

Wohnbauflächenbericht 2025

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	ii
Tabellenverzeichnis.....	iii
I. Anlass und Einführung.....	1
II. Rahmenbedingungen für die Abschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs	2
II.1 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsprognose	2
II.2 Haushaltsentwicklung	6
II.3 Wohnungsbestand	7
II.4 Wohnungsleerstand	9
III. Bautätigkeit	13
III.1 Baufertigstellung	13
III.2 Bauabgänge	13
III.3 Bauüberhang	14
III.4 Baugenehmigungen.....	15
IV. Besondere Betrachtungsebenen im Wohnungsbau	18
IV.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	18
IV.2 Wohnungen für Senioren und Hochbetagte.....	18
IV.3 Flüchtlinge.....	21
IV.4 Exkurs aktuelle Berichte und Gutachten.....	22
IV.4.1 Wohnungsmarktbericht NRW 2024 der NRW.Bank	22
IV.4.2 Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bottrop	22
V. Entwicklung der Wohnbaupotentiale in Bottrop.....	24
V.1 Umgesetzte Wohnbauflächen 2023/2024	25
V.2 Zukünftige Flächenpotentiale	27
V.3 Baulücken.....	36
V.4 Gesamtzahlen.....	37
VI. Zielerreichung und Überarbeitung Wohnbauflächenkonzept 2025.....	39
VII. Zusammenfassung und Ausblick	40

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTRUP ZWISCHEN 2004 UND 2024, QUELLE: STADT BOTTRUP UND IT.NRW, 2025	2
ABBILDUNG 2: ENTWICKLUNG DER ZAHL DER HAUSHALTE 2012-2024, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2025.....	6
ABBILDUNG 3: WOHNUNGSBESTAND BOTTRUP 2013-2023, QUELLE: IT.NRW, 2025	8
ABBILDUNG 4: ANTEIL LEERSTEHENDER WOHNUNGEN – ZENSUS 2022, QUELLE: ZENSUS ATLAS, 2025.15.05.2022	11
ABBILDUNG 5: CBRE-EMPIRICA-LEERSTANDSINDEX MARKTAKTIVER LEERSTAND IN GESCHOSSWOHNUNGEN, QUELLE: EMPIRICA-REGIONALDATENBANK, 20223	11
ABBILDUNG 6: BAUABGÄNGE 2013-2023 IN BOTTRUP, QUELLE: STADT BOTTRUP AUF BASIS VON IT.NRW, 2025	14
ABBILDUNG 7: BAUÜBERHANG WOHNUNGEN 2012-2024, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2024	15
ABBILDUNG 8: ANZAHL GENEHMIGTER UND FREIGESTELLTER WOHNHEITEN IN BOTTRUP 2019-2024, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2025	16
ABBILDUNG 9: ANTEIL DER ALLEINLEBENDEN SENIORINNEN UND SENIOREN NACH ALTERSKLASSEN SEIT 2018, QUELLE: STADT BOTTRUP, 2024	19
ABBILDUNG 10: ANZAHL REGISTRIERTER KAUFFÄLLE IN BOTTRUP, QUELLE: GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT STADT BOTTRUP, 2025. 23	

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2021 BIS 2050 NACH VERWALTUNGSBEZIRKEN UND KOMPONENTEN, QUELLE: IT.NRW 2023	3
TABELLE 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2021 BIS 2050 PROZENTUAL, QUELLE: IT.NRW 2023.....	3
TABELLE 3: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTROP NACH ALTERSGRUPPEN UND GESCHLECHTERN, QUELLE: IT.NRW, 2023.....	4
TABELLE 4: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTROP NACH ALTERSGRUPPEN BIS 2050, QUELLE: IT.NRW, 2023	4
TABELLE 5: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2024 BIS 2050 NACH VERWALTUNGSBEZIRKEN UND KOMPONENTEN, QUELLE: IT.NRW 2025	4
TABELLE 6: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTROP NACH ALTERSGRUPPEN BIS 2050, QUELLE: IT.NRW, 2025	5
TABELLE 7: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BOTTROP 2022-2045 IM VERGLEICH MIT DEUTSCHLAND UND NRW, QUELLE: BBSR, 2024	5
TABELLE 8: HAUSHALTSENTWICKLUNG BOTTROP 2018-2040, QUELLE: IT.NRW, 2018.....	6
TABELLE 9: WOHNUNGSBESTAND NACH RÄUMEN 2013 BIS 2023 IN BOTTROP, QUELLE: IT.NRW, 2025	8
TABELLE 10: MARKTAKTIVER LEERSTAND 2018-2022, QUELLE: CBRE-EMPIRICA-LEERSTANDSINDEX, 2023	10
TABELLE 11: STATISTIK DER BAUFERTIGSTELLUNGEN BOTTROP 2014-2024, QUELLE: IT.NRW, 2025	13
TABELLE 12: ANZAHL BAUGENEHMIGUNGEN IN BOTTROP 2014-2024, QUELLE: IT.NRW, 2025.....	15
TABELLE 13: ÜBERSICHT ZU VOLLSTATIONÄREN DAUERPFLEGEPLÄTZEN IN BOTTROP, QUELLE: STADT BOTTROP, 2024	20
TABELLE 14: PROGNOTIZIERTE BEDARFSDECKUNG IN DER VOLLSTÄNDIGEN DAUERPFLEGE BIS 2027, QUELLE: STADT BOTTROP, 2024	20
TABELLE 15: UMGESETZTE BAUVORHABEN SEIT 2022, QUELLE: STADT BOTTROP, 2025	25
TABELLE 16: ZUKÜNFTIGE FLÄCHENPOTENTIALE, QUELLE: STADT BOTTROP 2025.....	28

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. Die regelmäßige Berichterstattung erfolgte seitdem im Zweijahresrhythmus.

In den letzten Jahren gab es zahlreiche den Wohnungsmarkt beeinflussende Ereignisse und Veränderungen. Die COVID-19-Pandemie, der Klimawandel, der Ukraine Krieg, die steigenden Energie- und Baukosten – all dies wirkt sich bereits auf den Bottroper Wohnungsmarkt aus – und wird diesen in Teilen auch zukünftig prägen und beeinflussen.

Im letzten, vierten Wohnbauflächenbericht von 2023 wurde das Thema des Klimawandels näher betrachtet. Die Leitlinien für nachhaltiges und klimagerechtes Bauen, 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, wurden erläutert.

Der vorliegende Bericht blickt auf die Entwicklung vom 1.1.2023 bis 31.12.2024 zurück. Ebenso werden die Leitsätze aus dem Konzept – wie bspw. eine Quote von mindestens 25 % der neu zu schaffenden Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau umzusetzen – überprüft.

Ziel des Berichtes ist, Empfehlungen auf Basis aktueller Zahlen und Entwicklungstendenzen für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklungspolitik abzugeben. 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 der öffentlich geförderte Wohnungsbau, thematisiert. Im Anschluss folgt eine Einschätzung zu den Entwicklungen und Potentialen der aktuell vorhandenen Wohnbauflächen. Auf Grundlage dieser Kapitel werden zum Abschluss die Leitlinien aus dem Jahr 2016 überprüft und eine mögliche zukünftige Entwicklung aufgezeigt.

Bereits in den letzten Wohnbauflächenberichten 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 31.12.2024 lebten nach der eigenen Kommunalstatistik 117.852 Personen in der Stadt, ein Jahr zuvor am 31.12.2023 waren es mit 118.275 hingegen genau 423 Personen mehr. Dieser Rückgang steht im Zusammenhang mit der rückläufigen Zuwanderung Geflüchteter im Jahr 2024 (siehe dazu Kapitel IV.3).

Laut Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) waren es 2024 118.535 Personen, 2023 118.912. Ende 2021 noch 117.311. Auch wenn die Zahlen voneinander abweichen, zeigt sich eine gleiche Tendenz (siehe Abb. 1).

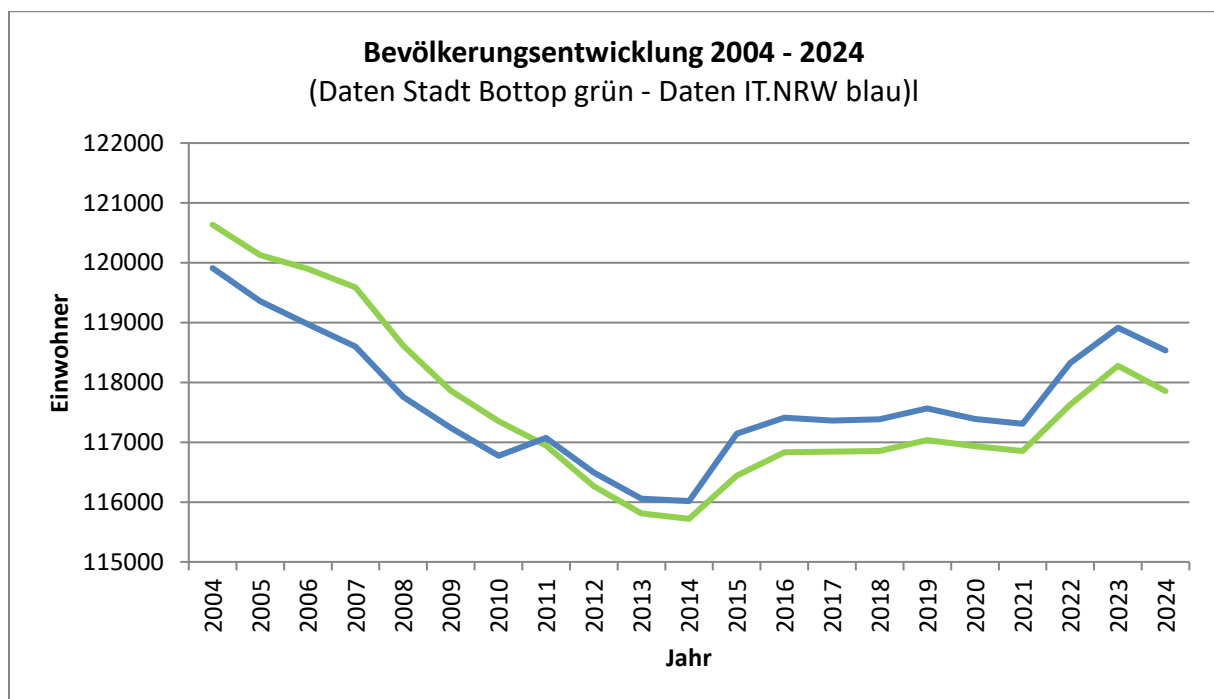


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Bottrop zwischen 2004 und 2024, Quelle: Stadt Bottrop und IT.NRW, 2025

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.

Für den Betrachtungszeitraum des vorliegenden Wohnbauflächenberichts liegen drei Prognosen vor, die nachfolgend herangezogen werden, um wahrscheinliche Trends und Spannweiten in den Ergebnissen zu ermitteln. Die Prognose des **Landes NRW** – erschienen im März 2023 – für die Zeit von 2021 bis 2050 weist bis zum Jahr 2050 für Bottrop einen Bevölkerungsrückgang auf 113.500 Personen aus. Das bedeutet einen Rückgang um -3,3%. Dazu der nachfolgende Auszug aus der Vorausberechnung von IT.NRW:

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2050 nach Verwaltungsbezirken und Komponenten, Quelle: IT.NRW 2023

Stadt	2021	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Bottrop	117.400	117.200	116.900	116.300	115.400	114.400	113.500

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2050 prozentual, Quelle: IT.NRW 2023

Stadt	01.01.2021	01.01.2050	Bevölkerung am		
			Veränderungen im Zeitraum 1.1.2021 bis 1.1.2050		
			insgesamt	Überschuss der Geborenen (+) bzw. Gestorbenen (-)	Überschuss der Zu- (+) bzw. Fortgezogenen (-)
	Anzahl in 1.000		in v. H. der Bevölkerung am 1.1.2021		
Bottrop	117,4	113,5	-3,3	-16,0	+12,7

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung Bottrop nach Altersgruppen und Geschlechtern, Quelle: IT.NRW, 2023

Bevölkerungsvorausberechnung*) (Basisvariante) 1.1.2023 – 1.1.2050 nach Altersgruppen und Geschlecht

Altersgruppe Geschlecht	Bottrop, krfr. Stadt				Nordrhein-Westfalen		
	1.1.2023	1.1.2030		1.1.2050		1.1.2030	1.1.2050
	Anzahl	2023=100		Anzahl	2023=100		2023=100
Bevölkerung insgesamt	117 317	116 855	99,6	113 464	96,7	99,8	98,3
davon im Alter von ... Jahren							
unter 6	6 559	6 255	95,4	5 927	90,4	95,7	91,2
6 bis unter 18	12 394	13 957	112,6	12 731	102,7	107,4	98,7
18 bis unter 25	7 851	7 161	91,2	8 090	103,0	93,7	100,1
25 bis unter 30	6 364	5 426	85,3	6 118	96,1	90,0	96,3
30 bis unter 40	14 579	14 268	97,9	13 002	89,2	99,8	93,0
40 bis unter 50	13 881	15 125	109,0	13 252	95,5	107,4	98,4
50 bis unter 60	18 534	14 073	75,9	15 287	82,5	76,5	82,8
60 bis unter 65	9 326	9 385	100,6	7 496	80,4	105,1	83,3
65 und mehr	27 829	31 205	112,1	31 561	113,4	112,4	119,0
18 bis unter 65	70 535	65 438	92,8	63 245	89,7	94,3	91,5
Männlich	57 023	56 583	99,2	54 422	95,4	99,6	97,4
Weiblich	60 294	60 272	100,0	59 042	97,9	100,0	99,2

*) Für die Bevölkerungsvorausberechnung in den kreisfreien Städten und Kreisen werden Ergebnisse der Statistiken der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen, der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes sowie der Sterbetafeln genutzt.

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung Bottrop nach Altersgruppen bis 2050, Quelle: IT.NRW, 2023

Bevölkerungsentwicklung¹⁾ in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2021 bis 2050

Verwaltungsbezirk Jahr (jeweils 1. Januar)	Bevölkerung										
	insgesamt	davon im Alter von ... bis unter ... Jahren									
		0 – 3	3 – 6	6 – 10	10 – 16	16 – 19	19 – 25	25 – 40	40 – 65	65 – 80	80 u. m.
Bottrop, Stadt											
2021	117 388	3 196	3 257	3 961	5 986	3 289	7 187	20 883	42 672	18 338	8 619
2025	117 231	3 222	3 400	4 530	6 187	3 125	6 431	20 928	40 660	20 139	8 609
2030	116 855	2 963	3 292	4 696	7 097	3 224	6 101	19 694	38 583	22 732	8 473
2035	116 256	2 797	3 036	4 447	7 376	3 758	6 432	18 187	36 760	24 085	9 378
2040	115 438	2 735	2 904	4 174	6 998	3 825	7 294	17 434	36 781	22 372	10 921
2045	114 445	2 799	2 896	4 044	6 582	3 585	7 362	18 132	36 741	19 812	12 492
2050	113 464	2 927	3 000	4 083	6 391	3 415	6 932	19 120	36 035	18 007	13 554
Veränderung 2050 geg. 2021	-3,3 %	-8,4 %	-7,9 %	+3,1 %	+6,8 %	+3,8 %	-3,5 %	-8,4 %	-15,6 %	-1,8 %	+57,3 %

Bei der Prognose des Landes NRW ist insbesondere auf den Anstieg der über 80-Jährigen bis zum Jahr 2050 um 57 % hinweisen.

Ergänzend dazu hat IT.NRW im Oktober 2025 eine aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 bis 2050 herausgebracht, in der für Bottrop „nur“ noch einen Bevölkerungsrückgang auf 115.570 Personen prognostiziert wird. Das bedeutet einen Rückgang um -2,9 % und nicht wie noch im Jahr 2023 angenommen von -3,3%.

Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung 2024 bis 2050 nach Verwaltungsbezirken und Komponenten, Quelle: IT.NRW 2025

Stadt	2024	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Bottrop	118.980	119.060	119.110	118.790	117.890	116.740	115.570

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung Bottrop nach Altersgruppen bis 2050, Quelle: IT.NRW, 2025

Jahre	Insgesamt	Altersgruppen								
		unter 5 Jahre	5 bis unter 10 Jahre	10 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 20 Jahre	20 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und mehr
2024	118.979	5.407	5.721	5.288	5.303	5.568	21.630	41.164	20.335	8.563
2025	119.062	5.285	5.867	5.444	5.343	5.366	21.617	40.717	21.105	8.318
2030	119.108	5.087	5.651	6.195	5.719	5.251	20.306	39.022	23.365	8.512
2035	118.788	4.862	5.464	5.964	6.456	5.584	19.187	37.817	24.051	9.403
2040	117.887	4.750	5.229	5.767	6.206	6.239	18.616	38.442	21.839	10.799
2045	116.736	4.810	5.119	5.537	6.015	5.988	19.333	38.459	19.386	12.089
2050	115.569	4.963	5.175	5.426	5.789	5.820	19.863	37.985	18.059	12.489
Veränderung 2050 geg. 2024	-2,9%	-8,2%	-9,5%	2,6%	9,2%	4,5%	-8,2%	-7,7%	-11,2%	45,8%

Im Vergleich zu der Prognose von 2023 wird mit einem deutlich höheren Rückgang der 65 bis unter 80-Jährigen gerechnet, der Anstieg des Anteils, der über 80-Jährigen liegt, weiterhin bei +45,8 % von 2024 bis zum Jahr 2050.

Zusätzlich hat das **BBSR** (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) im Jahr 2024 die Ergebnisse seiner Raumordnungsprognose 2025 vorgelegt. Es wird für Bottrop ein Bevölkerungsrückgang von -5% von 2022 bis 2045 angenommen. Das BBSR geht von 118.400 Einwohnern im Jahr 2022 aus und ermittelt 112.500 Einwohner im Jahr 2045.

Tabelle 7: Bevölkerungsentwicklung Bottrop 2022-2045 im Vergleich mit Deutschland und NRW, Quelle: BBSR, 2024

Stadt	2022	2025	2030	2035	2040	2045
Deutschland	0,0	0,1	-0,2	-0,7	-1,1	-1,6
NRW	0,0	0,1	-0,2	-0,7	-1,1	-1,6
Bottrop	0,0	-0,5	-1,5	-2,6	-3,8	-5,0
Bottrop (EW)	118.400	117.800	116.600	115.300	113.900	112.500

Fazit: Die Ergebnisse der drei betrachteten Bevölkerungsprognosen für Bottrop schwanken zwischen einem Verlust von -5 % und -2,9 % bis zum Jahr 2045 bzw. 2050. Besonders auffällig trotz prognostizierten Bevölkerungsverlusten die Steigerung des Anteils der über 80-jährigen gemäß der beiden Prognosen des Landes NRW.

Insgesamt kann 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 in den Jahre 2022 und 2023 einen Bevölkerungszuwachs (Ukraine-krieg). Die betrachteten Prognosen gehen 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 werden im Stadtprofil veröffentlicht.

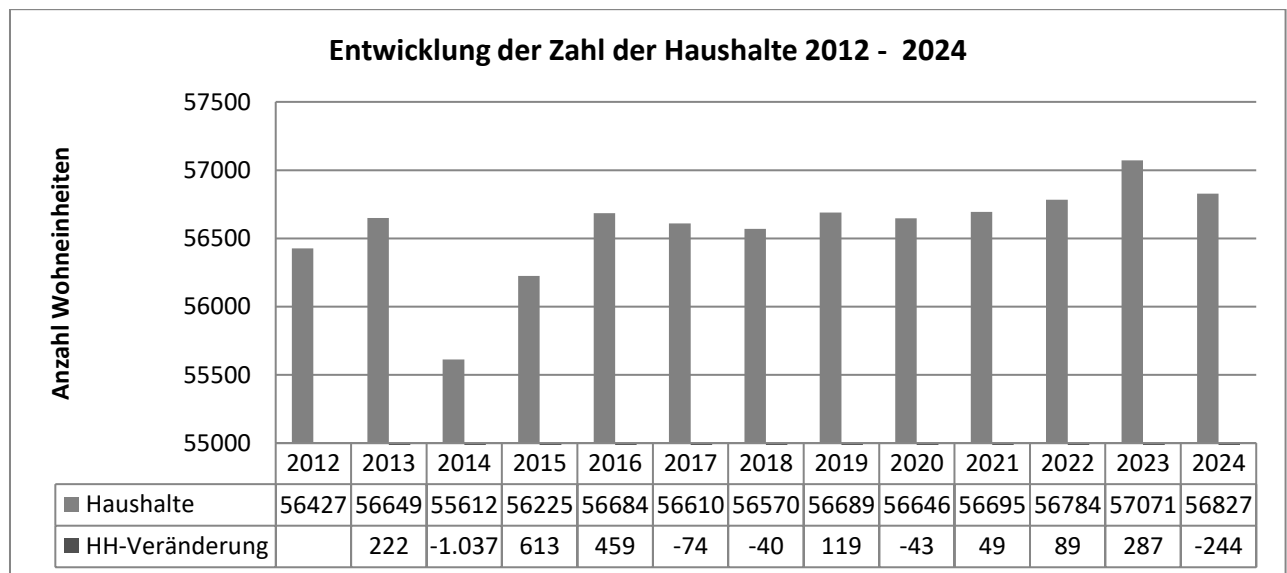


Abbildung 2: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2012-2024, Quelle: Stadt Bottrop, 2025

Die Anzahl der Haushalte im Jahr 2024 ist gegenüber dem Jahr 2012 auf einem ähnlichen Niveau.

Tabelle 8: 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

	2018	2020	2025	2030	2035	2040
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 9) für den vorliegenden Wohnbauflächenbericht ermittelt IT.NRW zum Berechnungstichtag 31.12.2023 insgesamt 61.047 Wohnungen. Als Grafik dargestellt, ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 3: Wohnungsbestand Bottrop 2013-2023, Quelle: IT.NRW, 2025

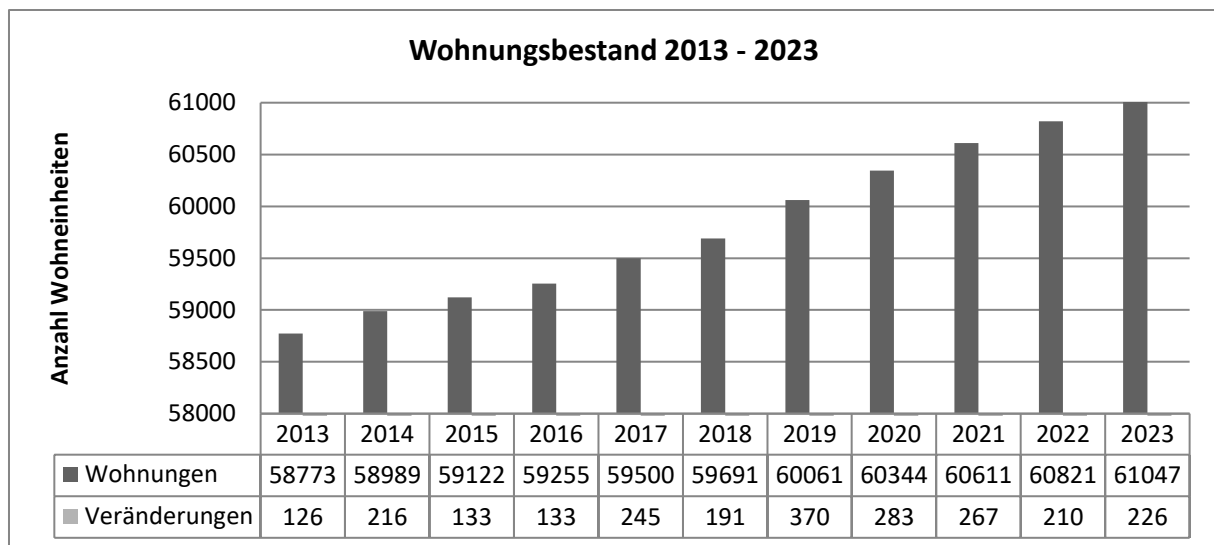


Tabelle 9: Wohnungsbestand nach Räumen 2013 bis 2023 in Bottrop, Quelle: IT.NRW, 2025

Wohnungen nach der Anzahl der Räume								
Jahr	Gesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und mehr Räume
2023	61.047	809	5.482	15.938	20.274	10.075	4.770	3.699
2022	60.821	800	5.442	15.861	20.252	10.045	4.747	3.674
2021	60.611	799	5.390	15.799	20.211	10.010	4.746	3.656
2020	60.344	798	5.376	15.754	20.160	9.950	4.681	3.625
2019	60.061	798	5.282	15.669	20.124	9.911	4.673	3.604
2018	59.691	778	5.236	15.592	20.020	9.867	4.612	3.586
2017	59.500	778	5.262	15.469	19.995	9.847	4.588	3.561
2016	59.255	705	5.227	15.422	19.967	9.827	4.560	3.547
2015	59.122	700	5.227	15.342	19.965	9.807	4.548	3.533
2014	58.989	699	5.202	15.308	19.938	9.778	4.535	3.529
2013	58.773	675	5.193	15.260	19.875	9.754	4.511	3.505

Im Vergleich zum Jahr 2022 (Tabelle 9) stieg die Anzahl an Wohnungen im Jahr 2023 in Bottrop von 60.821 um 226 Wohnungen auf 61.047. Dabei hat sich im Jahr 2023 nach Angaben von IT.NRW besonders die Anzahl an Wohnungen mit 3 Räumen (um 77) erhöht.

Die Wohnfläche pro Kopf lag gemäß IT.NRW im Jahr 2014 in Bottrop noch bei 42,4 m² je Einwohner, Ende 2024 bei 43,5 m² je Einwohner. Bei dieser Steigerung handelt es sich nicht um eine Bottroper Besonderheit, sondern spiegelt sich in der Gesamtentwicklung Nordrhein-Westfalens wider und ist Ausdruck des steigenden Wohlstandes weiter Teile der Bevölkerung. Insgesamt liegt Bottrop damit unterhalb des NRW-Landesdurchschnitts 2024 von 47,5.

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 227 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. Es ist auch als wahrscheinlich anzusehen, dass durch die zukünftige Schaffung von Arbeitsplätzen auf den ehemaligen Bergebauflächen zusätzliche Wohnbauflächenpotenziale in Bottrop entstehen. Ergänzend ist an dieser Stelle auf die anstehende Regionalplanänderung durch den Regionalverband Ruhr hinzuweisen. Dort ist die Ausweisung von zusätzlich 19 ha ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) für die Stadt Bottrop vorgesehen¹.

Es ist schlussendlich notwendig mehr Flächenpotenziale in Bottrop aufzuzeigen, als tatsächlich benötigt werden und die Entwicklung mehrerer Potentialflächen parallel voranzutreiben, um sich damit verschiedene Optionen offenzuhalten.

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.

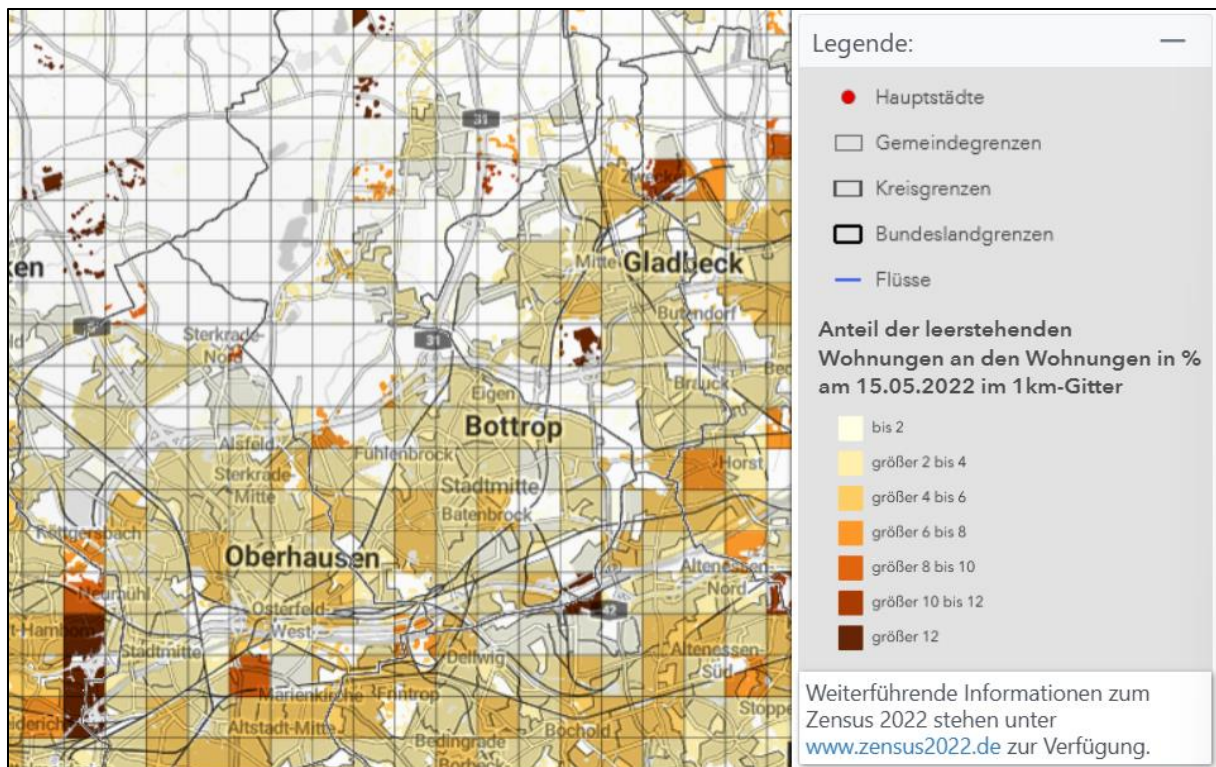
¹ siehe dazu Beschlussvorlage 2025/0518 aus Dezember 2025

Tabelle 10: Marktaktiver Leerstand 2018-2022, Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex, 2023

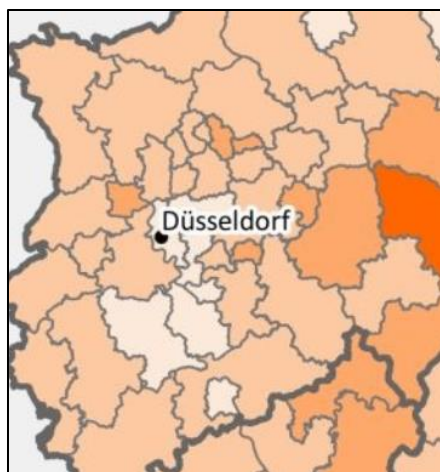
Bundesland	Leerstandsquote in %					Anzahl Geschosswohnungen				
	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Schleswig-Holstein	2,5%	2,5%	2,5%	2,4%	2,2%	15.500	15.900	15.700	15.400	14.300
Hamburg	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	3.600	3.500	3.400	3.400	2.800
Niedersachsen	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	2,9%	48.900	49.300	49.300	48.800	45.300
Bremen	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,5%	6.000	6.100	6.200	6.300	5.800
Nordrhein-Westfalen	3,0%	3,0%	3,0%	2,9%	2,7%	146.800	146.500	147.300	146.200	135.600
Hessen	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,5%	25.800	25.200	25.300	25.200	22.200
Rheinland-Pfalz	3,1%	3,0%	3,0%	2,9%	2,7%	23.000	22.800	23.000	22.900	21.000
Baden-Württemberg	1,4%	1,4%	1,4%	1,3%	1,1%	35.500	34.300	34.600	34.100	29.900
Bayern	1,3%	1,3%	1,3%	1,2%	1,1%	37.400	37.300	37.300	37.000	33.200
Saarland	4,2%	4,3%	4,4%	4,4%	4,1%	6.600	6.800	6.900	6.800	6.500
Berlin	0,8%	0,8%	0,9%	0,8%	0,3%	13.200	13.400	15.500	14.400	5.900
Brandenburg	4,9%	4,7%	4,7%	4,6%	4,2%	31.000	30.300	30.300	29.400	26.900
Mecklenburg-Vorpommern	4,8%	4,8%	4,8%	4,7%	4,4%	24.500	24.500	24.500	24.200	22.700
Sachsen	6,4%	6,4%	6,6%	6,6%	6,1%	96.600	97.400	99.600	100.300	93.500
Sachsen-Anhalt	7,7%	7,8%	8,1%	8,1%	7,7%	53.800	54.600	56.500	56.700	53.700
Thüringen	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%	5,8%	34.200	34.800	35.600	36.300	34.900
DEUTSCHLAND	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,5%	602.400	602.700	611.000	607.400	554.200

Für Nordrhein-Westfalen ist eine stagnierende Leerstandsquote von ca. 3% ein Orientierungswert. Die letzte Veröffentlichung von Dezember 2023 zeigt einen minimalen Rückgang von 3,0 auf 2,7 %. Bottrop gehört aber weiterhin in die Kategorie zwischen 2% und 4% und hat in den vergangenen Jahren keine Veränderungen erfahren.

Abbildung 4: Anteil leerstehender Wohnungen – Zensus 2022, Quelle: Zensus Atlas, 2025.15.05.2022



Die Erfassung des Zensus 2022 zeigt größtenteils Leerstandsquoten von 2 bis 4 und Teilen auch 4 bis 6 % innerhalb des Bottroper Stadtgebiet (siehe Abbildung 4). Mit Stand vom 15. Mai 2022 gab es 1.889 leerstehende Wohnungen (3,2 %) in Bottrop.



CBRE-empirica-Leerstandsindex
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2022

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

Abbildung 5: CBRE-empirica-Leerstandsindex Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen, Quelle: empirica-Regionaldatenbank, 20223

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 Aus-sagerisiken und Fehlerquellen. Der Übersicht halber wird sie jedoch ergänzend aufgeführt.

Die **ELE** hat für den Wohnbauflächenbericht aus dem Jahr 2021 erstmalig Daten zu den Leeranlagen geliefert. Daraus ergab sich für Bottrop insgesamt ein Wohnungsleerstand von 3,39%. Mit Stand vom 12.02.2025 hat die ELE erneut Daten zu den Leeranlagen geliefert. Damit sind noch keine Aufschlüsse zu einer Leerstandsentwicklung möglich, es lässt sich aber ein relativ aktueller Zustand ermitteln und in Relation zum Jahr 2021 setzen. Der **Wohnungsleerstand** lag Anfang 2025 bei von **3,7%**. Beim Vergleich der Leerstandsquoten der Stromzählermethode zeigt sich eine etwas höhere Quote (+0,31%) im Jahr 2025 im Vergleich zu vor vier Jahren.

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.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die errechneten Zahlen zur Bevölkerung, den Haushalten und den Leerständen zwar nicht exakt zusammenpassen aber in Gänze ein weitgehend stimmiges Gesamtbild ergeben.

III. Bautätigkeit

III.1 Baufertigstellung

Im Jahr 2024 wurden im Vergleich zu 2023 in Bottrop 37,0 % weniger Wohnungen fertiggestellt (siehe Tabelle 11). Wurden 2023 224 Wohnungen in 190 Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt, sank die Zahl 2024 auf 141 Wohnungen in 118 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. 210 Wohnungen pro Jahr.

Tabelle 11: Statistik der Baufertigstellungen Bottrop 2014-2024, Quelle: IT.NRW, 2025

Statistik der Baufertigstellungen			
Bottrop, krfr. Stadt			
	Gebäude (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnungen (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnräume (Wohn- u. Nichtwohngebäude)
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2024	118	141	528
2023	190	224	892
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

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 214 Wohnungen. Von den 2.566 Wohnungen als Baufertigstellungen im gleichen Zeitraum ist diese Zahl abzuziehen, es verbleiben 2.352 Wohnungen als tatsächlicher Zuwachs.

Da Bauabgänge seit dem Jahr 2018 nicht mehr genehmigungspflichtig, in Teilen jedoch meldepflichtig (Anzeigepflicht) sind, sind daher ab diesem Zeitraum nur noch die meldepflichtigen

Bauabgänge enthalten. Somit sind in der Realität vermutlich noch deutlich mehr Wohnungen und Gebäude, die abgegangen sind.

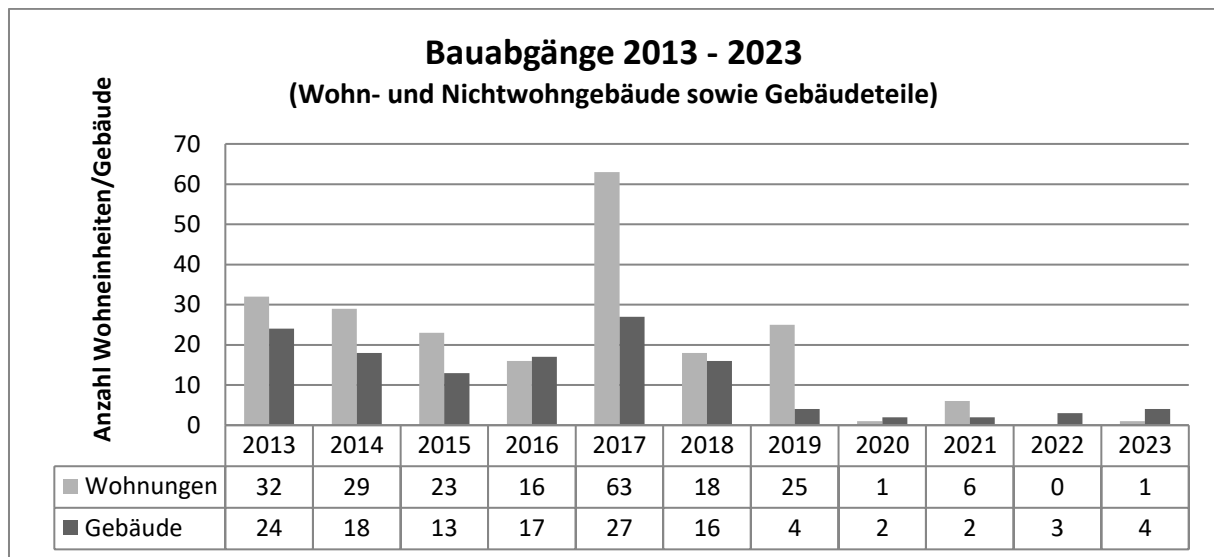


Abbildung 6: Bauabgänge 2013-2023 in Bottrop, Quelle: Stadt Bottrop auf Basis von IT.NRW, 2025

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 bis zum Jahr 2022 zeigt, dieser Bauvorrat ist kontinuierlich angewachsen und Bauvorhaben überdauern zum Teil mehrere Jahre, bis sie endgültig abgeschlossen sind. Der Bauüberhang ist in den Jahren 2023 und 2024 entgegen des bisherigen Trends deutlich zurückgegangen. Dies zeigt, dass viele Bauvorhaben endlich abgeschlossen werden konnten.

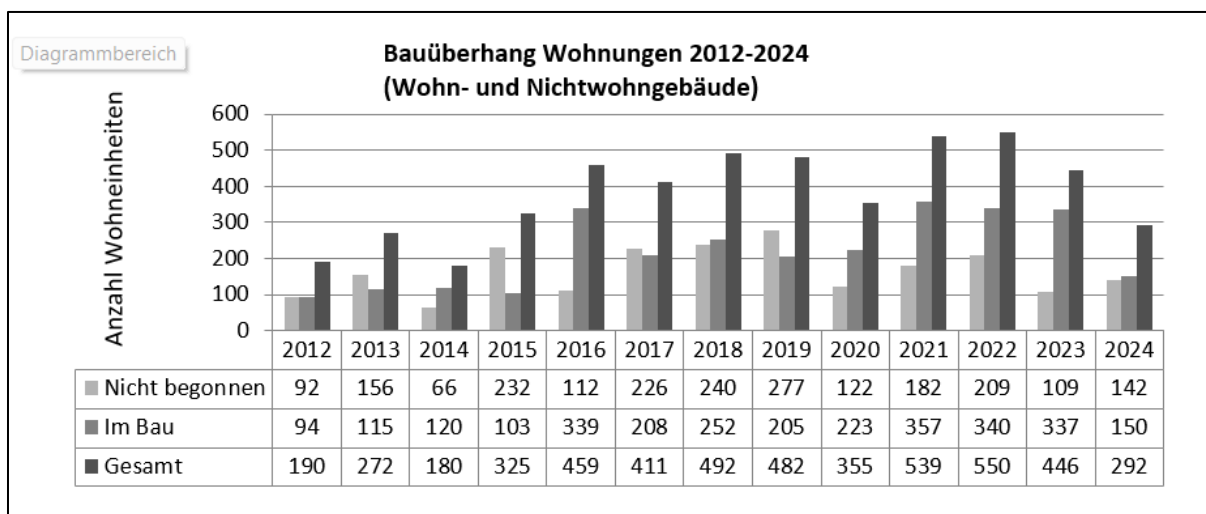


Abbildung 7: Bauüberhang Wohnungen 2012-2024, Quelle: Stadt Bottrop, 2024

III.4 Baugenehmigungen

In den Jahren 2023 und 2024 sind in Bottrop nach Daten von IT.NRW insgesamt 309 Gebäude mit 217 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt worden. Bereits im vorherigen Betrachtungszeitraum war ein deutlicher Rückgang der Genehmigungen im Vergleich zu den Vorjahren sichtbar, dieser Trend hat sich auch im Betrachtungszeitraum 2023 und 2024 fortgesetzt bzw. sogar noch weiter verstärkt.

Tabelle 12: Anzahl Baugenehmigungen in Bottrop 2014-2024, Quelle: IT.NRW, 2025

	Gebäude (Wohn- u. Nichtwohngebäude)	Wohnungen (Wohn- u. Nichtwohngebäude)
	Anzahl	Anzahl
2024	162	109
2023	147	108
2022	169	148
2021	200	241
2020	177	230
2019	234	364
2018	266	357
2017	248	252
2016	232	276
2015	143	308
2014	84	159

Nach den vorliegenden Daten des Bauaufsichtsamtes in Bottrop (siehe Abbildung 8) sind im Zeitraum zwischen Januar 2023 und Dezember 2024 238 Wohneinheiten (WE) genehmigt und 7 WE freigestellt worden; also insgesamt 245 WE. Das sind 249 Wohneinheiten weniger als im vorherigen Betrachtungszeitraum 2021 und 2022. Solch einen enormen Rückgang der Genehmigungen gab es in den vergangenen Jahren noch nicht.

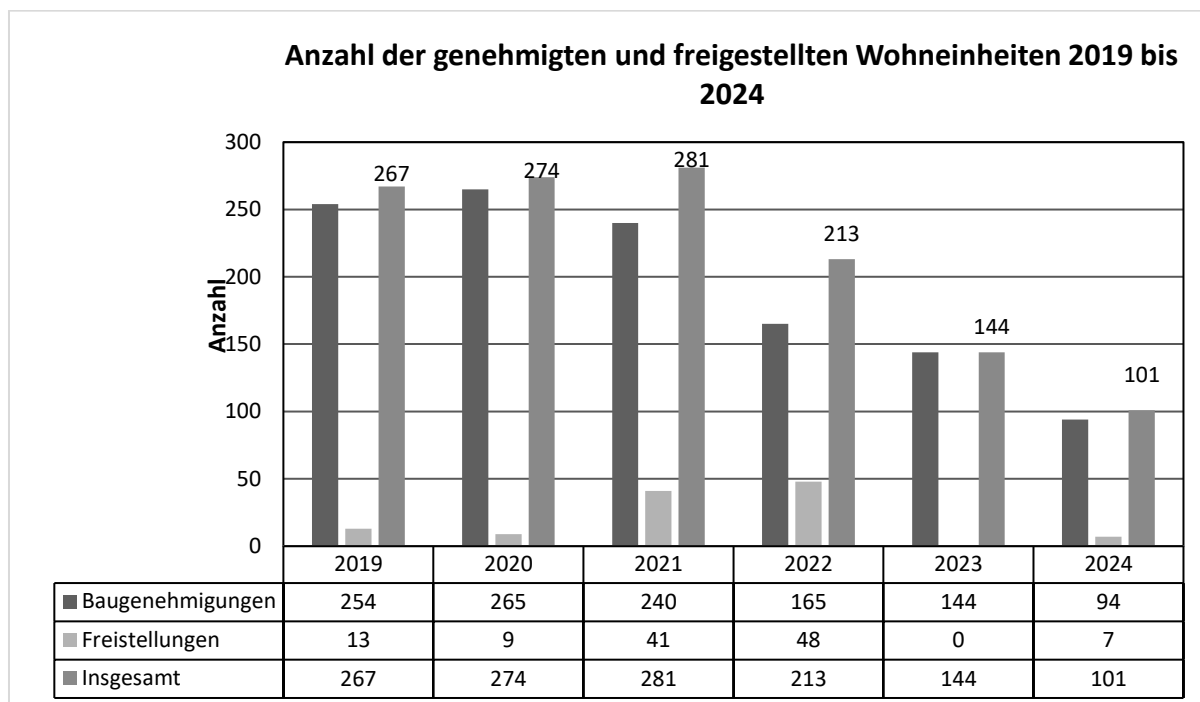


Abbildung 8: Anzahl genehmigter und freigestellter Wohneinheiten in Bottrop 2019-2024, Quelle: Stadt Bottrop, 2025

Bei der Gegenüberstellung der Zahlen des Landes NRW und des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bottrop zeigt sich folgendes Bild. Nach den Daten des Landes wurden in den letzten 4 Jahren jeweils pro Jahr durchschnittlich 151 Wohneinheiten genehmigt, nach den Daten der Stadt Bottrop 184 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 233 Wohneinheiten pro Jahr und die Bauabgänge bei 19 Wohneinheiten pro Jahr. Die Baugenehmigungen hätten mit 232 WE pro Jahr einen leicht niedrigeren Anstieg an Wohneinheiten erwarten lassen. Dies lässt sich aber auf die oben beschriebene Thematik zu Bauüberhängen zurückführen. Die Bauüberhänge sind in den letzten zwei Jahren im Vergleich zu davor deutlich weniger geworden, es sind also viele Bauvorgänge, die bereits vor längerer Zeit genehmigt worden sind, endlich abgeschlossen worden.

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.

Für die Jahre 2023 und 2024 war wiederum mit einem Anstieg der Anträge zu rechnen. Neben der bereits im letzten Wohnbauflächenbericht erläuterten Bestandsmodernisierung der Vivawest Wohnen GmbH am Timpenkotten mit 137 geförderten Wohnungen wurde seitens der Vivawest ein weiterer Antrag über 92 Wohneinheiten im Jahr 2024 gestellt. Ein weiterer Antrag ging im Jahr 2024 mit insgesamt 48 Wohneinheiten zur Bestandssanierung an der Schneiderstraße ein.

Fertigstellungen öffentlich geförderter Wohnungen gab es im Betrachtungszeitraum 2023 und 2024 insgesamt 97 Wohneinheiten im Neubau. Enthalten sind hierbei auch die Förderobjekte Ostring / Beckstraße, welches bereits vor 2022 gefördert wurden aber erst im Jahr 2024 fertiggestellt waren. Die weiterhin eher geringe Anzahl der Fertigstellungen ist u. a. auf Faktoren wie den Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft und Lieferengpässe bei Materialien zurückzuführen.

Im Jahr 2025 zeichnete sich der anhaltende Trend für zahlreiche Anträge weiterhin ab. Es ist darauf hinzuweisen, dass wegen der gestiegenen Baukosten Jahr für Jahr immer mehr Anträge eingehen – dadurch jedoch nicht automatisch mehr Fördermittel zur Verfügung stehen.

Für das Jahr 2024 gab es ein Förderbudget von 4,5 Mio. €, ausgegeben wurden 4,9 Mio. €. Für 2025 war es ähnlich, da lag das Budget ebenfalls bei 4,5 Mio., ausgegeben wurden 4,3 Mio. €. Derzeit liegen für 2026 schon Anträge vor bzw. wurden angekündigt, die bei einer Gesamtsumme von ca. 8 Mio. € liegen. Die Verwaltung geht davon aus, dass zunächst nicht mehr Budget als in den Vorjahren zur Verfügung gestellt wird. Möglicherweise besteht im Laufe des Jahres aber eine Aufstockungsmöglichkeit, je nachdem wie weit die Anträge dann Bewilligungsreif sind.

IV.2 Wohnungen für Senioren und Hochbetagte

Ende 2024 ist ein neuer Bericht zur kommunalen Pflegeplanung der Stadt Bottrop 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.

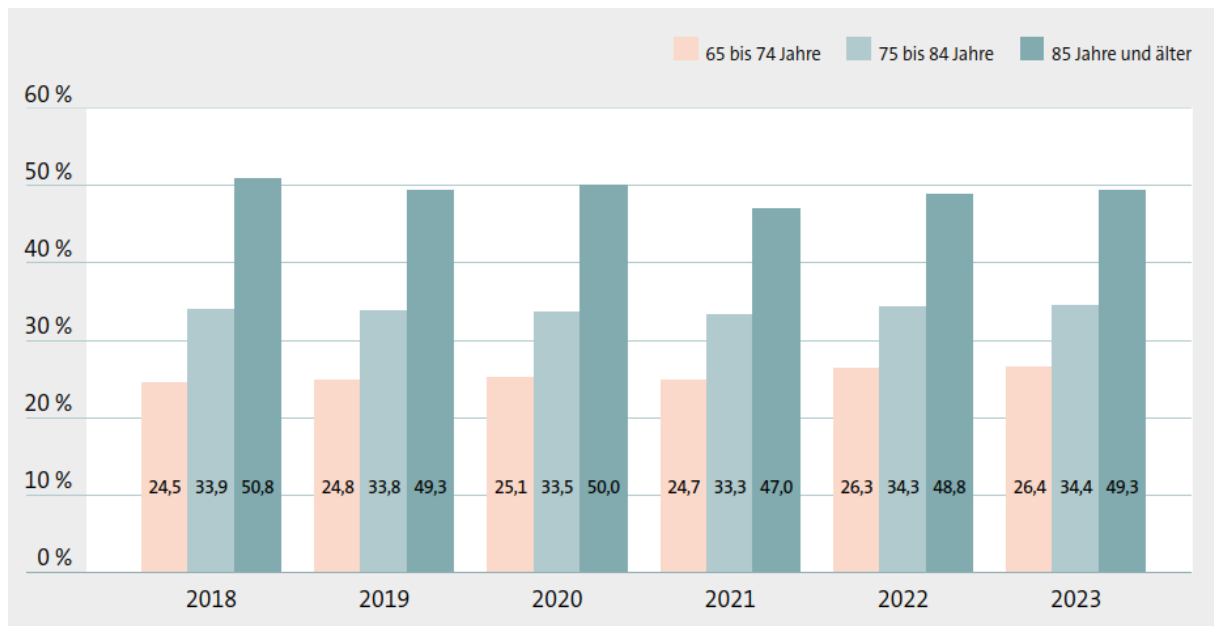


Abbildung 9: Anteil der alleinlebenden Seniorinnen und Senioren nach Altersklassen seit 2018, Quelle: Stadt Bottrop, 2024

Ergebnis: Je höher die Altersklasse, desto mehr Menschen leben allein. In den Altersklassen 65 bis 74 sowie 75 bis 84 Jahre ist der Anteil der alleinlebenden Seniorinnen und Senioren seit 2018 leicht gestiegen.

Ein in der Bottroper Stadtplanung aktuelles Thema ist die **Errichtung neuer Pflegeeinrichtungen** im Stadtgebiet. Auch dazu trifft der Bericht zur Kommunalen Pflegeplanung Aussagen. Es gibt derzeit 15 Einrichtungen der vollstationären Dauerpflege – ein Großteil der Standorte konzentriert sich auf Alt-Bottrop, hier befinden sich knapp 91 Prozent der bestehenden Kapazitäten. Diesem Ungleichgewicht wird mit der Ausschreibung und Entwicklung von 80 zusätzlichen Plätzen in Kirchhellen-Mitte begegnet. Ebenso entstehen in Batenbrock-Nord zukünftig weitere 80 Plätze.

Tabelle 13: Übersicht zu vollstationären Dauerpflegeplätzen in Bottrop, Quelle: Stadt Bottrop, 2024

Name der Einrichtung	Dauerpflege	spezialisierte Pflege
Bestehend		
Alloheim Seniorenresidenz Christophorus	60	
Alloheim Seniorenresidenz Haus am Ehrenpark	51	
AWO Ernst-Löchel-Seniorenzentrum	194	
AWO Seniorenzentrum Fuhlenbrock	57	
AWO Seniorenzentrum Schattige Buche	72	
Caritas Lorenz Werthmann Haus	24	
Caritas St. Hedwig	120	
Caritas St. Johannes	100	
Caritas St. Teresa	186	
Diakonie Seniorenzentrum Hans Dringenberg	80	
Diakonie Seniorenzentrum Käthe Braus	82	
DRK - Haus Rottmannsmühle	80	
KWA Stift Urbana	120	
Malteserstift St. Suitbert	70	10
Pflege Plus Seniorenzentrum am Ostring	80	
Summe	1.386	10
Vollstationäre Dauerpflegeplätze gesamt	1.386	
Zukünftig		
Comunita Bottrop Kirchhellen	80	
Diakonie Bottrop Batenbrock-Nord	80	
Summe	160	
Mittelfristige Kapazitäten		
Voraussichtlich bis 2027	1.546	

Hinzukommen noch anbieterverantwortliche Wohngemeinschaften, auch dort sind zwei in Planung (Lehmkuhle und Welheim mit jeweils 24 Plätzen).

Tabelle 14: Prognostizierte Bedarfsdeckung in der vollständigen Dauerpflege bis 2027, Quelle: Stadt Bottrop, 2024

	Stationäre Pflegeplätze				
	Vollstationäre Pflegeplätze	Alternative Wohnformen	insgesamt	Nachfrage	Bedarfsdeckung
Aus der letzten offiziellen Pflegestatistik 2021					
2021	1.361	38	1.399	1.302	97
Prognose bis 2027					
2024	1.386	54	1.440	1.516	-76
2025	1.386	54	1.440	1.541	-101
2026	1.386	54	1.440	1.568	-128
2027	1.546	102	1.648	1.595	53

Die Tabelle zeigt, dass mit den bereits zusätzlich ausgeschriebenen und in Planung befindlichen Plätzen der vollstationären Dauerpflege der Bedarf gedeckt ist.

Fazit: Zum 31.12.2023 leben 28.107 Menschen in Bottrop, die älter als 65 Jahre sind. In dieser Gruppe sind zwei Trends bestimmend: entweder so lange 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.

Die aktuell laufenden Entwicklungen in der stationären Pflege decken den prognostizierten Bedarf bis 2027 ab, stadtplanerisch werden diese Projekte derzeit vorangetrieben, um dem Bedarf in den nächsten Jahren dann auch tatsächlich gerecht zu werden.

IV.3 Flüchtlinge

Im Betrachtungsraum (2021/2022) des letzten Wohnbauflächenbericht sind insgesamt 2.476 Geflüchtete nach Bottrop gezogen. Im Jahr 2023 waren es 1.516 Ausländer, im Jahr 2024 insgesamt 385 Personen, die nach Bottrop gezogen sind. Von diesen insgesamt **1.901** Personen, die im aktuellen Betrachtungszeitraum 2023/2024 nach Bottrop gekommen sind, stammen insgesamt 386 Personen aus der Ukraine. Dies entspricht einem Anteil von ca. 20 %. Der Anteil der Menschen aus der Ukraine ist im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 2021/2022 um 20 % gesunken. Die Anzahl der Flüchtlinge ist im Vergleich zum vorherigen Betrachtungszeitraum insgesamt um rd. 22,8 % zurückgegangen.

Diejenigen, die der Stadt Bottrop offiziell zugewiesen werden, werden zunächst in Flüchtlingsunterkünften aufgenommen. Im Laufe der letzten Jahre sind zahlreiche Flüchtlingsunterkünfte entstanden. 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.

Fazit: Vor allem Wohnraum für Einpersonenhaushalte und Großfamilien (ausreichende Schlafräume) wird für die Geflüchteten benötigt

IV.4 Exkurs aktuelle Berichte und Gutachten

IV.4.1 Wohnungsmarktbericht NRW 2024 der NRW.Bank

Der Wohnungsmarktbericht 2024 der NRW.Bank stellt für das Jahr 2023 für Bottrop eine positive Binnenwanderungsbilanz (Fort- und Zuzüge innerhalb NRW) dar (bis zu 6 je 1.000 Einwohner), während insbesondere Essen über eine negative Binnenwanderungsbilanz verfügen (Verlust über 3 je 1.000 Einwohner). Zum Zeitpunkt des Wohnungsmarktbericht 2022 verzeichneten noch fast alle Großstädte negative Binnenwanderungssalden in NRW; Bottrop stellte eine der wenigen Ausnahmen dar. Im Jahr 2023 haben deutlich mehr Großstädte ausgeglichene oder positive Binnenwanderungsbilanzen.

Bei Betrachtung des mittleren Gesamtpreises für Bestandseinfamilienhäuser zeigt sich im Zeitraum von 2020 bis 2023 für den Bottroper Norden eine überdurchschnittliche Preisspanne von 500.000 bis 550.000 € (Mittelwert NRW 2021: 391.000 €). Im Bottroper Süden liegt die Preisspanne hingegen bei 300.000 bis 350.000 €.

Die Gesamtbauintensität (neue Wohnungen je 10.000 Einwohner) ist wie bereits in den Jahren 2019 bis 2021 in Bottrop von 2021-2023 vergleichbar mit der Stadt Essen.

Für NRW in Gänze zieht die NRW Bank für die Jahre 2023 und 2024 unter anderem folgendes Fazit (Seite 64):

„Im Jahr 2023 und auch im Jahr 2024 waren die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen weiterhin mit herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Im Vergleich mit der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation waren jedoch leichte Erholungstendenzen sichtbar. Mehr Planungssicherheit durch eine Stabilisierung des im Vorjahr stark gestiegenen Zinsniveaus – zuletzt sogar mit leichten Rückgängen – traf auf eine bessere Verfügbarkeit von Baumaterialien und Handwerkerkapazitäten. Infolgedessen flachte auch der Anstieg der Baupreise deutlich ab, was zu einer besseren Kalkulierbarkeit von Neubauprojekten im Vergleich zu den Vorjahren führte. Die öffentliche Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen erlebte eine Renaissance, was auf die im Marktvergleich herausragenden Darlehenskonditionen zurückzuführen war. Aus diesem Grund konnten viele Wohnungsbauprojekte angegangen werden, die im frei finanzierten Wohnungsbau nicht realisiert worden wären. Die anhaltend hohe Nachfrage und die Angebote der Wohnraumförderung wurden daher auch im Wohnungsmarktbarometer der NRW.BANK im Frühjahr 2024 als die relevantesten Neubauanreize bewertet“.

IV.4.2 Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Bottrop

Der Bottroper Gutachterausschuss veröffentlicht jährlich den Grundstücksmarktbericht. Ziel ist es, den örtlichen Grundstücksmarkt abzubilden und zur allgemeinen Markttransparenz beizutragen. Die veröffentlichten Daten ergeben sich aus den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen.

Nach dem Markteinbruch im Jahr 2023 (Ukrainekrieg, höhere Kreditzinsen, höhere Lebenshaltungskosten, steigende Baukosten) liegt das aktuelle Preisniveau beim Verkauf von gebrauchten Eigenheimen wieder auf dem Niveau des Vorjahres. Allerdings liegt die Anzahl der Kauffälle noch rd. 20 % unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Das aktuelle Preisniveau liegt meist über dem des Jahres 2023. Im Neubaubereich lässt sich eine Preissteigerung zum Vorjahr feststellen. Die Preise im Bereich der Einfamilienhäuser stiegen um 4 %, der Eigentumswohnungen um 7 %.

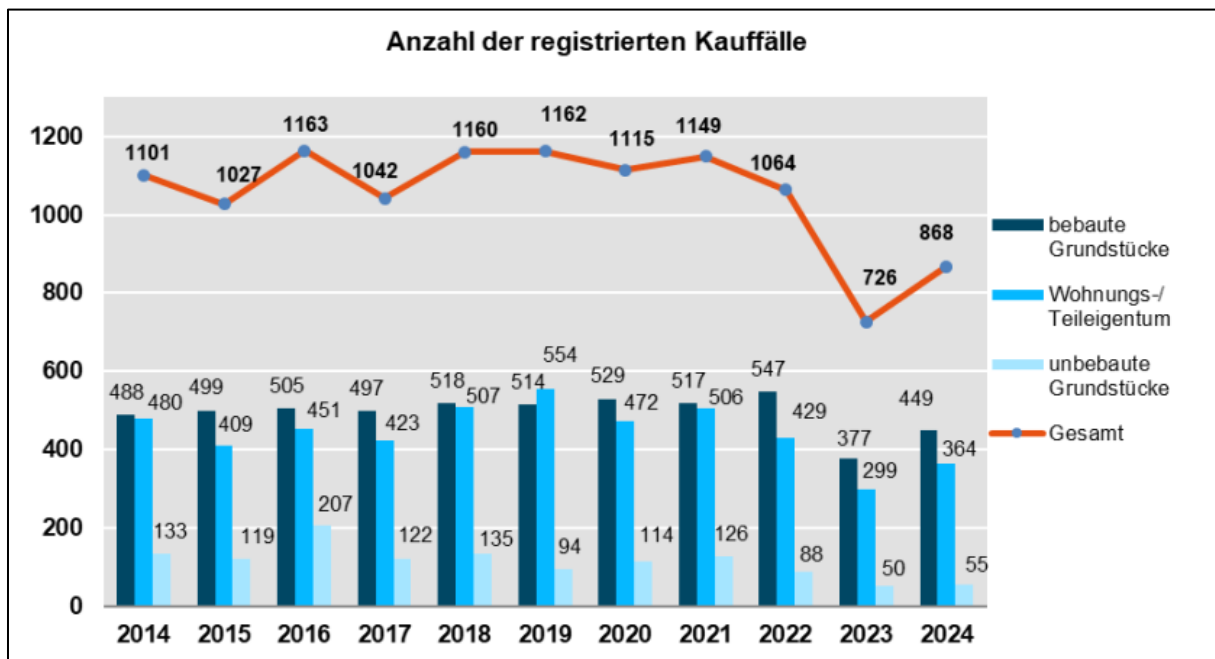


Abbildung 10: Anzahl registrierter Kauffälle in Bottrop, Quelle: Grundstücksmarktbericht Stadt Bottrop, 2025

Der typische Immobilienkäufer in Bottrop kommt auch aus Bottrop. In 65 % aller Grundstückskäufe war dies der Fall. Aufgrund der Siedlungsdichte überrascht es auch nicht, dass 77 % aller Verkäufe (671 Fälle) in der Gemarkung Bottrop und 23 % (197 Fälle) in der Gemarkung Kirchhellen getätigt wurden.

Im Jahr 2024 wurden Grundstücke (bebaute und unbebaute) mit einer Gesamtfläche von rd. 81,8 ha verkauft, dies entspricht ca. 0,8 % der Gesamtfläche Bottrops.

V. 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 (Planung läuft/ruht, Umsetzung läuft/ Umsetzung möglich/ruht sowie 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 potenziellen 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>.

V.1 Umgesetzte Wohnbauflächen 2023/2024

Im Folgenden werden sämtliche Wohnbauflächenpotentiale aufgelistet, die in den Jahren 2023 und 2024 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 15: Umgesetzte Bauvorhaben seit 2022, Quelle: Stadt Bottrop, 2025

Standort		B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE	Innenentwick- lung i.S.d. BauGB [ja/nein]	Bemerkung zum Status
Teilraum Stadtmitte						
In der Welheimer Mark		Kein B-Plan		8	ja	8 Einfamilienhaus-Doppelhaushälften wurden über §34 BauGB umgesetzt.
Gladbecker Straße		Kein B-Plan		10	ja	Auf der Fläche wurde ein Mehrfamilienhaus gebaut.
Ostring/Beckstraße		Kein B-Plan		78	ja	Auf der Fläche sind 4 Mehrfamilienhäuser entstanden.

Standort		B-Plan-Nr.	Aufstellungs- beschluss (A) / Rechtskraft (R)	Anzahl WE	Innenentwick- lung i.S.d. BauGB [ja/nein]	Bemerkung zum Status
Teilraum Kirchhellen						
Schultenkamp/Dorfheide		48	A: 30.04.2002 R: 15.11.2006	45	ja	Auf der Fläche wurden Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser gebaut.
Teilraum Fuhlenbrock						
Walter-Höfer-Weg		Kein B-Plan		11	ja	Auf der Fläche wurde der Bau eines Mehrfamilienhauses umgesetzt.
Sterkrader Straße		Kein B-Plan		21	ja	Auf der Fläche ist ein Mehrfamilienhaus entstanden.
Sonstige				131		Summe der umgesetzte Wohnbauflächenpotenziale mit weniger als 8 Wohneinheiten
Summe neu geschaffener Wohneinheiten				304		

V.2 Zukünftige Flächenpotentiale

Im Folgenden werden sämtliche Flächenpotentiale aufgeführt, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen. Gegenüber dem Wohnbauflächenbericht 2023 wurden drei Potentialflächen neu aufgenommen: im Teilraum Stadtmitte die Flächen „Germaniastraße“ und „Lehmkuhler Straße“ sowie im Teilraum Kirchhellen die Fläche „Feldstraße/Bottroper Straße“. (grün = neu im Bericht). Die Potentialfläche „Hohes Feld / Am Kuhberg“ wurde in ebendiese und die Potentialfläche „Hohes Feld Süd“ aufgeteilt. Des Weiteren wurde die Fläche „Friedenstraße / Vossundern“ als Flächenpotential herausgenommen und dafür die Potentialfläche „Nördlich Grafenwald“ alleinstehend hinzugefügt. Im letzten Bericht 2023 wurden beide Potentialflächen zusammen betrachtet, da nur eine der Flächen für eine wohnbauliche Nutzung verwendet werden sollte. Durch die Aufstellung des Regionalplans Ruhr wird nun die Fläche „Friedenstraße / Vossundern“ nicht mehr als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Gegenzug dafür wurde die Potentialfläche „Nördlich Grafenwald“ als Allgemeiner Siedlungsbereich 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.

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

Tabelle 16: Zukünftige Flächenpotentiale, Quelle: Stadt Bottrop 2025

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 Stadtmitte													
Am Quellenbusch / Vonderbergstraße	3.08/9	A: 11.12.2012	12	Nein	Planung ruht		o	+	+	o	-	-	-
Am Freitagshof	3.08/10	A: 23.06.2016 R: 21.12.2022	100	Ja	Umsetzung möglich	Zur Zeit wird die Erschlie- ßung des Geländes vorberei- tet.	-	+	-	o	o	-	-
Bahnhofstraße	Kein B-Plan		12	Ja	Umsetzung möglich		o	o	+	o		+	-
Ehemaliger Bauhof Hans-Böckler-Straße	3.10/9	A: 18.05.2010	55-90	Nein	Planung ruht	Voraussetzung für die Wei- terführung des Verfahrens ist eine Verlagerung des städtischen Bauhofes.	+	+	+	-	+	+	+
Südring	4.08/1	R: 12.05.1979	14	Ja	Umsetzung möglich		o	o	+	+	+	-	-
Südring / Hünefeld- straße	4.09/13	A: 11.11.2022	150	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	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
Eichenstraße (St. Elisabeth)	4.11/10	A: 29.09.2020	16	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	+	+	+	o	+	+	-
Gladbecker Straße	4.11/11	A: 09.12.2020 R: 20.05.2025	50-70	Ja	Umsetzung möglich		+	+	+	o	+	+	-
Prosperstraße / Kel- lermannstraße	5.09/9	A: 15.05.2012	75	Nein	Planung ruht		-	+	+	+	+	-	-
Paßstraße / Brinkstraße	5.09/15	A: 11.11.2022	30	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	o	+	+	o	+	-	-
Germaniastraße	5.09/16	A: 29.08.2023	30	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	-	+	+	o	+	-	-
Möddericher Straße	5.10/4	A: 04.09.2007	25	Nein	Planung ruht		o	+	+	o	+	-	-
Klopriesstraße / Dö- ckelhorst (Sportplatz Welheimer Mark)	6.08/4	A: 18.03.2022	60-100	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	+	-	+	o	-	+	+
Sterkrader Str. / An Luggesmühle	Kein B-Plan		28	Ja	Umsetzung läuft		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
Lehmkuhler Straße	Kein B-Plan		18	Ja	Umsetzung läuft	Auf der Fläche wird aktuell ein Gebäude mit seniorengerechten Wohnungen gebaut.	+	+	+	+	+	+	-
Am Eickholtshof (Vermessungsamt)	Kein B-Plan		40	z.T. Ja z.T. Nein	Noch nicht begonnen	Voraussetzung ist, dass der Verwaltungsstandort verlagert wird.	+	+	+	-	+	+	+
Paßstraße / Auf der Bette (Sportplatz)	Kein B-Plan		240	Nein	Noch nicht begonnen	Voraussetzung ist, dass der Verwaltungsstandort verlagert wird.	+	+	+	+	+	+	+
In der Welheimer Mark	Kein B-Plan		30-50	Nein	Noch nicht begonnen		o	+	-	o	-	-	-
Hans-Sachs-Straße / heutiger Feuerwehrstandort	Kein B-Plan		100	Nein	Noch nicht begonnen	Voraussetzung ist, dass der Feuerwehrstandort verlagert wird.	+	+	+	o	+	+	+
Hafenstraße / St. Matthias	Kein B-Plan		8	Ja	Umsetzung läuft	Ein Bauantrag für Umnutzung des Kirchengebäudes	+	+	+	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
						zu Kita, Gemeinderäume und Wohnungen liegt vor. Die Umbauarbeiten werden aktuell durchgeführt.							
Teilraum Kirchhellen													
Geitlingsweg	43	A: 02.05.1995	20	Nein	Planung ruht		o	+	+	-	+	-	-
Schultenkamp / Dorf- heide	48	A: 30.04.2002 R: 15.11.2006	160	Ja	Umsetzung läuft	Hierbei handelt es sich Reste aus dem 3. und 4. sowie um den kompletten 5. Bauab- schnitt.	-	+	-	o	o	-	-
Nördlich Grafenwald	Kein B-Plan		120	Nein	Noch nicht begonnen	Wurde als Tauschfläche für die Fläche Vossundern als ASB Bereich in den Regional- plan Ruhr aufgenommen.	-	+	-	o	o	-	-
Hohes Feld / Am Kuh- berg	97	A: 11.09.2019	60	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	-	+	-	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
Hohes Feld Süd	Kein B-Plan		16	Nein	Noch nicht begonnen		-	+	-	o	o	-	-
Feldstraße / Bottro- per Straße	99	A: 23.05.2023	14	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	-	+	-	o	o	-	-
Feldstraße	Kein B-Plan		150-250	Nein	Noch nicht begonnen		-	+	-	o	o	-	-
Holthausener Straße	Satzung § 34 (4)	A: 27.02.2018 R: 19.01.2024	16	Ja	Umsetzung möglich		+	+	+	o	+	-	+
Prosper IV, Schacht 9	100	A: 29.08.2023	120	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen, vorher ABP er- forderlich	+	+	+	-	+	+	-
Schulstraße / Teilflä- chen der Friedhofser- weiterung	101	A: 12.04.2024	30	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	+	+	+	o	o	+	+
In der Koppel	Kein B-Plan		200-320	Nein	Noch nicht begonnen		-	+	-	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 Tollstock	Kein B-Plan		50	Nein	Noch nicht begonnen		+	-	+	+	+	+	+
Teilraum Eigen													
Tourcoingstraße	4.13/1	A: 11.09.2019 R: 17.09.2024	80	Ja	Umsetzung läuft	Die ersten Baugenehmigun- gen liegen vor.	-	+	-	o	o	-	-
Nahversorgungszent- rum Eigener Markt	4.13/2	A: 09.12.2020	30	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	-	+	+	+	+	+	o
Beckheide / Nordring	5.11/7	A: 13.12.1993	90	Nein	Planung ruht		-	+	+	o	o	-	-
Jörgensmannwiese	5.11/9	A: 20.09.2005	30	Nein	Planung ruht	Es gibt weiterhin keine Mög- lichkeit für eine ordnungsge- mäßige Ableitung des Nieder- schlagswassers.	o	+	+	+	+	-	o
Aegidistraße/Am Schoolkamp	6.11/8	A: 24.03.2021	30	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	+	+	+	o	o	o	-
Funkestraße	Kein B-Plan		24	Nein	Planung ruht	Voraussetzung ist die Verla- gerung des Festplatzes	-	-	-	+	+	-	+

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	-	-
<u>Teilraum Fuhlen- brock</u>													
Goethestraße / Her- derstraße / Elisabeth- Giese-Straße	Kein B-Plan		60-100	Nein	Noch nicht begonnen		o	o	+	o	o	o	o
<u>Teilraum Boy</u>													
Johannesstraße	7.10/9	A: 18.06.2019	34	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	o	+	+	o	o	-	-
Reulstraße	7.12/10	A: 25.11.2014	20	Nein	Planung läuft	B-Plan-Verfahren abschließen	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	Planung ruht		o	o	+	o	+	-	-
An der Kommende	8.10/2	A: 01.07.2014	14	Nein	Planung ruht		-	+	-	o	o	-	-
Leibnizstraße / Schellingstraße (Sportplatz Körnerschule)	Kein B-Plan		40	Nein	Noch nicht begonnen		+	+	+	o	o	+	+
<u>Sonstige</u> ²			ca. 130										
Summe der zukünftigen Flächenpotentiale (maximal)			3.156										

² Hinter den ca. 130 Wohneinheiten unter „Sonstige“ stecken zahlreiche kleinteilige Einzelvorhaben die aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt werden können.

Die Tabelle enthält insgesamt **47 Potentialflächen**. Sechs 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. Fünf dieser Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bottrop. Es handelt sich dabei unter anderem um einen Sportplatz, den heutigen Standort der Hauptfeuerwache und den Bauhof des Fachbereichs Umwelt und Grün an der Hans-Böckler-Straße. Eine Umsetzung dieser Wohnbauflächenpotentiale ist allerdings davon abhängig, wann die dort zurzeit vorhandene Nutzung verlagert werden kann. Eine der sechs Flächen befindet sich jedoch schon in der Umsetzung, an der Lehmkuhler Straße wird ein Gebäude mit 18 seniorengerechten Wohnungen gebaut.

Zwölf der insgesamt 47 Flächen erfüllen nur einen geringen Teil der Leitlinien. Das sind in der Regel Flächen, die am Siedlungsrand im Freiraum liegen. Für drei Flächen gibt es bereits gültige Bebauungspläne (3.08/10, 4.13/1 und 48). Eine bauliche Umsetzung steht kurz bevor bzw. hat bereits begonnen. Diese drei Bebauungspläne bieten zusammen ein Potential von ca. 340 Wohneinheiten.

Seit Erstellung des letzten Berichts sind haben zwei weitere Potenzialflächen, die einen großem Teil der Leitlinien erfüllen, Baurecht erlangt. Der Bebauungsplan 4.11/11 an der Gladbecker Straße sowie der Fläche an der Holthausener Straße (Satzung §34 (4) BauGB) bieten ein Potenzial für bis zu rund 86 Wohneinheiten.

Drei weitere Flächen (In der Koppel, Feldstraße, nördlich Grafenwald) sind zu erwähnen. Diese bieten ein Potential von insgesamt bis zu 690 Wohneinheiten. Es handelt sich auch dabei um Gebiete, die nicht im Innenbereich liegen, eine Planung wurde noch nicht begonnen. Die bis zu 690 Wohneinheiten entsprechen rund 22 % des gesamten Potentials.

V.3 Baulücken

Gemäß aktuellem Baulandkataster des Vermessungsamtes der Stadt Bottrop gibt es insgesamt **186 Baulücken** im Bottroper Stadtgebiet. Die höchstmögliche Anzahl an Baulücken in einem Teilraum Bottrops beträgt 59 in Kirchhellen.

Aufgeteilt auf die Teilräume Bottrops ergibt dies:

- Teilraum Kirchhellen: 59 Baulücken
- Teilraum Eigen: 50 Baulücken
- Teilraum Stadtmitte: 45 Baulücken
- Teilraum Fuhlenbrock: 24 Baulücken
- Teilraum Boy: 8 Baulücken.

Für die Gesamtstadt sind somit 186 Baulücken 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. Das

Potential für die Schaffung von Wohneinheiten durch das Schließen von Baulücken fällt damit nicht allzu groß ins Gewicht.

V.4 Gesamtzahlen

Im Betrachtungszeitraum des Wohnbauflächenberichtes sind laut Daten der Stadt Bottrop insgesamt **304 Wohneinheiten** im Bottroper Stadtgebiet entstanden. Insgesamt 173 der 304 Wohneinheiten sind auf Flächen entwickelt worden, die im letzten Wohnbauflächenbericht noch Teil der „zukünftigen Potentialflächen“ waren. Dabei handelt es sich bspw. den Bereich Ostring/Beckstraße, Schultenkamp/Dorfheide sowie die Sterkrader Straße. Die weiteren 131 Wohneinheiten setzen sich aus weiteren kleinteiligen Wohnvorhaben zusammen, davon 46 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 81 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 4 Wohneinheiten in Wohn- und Geschäftshäusern. Diese Entwicklung bestätigt die wichtige Bedeutung der aufgeführten Potenzialstandorte für die Wohnbauflächenentwicklung in Bottrop.

Seit dem letzten Wohnbauflächenbericht sind drei Potentialflächen hinzugekommen. Im Teilraum Stadtmitte die Flächen „Germaniastraße“ und „Lehmkuhler Straße“ sowie im Teilraum Kirchhellen die Fläche „Feldstraße/Bottroper Straße“. Lediglich für eine der drei neu hinzugefügten Flächen besteht bereits Baurecht.

Bei den, für die weitere wohnbauliche Entwicklung, aktuell 47 aufgeführten Flächen (ohne Sonstige), variiert die Größe der einzelnen Flächen zwischen 8 und 320 Wohneinheiten. Insgesamt stehen Flächen für maximal etwa **3.160 Wohneinheiten** bereit. Dabei muss jedoch beachtet werden, dass aktuell nur für sechs Flächen Baurecht besteht. 22 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.

Zusätzlich sind neben diesen Potentialflächen 186 Baulücken auf Bottroper Stadtgebiet verteilt. 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. 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 Baukosten sowie die Nachfrage in den nächsten Jahren entwickeln wird und welche Stadtentwicklungspolitik betrieben wird.

V.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 im Bauleitplanverfahren scheitern oder sich erheblich verzögern kann. Dies kann beispielsweise aus Gründen der Entwässerung oder aus Gründen des Naturschutzes geschehen. Aus diesem Grund ist es notwendig, mehr Flächenpotentiale aufzuzeigen, als tatsächlich benötigt werden und die Entwicklung mehrerer Potentialflächen parallel voranzutreiben, um sich damit verschiedene Optionen offenzuhalten. Die Flächenpotentiale

sind, wenn auch einer gewissen Fluktuation unterlegen, endlich und die konkret zu entwickelnden Flächen können häufig nicht ausgesucht werden.

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.

VI. Zielerreichung und Überarbeitung Wohnbauflächenkonzept 2025

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.*

Die Entwicklungen in den letzten Jahren zeigen, dass der Trend hin zu vermehrten Antragsstellungen für öffentlich geförderten Wohnraum anhalten und weiter steigen. Insbesondere

im Rahmen der Bestandsmodernisierung ist in den letzten Jahren viel passiert. Die Erfahrung zeigt, dass die Möglichkeit der Förderung immer abhängig von der tatsächlichen Mittelzuteilung ist. Da 2024 und auch 2025 nicht unbegrenzt Mittel angefordert werden konnten, kann die in den Leitlinien geforderte Quote von 25% i.d.R. nur als Empfehlung gesehen werden. Die Entwicklung sollte in den nächsten Jahren genau im Auge behalten werden. Ggf. ist die Quote der 25 % anzupassen.

Die Verwaltung empfiehlt dennoch, an den Leitsätzen auch zukünftig festzuhalten und diese regelmäßig auf ihre Umsetzbarkeit zu überprüfen. 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% sollen die Verluste jedoch abgedämpft werden. 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 15 dieser Flächen wurden bis zum 31.12.2024 zahlreiche Wohneinheiten realisiert. Seit 2016 sind 25 neue Flächen im Laufe der Jahre hinzugekommen. Stadtweit wird zum heutigen Zeitpunkt ein Potential von maximal 3.160 Wohneinheiten (ohne Baulücken) gesehen. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Annahme von bis zu 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.

VII. Zusammenfassung und Ausblick

Trotz einer möglicherweise sinkenden Bevölkerungszahl in der Zukunft und dem Abgang älteren Gebäudebestands ist mit einem Bedarf von **bis zu 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.

Im Untersuchungszeitraum 2023/2024 sind etwa **300 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 2023 und 2024 sind insgesamt **1.901 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. 3.160 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.

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 soll einen Rückblick auf die letzten 10 Jahre (2016 bis einschließlich 2025) seit Erstellung des Wohnbauflächenkonzeptes 2025 geben und die aktualisierten Steckbriefe alle 47 Wohnbaupotentiale enthalten. Dieser soll direkt im Anschluss an den vorliegenden Bericht erarbeitet werden.