2010	+ 17,9 %	+ 5,0 %	+ 4,1 %	+ 1,9 %	+ 4,4 %	+ 3,7 %	-	+ 0,9 %	.	.
Veränderung 2020 geg. 2019	-	+ 1,8 %	+ 0,5 %	+ 0,2 %	+ 0,4 %	+ 0,5 %	-	+ 0,1 %	+ 0,6 %	- 0,5 %

*) einschl. Wohn. in Wohnheimen; 1) auf Basis d. Erg. d. Zensus 2011 fortgeschr. Bev. jew. am 31.12. (2018: Bev. am 30.06.);
– Zeichenerklärung: – = genau Null; . = Wert unbekannt; / = Zahlenwert nicht sicher genug

Tabelle 5 – die bereits Teil des letzten Berichtes war – zeigt, dass die Wohnfläche pro Kopf in der Zeit von 2010 bis 2020 um 1,6 m² gestiegen ist, landesweit betrug der Anstieg 1,2 m². Es

handelt sich also nicht um eine Bottroper Besonderheit, sondern ist Ausdruck des steigenden Wohlstandes weiter Teile der Bevölkerung. Wird eine weitere Steigerung um 3 m² bis 2040 zu Grunde gelegt, entspräche dies einer Steigerung der Wohnfläche um 7% im Vergleich zu 2020. Selbst bei Annahme eines Bevölkerungsrückganges von beispielsweise 5% bestünde damit ein zusätzlicher, nicht unerheblicher, rechnerischer Wohnflächenbedarf.

Tabelle 6: Wohnungsbestand 2021 und 2022 in NRW, Quelle: IT.NRW, 2023

Fortschr. Wohngebäude- u. Wohnungsbestand GWZ2011									
Gemeinden	Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau								
	Wohnungen nach der Anzahl der Räume								
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
31.12.2021									
05512	Bottrop, krfr. Stadt	60 611	799	5 390	15 799	20 211	10 010	4 746	3 656
31.12.2022									
05512	Bottrop, krfr. Stadt	60 821	800	5 442	15 861	20 252	10 045	4 747	3 674

Im Vergleich zum Jahr 2020 (Tabelle 5) stieg die Anzahl an Wohnungen im Jahr 2021 in Bottrop von 60.344 um 267 Wohnungen auf 60.611. Dabei hat sich im Jahr 2021 nach Angaben von IT.NRW besonders die Anzahl an Wohnungen mit 3 Räumen (um 45), 4 Räumen (um 51), 5 Räumen (um 60) sowie 6 Räumen (um 65) erhöht. Die Anzahl an Wohnungen mit 7 und mehr Räumen ist um 31, die Anzahl an Wohnungen mit 2 Räumen um 14 und die Anzahl an Wohnungen mit einem Raum um lediglich 1 gestiegen.

Von Ende 2021 bis Ende 2022 stieg die Anzahl der Wohnungen von 60.611 um 210 Wohnungen auf 60.821. Verglichen zum Jahr 2021 hat sich vor allem die Anzahl an Wohnungen mit 2 Räumen (um 52), mit 3 Räumen (um 62), mit 4 Räumen (um 41) und mit 5 Räumen (um 35) erhöht. Die Anzahl an Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen ist um 18, die Wohnungen mit einem Raum und Wohnungen mit 6 Räumen sind jeweils lediglich um 1 gestiegen.

Wenn man diese Zahlen zusammenfassend betrachtet, fällt auf, dass es jährliche Schwankungen bei der Zusammensetzung der neu geschaffenen Wohnungen gibt. Während beispielsweise im Jahr 2021, 65 Wohnungen mit 6 Räumen entstanden sind, war es im Jahr 2022 lediglich eine Wohnung. Während im Jahr 2021 nur 14 neue Wohnungen mit 2 Räumen fertiggestellt wurden, waren es im Jahr 2022, 52.

Fazit: Auch beim Wohnungsbestand liegen lediglich rechnerisch ermittelte Zahlen vor. Der Wohnungsbestand ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und lag im Durchschnitt der letzten 10 Jahre in Bottrop bei jährlich rund 210 zusätzlichen Wohneinheiten. Auf Grund der immer weiter steigenden Wohnfläche pro Kopf wird selbst bei Eintreten pessimistischer Bevölkerungsprognosen mit einem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Bottrop zu rechnen sein.

II.4 Wohnungsleerstand

Ein gewisser Wohnungsleerstand wird allgemein für notwendig erachtet, um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarkts sicherzustellen.

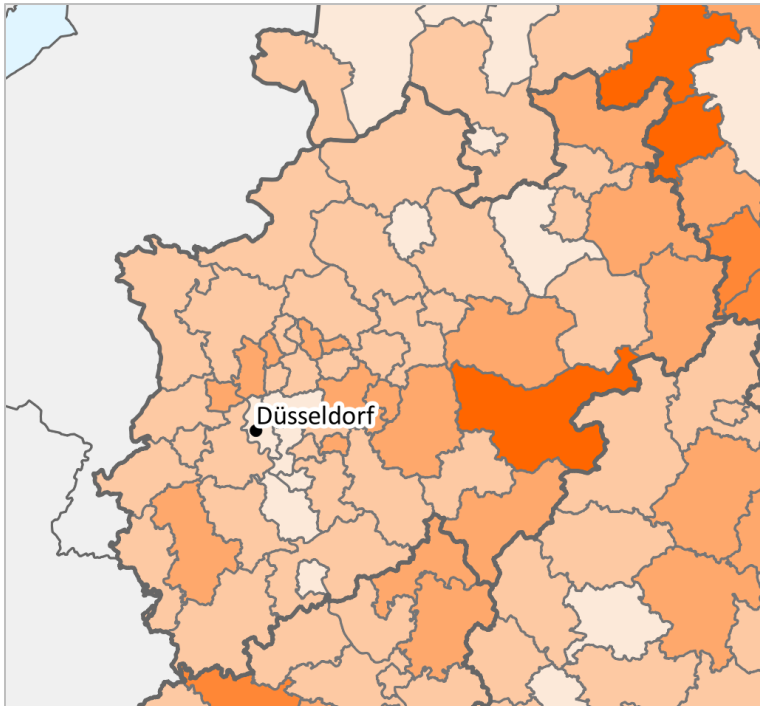
Im Sinne eines ausgeglichenen und entspannten Wohnungsmarktes sehen die Forscher hier eine Spannweite von 3% bis 7% in der Leerstandsquote. Die Stadt Bottrop verfügt über keine eigenen Daten zum Wohnungsleerstand. Bisher erfolgte bei den Wohnungsunternehmen eine Abfrage. Hier schwankte die Quote über die vergangenen Jahre zwischen 1% und 2%.

Das Forschungs- und Beratungsinstitut *empirica* erhebt bereits seit vielen Jahren bundesweit u.a. die Leerstandsquoten im Geschosswohnungsbau und erstellt den sog. CBRE-empirica-Leerstandsindex. Die CBRE bewirtschaftet Wohnungen und rechnet Heizungen ab.

Tabelle 7: Marktaktiver Leerstand 2017-2021, Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, 2022

Bundesland	Leerstandsquote in %					Anzahl Geschosswohnungen				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Schleswig-Holstein	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%	15.900	15.500	15.900	15.700	15.400
Hamburg	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	3.800	3.600	3.500	3.400	3.400
Niedersachsen	3,3%	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	49.200	48.900	49.300	49.300	48.800
Bremen	2,8%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	6.100	6.000	6.100	6.200	6.300
Nordrhein-Westfalen	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	148.100	146.800	146.500	147.300	146.200
Hessen	1,9%	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	26.600	25.800	25.200	25.300	25.200
Rheinland-Pfalz	3,1%	3,1%	3,0%	3,0%	2,9%	23.400	23.000	22.800	23.000	22.900
Baden-Württemberg	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,3%	37.300	35.500	34.300	34.600	34.100
Bayern	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	39.300	37.400	37.300	37.300	37.000
Saarland	4,2%	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%	6.400	6.600	6.800	6.900	6.800
Berlin	0,9%	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	15.300	13.200	13.400	15.500	14.400
Brandenburg	4,9%	4,9%	4,7%	4,7%	4,6%	31.100	31.000	30.300	30.300	29.400
Mecklenburg-Vorpommern	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,7%	24.200	24.500	24.500	24.500	24.200
Sachsen	6,4%	6,4%	6,4%	6,6%	6,6%	96.200	96.600	97.400	99.600	100.300
Sachsen-Anhalt	7,5%	7,7%	7,8%	8,1%	8,1%	52.300	53.800	54.600	56.500	56.700
Thüringen	5,5%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%	33.000	34.200	34.800	35.600	36.300
DEUTSCHLAND	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	608.200	602.400	602.700	611.000	607.400
West (ohne Berlin)	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,1%	356.100	349.100	347.700	349.000	346.100
Ost (ohne Berlin)	6,0%	6,1%	6,1%	6,2%	6,2%	236.800	240.100	241.600	246.500	246.900
Wachstumsregionen	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	195.600	184.000	180.300	181.300	177.100
Schrumpfungsregionen	6,9%	7,1%	7,2%	7,4%	7,4%	205.300	211.700	215.300	220.900	223.600

Für Nordrhein-Westfalen ist eine stagnierende Leerstandsquote von ca. 3% ein Orientierungswert. Die letzte aktuelle Veröffentlichung fand im Dezember 2022 statt. Bottrop gehört hierbei in die Kategorie zwischen 2% und 4% und hat in den vergangenen Jahren keine Veränderungen erfahren.



**CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2021**

unter 2%
 2% bis unter 4%
 4% bis unter 6%
 6% bis unter 8%
 8% und mehr

Abbildung 9: CBRE-empirica-Leerstandsindex Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen, Quelle: empirica-Regionaldatenbank, 2022

Inwieweit diese Daten der empirica zutreffend sind, lässt sich schwer beurteilen. Oft wird für lokale Leerstandsermittlungen die **Auswertung der Stromzähler** vorgeschlagen. Diese sog. Stromzählermethode wird von vielen Städten angewandt, aber auch diese Methode birgt Ausagerisiken. Grundlegend ist, dass es einen allgemeinen Netzbetreiber in der Kommune gibt. Dann kann zu einem gewissen Stichtag schnell zwischen einem Zähler mit Vertrag und einem Zähler ohne Vertrag unterschieden werden. Rein gewerbliche Stromabnehmer müssen herausgerechnet werden, ebenso die Stromzähler in z.B. Gemeinschaftseinrichtungen, Kleingartenanlagen, Wochenendhäusern, Treppenhäusern. Hier tauchen oft Fehlerquellen auf. Dann wären weitere Überprüfungen vor Ort notwendig. Ist der Zähler in einer Wohnung ausgebaut, z.B. wegen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen, taucht diese Wohnung erst gar nicht in der Erhebung auf. Dies sind nur zwei von weiteren Aspekten, die auf die Schwierigkeiten einer verlässlichen Aussage auch dieser Methode hindeuten.

Die **ELE** hat für den letzten Wohnbauflächenbericht aus dem Jahr 2021 erstmalig Daten zu den Leeranlagen geliefert. Daraus ergab sich für Bottrop insgesamt ein Wohnungsleerstand von 3,39%. Ausgewertet auf die statistischen Bezirke ergaben sich Werte zwischen 1,81% im statistischen Bezirk Kirchhellen Nord-West und 6,14% Wohnungsleerstand im statistischen Bezirk Altstadt. Für das Jahr 2022 war es aufgrund von Prozessumstellungen leider nicht möglich Daten zu liefern. Im Zuge der nächsten Fortschreibung des Wohnbauflächenberichtes 2025 sind

jedoch wieder Datensätze zu erwarten, so dass dann ein Vergleich mit den Daten aus dem Jahr 2021 möglich sein wird.

Fazit: Leerstände von Wohnungen haben viele Ursachen und können auf vielerlei Weise gedeutet werden. Städtebaulich problematisch wird es, wenn über einen längeren Zeitraum (> als 6 Monate) Wohnraum leer steht und durch Vandalismus dysfunktional wird. Denn dann wirkt sich dies negativ auf das Wohnumfeld aus, oftmals verbunden mit einer zunehmenden Vermüllung. In Bottrop ist dies bisher nur vereinzelt und lokal begrenzt aufgetreten oder ist der Vorbote von Abriss und Neubau gewesen. Eine Leerstandsproblematik wie in den ostdeutschen Bundesländern mit ganzen leerstehenden Straßenzügen oder Quartieren, die über Jahre nicht genutzt werden, ist hier nicht zu erwarten.

III. Bautätigkeit

III.1 Baufertigstellung

Im Jahr 2022 wurden im Vergleich zu 2021 in Bottrop 21,3 % weniger Wohnungen fertiggestellt (siehe Tabelle 8). Wurden 2021 267 Wohnungen in 253 Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt, sank die Zahl 2022 auf 210 Wohnungen in 167 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Zahlen unterliegen allerdings erheblichen Schwankungen. Wenn die zurückliegenden vier Jahre zusammenfasst werden, ergibt sich laut IT.NRW ein Durchschnittswert von ca. 288 Wohnungen pro Jahr.

Tabelle 8: Statistik der Baufertigstellungen Bottrop 2012-2022, Quelle: IT.NRW, 2023

Statistik der Baufertigstellungen			
Bottrop, krfr. Stadt			
	Gebäude (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnungen (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnräume (Wohn- u. Nichtwohngebäude)
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2022	167	210	784
2021	253	267	1289
2020	234	280	976
2019	239	395	1533
2018	207	206	946
2017	154	300	989
2016	107	142	579
2015	89	156	627
2014	141	245	1015
2013	111	157	726
2012	180	337	1426

III.2 Bauabgänge

Um den Gesamtumfang der Veränderungen zu erfassen, ist die Zahl der Bauabgänge wichtig, da mit den Bauabgängen der Wohnungsbestand reduziert wird. In den letzten 10 Jahren waren es 290 Wohnungen. Von den 2.384 Wohnungen als Baufertigstellungen im gleichen Zeitraum ist diese Zahl abzuziehen, es verbleiben 2.094 Wohnungen als tatsächlicher Zuwachs¹.

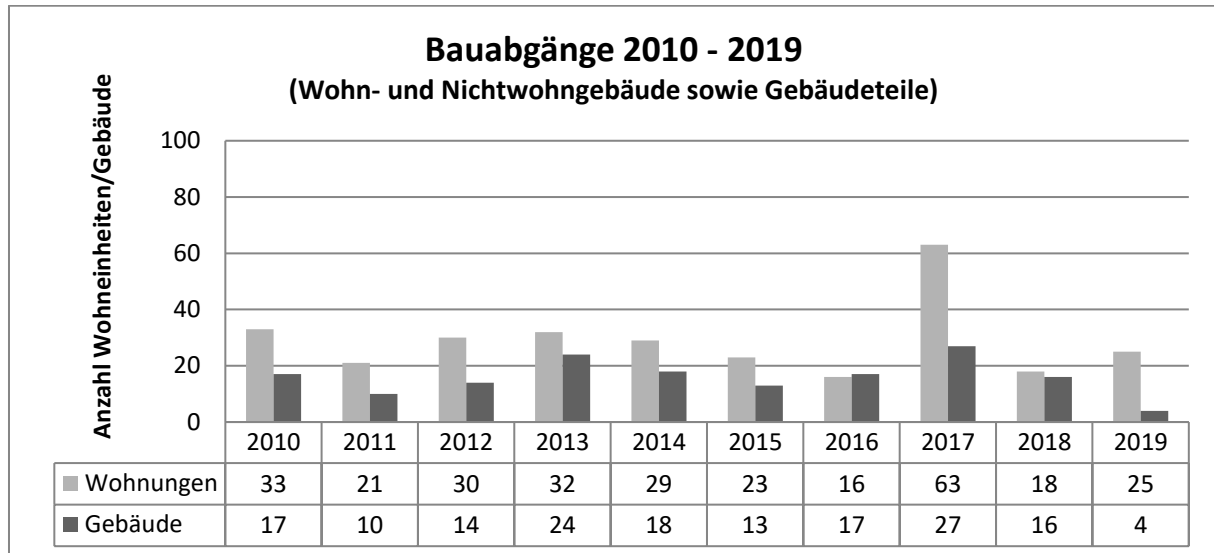


Abbildung 10: Bauabgänge 2010-2019 in Bottrop, Quelle: Stadt Bottrop auf Basis von IT.NRW, 2021

III.3 Bauüberhang

Als Bauüberhänge werden genehmigte Bauvorhaben bezeichnet, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Dabei werden verschiedene Bauzustände unterschieden: Die Gebäude können "bereits begonnen" oder "noch nicht begonnen" sein. Erfasst wird auch, wenn die Genehmigung erloschen ist bzw. das Vorhaben nicht (mehr) ausgeführt wird - diese Vorhaben werden dann aus der Statistik gestrichen.

Der Bauüberhang stellt damit die stille Reserve bzw. den Bauvorrat am Jahresende dar. Erfasst werden die potenziellen Wohnungen, deren Realisierung keine kommunalen Maßnahmen mehr erfordert und somit kurzfristig erfolgen können. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dieser Bauvorrat wächst kontinuierlich an und Bauvorhaben überdauern zum Teil mehrere Jahre bis sie endgültig abgeschlossen sind.

¹ Da Bauabgänge seit dem Jahr 2018 nicht mehr meldepflichtig sind gibt es keine neueren Zahlen seit dem letzten Bericht aus dem Jahr 2021.

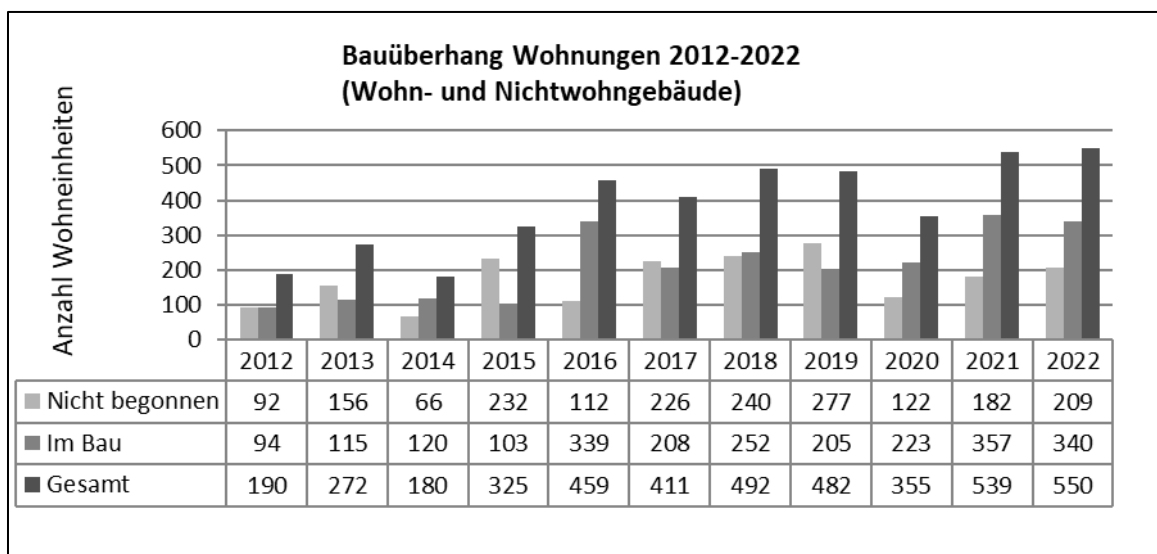


Abbildung 11: Bauüberhang Wohnungen 2012-2022, Quelle: Stadt Bottrop, 2023

III.4 Baugenehmigungen

In den Jahren 2021 und 2022 sind in Bottrop nach Daten von IT.NRW insgesamt 369 Gebäude mit 389 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt worden. Die Zahlen liegen insbesondere im Jahr 2022 teils deutlich unterhalb des Niveaus des vorherigen Betrachtungszeitraumes 2019 und 2020.

Tabelle 9: Anzahl Baugenehmigungen in Bottrop 2012-2022, Quelle: IT.NRW, 2023

Statistik der Baugenehmigungen				
Bottrop, krfr. Stadt				
	Gebäude (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnungen (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnräume (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnfläche (Wohn- u. Nichtwohngebäude)
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	100 qm
2022	169	148	658	188
2021	200	241	996	267
2020	177	230	862	233
2019	234	364	1261	352
2018	266	357	1407	362
2017	248	252	1238	335
2016	232	276	1174	310

2015	143	308	937	246
2014	84	159	667	170
2013	148	245	1031	252
2012	122	180	811	210

Nach den vorliegenden Daten des Bauaufsichtsamtes in Bottrop (siehe Abbildung 12) sind im Zeitraum zwischen Januar 2021 und Dezember 2022 405 Wohneinheiten (WE) genehmigt und 89 WE freigestellt worden; also insgesamt 494 WE. Das sind 47 Wohneinheiten weniger als im des vorherigen Betrachtungszeitraum 2019 und 2020.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Baugenehmigungen	292	432	254	265	240	165
Freistellungen	10	27	13	9	41	48
Insgesamt	302	459	267	274	281	213

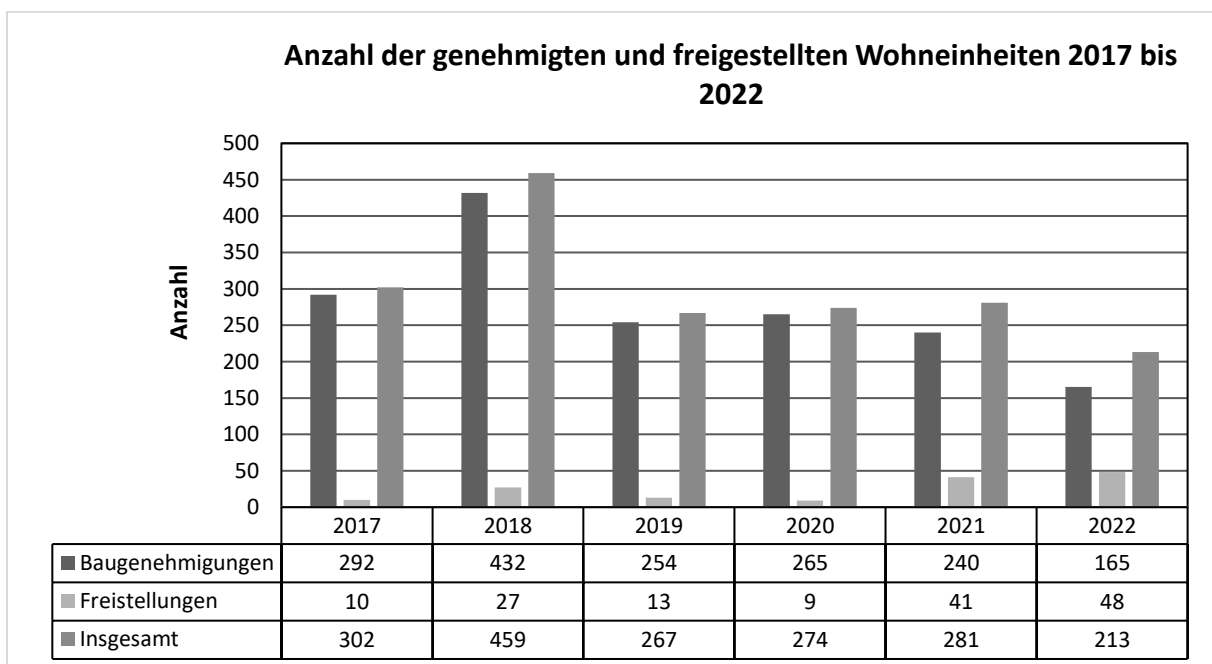


Abbildung 12: Anzahl genehmigter und freigestellter Wohneinheiten in Bottrop 2017-2022, Quelle: Stadt Bottrop, 2023

Die Zahlen zu den Baugenehmigungen des Landes NRW und des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop unterscheiden sich in den jeweiligen Jahren zum Teil erheblich. Dies zeigt erneut, dass es keine fundierte und fehlerfreie Datenquelle zur Ermittlung der Bestandsdaten gibt.

Bildet man Durchschnittswerte, beispielsweise über die vergangenen vier Jahre, sind die Daten konsistenter. So wurden nach den Daten des Landes in den letzten 4 Jahren jeweils 215 Wohneinheiten genehmigt, nach den Daten der Stadt Bottrop 231 Wohneinheiten. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegenden Unterschiede insbesondere auf unterschiedliche Erfassungsmethoden und Erfassungszeitpunkte zurückzuführen sind.

Die Baugenehmigungen sind nützlich als eine Art kurzfristige Prognose für die Bautätigkeit und damit für die Entwicklung des Wohnungsangebots. Sie sind daher immer zusammen mit den Baufertigstellungen zu betrachten.

Wichtig ist: Baugenehmigungen führen nicht immer zu fertigen Wohnungen. Manche werden "auf Vorrat" eingeholt und dann nicht genutzt, oder - bei Umplanungen - durch neue Anträge ersetzt. Wenn vorhanden, sollte daher auch der Bauüberhang betrachtet werden: Gibt es vor Ort ggf. schon einen "Berg" bereits erteilter, aber nicht umgesetzter Genehmigungen, oder ist mit einer raschen Umsetzung zu rechnen?

Fazit: Die Baufertigstellungen lagen im Schnitt der vergangenen 10 Jahre nach Angaben von IT.NRW bei 270 Wohneinheiten pro Jahr und die Bauabgänge bei 29 Wohneinheiten pro Jahr. Die Baugenehmigungen hätten mit 276 WE pro Jahr einen leicht höheren Zuwachs an Wohneinheiten erwarten lassen. Dies lässt sich aber auf die oben beschriebene Thematik zu Bauüberhängen zurückführen.

IV. Besondere Betrachtungsebenen im Wohnungsbau

IV.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind im Verlauf mehrerer Jahre immer wieder wellenförmige Entwicklung bei der Antragstellung zu beobachten. So zeichnete sich bereits im Jahr 2021 ab, dass für 2022 deutlich weniger Anträge und damit einhergehende Bewilligungen zu erwarten waren. Konkret waren es im Jahr 2021 noch 32, im Jahr 2022 dann noch 18 bewilligte Wohneinheiten. Dies sind im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2019 - 2020 50 % weniger Einheiten.

Für die Jahre 2023 und 2024 ist wiederum mit einem Anstieg der Anträge zu rechnen. Dabei ist bspw. auf die Planung der Vivawest Wohnen GmbH am Timpenkotten mit 144 Wohneinheiten (davon 137 geförderter Wohnungen) zu verweisen. Dort ist eine Modernisierung im Bestand vorgesehen. Der entsprechende Antrag für die Förderung mit einem Umfang von ca. 17,5 Mio. Euro liegt bereits vor. Beginn der Maßnahme wird im III. Quartal 2023 sein.

Der zu erwartende Anstieg der Anträge steht sicherlich auch im Zusammenhang mit dem nun wieder steigenden Zinsniveau und den aktuell verbesserten Förderbedingungen.

Fertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen gab es im Betrachtungszeitraum 2021 und 2022 insgesamt nur 14 Wohneinheiten. Dies ist u. a. auf Faktoren wie den Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft und Lieferengpässe bei Materialien zurückzuführen. Mit einer Fertigstellung der bereits 2020 und 2021 geförderten Projekte ist in den Jahren 2023 bzw. 2024 zu rechnen. Dabei handelt es sich u. a. um den Bereich Ostring / Beckstraße.

IV.2 Wohnungen für Senioren und Hochbetagte

Dieses Thema war bereits Teil des letzten Wohnbauflächenberichtes. Seitdem ist ein neuer Bericht zur kommunalen Pflegeplanung der Stadt Bottrop aus dem Jahr 2021 erschienen. Dieser analysiert u.a. die Haushaltsgröße und die Familienstrukturen der Menschen in Bottrop, die 65 Jahre und älter sind. Für den Wohnbauflächenbericht werden die nachfolgenden Auszüge mit den damit verwobenen Ergebnissen als bedeutend angesehen.

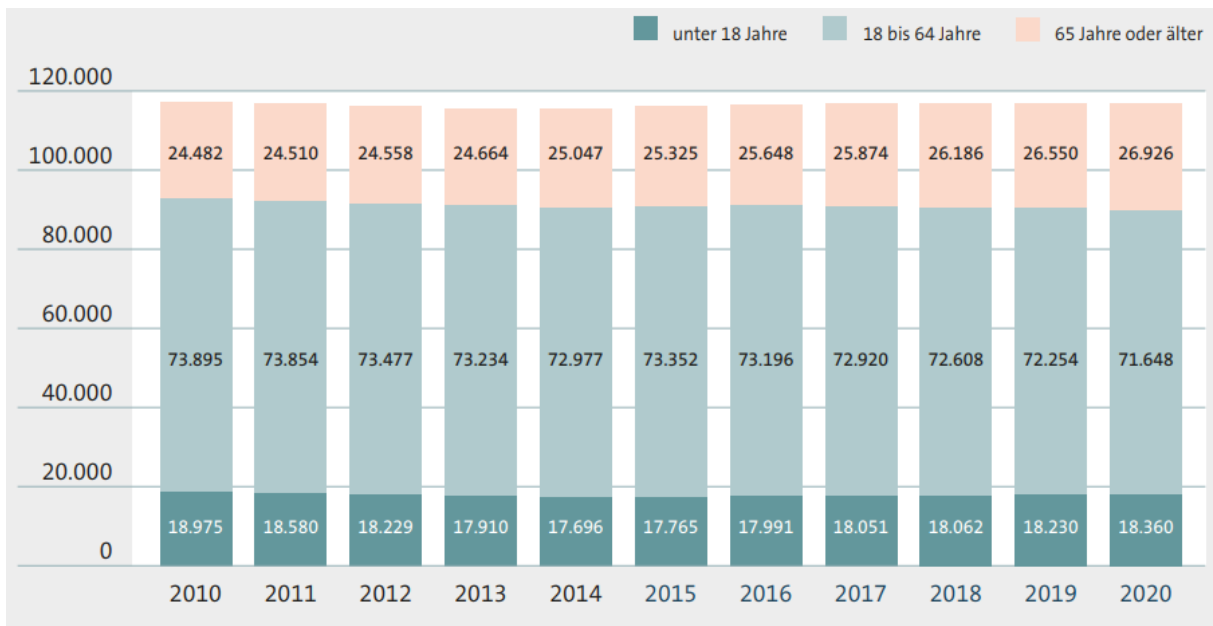


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen 2010-2020, Quelle: Stadt Bottrop, 2021

Ergebnis: Sowohl die Anzahl der älteren Menschen, als auch ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wächst kontinuierlich.

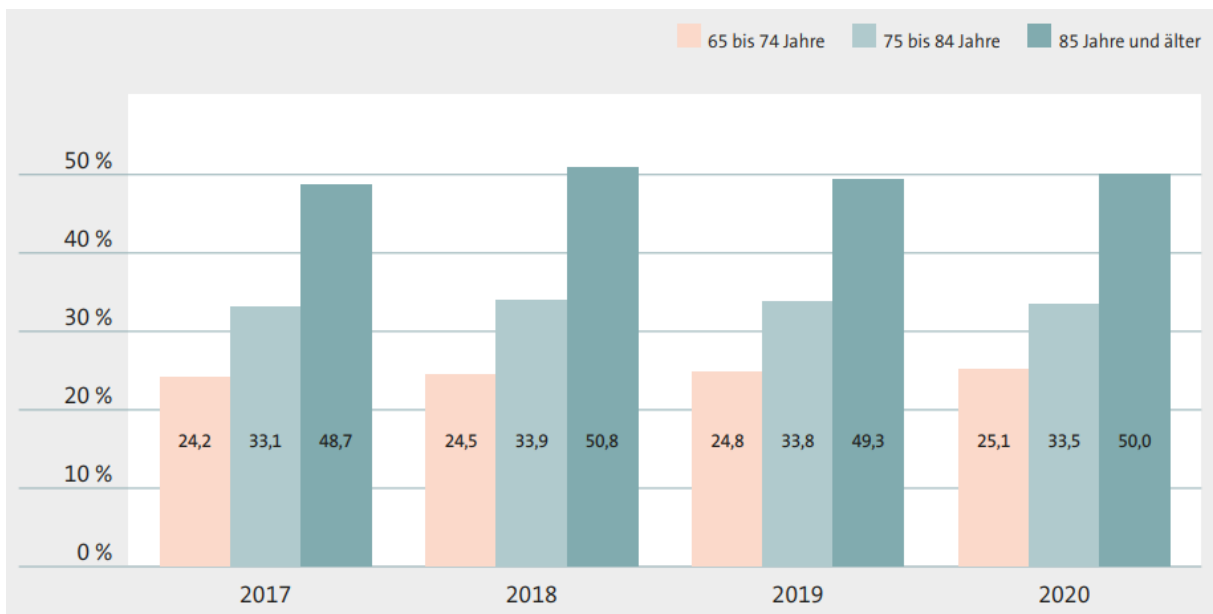


Abbildung 14: Anteil der alleinlebenden Seniorinnen und Senioren nach Altersklassen seit 2017, Quelle: Stadt Bottrop, 2021

Ergebnis: Je höher die Altersklasse, desto mehr Menschen leben allein. In allen Altersklassen ist der Anteil der alleinlebenden Seniorinnen und Senioren seit 2017 leicht gestiegen.

Tabelle 10: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen bis 2024, Quelle: Stadt Bottrop, 2021

	unter 65 Jahre	65 - 74 Jahre	75 - 84 Jahre	85 Jahre und älter	Bottrop
2017	90.971	12.435	9.877	3.562	116.845
2018	90.670	12.794	9.837	3.555	116.856
2019	90.484	13.126	9.688	3.736	117.034
2020	90.008	13.721	9.305	3.900	116.934
Prognose bis 2024					
2021	89.689	14.179	9.122	4.020	117.009
2022	89.372	14.651	8.942	4.143	117.108
2023	89.055	15.140	8.766	4.270	117.231
2024	88.740	15.645	8.594	4.401	117.379

Ergebnis: Die geburtenstarken Jahrgänge treten in das Rentenalter ein, der Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung Bottrops nimmt weiter zu.

Fazit: Zum 31.12.2020 leben 26.926 Menschen in Bottrop, die älter als 65 Jahre sind. In dieser Gruppe sind zwei Trends bestimmend: entweder solange wie möglich in der eigenen Wohnung zu bleiben oder einen Umzug in eine seniorengerechte / behindertengerechte / barrierefreie Wohnung bzw. ein Wohnprojekt zu einem Zeitpunkt zu wählen, der es ermöglicht, sich dort in der neuen Umgebung selbständig zu versorgen. Daher wird hier ein besonderer Bedarf nach entsprechenden Wohnungen für zwei Personen ablesbar.

Es gibt keine verlässlichen Zahlen zur Anzahl und Ausstattung von Wohnungen im Hinblick auf seniorengerechtes / behindertengerechtes / barrierefreies Wohnen. Es ist jedoch erkennbar, dass bei Neubauten bereits überwiegend auf eine seniorengerechte / behindertengerechte / barrierefreie angepasste Bauweise geachtet wird.

IV.3 Flüchtlinge

Der Stadt Bottrop wurden im Jahr 2021 insgesamt 91 Geflüchtete Menschen zugewiesen. Im Jahr 2022 waren es 1.241 Personen. 521 dieser Menschen stammen aus der Ukraine – also ein Anteil von rd. 42 %. Neben den offiziell zugewiesenen Menschen gibt es noch eine große Anzahl derjenigen, die ohne Zuweisung nach Bottrop gekommen sind. Dies waren im Jahr 2021 571 Personen und im Jahr 2022 573 Menschen. In Gänze sind also im Betrachtungszeitraum 2021 und 2022 **2.476 Geflüchtete** nach Bottrop gezogen².

² Derzeit (Stand Juli 2023) leben insgesamt 1.039 Personen aus der Ukraine in Bottrop.

Diejenigen, die der Stadt Bottrop offiziell zugewiesen werden, werden zunächst in Aufnahmeeinrichtungen aufgenommen. Im Laufe der letzten Jahre sind zahlreiche Flüchtlingsunterkünfte entstanden. Zuletzt sind aufgrund der hohen Anzahl Schutzsuchender vor allem die sogenannten „Containerdörfer“ entstanden, wie bspw. an der Schellingstraße, der Schubertstraße und am Schacht 9 (Vossundern / Fernewaldstraße). Am und Schacht 10 am Alten Postweg wurde ein bestehendes Gebäude genutzt.

Im Anschluss an die Aufnahmeeinrichtungen werden die Flüchtlinge in durch die Stadt angemietete Wohnungen oder in den privaten Wohnungsmarkt vermittelt. Dabei zeigt sich eine deutlich angespannte Lage am Wohnungsmarkt. Insbesondere ein Mangel an kleinen Wohnungen für Einzelpersonen und ein deutliches Defizit an Wohnungen für Großfamilien mit einer ausreichenden Anzahl an Räumen ist erkennbar.

Die Stadt Bottrop hat seit der ersten großen Zuwanderung Geflüchteter im Frühjahr 2015 rund 290 Wohnungen für die Schutzsuchenden angemietet. Theoretisch sollten die von der Stadt Bottrop angemieteten Wohnungen nur als erster Wohnort für die Flüchtlinge fungieren. In der Realität bleiben zahlreiche Familien oft dauerhaft vor Ort. Sie haben sich dort in das Umfeld integriert, Kontakte geknüpft, Freundschaften geschlossen, sich in Schule und Kindergarten eingefunden u.v.m.

Diejenigen, die ohne offizielle Zuweisung nach Bottrop gekommen sind, sind meist privat untergekommen. Auch hier bestätigt sich der Wohnraumengpass bei kleinen und großen Wohnungen (mit ausreichend Wohnräumen).

Flüchtlinge erhalten grundsätzlich eine kommunale Wohnsitzauflage für das Bottroper Stadtgebiet. Um den Wohnort zu wechseln, bedarf es eines Antrags der durch die Bezirksregierung genehmigt werden muss. Dies dient dem Umstand, dass die Verteilung unter den jeweiligen Städten NRWs gerecht bleiben soll. Die Flüchtlinge aus der Ukraine allerdings können nach Erhalt ihrer Aufenthaltserlaubnis innerhalb NRWs ihren Wohnort ändern. Dies kann die Situation auf den Wohnungsmarkt zukünftig zusätzlich unübersichtlicher machen.

Fazit: Vor allem Wohnraum für Einpersonenhaushalte und Großfamilien (ausreichende Schlafräume) wird für die Geflüchteten benötigt. Die bereits angespannte Wohnungsmarktsituation dieser Mietwohnungstypen im Bottroper Stadtgebiet wird dadurch weiter verschärft.

IV.5 Aktuelle Berichte und Gutachten

IV.5.1 Wohnungsmarktbericht NRW 2022 der NRW.Bank

Der Wohnungsmarktbericht 2022 der NRW.Bank stellt für das Jahr 2021 für Bottrop eine positive Binnenwanderungsbilanz (Fort- und Zuzüge innerhalb NRW) dar (bis zu 6 je 1.000 Einwohner), während insbesondere Essen und auch Duisburg über eine negative Binnenwanderungsbilanz verfügen (Verlust über 3 je 1.000 Einwohner). Fast alle Großstädte verzeichnen negative Binnenwanderungssalden in NRW; Bottrop stellt eine der wenigen Ausnahmen dar.

Bei Betrachtung des mittleren Gesamtpreises für Bestandseinfamilienhäuser zeigt sich im Zeitraum von 2019 bis 2021 für den Bottroper Norden eine überdurchschnittliche Preisspanne von 450.000 bis 550.000 € (Mittelwert NRW 2021: 394.000 €). Die mittleren Angebotspreise für Neubaueigenheime liegen in der Gesamtstadt Bottrop im Jahr 2020 ebenfalls über dem NRW-Durchschnitt.

Die Gesamtbauintensität (neue Wohnungen je 10.000 Einwohner) ist in Bottrop in den Jahren 2019-2021 vergleichbar mit der Stadt Essen; jedoch etwas ausgeprägter bspw. im Vergleich zum Kreis Recklinghausen.

IV.5.2 Gutachten zum Wohnungsneubaubedarf NRW 2020 des GEWOS-Instituts

Wie bereits im Wohnbauflächenbericht 2021 aufgezeigt, beschreibt das Institut GEWOS für den Wohnungsneubaubedarf für NRW bis 2040 Folgendes: In Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen gäbe es quantitativ genügend Wohneinheiten (WE), allerdings entsprächen die Qualitäten der WE häufig nicht den Ansprüchen der Nachfrager. Wenn nachgefragte Wohnungsneubaubedarfe ohne Gegenmaßnahmen realisiert würden, würden Leerstände ansteigen. Deshalb sollte in Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen die Bestandsentwicklung und -pflege in den Fokus für Gestaltung der Wohn- und Lebensqualität rücken.

In der kreisfreien Stadt Bottrop sei gemäß dem Gutachten kein quantitativer Bedarf zu erwarten. Hier begründe sich der ausgewiesene notwendige Neubau allein aus der qualitativen Neubaunachfrage. Durch den Rückgang von Haushalten reduziere sich numerisch der Wohnbedarf. Aber das Fehlen von Wohnqualität führe zur zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum. Die Präferenz der Wohnungssuchenden für moderne Ausstattung sowie Wohnkomfort decke sich nicht mit dem vorhandenen Angebot. Wenn die nachgefragten Neubaubedarfe ohne Gegenmaßnahmen realisiert würden, komme es zu einem Zuwachs an Überhängen und Leerständen.

Für die Stadt Bottrop wird laut GEWOS-Gutachten „ein qualitativer Neubaubedarf von jährlich 230 WE prognostiziert (100 WE Ein-/Zwei-Familienhäuser, 140 WE Mehrfamilienhäuser)“. Rechnerisch ergibt sich damit ein Bedarf von 4.600 Wohneinheiten von 2020 bis 2040. Darüber hinaus wird für die Stadt Bottrop für das Jahr 2018 eine Versorgungslücke von 3.220 „umfassend barrierereduzierten“ Wohnungen gesehen, welche prozentual etwa dem landesweiten Schnitt entspricht.

Bei der Interpretation der Zahlen ist zu berücksichtigen, dass im Gutachten von einer sinkenden Bevölkerungszahl (-6% zwischen 2018 und 2040) für Bottrop ausgegangen wird. Sollte die Bevölkerungszahl hingegen stagnieren (wie von GEWOS prognostiziert – siehe dazu Seite 6), ist anzunehmen, dass zusätzlichen mit einem quantitativen Bedarf zu rechnen ist.

V. Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete

V.1 Ausgangslage

Es ist davon auszugehen, dass durch den Klimawandel in den nächsten Jahrzehnten extreme Wetterereignisse wie Hitzewellen, Dürren, Hochwasser und Starkregen zunehmen werden. Neben zwingend notwendigen Klimaschutzbemühungen, müssen insbesondere auch lokale Anpassungsmaßnahmen stärker in den Blick genommen und umgesetzt werden. Das Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG) verdeutlicht, dass der Anpassung an den Klimawandel ein größerer Stellenwert eingeräumt werden muss als bisher. Dort heißt es:

„Die Anpassung an den Klimawandel dient insbesondere auch der Gefahrenvorsorge, der Gesundheit der oder des Einzelnen und der Allgemeinheit, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sowie der Förderung einer nachhaltigen wettbewerbsfähigen Wirtschaft.“ (§ 3 Abs. 2 KlAnG)

In § 6 Abs. 1 KlAnG heißt es weiter:

„Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele fachübergreifend und integriert zu berücksichtigen.“

Für die Stadtplanung und damit auch für die Entwicklung neuer Wohngebiete ergeben sich daraus neue Herausforderungen. Dies beginnt bei der Frage, an welchen Standorten künftig neu gebaut werden soll und endet schließlich bei den konkreten Anforderungen an die neuen Wohngebäude.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20.09.2022 „Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete“ beschlossen.

V.1 Leitlinien

Bei den Flächen für die Planverfahren bislang noch nicht eingeleitet wurden – und bei eventuell noch neu hinzukommenden Flächen – stellt sich die Frage, ob eine wohnbauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels weiterhin angestrebt, oder zu Gunsten der Entwicklung anderer Flächen vermieden werden sollte.

Die Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete sollen die politischen Gremien und die Verwaltung dabei unterstützen, Kriterien und Prioritäten für die Umsetzung der aufgelisteten Wohnbauflächenpotentiale zu entwickeln und jeweils im Einzelfall Entscheidungen für oder gegen die Bebauung einer Potentialfläche vorzubereiten. Darüber hinaus dienen die Leitlinien dazu, bei der Entwicklung neuer Wohngebiete einen möglichst hohen Standard im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu realisieren.

In der nachfolgenden Tabelle sind diejenigen Leitlinien aufgelistet, die sich auf die Auswahl der Flächen beziehen und somit für den Wohnbauflächenbericht relevant sind.

Leitlinien für die Auswahl der Flächen
Klimaanpassung, also insbesondere der Schutz vor Hitze und Starkregen, fängt bei der Wahl des richtigen Standortes an. Folgende Aspekte spielen dabei eine Rolle: Berücksichtigung von Umweltbelangen, Innenentwicklung oder Außenentwicklung, Flächenrecycling oder Neuversiegelung, bevorzugte Entwicklung stadteigener Flächen.
Bereiche mit <u>besonderer Bedeutung</u> für z. B. Klima, Boden, Wasserhaushalt, Luftqualität oder Menschen, Tiere und Pflanzen sollten nicht bebaut werden.
Bereiche mit <u>besonderer Belastung</u> durch z. B. Lärm, Luftschadstoffe, Hitze oder Starkregen sollten nicht bebaut werden.
Flächen im Innenbereich eignen sich besser für eine wohnbauliche Entwicklung, als Flächen im Außenbereich. Im Sinne des Leitbilds der „Doppelten Innenentwicklung“ sollen dabei aber die örtlichen Verhältnisse berücksichtigt und ausreichend innerörtliche Frei- und Grünflächen erhalten und entwickelt werden. Großkroniger alter Baumbestand ist zu erhalten.
Je größer die Nähe zu Wohnfolgeeinrichtungen ist, desto besser ist eine Fläche als Wohnstandort geeignet.
Je besser die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie an sichere und qualitativ hochwertige Rad- und Fußwege ist, desto besser ist eine Fläche geeignet.
Flächenrecycling ist der Entwicklung bislang unversiegelter Flächen vorzuziehen.
Die Entwicklung stadteigener Flächen ist der Entwicklung privater Flächen vorzuziehen.
Der Ankauf privater Flächen und die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts sollten grundsätzlich geprüft werden.

Bestandteil der am 20.09.2022 durch den Rat der Stadt beschlossenen Leitlinien ist eine Checkliste, die seitdem bei neu eingeleiteten Bebauungsplanverfahren den Nachhaltigkeits-Check ersetzt. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraums des aktuellen Wohnbauflächenberichts (31.12.2022) wurde die Checkliste bei zwei neuen Planverfahren angewandt: Bebauungsplan Nr. 4.09/13 „Südring/Hünefeldstraße“ und Bebauungsplan Nr. 5.09/15 „Paßstraße/Brinkstraße“.

VI. Entwicklung der Wohnbaupotentiale in Bottrop

Die in Bottrop vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale wurden seit dem Beschluss des Konzeptes Mitte 2016 aktualisiert. Dabei wurden Wohnbauflächenpotentiale, die i. d. R. acht und mehr Wohneinheiten enthalten, betrachtet. Zusätzlich sind in diesem Bericht sämtliche Bebauungspläne und sonstigen Satzungen, die die Schaffung von Wohnraum zum Ziel haben, aufgeführt. Zu sämtlichen Wohnbauflächenpotentialen sind Informationen zum Entwicklungsstatus (läuft/ruht/noch nicht begonnen), zum Vorliegen von Baurecht (ja/nein) und ob es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §1a, Absatz 2, Satz 1 und 2. Halbsatz des Baugesetzbuches handelt, aufgelistet. Die Ermittlung der potentiellen Zahl an Wohneinheiten erfolgte mittels zweier Methoden, entweder über pauschalisierte Annahmen auf Basis der Flächengröße oder über konkrete städtebauliche Entwürfe. Nähere Informationen zu den Bebauungsplänen, wie beispielsweise die Lage im Stadtgebiet oder der Verfahrensstand, können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/bottrop> .

VI.1 Umgesetzte Wohnbauflächen 2021/2022

Im Folgenden werden sämtliche Wohnbauflächenpotentiale aufgelistet, die in den Jahren 2021 und 2022 in der Stadt Bottrop realisiert wurden. Neben den in der nachstehenden Tabelle aufgelisteten Vorhaben wurden zahlreiche weitere, kleinteilige Bauvorhaben, teils im Freistellungsverfahren, in den beiden Jahren umgesetzt. Diese sind in der Liste unter „Sonstige“ zusammengefasst. Die Gliederung der Tabelle entspricht der Teilraumgliederung des räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes des Flächennutzungsplans.

Tabelle 11: Umgesetzte Bauvorhaben seit 2020, Quelle: Stadt Bottrop, 2023

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE	Innenentwick- lung i.S.d. BauGB [ja/nein]	Bemerkung zum Status
Teilraum Stadtmitte					
Eichenstraße (St. Elisabeth)	4.11/10	A: 29.09.2020	45	ja	45 Wohneinheiten wurden kurzfristig über §34 umgesetzt.
Neustraße	Kein B-Plan		14	ja	Auf der Fläche ist ein Mehrfamilienhaus entstanden.
An der Berufsschule	4.10/17	A: 07.03.1978 R: 18.01.1979	12	ja	Auf der Fläche wurde ein Mehrfamilienhaus gebaut.
Hans-Sachs-Str. / gegenüber Feuerwehr- standort	Kein B-Plan		27	ja	Auf der Fläche ist ein Mehrfamilienhaus entstanden.
Böckenhoffstraße	Kein B-Plan		17	ja	Auf der Fläche wurde ein Mehrfamilienhaus gebaut.
Lehmkuhler Straße	Kein B-Plan		17	ja	Auf der Fläche wurde ein Mehrfamilienhaus gebaut.

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE	Innenentwick- lung i.S.d. BauGB [ja/nein]	Bemerkung zum Status
Teilraum Kirchhellen					
Grüner Weg	96	A: 07.05.2013 R: 12.12.2018	15	ja	Auf der Fläche sind 14 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus entstanden.
Schultenkamp/Dorfheide	48	A: 30.04.2002 R: 15.11.2006	35	nein	Auf der Fläche sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser entstanden.
Teilraum Eigen					
Christine-Teusch-Straße und Sydow- straße	Kein B-Plan		16	ja	Auf der Fläche sind Doppelhaushälften ent- standen.
Kirchhellener Straße	Kein B-Plan		12	ja	Auf der Fläche ist ein Mehrfamilienhaus ent- standen.
Mirkstraße	Kein B-Plan		25	ja	Auf der Fläche sind zwei Mehrfamilienhäuser entstanden.
Teilraum Boy					
Leibnizstraße	Kein B-Plan		12	ja	Auf der Fläche sind Doppelhaushälften ent- standen.
Klosterstraße	Kein B-Plan		21	ja	Auf der Fläche wurden 4 Mehrfamilienhäuser gebaut.
Sonstige			185		Summe der umgesetzte Wohnbauflächenpo- tenziale mit weniger als 12 Wohneinheiten
Summe neu geschaffener Wohneinheiten			453		

VI.2 Zukünftige Flächenpotentiale

Im Folgenden werden sämtliche Flächenpotentiale aufgeführt, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen. Gegenüber dem Wohnbauflächenbericht 2021 wurden zwei Potentialflächen neu aufgenommen: im Teilraum Stadtmitte die Fläche „Sterkrader Str. / An Luggesmühle“ und im Teilraum Kirchhellen die Fläche „Giesenheide“ (grün = neu im Bericht). Beide Flächen werden aktuell bebaut. Des Weiteren wurden die Flächen „Friedenstraße / Vossundern“ und „Nördlich Grafenwald“ zu einer Potentialfläche zusammengefasst. Hintergrund ist, dass nur eine dieser Flächen realisiert werden soll. Im Bericht 2021 waren sie noch separat ausgewiesen. Die Gliederung der Tabelle entspricht der Teilraumgliederung des räumlich-funktionalen Entwicklungskonzeptes des Flächennutzungsplans.

Bei den aufgeführten zukünftigen Entwicklungsflächen handelt es sich um Flächen,

- bei denen das Bauleitplanverfahren bereits begonnen wurde
- und / oder Anfragen seitens privater Eigentümer gestellt wurden
- und / oder aus städtischer Sicht bereits Potenziale verortet wurden.

Darüber hinaus gibt es noch diverse weitere Potenzialflächen, von der Blockinnenbebauung über Baulücken und weitere Flächen, die bspw. aufgrund fehlender Eigentümerbereitschaft noch nicht entwickelt werden konnten.

Erstmalig wurden die vom Rat der Stadt beschlossenen „Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete“ in der Tabelle berücksichtigt. In den letzten Spalten finden sich die Leitlinien für die Auswahl der Flächen.

Tabelle 12: Zukünftige Flächenpotentiale, Quelle: Stadt Bottrop 2023

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungsbeschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verbleibend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
Teilraum Stadtmitte													
Sterkrader Str. / An Luggesmühle	Kein B-Plan		28	ja	läuft	Auf der Fläche wird aktuell ein Mehrfamilienhaus mit 28 WE gebaut.	o	+	+	+	+	-	-
Am Quellenbusch / Vonderbergstraße	3.08/9	A: 11.12.2012	12	nein	ruht	Das Verfahren wurde auf Antrag des Eigentümers eingeleitet. Zurzeit gibt es seinerseits keine Bestrebungen, das Verfahren weiterzuführen.	o	+	+	o	-	-	-
Am Freitagshof	3.08/10	A: 23.06.2016 R: 21.12.2022	100	ja	läuft	Zur Zeit wird die Erschließung des Geländes vorbereitet.	-	+	-	o	o	-	-
Ehemaliger Bauhof Hans-Böckler-Straße	3.10/9	A: 18.05.2010	55-90	nein	ruht	Voraussetzung für die Weiterführung des Verfahrens ist eine Verlagerung des städtischen Bauhofes an die Schubertstraße.	+	+	+	-	+	+	+

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
Südring / Hünefeld- straße	4.09/13	A: 11.11.2022	160	nein	läuft		o	+	+	o	+	-	-
Eichenstraße (St. Elisabeth)	4.11/10	A: 29.09.2020	30	nein	läuft	Ein Teil der Gebäude ist kurz- fristig über § 34 BauGB um- setzbar.	+	+	+	o	+	+	-
Gladbecker Straße	4.11/11	A: 09.12.2020	50-70	nein	läuft		+	+	+	o	+	+	-
Prosperstraße / Kel- lermannstraße	5.09/9	A: 15.05.2012	75	nein	ruht		-	+	+	+	+	-	-
Möddericher Straße	5.10/4	A: 04.09.2007	25	nein	ruht	Der Ausschuss für Stadtpla- nung und Umweltschutz hat die Verwaltung am 20.08.2015 beauftragt, das Verfahren einzustellen.	o	+	+	o	+	-	-
Klopriesstraße / Dö- ckelhorst (Sportplatz Welheimer Mark)	6.08/4	A: 18.03.2022	60-100	nein	läuft		+	-	+	o	-	+	+
Paßstraße / Brinkstraße	5.09/15	A: 11.11.2022	30	nein	läuft		o	+	+	o	+	-	-

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
Am Eickholtshof (Ver- messungsamt)	Kein B-Plan		40	z.T. ja z.T. nein	noch nicht begonnen	Voraussetzung ist, dass der Verwaltungsstandort verla- gert wird.	+	+	+	-	+	+	+
Paßstraße / Auf der Bette (Sportplatz)	Kein B-Plan		240	nein	noch nicht begonnen	Voraussetzung ist, dass der Verwaltungsstandort verla- gert wird.	+	+	+	+	+	+	+
Welheimer Mark	Kein B-Plan		30-50	nein	noch nicht begonnen		o	+	-	o	-	-	-
Ostring / Beckstraße	Kein B-Plan		78	ja	läuft	Davon befinden sich 33 WE aktuell im Bau.	+	+	+	o	+	+	-
Hans-Sachs-Straße / heutiger Feuerweh- rstandort	Kein B-Plan		100	nein	noch nicht begonnen	Voraussetzung ist, dass der Feuerwehrstandort verlagert wird.	+	+	+	o	+	+	+
Hafenstraße / St. Matthias	Kein B-Plan		8	ja	läuft	Ein Bauantrag für Umnut- zung des Kirchengebäudes zu Kita, Gemeinderäume und Wohnungen liegt vor.	+	+	+	o	-	+	-

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
Teilraum Kirchhellen													
Giesenheide	36/1	A: 14.09.2007 R: 08.07.2017	32	ja	läuft	Auf der Fläche entsteht aktuell ein Mehrfamilienhaus mit 24 WE.	o	+	+	-	+	-	-
Geitlingsweg	43	A: 02.05.1995	20	nein	ruht	Zur Zeit gibt es keine Möglichkeit für eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers.	o	+	+	-	+	-	-
Schultenkamp / Dorfheide	48	A: 30.04.2002 R: 15.11.2006	205	ja	läuft	Hierbei handelt es sich Reste aus dem 3. und 4. sowie um den kompletten 5. Bauabschnitt. Die Umsetzung läuft zur Zeit.	-	+	-	o	o	-	-
Friedenstraße / Vossundern oder Nördlich Grafenwald	82	A: 26.04.2005	200	nein	ruht	Wegen der geringen Grundwasserflurabstände am Standort Friedenstraße / Vossundern und der damit zusammenhängenden hohen	-	+	-	o	o	-	-

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
						Erschließungskosten wird die Planung nicht weitergeführt. Als Tauschfläche ist ein Bereich nördlich von Grafenwald vorgesehen. Das weitere Vorgehen wird im Rahmen der Aufstellung des Regionalplan Ruhr entschieden.							
Hohes Feld / Am Kuhberg	97	A: 11.09.2019	60	nein	läuft		-	+	-	o	o	-	-
Holthausener Straße		A: 27.02.2018	16	nein	läuft		+	+	+	o	+	-	+
In der Koppel	Kein B-Plan		200-320	nein	noch nicht begonnen		-	+	-	o	-	-	-
Feldstraße	Kein B-Plan		150-250	nein	noch nicht begonnen		-	+	-	o	o	-	-
Am Tollstock	Kein B-Plan		50	nein	noch nicht begonnen		+	-	+	+	+	+	+

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
Prosper IV, Schacht 9	Kein B-Plan		90	nein	noch nicht begonnen		+	+	+	-	+	+	-
Schulstraße / Teilflä- chen der Friedhofser- weiterung	Kein B-Plan		30	nein	noch nicht begonnen		+	+	+	o	o	+	+
Teilraum Eigen													
Tourcoingstraße	4.13/1	A: 11.09.2019	80	nein	läuft		-	+	-	o	o	-	-
Nahversorgungszent- rum Eigener Markt	4.13/2	A: 09.12.2020	30	nein	läuft		-	+	+	+	+	+	o
Beckheide / Nordring	5.11/7	A: 13.12.1993	90	nein	ruht		-	+	+	o	o	-	-
Jörgensmannwiese	5.11/9	A: 20.09.2005	30	nein	ruht	Zur Zeit gibt es noch keine Möglichkeit für eine ord- nungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers.	o	+	+	+	+	-	o
Aegidistraße/Am Schoolkamp	6.11/8	A: 24.03.2021	30	nein	läuft		+	+	+	o	o	o	-

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
Stenkhoffstraße	Kein B-Plan		20-30	nein	noch nicht begonnen		-	+	-	-	o	-	-
Baurstraße / Sarter- straße	Kein B-Plan		30-50	nein	noch nicht begonnen		o	+	+	o	+	-	-
Aegidistraße / Scharnhölzstraße	Kein B-Plan		40	nein	noch nicht begonnen		o	+	+	o	o	-	-
Teilraum Fuhlen- brock													
Goethestraße / Her- derstraße / Elisabeth- Giese-Straße	Kein B-Plan		60-100	nein	noch nicht begonnen	Es handelt sich um eine Alt- lastenverdachtsfläche, was die Realisierung aufwändig und damit unwirtschaftlich machen könnte.	o	o	+	o	o	o	o
Teilraum Boy													
Johannesstraße	7.10/9	A: 18.06.2019	34	nein	läuft		o	+	+	o	o	-	-

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
Horster Straße / Robert-Brenner-Straße	7.11/12	A: 05.05.2009	25-30	nein	ruht	Seit Einleitung des Verfahrens wurden Teile des Geländes bereits mit einer KiTa und einer Wohneinrichtung des Diakonischen Werks bebaut. Für eine wohnbauliche Nutzung der privaten Restfläche gibt es noch keine konkreten Pläne.	o	o	+	o	+	-	-
Reulstraße	7.12/10	A: 25.11.2014	20	nein	ruht	Das Verfahren wurde auf Antrag des Eigentümers eingeleitet. Zur Zeit gibt es seinerseits keine Bestrebungen, das Verfahren weiterzuführen.	o	+	+	+	+	-	-
An der Kommende	8.10/2	A: 01.07.2014	14	nein	ruht	Die Grundstücke haben vor einiger Zeit den Eigentümer gewechselt. Der neue Eigen-	-	+	-	o	o	-	-

Standort	B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE (verblei- bend)	Baurecht [ja/nein]	Status [läuft/ruht/ noch nicht begonnen]	Bemerkung zum Status	Leitlinien erfüllt [+] / teilweise erfüllt [o] / nicht erfüllt [-]						
							keine bes. Bedeutung	keine bes. Belastung	Innenbereich	Nähe zu Wohnfolgeeinr.	Anbindung ÖPNV / Rad	Flächenrecycling	städtische Fläche
						tümer verfügt noch über andere Flächen im Stadtgebiet, die zunächst entwickelt werden sollen.							
Leibnizstraße / Schellingstraße (Sportplatz Körnerschule)	Kein B-Plan		40	nein	noch nicht begonnen		+	+	+	o	o	+	+
<u>Sonstige</u> ³			ca. 200										
Summe der zukünftigen Flächenpotentiale (maximal)			3.303										

³ Hinter den ca. 200 Wohneinheiten unter „Sonstige“ stecken zahlreiche kleinteilige Einzelvorhaben die aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt werden können.

Die Tabelle enthält insgesamt 42 Potentialflächen. Sieben Flächen erfüllen den überwiegenden Teil der aufgelisteten Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete. Es sind Flächen, die zurzeit schon genutzt sind und künftig wohnbaulich entwickelt werden sollen. Sechs dieser Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bottrop. Es handelt sich dabei um Sportplätze, den heutigen Standort der Hauptfeuerwache, den Bauhof des Fachbereichs Umwelt und Grün an der Hans-Böckler-Straße sowie die beiden Verwaltungsstandorte Am Eickholtshof (Vermessungs- und Katasteramt) und Prosperstraße (Jugendamt). Eine Umsetzung dieser Wohnbauflächenpotentiale ist allerdings davon abhängig, wann die dort zurzeit vorhandene Nutzung verlagert werden kann. Für den neuen Feuerwehrstandort an der Josef-Albers-Straße müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Jugendamt sowie Vermessungs- und Katasteramt sollten bislang in das am Droste-Hülshoff-Platz geplante Verwaltungsgebäude umziehen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion und der finanziellen Situation der Stadt ist allerdings offen, ob es dort – oder, wie von den Initiator*innen des Bürgerbegehrens vorgeschlagen, in der Innenstadt – zu einem Neubau bzw. einer Umnutzung für die Verwaltung kommen wird. Falls nicht, würden beide Fachdienststellen voraussichtlich an ihrem derzeitigen Standort verbleiben. Eine wohnbauliche Nutzung wäre dann auf keiner der beiden Flächen mehr möglich.

Zehn der insgesamt 42 Flächen erfüllen nur einen geringen Teil der Leitlinien. Das sind in der Regel Flächen, die am Siedlungsrand im Freiraum liegen. Für zwei Flächen gibt es bereits gültige Bebauungspläne (3.08/10 und 48). Eine bauliche Umsetzung steht kurz bevor bzw. ist beinahe abgeschlossen. Für vier weitere sind Bauleitplanverfahren eingeleitet (4.13/1, 8.10/2, 82, 97). Die fünf verbleibenden Flächen (Welheimer Mark, In der Koppel, Feldstraße, nördlich Grafenwald und Stenkhoffstraße) bieten ein Potential von insgesamt maximal 850 Wohneinheiten. Das entspricht rund 25 % des gesamten Potentials.

VI.3 Baulücken

Eine aktuelle Untersuchung der klassischen Baulücken im Bottroper Stadtgebiet hat eine Anzahl von 142 Baulücken mit 450 möglichen Wohneinheiten ergeben. Die höchstmögliche Anzahl an Wohneinheiten in einem Stadtteil beträgt 86 Wohneinheiten.

Aufgeteilt auf die Stadtteile Bottrops ergibt dies: 86 mögliche Wohneinheiten in der Boy, 82 in Batenbrock, 62 mögliche Wohneinheiten in Kirchhellen-Mitte, 54 mögliche Wohneinheiten im Fuhlenbrock, 47 mögliche Wohneinheiten in Grafenwald, 40 im Eigen, 28 mögliche Wohneinheiten in Ebel, 27 mögliche Wohneinheiten in der Stadtmitte, 16 mögliche Wohneinheiten in Welheim und jeweils 4 mögliche Wohneinheiten in Feldhausen und Vonderort.

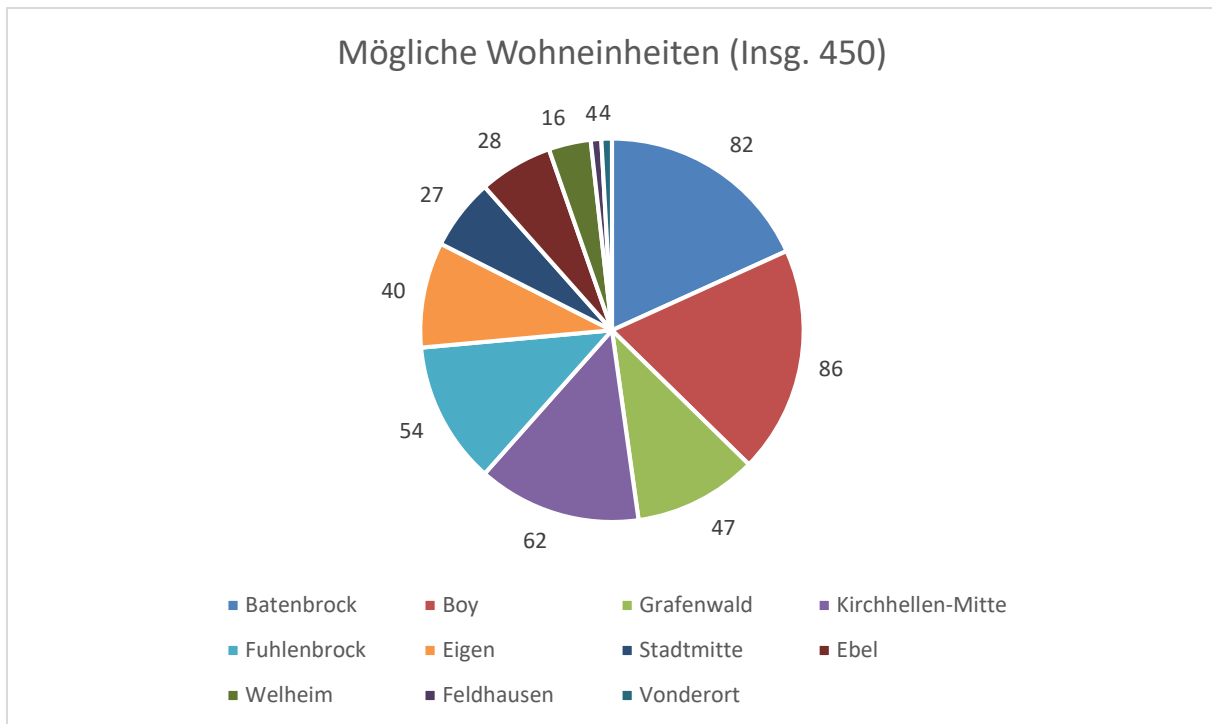


Abbildung 15: Diagramm zur Verteilung möglicher Wohneinheiten nach Stadtteilen, Quelle: Stadt Bottrop, 2023

Für die Gesamtstadt sind somit 142 Baulücken mit einem Potential von insgesamt 450 Wohneinheiten erfasst worden. Dies scheint auf den ersten Blick eine hohe Zahl zu sein, allerdings muss beachtet werden, dass viele Baulücken nur sehr schwer mobilisiert werden können, da oftmals Eigentümerinteressen entgegenstehen. Im Vergleich zu vor zwei Jahren wurden 30 Baulücken mit insgesamt 52 Wohneinheiten entwickelt. Dies stellt lediglich einen Anteil von 10 % genutzter Wohneinheitenpotenziale in Baulücken dar. Das Potential für die Schaffung von Wohneinheiten durch das Schließen von Baulücken fällt damit nicht allzu groß ins Gewicht.

VI.4 Gesamtzahlen

Im Betrachtungszeitraum des Wohnbauflächenberichtes sind laut Daten der Stadt Bottrop insgesamt **453 Wohneinheiten** an 39 Standorten im Bottroper Stadtgebiet entstanden. Insgesamt 306 der 453 Wohneinheiten sind auf Flächen entwickelt worden, die im letzten Wohnbauflächenbericht noch Teil der „zukünftigen Potentialflächen“ waren. Dabei handelt es sich bspw. die Eichenstraße, Mirkstraße, Klosterstraße, Schultenkamp / Dorfheide und Hans-Sachs-Straße (gegenüber Feuerwehrstandort). Die weiteren 147 Wohneinheiten setzen sich aus 52 Baulückenschließungen und 95 weiteren kleinteiligen Wohnvorhaben, welche teils im

Freistellungsverfahren entstanden sind, zusammen.⁴ Diese Entwicklung bestätigt die wichtige Bedeutung der aufgeführten Potenzialstandorte für die Wohnbauflächenentwicklung in Bottrop.

Seit dem letzten Wohnbauflächenbericht sind zwei Potentialflächen hingekommen. Dabei handelte es sich um Flächen, für die bereits Baurechte bestanden. Dies zeigt, dass sich kein weiterer, über den bestehenden Flächennutzungsplan hinausgehender Flächenanspruch ergeben hat.

Bei den, für die weitere wohnbauliche Entwicklung, aktuell 42 aufgeführten Flächen (ohne Sonstige), variiert die Größe der einzelnen Flächen zwischen 8 und 320 Wohneinheiten. Insgesamt stehen Flächen für maximal etwa **3.300 Wohneinheiten** bereit. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass aktuell nur für drei Flächen Baurecht besteht. 21 Flächen befinden sich aktuell im Bauleitplanverfahren. In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten haben sich die Anforderungen an Bebauungsplanverfahren durch entsprechende rechtliche Vorgaben immer weiter erhöht. Insbesondere ökologische, artenschutzfachliche oder klimatische Belange fallen immer stärker ins Gewicht und müssen aufwändig untersucht werden. Hinzu kommen komplizierte entwässerungstechnische Herausforderungen in vielen Teilen des Stadtgebiets. In der Summe führt das dazu, dass Bebauungsplanverfahren heute deutlich länger dauern, als in der Vergangenheit. Die restlichen Flächen könnten, bei bestehender Nachfrage, erst in Zukunft entwickelt werden.

Bei einer angestrebten Quote von 25% der Wohnungsneubauten mit Sozialbindung besteht die Möglichkeit, etwa 800 Wohneinheiten in Form von Sozialwohnungen zu errichten.

Zusätzlich sind neben diesen Potentialflächen 142 Baulücken auf Bottroper Stadtgebiet verteilt. Über diese Baulücken besteht ein Potential von 450 Wohneinheiten. Auf Grund der oben beschriebenen Problematik bei der Aktivierung fällt dieses Potential nur wenig ins Gewicht. Ein etwas größeres Potenzial kann sich aber durch Abriss kleiner und Ersatz durch größere Gebäude ergeben (z.B. Sterkrader Str./An Luggesmühle). Solche Potenziale lassen sich nur schwer im Vorhinein erkennen.

Grundsätzlich stehen nach Einschätzung der Verwaltung ausreichend Flächen für den Zeitraum bis 2035 zur Verfügung. Es wird davon abhängen, wie sich die Nachfrage in den nächsten Jahren entwickeln wird und welche Stadtentwicklungspolitik betrieben wird.

⁴ davon 22 Umnutzungen in Wohnraum

VI.5 Zukünftige Entwicklungen

Auch in Zukunft wird es notwendig sein, quantitativ und qualitativ für neuen Wohnraum in Bottrop zu sorgen.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Bedienung der Bedarfe und unter Annahme des Zieles, den Bevölkerungsrückgang möglichst abzdämpfen, pro Jahr auch weiterhin etwa **250 neue Wohneinheiten** zu schaffen. Eine Diversifizierung des Angebotes in Hinblick auf verschiedene Wohntypologien (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser usw.) und Stadtteile wird als sinnvoll erachtet. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete kompakte Gebäudetypen wie Mehrfamilienhäuser für deutlich sinnvoller halten, als freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser. Auch die Entwicklung der Flüchtlingsbewegungen und -bedarfe ist von Belang.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bereits zahlreiche neue Wohneinheiten durch Innenentwicklung entstanden sind. Vor dem Hintergrund der Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete sollte dort künftig der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegen. Welchen Beitrag Baulücken oder Hinterlandgrundstücke dazu leisten können, lässt sich kaum abschätzen, weil eine systematische Erfassung und Bewertung solcher Flächenpotentiale auf Grund fehlender Personalkapazitäten nicht möglich ist. Ob auf Grund der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Bestand und der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Wohnlagen auch zukünftig, unter gewissenhafter Abwägung sämtlicher Belange, Flächen im Außenbereich entwickelt werden sollen, muss im Einzelfall politisch diskutiert und entschieden werden.

Die vorhandenen Flächenpotentiale reichen in Bottrop rechnerisch mindestens bis 2035 und beinhalten sowohl Flächen im Bereich der Innen- als auch der Außenentwicklung. Eine tatsächliche Inanspruchnahme wird erst im Rahmen der Bauleitplanung nach Abwägung sämtlicher Belange, insbesondere der klimatischen Belange bzw. der Frage nach der Bebauungsdichte, entschieden. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die FNP-Reserven noch länger ausreichen werden. Im Rahmen der laufenden Bilanzierungen überprüft das Stadtplanungsamt permanent die Konformität der tatsächlichen Entwicklungen mit den gesetzten Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Reserven werden jedoch nicht als zu hoch erachtet, da nicht alle Flächen auf Grund von Restriktionen zu jeder Zeit entwickelt werden können (bspw. Verkaufsabsicht des Eigentümers) oder eine Entwicklung beispielsweise im Bauleitplanverfahren scheitern oder sich erheblich verzögern (z.B. Jörgensmannwiese) kann. Dies kann beispielsweise aus Gründen der Entwässerung oder aus Gründen des Naturschutzes geschehen. Aus diesem Grund ist es notwendig, mehr Flächenpotenziale aufzuzeigen, als tatsächlich benötigt werden und die Entwicklung mehrerer Potentialflächen parallel voranzutreiben, um sich damit verschiedene Optionen offenzuhalten. Die Flächenpotenziale sind, wenn auch einer gewissen Fluktuation unterlegen, endlich und die konkret zu entwickelnden Flächen können häufig nicht ausgesucht werden. Auch sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im noch gültigen Regionalplan

etwa 270 ha mehr Siedlungsfläche für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, die im Entwurf zum neuen Regionalplan zurückgenommen wurden und damit einer zukünftigen Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Grund dafür ist, dass die Wachstumsprognosen für Bottrop deutlich zurückgenommen wurden. Die Flächenkulisse wird seitens der Regionalplanung des RVR als ausreichender Bedarf bis zum Jahr 2034 betrachtet. Es wurde aber seitens des RVR signalisiert, dass es zu keinen Flächenengpässen in der Laufzeit des Regionalplanes Ruhr kommen soll, sodass rechtzeitig mit neuen Siedlungsflächen nachgesteuert werden wird, falls sich der Bedarf einstellt.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Bevölkerungszahl durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik trotz negativer Prognosen gehalten werden konnte. Es gilt, die wohnbauliche Entwicklung auch zukünftig aktiv zu gestalten und diese nicht ausschließlich externen Kräften zu überlassen.

VII. Zielerreichung

Im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes 2025 wurden am 05.07.2016 folgende Leitsätze durch den Rat der Stadt Bottrop beschlossen:

- 1. Bei der bauleitplanerischen Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird für die Errichtung von Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % der Wohneinheiten angestrebt. Je nach Eigentümerstruktur kann die Quote durch städtebauliche Verträge untermauert werden.*
- 2. Bei der Ausschreibung und der Veräußerung städtischer Flächen, auf denen Geschosswohnungsbau realisiert werden kann, soll eine Quote von einem Drittel für den sozialen Mietwohnungsbau nicht unterschritten werden (Gesamtbilanz).*
- 3. Bei Vorhaben nach § 34 BauGB ist auf die Erreichung eine Quote von 25 % für den sozialen Mietwohnungsbau in den Beratungsgesprächen im zulässigen und möglichen Rahmen hinzuwirken.*
- 4. Gemeinsam mit den in der Stadt Bottrop auf dem Grundstücksmarkt aktiven Wohnungsbauunternehmen sollen die vorhandenen und ggf. weitere Flächenpotenziale überprüft und Entwicklungsabsichten erörtert werden.*
- 5. Weitere zu entwickelnde Flächen sind permanent zu identifizieren und zu konkretisieren. Hierüber wird die Verwaltung zu gegebener Zeit im Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz berichten.*
- 6. Die Entwicklung beim Bau von Sozialwohnungen wird fortgeschrieben. Sobald die Festschreibung von Quoten dazu führt, dass Bauvorhaben nicht realisiert werden, ist der Politik darüber zu berichten. Ausnahmen von den Leitsätzen sind in begründeten Fällen sinnvoller Stadtentwicklung immer möglich. Sie sind politisch zu*

beschließen. Die Leitsätze müssen dann evaluiert werden, um den notwendigen Mietwohnungsbau nicht als Ganzes zu gefährden.

Das Ziel, etwa 25% der neu entstandenen Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen, wurde 2021/2022 nicht erreicht. Da bei der Antragstellung im Verlauf mehrerer Jahre immer wieder wellenförmige Entwicklungen zu beobachten sind, wird für die nächsten Jahre mit einer wieder höheren Quote gerechnet (dies zeichnet sich bereits ab). Die Vergangenheit hat gezeigt, dass sich diese Quote über die verschiedenen Wohnbauflächen jedoch nicht gleichmäßig verteilt. So ist im Bereich Schultenkamp bisher kein öffentlich geförderter Wohnungsbau entstanden, während im Bereich Ostring / Beckstraße etwa 75% der Wohneinheiten öffentlich gefördert sein werden. Die Gründe dafür sind vielfältig, beispielsweise spielen Grundstückspreise, Standortpräferenzen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner oder die bestehende Anzahl an sozial geförderten Wohnungen im Umfeld eine Rolle. Die Verwaltung empfiehlt, an den Leitsätzen auch zukünftig festzuhalten. Auf Grund der aktuellen Rechts- und Marktlage wird sich die Zahl an sozial geförderten Wohnungen nicht halten lassen können, da mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen als neu gebaut werden. Mit einer Quote von 25% werden die Verluste jedoch abgedämpft. Hinzu kommen die Chancen, die sich durch die neu aufgelegte Modernisierungsförderung in Verbindung mit einer neuen Sozialbindung ergeben.

Im Wohnbauflächenkonzept 2025 aus dem Jahr 2016 wurden insgesamt 46 Wohnbauflächenpotentiale aufgeführt, für die ein Potential von etwa 2.700 Wohneinheiten angenommen wurde. Dabei wurden keine Aussagen dazu getroffen, wie viele Wohneinheiten pro Jahr realisiert werden sollen. Auf 13 dieser Flächen wurden bis zum 31.12.2022 insgesamt 527 Wohneinheiten realisiert. Heute wird auf diesen Flächen noch ein verbleibendes Potential von etwa 1.830 Wohneinheiten angenommen. Stadtweit wird zum heutigen Zeitpunkt ein Potential von maximal 3.303 Wohneinheiten (ohne Baulücken) gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Annahme von 250 neuen Wohneinheiten pro Jahr dieses Potential bis über das Jahr 2035 hinaus ausreicht, da ein nicht unerheblicher Anteil an Wohneinheiten auf Flächen entstehen wird, auf denen eine Entwicklung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist.

VIII. Zusammenfassung und Ausblick

Trotz einer möglicherweise sinkenden Bevölkerungszahl in der Zukunft ist auf Grund allgemeiner Trends, wie beispielsweise der steigenden Wohnfläche pro Kopf oder der sinkenden Anzahl der Haushaltsmitglieder, und dem Abgang älteren Gebäudebestands mit einem Bedarf von **mindestens 250 neuen Wohneinheiten pro Jahr** zu rechnen, die sich auf die Bereiche Substitution im Bestand, Nachverdichtung und Außenentwicklung verteilen. Auch geht die Stadtverwaltung von einer weiteren Zunahme der Anzahl der Haushalte und Wohnungen aus. Weitere Zuwanderungen Geflüchteter sind ebenso zu erwarten.

Im Untersuchungszeitraum 2021/2022 sind etwa **450 neue Wohneinheiten** in Bottrop entstanden. Ein Großteil dieser Wohneinheiten ist im Rahmen der Innenentwicklung entstanden, beispielsweise durch Ersatzneubauten, Nachverdichtung oder die Revitalisierung vormals bereits baulich genutzter Flächen.

In den Jahre 2021 und 2022 sind insgesamt **2.476 Geflüchtete** nach Bottrop gezogen. Vor allem Wohnraum für Einpersonenhaushalte und Großfamilien (ausreichende Schlafräume) wird für die Geflüchteten benötigt. Die bereits angespannte Wohnungsmarktsituation dieser Mietwohnungstypen im Bottroper Stadtgebiet wird dadurch weiter verschärft.

Die Gesamtzahl der aufgeführten **Wohnbauflächenpotentiale (rd. 3.300 Wohneinheiten)** reicht weit über den bisher anvisierten Betrachtungszeitraum bis 2025 hinaus, mindestens bis ins Jahr 2035 – vorausgesetzt, sie können wie geplant wohnbaulich genutzt werden. Es ist aber als wahrscheinlich anzusehen, dass durch die zukünftige Schaffung von Arbeitsplätzen auf den ehemaligen Bergbauflächen zusätzliche Wohnbauflächenbedarfe in Bottrop entstehen werden. Ebenso wird der Druck auf den Wohnungsmarkt in der wachsenden Nachbarstadt Essen auch in der Stadt Bottrop zu einer erhöhten Nachfrage führen. Darüber hinaus bleibt abzuwarten, wie sich die Flüchtlingssituation weiterhin in Bottrop auswirken wird.

Bei der Entwicklung der Potentialflächen sind künftig die **Leitlinien für die Entwicklung nachhaltiger und klimagerechter Wohngebiete** zu beachten. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraums des aktuellen Wohnbauflächenberichts (31.12.2022) wurde die Checkliste bei zwei neuen Planverfahren angewandt: Bebauungsplan Nr. 4.09/13 „Südring/Hünefeldstraße“ und Bebauungsplan Nr. 5.09/15 „Paßstraße/Brinkstraße“. Die vom Rat der Stadt beschlossenen Leitlinien und die Checkliste haben sich bei den in diesem Zusammenhang mit den jeweiligen Bauträgern geführten Vorgesprächen als sehr hilfreich erwiesen. Die Leitlinien werden als klare Vorgabe gesehen und es ist somit für die Verwaltung leichter, gegenüber den Bauträgern Themen wie Dachbegrünung, regenerative Energien, kompakte Bauformen oder Durchgrünung von Baugebieten durchzusetzen, als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen ist. Diese Erfahrung hat sich auch in den seit dem 31.12.2022 geführten Vorgesprächen zur Einleitung neuer Planverfahren bestätigt.

Schlussendlich bleibt festzuhalten, dass die zukünftige wohnbauliche Entwicklung nicht nur von externen Faktoren beeinflusst wird, sondern gerade auch selbst durch eine aktive Stadtentwicklungspolitik positiv beeinflusst werden kann.

Der nächste Wohnbauflächenbericht ist für Mitte 2025 vorgesehen und soll einen Überblick über die wohnbauliche Entwicklung in Bottrop in den Jahre 2023 und 2024 geben. Gleichzeitig sollte dann ein Fazit über die Entwicklungen seit Beschluss des Wohnbauflächenkonzeptes 2025 gezogen werden.