

Wohnbauflächenkonzept 2025

Leitsätze

Die rechnerisch ermittelten Potenziale im Bereich des sozial geförderten Wohnungsbaus lassen sich nur umsetzen, wenn es gelingt, alle Wohnbauflächen mit einem durchschnittlichen Anteil von 25 % an öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu entwickeln. Dieser Wert ist ein Orientierungswert. Je nach Lage und Einzelfall kann es im Entwicklungsprozess Abweichungen geben. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung folgende Leitsätze vor:

1. Bei der bauleitplanerischen Entwicklung neuer Wohnbauflächen wird für die Errichtung von Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % der Wohnbaufläche angestrebt. Dies kann insbesondere bei Bebauungsplänen mit einem städtebaulichen Vertrag geschehen.
2. Bei der Ausschreibung und der Veräußerung städtischer Flächen, auf denen Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, soll eine Quote von einem Drittel für den sozialen Mietwohnungsbau nicht unterschritten werden (Gesamtbilanz).
3. Bei Vorhaben nach § 34 BauGB ist auf die Erreichung einer 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 konkretisieren. Hierüber wird die Verwaltung zu gegebener Zeit im Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz berichten.



Wohnbauflächenkonzept 2025

**Ermittlung der städtebaulichen verträglichen
Wohnbauflächenpotenziale unter besonderer
Würdigung des sozialen Wohnungsbaus**

Gliederung

A. Anlass / Einführung	1
B. Rahmenbedingungen	2
C. Bedarfsprognosen	8
D. Wohnbaupotenziale	9
E. Fazit	15
F. Leitsätze	16

A. Anlass / Einführung

Im September 2015 referierte Oberbürgermeister Bernd Tischler auf dem Kongress zur nationalen Stadtentwicklungspolitik in Leipzig und forderte mehr Geld für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen. Diese Forderung basierte auf Bottroper Erfahrungswerten, die erkennen lassen, dass der Wohnungsbestand im öffentlich geförderten Wohnungsbau einen Tiefpunkt erreicht hat und sich andererseits die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum verstärkt. Dies wird aktuell auch politisch mit immer mehr Nachdruck gefordert.

Der seit Jahren rückläufige Anteil öffentlich geförderten Wohnraums und die steigende Nachfrage in diesem Marktsegment, forciert durch Flüchtlinge mit Aufenthaltstitel inklusive Familiennachzug, führen zu einem prognostizierten jährlichen Bedarf von rd. 400.000 neuen Wohnungen bundesweit. Für das Land Nordrhein-Westfalen geht die NRW.BANK von einer Wohnungsnachfrage von rd. 200.000 Haushalten für die Jahre 2015 und 2016 aus. Abzüglich des mobilisierbaren Wohnungsleerstandes von rd. 80.000 Wohnungen bleibt ein Bedarf von 120.000 bis 130.000 neuen Wohnungen. Im Jahr 2015 wurden 9.195 Wohneinheiten mit rund 669 Mio. € aus dem Wohnraumförderungsprogramm gefördert.

Seit der Föderalismusreform 2006 sind die Länder für die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus alleine verantwortlich. Sie erhalten vom Bund Kompensationszahlungen in Höhe von rd. 520 Mio. Euro jährlich. Diese Mittel wurden bereits bis zum Jahr 2019 verlängert und sollen deutlich aufgestockt werden. Darüber hinaus wurden auch die Konditionen für den Bau öffentlicher geförderter Wohnungen, mit Tilgungsnachlässen bis zu 35 %, für potentielle Investoren attraktiver gestaltet.

Auch in der Stadt Bottrop sinkt die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen kontinuierlich, weil mehr Wohnungen durch Zeitablauf oder Ablösung von Darlehen aus der Sozialbindung entlassen werden, als neu errichtet werden. Als Lösung für dieses Dilemma bietet es sich zunächst an, die vorhandenen Baulandpotenziale im Stadtgebiet zu analysieren und eine Differenzierung hinsichtlich der Möglichkeiten der zeitlichen Inanspruchnahme zu bilden. Dabei spielt auch eine Rolle, ob die vorhandenen Potenziale die Kriterien des sozialen Wohnungsbaus erfüllen und ob sie in kommunaler Verfügbarkeit stehen.

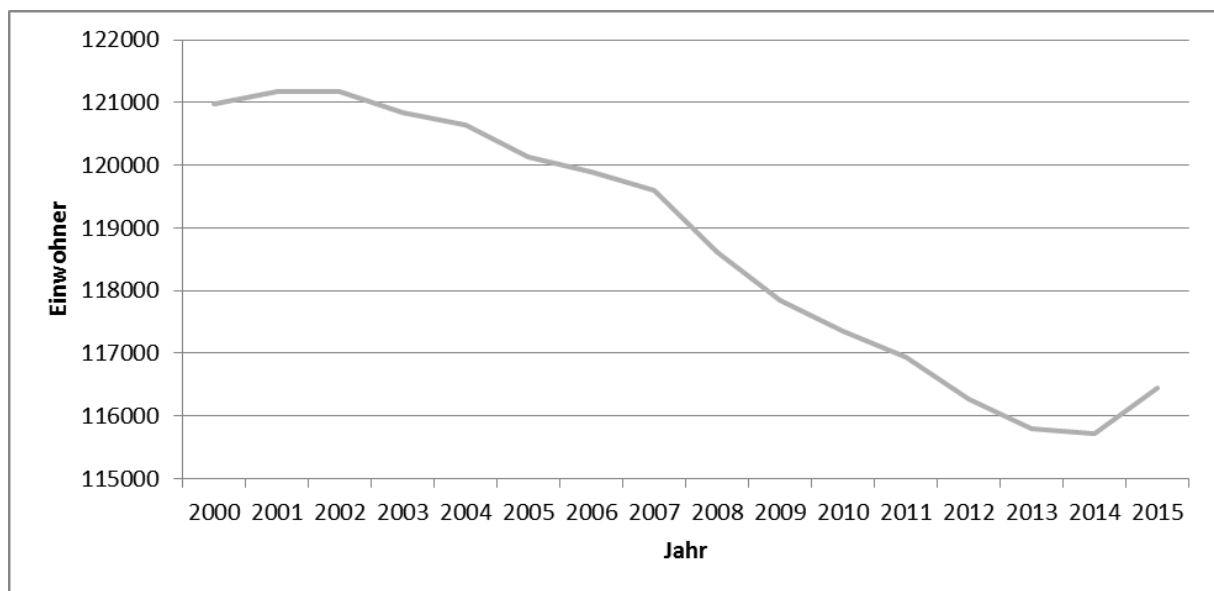
Mit dem vorliegenden Wohnbauflächenkonzept werden die Rahmenbedingungen zusammengetragen und der Handlungsspielraum für Verwaltung und Politik beschrieben.

B. Rahmenbedingungen

Bevölkerungsentwicklung

In Bottrop lebten am 31.12.2015 laut Kommunalstatistik 116.442 Personen. Der negative Bevölkerungstrend der letzten Jahre hat sich in 2015 umgekehrt und die Stadt Bottrop verzeichnet ein leichtes Wachstum von rd. 720 Personen gegenüber dem Vorjahr. Belastbare Prognosen für 2016 und die Folgejahre können nicht getroffen werden. Das gilt für alle Ebenen (Bund, Länder und Kommunen).

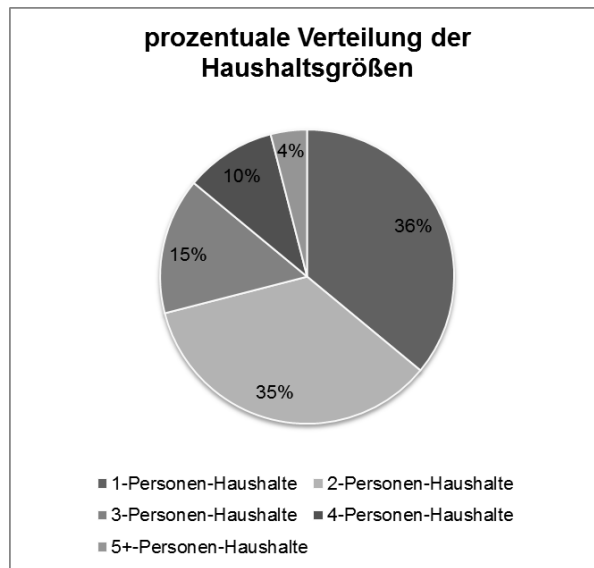
Bevölkerungsentwicklung Bottrop zwischen 2000 und 2015:



Haushalte / genutzte Wohnungen

Die Zahl der genutzten Wohnungen ist von 56.298 zum Zeitpunkt des Zensus im Jahr 2011 auf rd. 56.935 genutzte Wohnungen bis Ende 2015 angestiegen.

Der Zensus beschreibt darüber hinaus die verschiedenen Typen der Haushalte nach Lebensformen, welche in nachfolgender Grafik dargestellt sind. Für Bottrop ist dabei bedeutend, dass mit jeweils 36 % bzw. 35 % sowohl sogenannte Singlehaushalte als auch 2-Personen-Haushalte vertreten sind, während 5- und mehr Personenhaushalte nur ca. 4 % ausmachen. Die 3-Personenhaushalte sind mit ca. 15 % vertreten, 4-Personenhaushalte mit ca. 10 %.



Wohnungsmarkt

Der „Dritte Regionale Wohnungsmarktbericht“ der Arbeitsgemeinschaft Wohnungsmarkt Ruhr liefert ein anschauliches Bild der aktuellen Situation. Hier die zentralen Kernaussagen, wie sie auch der Vorlage 2015 / 8541 zu entnehmen sind:

Bottrop verfügt über Wohnbauflächenreserven von 56,2 ha. Es konnte ein Bedeutungszuwachs im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt werden, dennoch überwiegt der Neubau von Mehrfamilienhäusern. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude ist älter als 45 Jahre, erst für die Baujahre ab 2000 steigt der Anteil der Neubauten auf die Höhe des Landesdurchschnitts.

Das Preisniveau erschließungsbeitragsfreier Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im Durchschnitt der kreisfreien Städte (219 € / m²) zwischen 200 bis 224 € / m². Die Baulandpreise sind jedoch zwischen 2004 und 2013 um 11 bis 20 € / m² gesunken. Aufgrund des Anstiegs im unteren Preissegment ist der Medianwert für Reiheneigenheime leicht gestiegen und die Preisspanne für Eigentumswohnungen befindet sich im oberen Segment.

Der gesamtstädtische Leerstand betrug 2015 ca. 3,5 % (rd. 2.050 Wohnungen). Das bedeutet jedoch nicht, dass die leer stehenden Wohnungen in dieser Größenordnung als aktives Wohnraumpotential zur Verfügung stehen. Ein nicht unmittelbar quantifizierbarer Anteil dieser Wohnungen ist aus unterschiedlichen Gründen (nicht nachfragegerechter Zustand, Umbau / Sanierung, abbruchreifer Zustand, Einliegerwohnungen in Eigenheimen, Hemmnisse durch komplizierte Eigentümerstrukturen etc.) nicht verfügbar.

Rechnet man eine Fluktuationsreserve von rund 3 % gegen (entspricht ca. 1.769 Wohnungen) und nimmt eine Aktivierungsquote von 50 % der verbleibenden Bestands an, bleiben ca. 140 Wohnungen als Leerstand verfügbar.

Grundsätzlich ist für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes eine Fluktuationsreserve (Umzüge, Baumaßnahmen im Bestand) an leer stehenden Wohnungen von rund 3 % notwendig. Ein niedrigerer Leerstand deutet auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

Neubautätigkeit

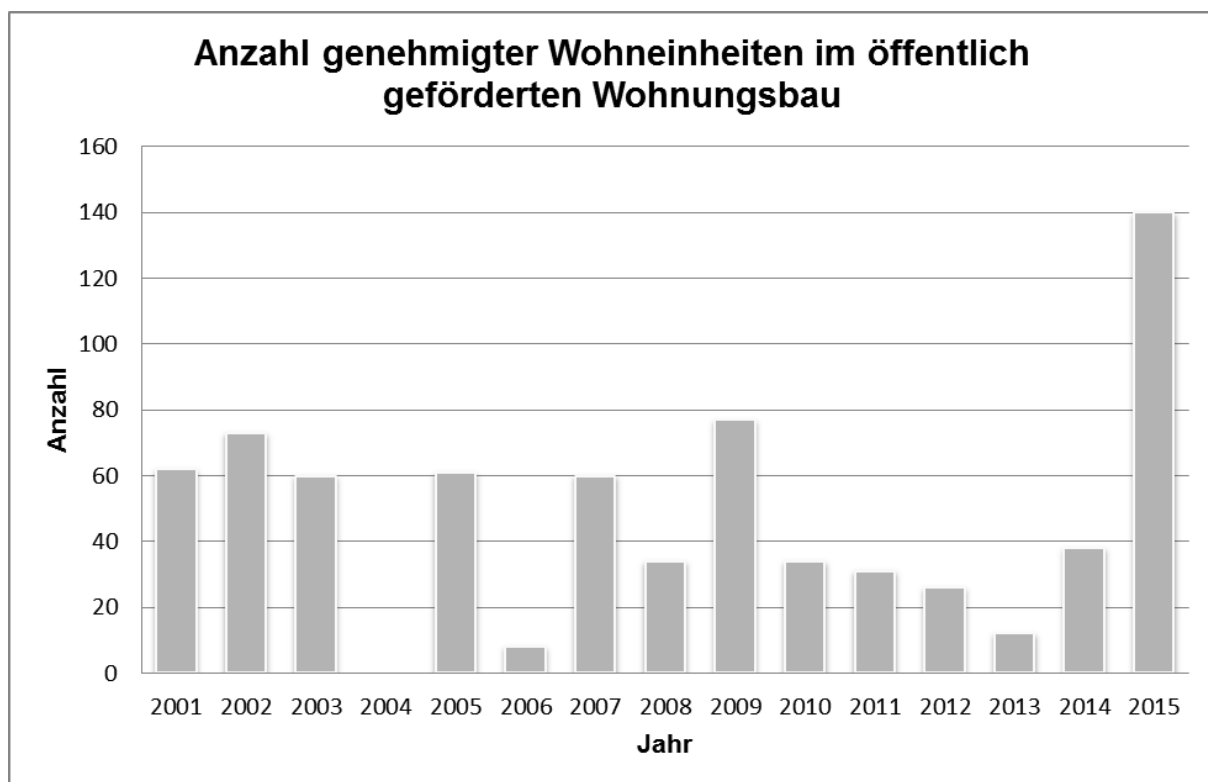
Die Bottroper Neubautätigkeit liegt jährlich bei circa 200 bis 300 Baufertigstellungen für Wohnungen und unterliegt in den letzten Jahren leichten Schwankungen. Bezogen auf die jährlich in Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen liegt Bottrop über dem Landesdurchschnitt und fast doppelt so hoch gegenüber dem Wohnungsmarkt Ruhr. Für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt Bottrop knapp unter dem Schnitt des Wohnungsmarktes Ruhr und ist annähernd gleichauf mit dem Landesdurchschnitt. Generell weist Bottrop im Gegensatz zum übrigen Wohnungsmarkt Ruhr eine positive Dynamik bei Baufertigstellungen auf. Auch auf Landesebene steigen die rückläufigen Baufertigstellungszahlen seit 2010 wieder kontinuierlich leicht an.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Laut dem „Dritten Regionalen Wohnungsmarktbericht“ hat sich der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am Wohnungsbestand von 12,8 % im Jahr 2004 auf 7,3 % im Jahr 2013 verringert. Für den Zeitraum 2012 – 2030 wird für die Stadt Bottrop ein weiterer Rückgang von 30,2 % prognostiziert. Bottrop liegt zwar knapp unter dem durchschnittlichen Rückgang des Landes und des Wohnungsmarktes Ruhr, dennoch wird der Handlungsdruck hierdurch besonders deutlich.

Bezogen auf die Jahre 2000 bis 2014 sind im Durchschnitt 41 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr bewilligt worden. Zusätzlich wurden auch 36 Heimplätze nach Bestandsinvest sowie 49 Behindertenheimplätze geschaffen. Der Schnitt von 41 Wohnungen konnte jedoch nur erreicht werden, weil andere Kommunen ihre Kontingente nicht ausgeschöpft hatten.

Das Jahr 2015 stellt mit der Anzahl von 140 öffentlich geförderten Wohnungen eine Ausnahme dar. Im letzten Jahr wurden darüber hinaus auch 24 Behindertenheimplätze sowie 35 Wohnungen nach Bestandsinvest gefördert.



Für Bottrop ist im Mietwohnungsmarkt nach den aktuellen Förderbestimmungen ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau festgehalten, gleiches gilt für den Eigentumssektor. Das bisher jährlich zur Verfügung stehende Kontingent umfasst eine Summe von rd. 2,7 Mio. Euro. Da sich die Förderung auf unterschiedliche Wohnungsgrößen sowie Eigentumsbildung beziehen kann, ist eine Aussage zur rechnerischen Anzahl von Sozialwohnungen, die mit diesem Budget errichtet werden können, nicht möglich.

Sozialwohnungen in den Teilräumen

Seit Einführung der sozialen Wohnraumförderung gab es in Bottrop bisher ca. 22.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Im Jahr der Volkszählung 1987 waren es 18.083. Zum Zensus 2011 waren es noch rd. 7.218 Wohnung und derzeit unterliegen nur noch 6.080 Wohnungen im Bottroper Stadtgebiet einer Sozialbindung.

Wie in nahezu allen anderen Städten nimmt der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum am Gesamtwohnungsbestand kontinuierlich ab. Nach einem rapiden Rückgang zwischen 2008 und 2012 um fast 1/3 des Bestandes, v.a. aufgrund außerplanmäßiger Tilgungen, hat sich der Rückgang deutlich verlangsamt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Anteil der Einwohner sowie der Sozialwohnungen in den jeweiligen Teilräumen der Stadt Bottrop zum 31.12.2015:

Stat. Bezirk	Teilraum	EW	Anteil EW	Sozial-wohnungen	Anteil SW
11, 12, 13, 42, 61, 62	Stadtmitte	43.757	37,5 %	3.022	49,7 %
21, 22	Fuhlenbrock	13.672	11,7 %	390	6,4 %
31, 32, 41	Eigen	25.426	21,8 %	1.096	18,0 %
51, 52	Boy	13.216	11,3 %	1.102	18,1 %
71, 72, 73, 74	Kirchhellen	20.371	17,5 %	470	7,7 %
Gesamt		116.442		6.080	

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Anteil der Einwohner sowie der Sozialwohnungen in den jeweiligen Teilräumen der Stadt Bottrop im Jahr der Volkszählung 1987:

Stat. Bezirk	Teilraum	EW	Anteil EW	Sozial-wohnungen	Anteil SW
11, 12, 13, 42, 61, 62	Stadtmitte	44.806	39 %	7.972	44 %
21, 22	Fuhlenbrock	14.184	12,4 %	2.418	13,4 %
31, 32, 41	Eigen	25.622	22,4 %	3.603	20 %
51, 52	Boy	12.056	10,5 %	2.825	15,6 %
71, 72, 73, 74	Kirchhellen	17.972	15,7 %	1.265	7 %
Gesamt		114.640		18.083	

Flüchtlingsunterbringung

Die Unterbringung der Flüchtlinge stellt auch die Stadt Bottrop vor große Herausforderungen. Nach der Registration in den Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes werden die Flüchtlinge nach dem „Königsteiner Schlüssel“ auf die Kommunen verteilt. In Bottrop sind bisher rd. 1.600 Flüchtlinge unterbracht (exklusive Landesunterkünfte). Hierfür hat die Stadt bereits über 300 Wohnungen für rd. 800 Flüchtlinge angemietet. Darüber hinaus gibt es zwei bestehende und eine geplante Erst-Aufnahme-Einrichtung des Landes sowie Gemeinschaftsunterkünfte und provisorische Unterbringungsmöglichkeiten der Stadt in Form von Containerstandorten und Holzhäusern. Insbesondere die Kapazitäten der Landeseinrichtungen werden aktuell kaum ausgeschöpft, so dass die tatsächliche Belegung in diesen Einrichtungen deutlich niedriger liegt. Die Geflüchteten befinden sich hier in der Regel nur zwischen 2 und 4 Wochen, bevor sie dann einer Kommune zugeteilt werden. Die Unterbringung der Flüchtlinge in Zelten wird von der Stadt weiterhin nicht befürwortet

Die momentan vorhandenen und geplanten Containerstandorte dienen jeweils zur Unterbringung von 50 - 130 Flüchtlingen und sind dezentral über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Diese Standorte sind für den kurzfristigen Bedarf essentiell und sollen nach Entspannung der Flüchtlingssituation wieder zurückgebaut werden. An geeigneten Standorten könnte sich öffentlich geförderter Wohnungsbau anschließen, jedoch bieten sich hierfür nicht alle provisorischen Standorte an.

Aufgrund des nicht prognostizierbaren Bedarfs werden auch weitere geeignete Standorte für die provisorische Unterbringung von Flüchtlingen gesucht.

C. Bedarfsprognosen

Die NRW-Bank rechnet mit einer Person Familiennachzug pro Flüchtling mit Bleibetitel und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Wohneinheit. Jedoch ist auch hier kaum einzuschätzen, welche Haushaltsgrößen in Zukunft konkret nachgefragt werden. Man geht jedoch davon aus, dass sich die Nachfrage für 1-Personen-Haushalte und im Bereich der 5- und mehr-Personen-Haushalte weiter erhöhen wird.

Wie bereits im Kapitel B. erläutert, liegen belastbare Bedarfsprognosen nicht vor. Hilfsweise wurden eigene Annahmen getroffen, welche laufend überprüft werden müssen. Um aktuelle Bedarfe befriedigen zu können, kann lediglich anhand der bestehenden Verteilung angenommen werden, dass sich gegenüber dem Zensus von 2011 voraussichtlich eine geänderte Nachfrage aller Haushalte mit der folgenden prozentualen Verteilung ergeben können:

1-Personen-Haushalte:	$36 \% + 5 \% = 41 \%$
2-Personen-Haushalte:	$35 \% - 3 \% = 32 \%$
3-Personen-Haushalte:	$15 \% - 3 \% = 12 \%$
4-Personen-Haushalte:	$10 \% - 2 \% = 8 \%$
5-und-mehr-Personen-Haushalte:	$4 \% + 3 \% = 7 \%$

Bezogen auf die Situation im öffentlich geförderten Wohnungsbau bleibt festzuhalten, dass überwiegend Wohnungen für 1-Personen-Haushalte und für 5- und mehr-Personen-Haushalte nachgefragt werden und die Nachfrage in den übrigen Marktsegmenten bisher problemlos gedeckt werden konnte. Unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs und der zukünftigen Verteilung aller Haushaltsgrößen lässt sich der Bedarf an zusätzlichen öffentlich geförderten Haushaltsgrößen ermitteln.

Bezogen auf die Verteilungsschlüssel können sich dann ergeben:

Wohnungen für 1-Personen-Haushalte:	348	(46 %)
Wohnungen für 2-Personen-Haushalte:	198	(26 %)
Wohnungen für 3-Personen-Haushalte:	74	(10 %)
Wohnungen für 4-Personen-Haushalte:	50	(6 %)
Wohnungen für 5- und mehr-Personen-Haushalte:	92	(12 %)

Unabhängig von den zugewiesenen Förderkontingenten sollte die Stadt Bottrop versuchen, eine jährliche Neubaurate von 70 bis 80 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu erreichen, um als Zielvorgabe eine Anzahl von rd. 750 neuen Wohnungen bis zum Jahre 2025 zu erfüllen.

D. Wohnbaupotenziale

Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist es unabdingbar, folgende Grundsätze bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen zu beachten:

Dezentralität

Neue Wohnbauflächen, insbesondere auch öffentlich geförderter Wohnraum, sollen auf das gesamte Stadtgebiet verteilt werden. So soll ein Beitrag zu einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung geleistet werden.

Integrierte Lagen / Erreichbarkeit

Die zukünftigen Wohnbauflächen sollen bevorzugt im Siedlungszusammenhang, d.h. in städtebaulich integrierten Lagen, entwickelt werden. Diese zeichnen sich bspw. durch eine gute Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, sozialer Infrastruktur sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus.

Mischung Belegung / Bauformen

Bei der Belegung des öffentlich geförderten Wohnraums ist darauf zu achten, dass eine heterogene Nutzerstruktur erreicht wird. Darüber hinaus soll in den neuen Baugebieten eine Mischung aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern angestrebt werden. Somit kann auf die unterschiedlichen Anforderungen der jeweiligen Nutzer eingegangen werden.

Qualität

Durch die Einhaltung der Qualitätsanforderungen des geförderten Wohnungsbaus in NRW werden nachhaltige Standards (KfW 70, Barrierefreiheit, etc.) eingehalten und bieten somit qualitativ guten Wohnraum.

Wohnbauflächenpotenziale

Nachstehend sind die Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet wie folgt untergliedert worden:

- Flächen, die sich in städtischem Eigentum befinden; Unterscheidung nach kurzfristiger und langfristiger Entwicklungsperspektive bzw. in Umsetzung befindlichen Projekten
- Flächen, die generell kurzfristig zu entwickeln sind; entweder da sie eine Bebauungsmöglichkeit aufgrund einer planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB zulassen oder aufgrund eines bestehenden Bebauungsplanes;
- Flächen, die eine langfristige Realisierungsperspektive haben; dies sind Flächen, für die bisher noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde oder das Verfahren momentan ruht bzw. hohen Klärungsbedarf der Umweltbelange (Altlasten, Lärm, Versickerung, etc.) haben.

Auf der nächsten Seite zeigt eine Karte die verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale für die Stadt Bottrop in den Teilräumen. Zusätzlich wird eine Aussage zur potenziellen Anzahl an Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau getroffen. Die anschließende tabellarische Übersicht weist auf die einzelnen Potenziale in den Teilräumen, unterschieden nach Realisierungsperspektive, hin. Auch hier ist zu beachten, dass es sich jeweils um rechnerische Größen handelt, die bei genauerer Betrachtung Veränderungen unterliegen können. Aufgrund unterschiedlicher Flächengrößen, Verfügbarkeit, Eigentümer und sonstiger Rahmenbedingungen kann ein Anteil von 25 % (Anteil von Sozialwohnungen an der Gesamtzahl neu errichteter Wohneinheiten) zwar in der Gesamtstadt, aber nicht in allen Teilräumen gleichermaßen erreicht werden, daher ergeben sich hier geringfügige Unterschiede.

Folgende Potenziale sind anhand von durchschnittlichen Dichtewerten - bezogen auf Wohneinheiten pro Hektar - ermittelt worden:

Stadtmitte	522 – 686 Wohnungen	und	155 - 199 Sozialwohnungen
Fuhlenbrock	133 – 184 Wohnungen	und	30 – 45 Sozialwohnungen
Eigen	258 – 314 Wohnungen	und	73 – 86 Sozialwohnungen
Boy	387 – 454 Wohnungen	und	139 – 179 Sozialwohnungen
Kirchhellen	1.124 – 1.353 Wohnungen	und	228 – 281 Sozialwohnungen

Verfügbare Wohnbauflächenpotenziale sowie Potenzial an Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau

Potenzial Kirchhellen:
1.124 – 1.353 Wohneinheiten
228 – 281 Sozialwohnungen

Potenzial Eigen:
258 – 314 Wohneinheiten
73 – 86 Sozialwohnungen

Potenzial Fuhlenbrock:
133 – 184 Wohneinheiten
30 – 45 Sozialwohnungen

Potenzial Boy:
387 – 454 Wohneinheiten
139 – 179 Sozialwohnungen

Potenzial Stadtmitte:
522 – 686 Wohneinheiten
155 – 199 Sozialwohnungen

Städtische Flächenpotenziale:

Teilraum	Stat. Bezirk	WE kurzfristig	Anteil SW kurzfristig	WE langfristig	Anteil SW langfristig	WE gesamt	Mögliche SW gesamt
Stadtmitte	11						32 - 51
	12						
	13	20	5	54 - 91	13 - 22	74 - 111	
	42						
	61			57 - 95	14 - 24	57 - 95	
	62						
Fuhlenbrock	21	58 - 69				58 - 69	30 - 40
	22	15	15	60 - 100	15 - 25	75 - 115	
Eigen	31						76
	32	36	36			36	
	41	48 - 60	40			48 - 60	
Boy	51	51 - 81	45 - 73	63 - 105	15 - 26	114 - 186	74 - 113
	52			59	14	59	
Kirchhellen	71	16	16	58	12	74	33
	72						
	73						
	74	20	5			20	
Gesamt		264 - 317	162 - 190	351 - 508	83 - 123	615 - 825	245 - 313

Kurzfristige Flächenpotenziale:

Teilraum	Stat. Bezirk	WE kurzfristig gesamt	davon in Umsetzung	davon in §34	Anteil Sozialwohnungen
Stadtmitte	11				
	12				
	13	20		20	5
	42	6		6	6
	61	12 - 16		12 - 16	12 - 16
	62	20			20
Fuhlenbrock	21	58 - 69			
	22	15			15
Eigen	31				
	32	36	18	18	36
	41	60 - 72		36	
Boy	51	154 - 184		51 - 81	45 - 73
	52	50	50		50
Kirchhellen	71	274		8	16
	72	6			
	73				
	74	20		20	5
Gesamt		731 - 788	68	171 - 205	210 - 242

Langfristige Flächenpotenziale:

Teilraum	Stat. Bezirk	WE langfristig gesamt	Anteil Sozialwohnungen
Stadtmitte	11		
	12	125	30
	13	119 - 156	29 - 38
	42	36	7
	61	88 - 147	22 - 37
	62	96 - 160	24 - 40
Fuhlenbrock	21		
	22	60 - 100	15 - 25
Eigen	31	20 - 30	5 - 7
	32	82 - 106	20 - 26
	41	50 - 70	12 - 17
Boy	51	104 - 151	25 - 37
	52	79	19
Kirchhellen	71	603 - 833	152 - 205
	72	220	55
	73		
	74		
Gesamt		1.682 - 2.213	415 - 543

E. Fazit

Die ermittelten Wohnbauflächenpotenziale beinhalten einen Handlungsspielraum für rd. 2.400 bis 3.000 neue Wohnungen. Innerhalb dieses Rahmens ist es vertretbar und notwendig, rund 750 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Diese Zielsetzung ist unter folgenden Prämissen erreichbar:

- Auf allen Flächen, auf denen durch einen neuen Bebauungsplan Baurecht für Wohnentwicklung geschaffen wird, wird eine Quote von mindestens 25 % für öffentlich geförderten Wohnungsbau angestrebt.
- Auf allen städtischen Flächen wird im Ausschreibungsverfahren für die Errichtung von Sozialwohnungen eine Quote von mindestens 30 % gefordert und anschließend in den Kaufvertrag übernommen.
- Bei Vorhaben nach § 34 BauGB ist auf die Quote von mindestens 25 % für den sozialen Mietwohnungsbau in den Beratungsgesprächen ausdrücklich zu verweisen.

Mit diesem Anteil sollte es gelingen, eine Verteilung im Stadtgebiet zu erreichen, die eine günstige Voraussetzung für ein gutes Mischungsverhältnis unter den Wohn- und Lebensformen ermöglicht.

Durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau kann eine Mietpreisbindung von aktuell 5,25 € / m² netto kalt, eine generelle Barrierefreiheit der Objekte mit einem Energieeffizienzstandard KfW 70 sowie eine Sicherung des Wohnraums für Wohnberechtigte erzielt werden.

Parallel müssen auf mehreren Ebenen Gespräche mit Investoren, Bauwilligen sowie Grundstückseigentümern geführt werden. Hierbei können ggf. auch Eigentümer, welche nicht beabsichtigen selbst zu bauen, mit bauwilligen Privaten bzw. Wohnungsbauunternehmen zusammengebracht werden.

F. Leitsätze

Die rechnerisch ermittelten Potenziale im Bereich des sozial geförderten Wohnungsbaus lassen sich nur umsetzen, wenn es gelingt, alle Wohnbauflächen mit einem durchschnittlichen Anteil von 25 % an öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu entwickeln. Dieser Wert ist ein Orientierungswert. Je nach Lage und Einzelfall kann es im Entwicklungsprozess Abweichungen geben. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung folgende Leitsätze vor:

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 einer 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.

Wohnbauflächenkonzept 2025

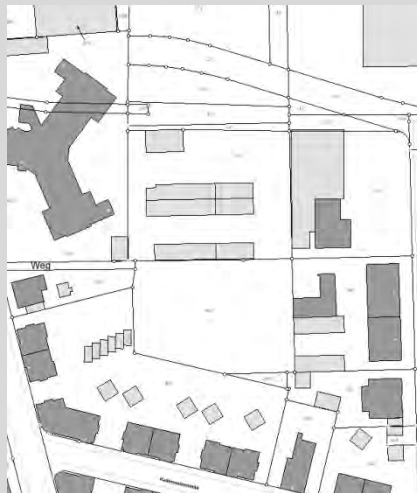
**Ermittlung der städtebaulich verträglichen
Wohnbauflächenpotenziale unter besonderer
Würdigung des sozialen Wohnungsbaus –**

Städtische Flächen & B-Plan-Gebiete

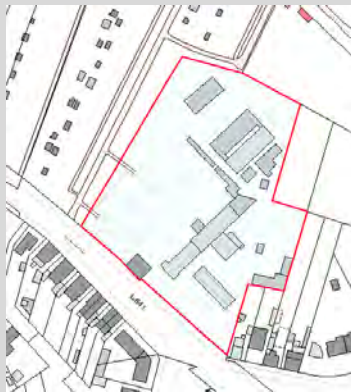
Sozialwohnungen | Bestand

Stat. Bezirk	Teilraum	EW	Anteil	Sozial-wohnungen	Anteil
11, 12, 13, 42, 61, 62	Stadtmitte	43.757	37,5 %	3.022	49,7 %
21, 22	Fuhlenbrock	13.672	11,7 %	390	6,4 %
31, 32, 41	Eigen	25.426	21,8 %	1.096	18,0 %
51, 52	Boy	13.216	11,3 %	1.102	18,1 %
71, 72, 73, 74	Kirchhellen	20.371	17,5 %	470	7,7 %
Gesamt		116.442		6.080	

Stand 12/2015



Statistischer Bezirk	Nord-Ost (12)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Gildestraße
mögliche Wohneinheiten	75 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Garagen, Grünfläche, Lagerräume
Planungsrecht	B-Plan 5.09/3, B-Plan 5.09/9 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	B-Plan-Verfahren weiterführen, Einigung Eigentümer schwierig



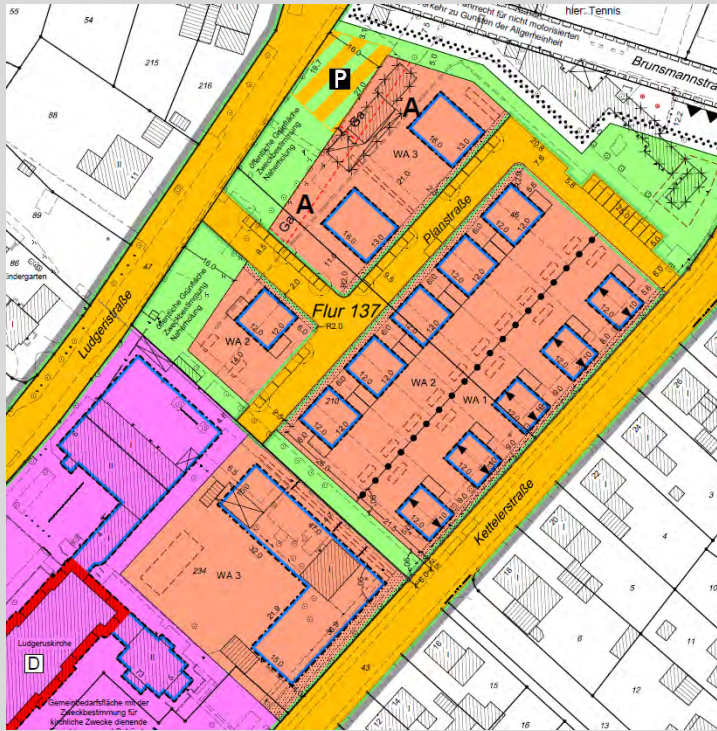
Statistischer Bezirk	Süd-West (13)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Hans-Böckler-Straße
mögliche Wohneinheiten	54 - 91 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Städtischer Bauhof
Planungsrecht	B-Plan 3.10/9 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Verlagerung des Bauhofes



Statistischer Bezirk	Süd-West (13)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Am Lamperfeld
mögliche Wohneinheiten	20 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Parkplätze
Planungsrecht	B-Plan 3.10/10 in Aufstellung; §34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Neuaufstellung B-Plan für Mischgebiet; städtebaulicher Vertrag über Anteil Sozialwohnungen



Statistischer Bezirk	Süd-West (13)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Südring
mögliche Wohneinheiten	65 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	B-Plan 4.09/13 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Wiederaufnahme des Verfahrens, Entwässerung problematisch; Eigentümerstruktur



Statistischer Bezirk	Fuhlenbrock-Heide (21)
Teilraum	Fuhlenbrock
Lage	Ludgerstraße
mögliche Wohneinheiten	58 – 69 WE (12 WE in 2 MFH)
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	
Planungsrecht	B-Plan 2.10/6
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Grundstücke bereits verkauft (bis auf Kirchengrundstück); Erschließung noch nicht gebaut



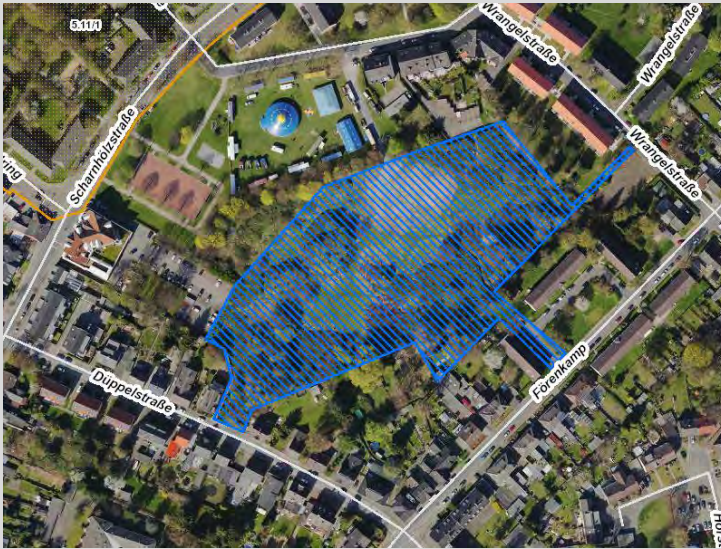
Statistischer Bezirk	Fuhlenbrock-Wald (22)
Teilraum	Fuhlenbrock
Lage	Heidestraße
mögliche Wohneinheiten	15 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Bolzplatz / Spielplatz
Planungsrecht	B-Plan 1.11/1
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Grundstück mit Bindung für sozialen Wohnungsbau verkaufen



Statistischer Bezirk	Eigen (32)
Teilraum	Eigen
Lage	Tannenstraße
mögliche Wohneinheiten	36 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Bolzplatz
Planungsrecht	§34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Aufgabe Bolzplatz prüfen



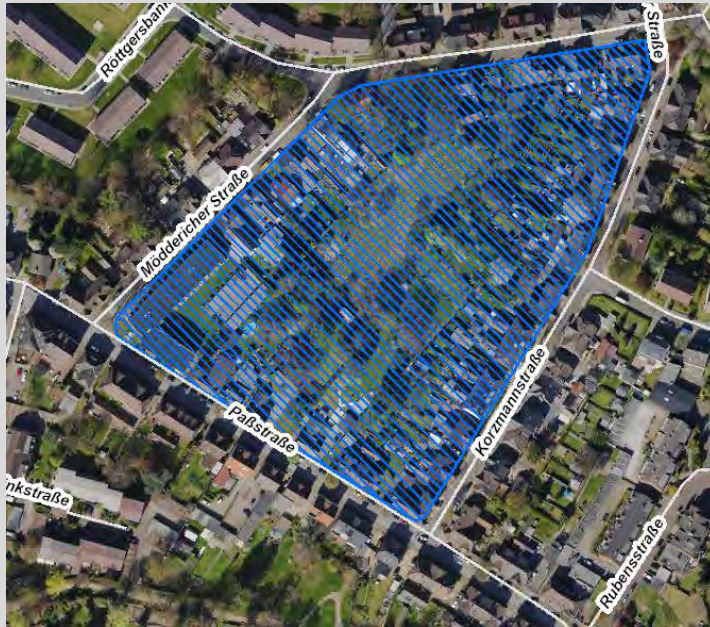
Statistischer Bezirk	Batenbrock-Nord (41)
Teilraum	Eigen
Lage	Funkestraße
mögliche Wohneinheiten	24 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen und Grünfläche, entlang Funkestraße §34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Verlagerung Festplatz



Statistischer Bezirk	Batenbrock-Nord (41)
Teilraum	Eigen
Lage	Jörgensmannwiese
mögliche Wohneinheiten	24 – 36 WE, davon 12 - 16 WE in 2 MFH
Eigentümer	Stadt Bottrop und Thyssen
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	B-Plan 5.11/9 in Aufstellung
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	B-Plan-Verfahren abschließen



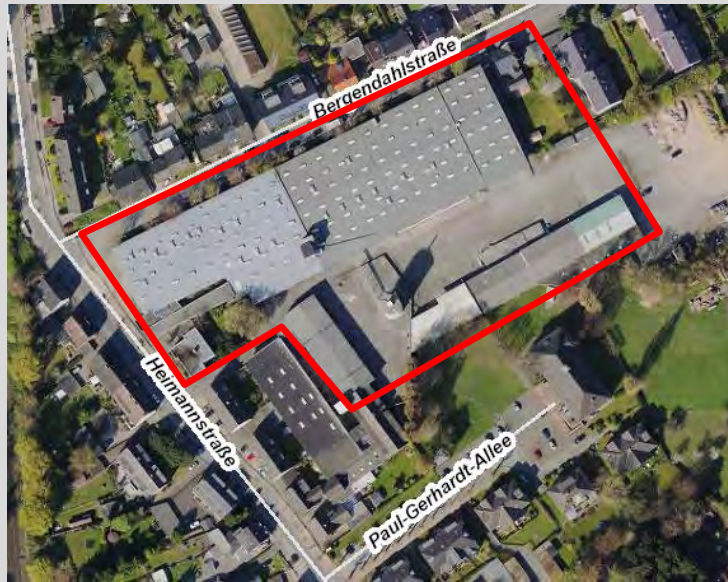
Statistischer Bezirk	Batenbrock-Nord (41)
Teilraum	Eigen
Lage	Beckheide
mögliche Wohneinheiten	50 - 70 WE
Eigentümer	Thyssen und Privat
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	B-Plan 5.11/7 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	B-Plan-Verfahren fortsetzen, ggf. Gutachten



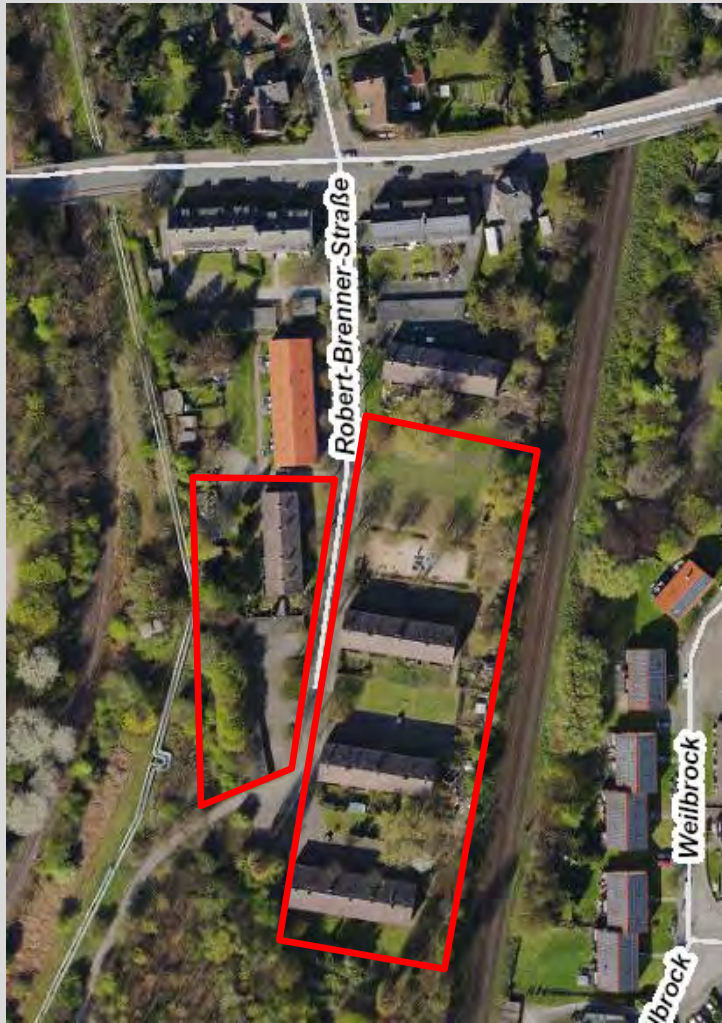
Statistischer Bezirk	Batenbrock-Süd (42)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Mördericher Straße
mögliche Wohneinheiten	25 WE
Eigentümer	Rhein-Lippe Wohnen GmbH (VIVAWEST), Wohnbau Auguste Viktoria GmbH und Privat
aktuelle Nutzung	Freifläche, Gärten
Planungsrecht	B-Plan 5.10/4 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Wiederaufnahme des B-Plan-Verfahrens



Statistischer Bezirk	Boy (51)
Teilraum	Boy
Lage	Reulstraße
mögliche Wohneinheiten	12 bis 16 WE im §34 Bereich
Eigentümer	Stadt Bottrop und Privat
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	B-Plan 7.12/10 in Aufstellung
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	B-Plan-Verfahren abschließen



Statistischer Bezirk	Boy (51)
Teilraum	Boy
Lage	Bergendahlstraße
mögliche Wohneinheiten	91 WE in Reihenhäusern
Eigentümer	Brockmann Immobilien GmbH und Co. KG
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	B-Plan 7.11/1 in Aufstellung, Satzungsbeschluss für Anfang 2017 erwartet
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Vorhabenträger Deutsche Reihenhäuser



Statistischer Bezirk	Boy (51)
Teilraum	Boy
Lage	Robert-Brenner-Straße
mögliche Wohneinheiten	39 - 65 WE
Eigentümer	GBB
aktuelle Nutzung	Leerstehender Gebäudebestand, tlws. Flüchtlingsunterbringung
Planungsrecht	§34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Lärmschutz prüfen



Statistischer Bezirk	Boy (51)
Teilraum	Boy
Lage	Robert-Brenner-Straße
mögliche Wohneinheiten	25 – 30 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	B-Plan 7.11/12 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Lärmschutz prüfen



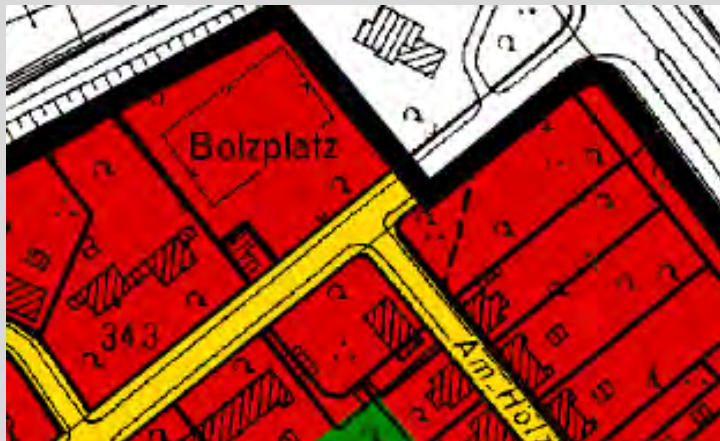
Statistischer Bezirk	Boy (51)
Teilraum	Boy
Lage	Hebeleckstraße
mögliche Wohneinheiten	12 WE, ein Baufeld
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	B-Plan 7.10/5
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	



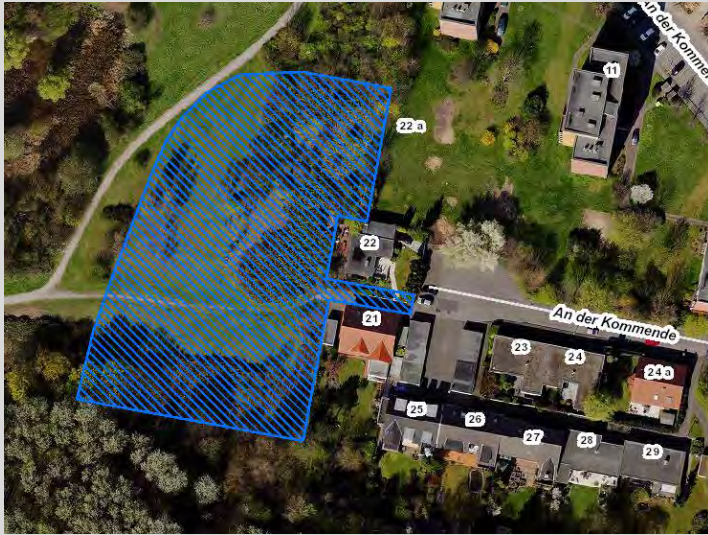
Statistischer Bezirk	Boy (51)
Teilraum	Boy
Lage	Johannesstraße
mögliche Wohneinheiten	16 WE
Eigentümer	THS bzw. VIVAWEST
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	VEP Johannesstraße (ruht)
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Wiederaufnahme des Verfahrens



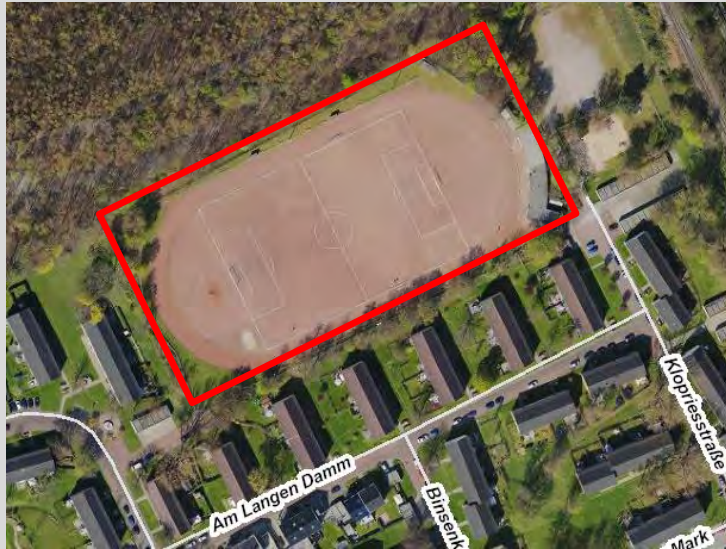
Statistischer Bezirk	Boy (51)
Teilraum	Boy
Lage	Leibniz-/ Schellingstraße
mögliche Wohneinheiten	63 - 105 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	aufgegebener Sportplatz
Planungsrecht	FNP Darstellung Grünfläche, Sportanlage
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung B-Plan- Verfahren, Altlasten



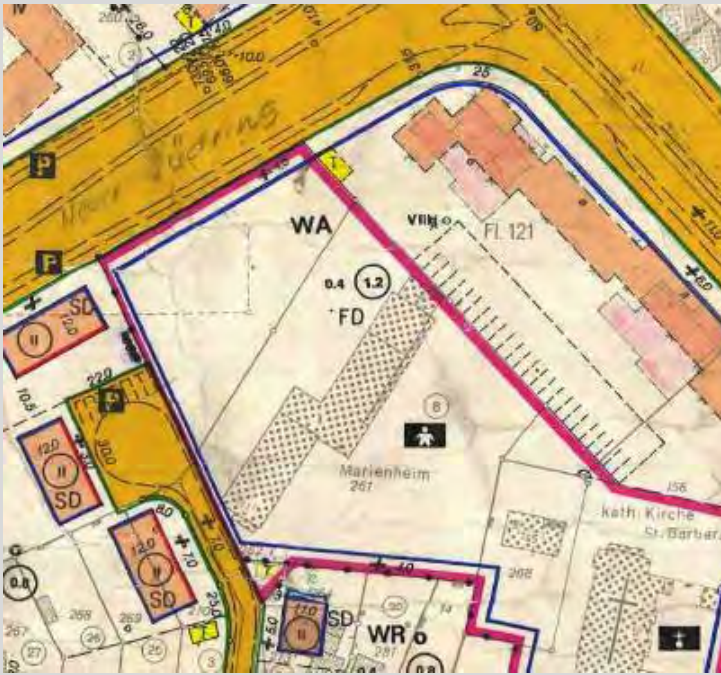
Statistischer Bezirk	Welheim (52)
Teilraum	Boy
Lage	Welheimer Straße
mögliche Wohneinheiten	10 und 35 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop und Deutsche Annington
aktuelle Nutzung	Freifläche, Bolzplatz
Planungsrecht	B-Plan Nr. 8.10/1 in Aufstellung; §34
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	B-Plan Nr. 8.10/1 i.A. Verfahren ruht -> Bestandsschutz; Lärmschutz A 52 abwarten, 40m anbaufreie Zone BAB, Nahversorgung problematisch



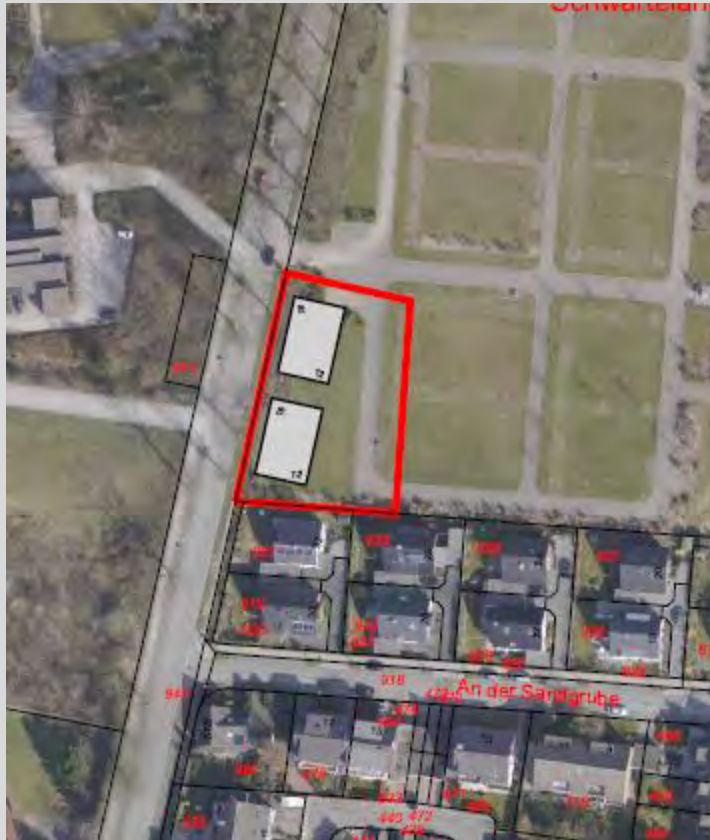
Statistischer Bezirk	Welheim (52)
Teilraum	Boy
Lage	An der Kommende
mögliche Wohneinheiten	14 WE (Eigenheime)
Eigentümer	Stadt Bottrop und Thyssen
aktuelle Nutzung	Grünfläche
Planungsrecht	B-Plan 8.10/2 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Nahversorgung problematisch



Statistischer Bezirk	Ebel/ Welheimer Mark (61)
Teilraum	Boy
Lage	Klopriesstraße
mögliche Wohneinheiten	57 - 95 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Sportplatz
Planungsrecht	FNP Darstellung Grünfläche, Sportanlage
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Abgängigkeit des Sportplatzes prüfen, Einleitung eines B-Plan-Verfahrens, Nahversorgung problematisch



Statistischer Bezirk	Süd (62)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Südring
mögliche Wohneinheiten	20 WE
Eigentümer	Thyssen
aktuelle Nutzung	Bolzplatz
Planungsrecht	B-Plan 4.08/1 Gemeinbedarfsfläche
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	ggf. großzügige Befreiung von B-Plan (alter Plan)



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Mitte (71)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Schulstraße
mögliche Wohneinheiten	16 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Friedhofserweiterungsfläche
Planungsrecht	§35, FNP Darstellung Grünanlage
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Land hat Förderung signalisiert, Errichtung nach Flü-RL



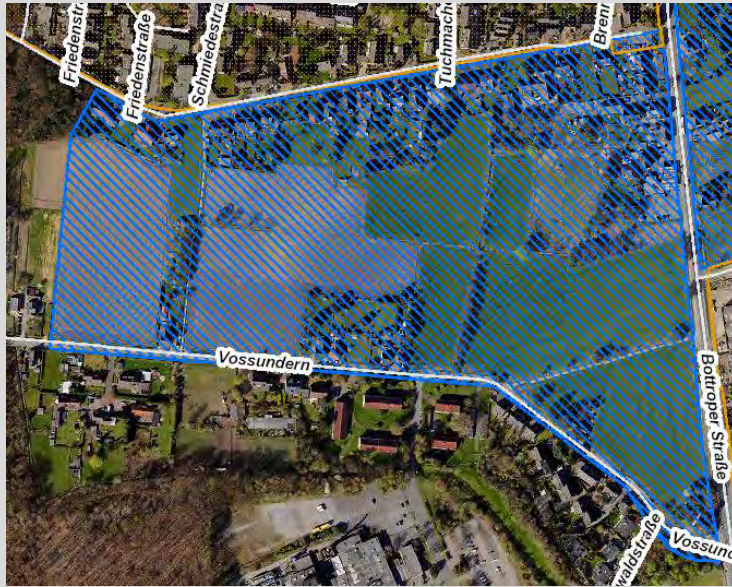
Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Mitte (71)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Am Tollstock
mögliche Wohneinheiten	51 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Bolzplatz
Planungsrecht	B-Plan Nr. 45, Sportanlage
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	B-Plan-Änderung, Lärm- und Altlastenproblematik



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Mitte (71)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Horsthoferstraße 17
mögliche Wohneinheiten	7 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Montessori-Kindergarten
Planungsrecht	FNP Darstellung Gemeinbedarf, §34
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Umzug des Kindergartens 2017



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Mitte (71)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	2. + 3. Bauabschnitt Schultenkamp
mögliche Wohneinheiten	250 WE (kurzfristig) 200 WE (langfristig)
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungsrecht	B-Plan Nr. 48
Verfügbarkeit	Kurzfristig 2. + 3. BA
	Langfristig 4. + 5. BA
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Investor für sozialen Wohnungsbau finden, 4. + 5. BA ggf. B-Plan-Änderung und Umlegung



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Süd/ Grafenwald (72)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Vossundern
mögliche Wohneinheiten	200 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungsrecht	B-Plan Nr. 82 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Wiederaufnahme des Verfahrens, Entwässerung, Bergsenkung



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Süd/ Grafenwald (72)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Brandenheide, Wankelstraße
mögliche Wohneinheiten	20 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungsrecht	B-Plan Nr. 43 in Aufstellung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Entwässerung klären



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Süd/ Grafenwald (72)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Schneiderstraße 20
mögliche Wohneinheiten	6 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Baulücke
Planungsrecht	B-Plan Nr. 39
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Nord-Ost (74)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Liboriweg
mögliche Wohneinheiten	20 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop
aktuelle Nutzung	Flüchtlingsunterkünfte
Planungsrecht	§34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	größtes Defizit Nahversorgung

Übersicht

Teilraum	Stat. Bezirk	Sozialwoh- nungen in Umsetzung	WE kurzfristig	WE langfristig	WE gesamt	mögliche Sozialwohnungen gesamt
Stadtmitte	11					155 - 199
	12			125	125	
	13		20	119 – 156	139 – 176	
	42		6	36	42	
	61		12 – 16	88 – 147	100 – 163	
	62		20	96 – 160	116 – 180	
Fuhlenbrock	21		58 – 69		58 – 69	30 - 45
	22		15	60 – 100	75 – 115	
Eigen	31			20 – 30	20 – 30	73 - 86
	32	18	36	82 – 106	128 – 142	
	41		60 – 72	50 – 70	110 – 142	
Boy	51		154 – 184	104 – 151	258 – 325	139 - 179
	52	50	50	79	129	
Kirchhellen	71		325	552 – 782	878 – 1107	228 - 281
	72		6	220	226	
	73					
	74		20		20	
Baulücken	alle		225	210	435	
Gesamt (ohne Baulücken)		68	731 - 788	1.682 – 2.213	2.413 – 3.001	625 – 785

Wohnbauflächenkonzept 2025

**Ermittlung der städtebaulich verträglichen
Wohnbauflächenpotenziale unter besonderer
Würdigung des sozialen Wohnungsbaus –
Private Flächen**

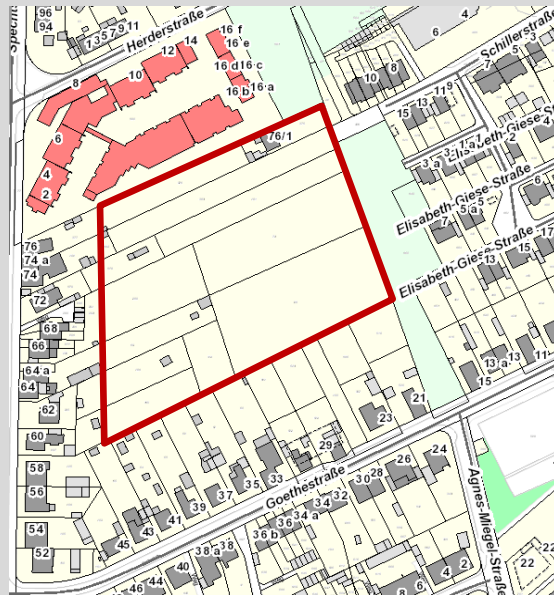
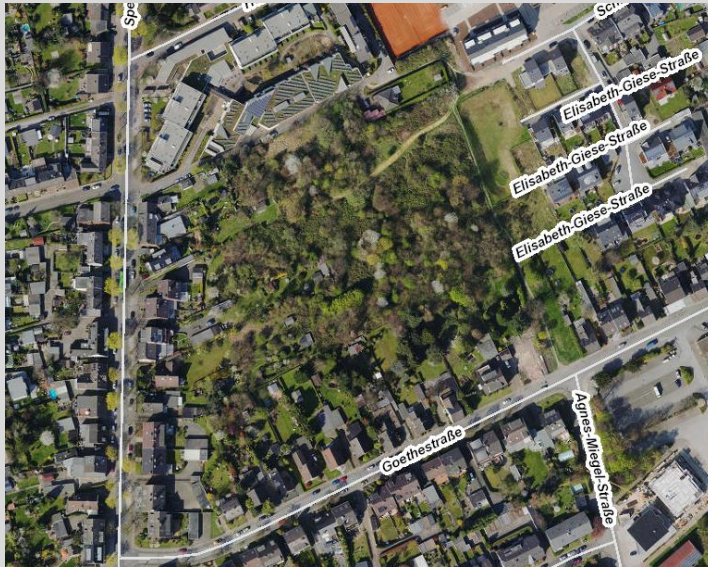
Sozialwohnungen | Bestand

Stat. Bezirk	Teilraum	EW	Anteil	Sozial-wohnungen	Anteil
11, 12, 13, 42, 61, 62	Stadtmitte	43.757	37,5 %	3.022	49,7 %
21, 22	Fuhlenbrock	13.672	11,7 %	390	6,4 %
31, 32, 41	Eigen	25.426	21,8 %	1.096	18,0 %
51, 52	Boy	13.216	11,3 %	1.102	18,1 %
71, 72, 73, 74	Kirchhellen	20.371	17,5 %	470	7,7 %
Gesamt		116.442		6.080	

Stand 12/2015



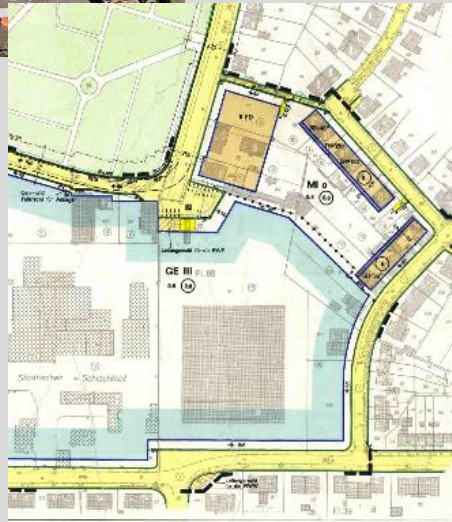
Statistischer Bezirk	Nord-Ost (12)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Paßstraße/ Brinkstraße
mögliche Wohneinheiten	50 WE (tlws. Ersatzneubau)
Eigentümer	Rhein-Lippe Wohnen GmbH (VIVAWEST)
aktuelle Nutzung	Gärten
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung B-Plan-Verfahren, Bestand sanierungsbedürftig



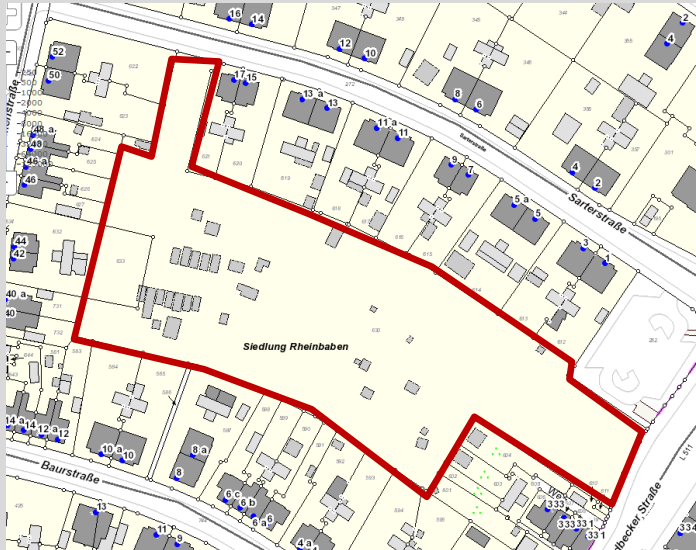
Statistischer Bezirk	Fuhlenbrock-Wald (22)
Teilraum	Fuhlenbrock
Lage	Elisabeth-Giese-Str.
mögliche Wohneinheiten	60 - 100 WE
Eigentümer	Stadt Bottrop und Privat
aktuelle Nutzung	Brachland, Gärten
Planungsrecht	FNP-Darstellung Wohnen und Parkanlage
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Vertragsverhandlungen mit privatem Eigentümer, Einleitung B-Plan-Verfahren, Altlasten, Umlegung



Statistischer Bezirk	Stadtwald (31)
Teilraum	Eigen
Lage	Stenkhooffstraße
mögliche Wohneinheiten	20 – 30 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung eines B-Plan-Verfahrens prüfen, Erschließungsfrage klären



Statistischer Bezirk	Eigen (32)
Teilraum	Eigen
Lage	Schumannstraße
mögliche Wohneinheiten	12 - 16 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Parkplatz
Planungsrecht	B-Plan 4.12/2a (GE)
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung B-Plan-Verfahren und FNP-Änderung



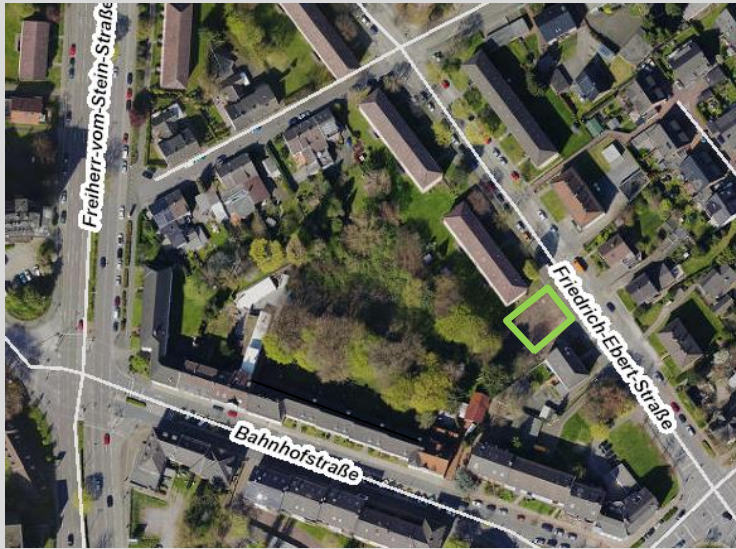
Statistischer Bezirk	Eigen (32)
Teilraum	Eigen
Lage	Gladbecker Straße
mögliche Wohneinheiten	30 - 50 WE
Eigentümer	Deutsche Annington
aktuelle Nutzung	private Gärten
Planungsrecht	FNP W
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung B-Plan-Verfahren; Antrag für 20 WE liegt vor



Statistischer Bezirk	Eigen (32)
Teilraum	Eigen
Lage	Scharnhölzstraße
mögliche Wohneinheiten	40 WE
Eigentümer	Thyssen und Deutsche Annington
aktuelle Nutzung	private Gärten, Freifläche
Planungsrecht	FNP W
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung B-Plan-Verfahren



Statistischer Bezirk	Batenbrock-Nord (41)
Teilraum	Eigen
Lage	Mirkstraße
mögliche Wohneinheiten	12 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	aufgegebene Gärtnerei
Planungsrecht	§34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	ggf. B-Plan für Entwicklung im hinteren Bereich



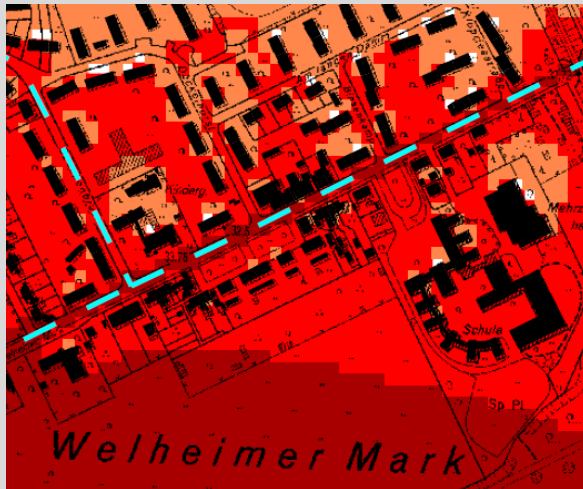
Statistischer Bezirk	Batenbrock-Süd (42)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Friedrich-Ebert-Straße
mögliche Wohneinheiten	12 WE
Eigentümer	Thyssen und THS bzw. VIVAWEST
aktuelle Nutzung	Gärten
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen, tlw. §34
Verfügbarkeit	kurzfristig
	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung B-Plan-Verfahren für Innenbereich, sonst §34 für Baulücke



Statistischer Bezirk	Welheim (52)
Teilraum	Boy
Lage	Aspelstraße
mögliche Wohneinheiten	20 WE
Eigentümer	E.ON AG
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung eines B-Plan-Verfahrens, Lärmschutz A 52 abwarten, 40m anbaufreie Zone BAB beachten, Nahversorgung problematisch, Denkmalschutz



Statistischer Bezirk	Welheim (52)
Teilraum	Boy
Lage	Johannesstraße
mögliche Wohneinheiten	50 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Grünfläche
Planungsrecht	§34
Verfügbarkeit	in Umsetzung
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Bauantrag ist genehmigt



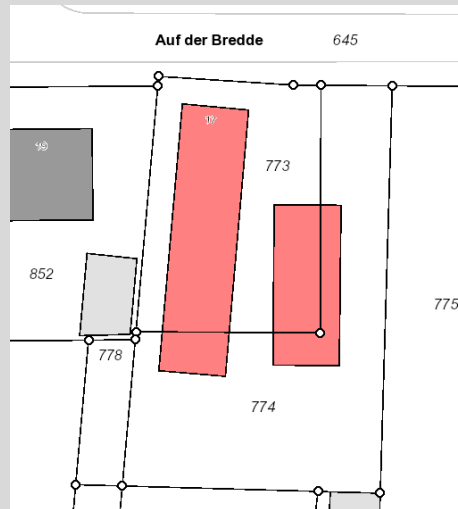
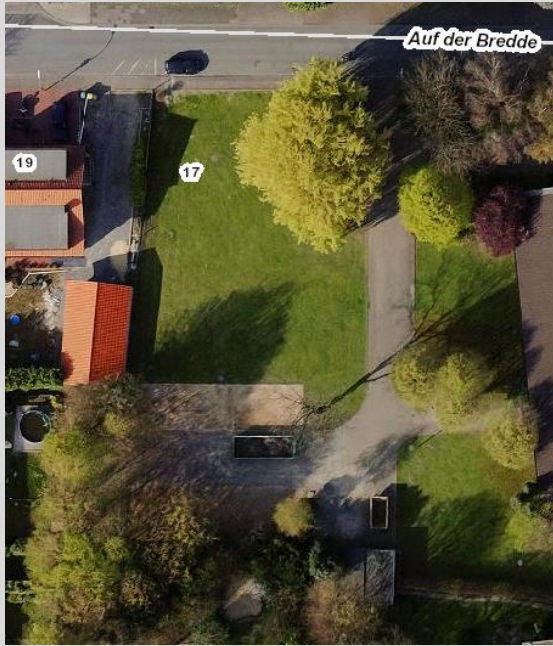
Statistischer Bezirk	Ebel/ Welheimer Mark (61)
Teilraum	Boy
Lage	In der Welheimer Mark
mögliche Wohneinheiten	31 - 52 WE
Eigentümer	Emscher-genossenschaft
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung eines B-Plan-Verfahrens, nur mit Lärmschutz an A 42 möglich; Nahversorgung problematisch



Statistischer Bezirk	Ebel/ Welheimer Mark (61)
Teilraum	Boy
Lage	Bahnhofstraße
mögliche Wohneinheiten	12 - 16 WE
Eigentümer	Evangelische Kirche
aktuelle Nutzung	Freifläche
Planungsrecht	FNP W, §34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Tiefbauamt benötigt Fläche für Verpressung bis Ende 2016, danach ggf. Wohnungsbau



Statistischer Bezirk	Süd (62)
Teilraum	Stadtmitte
Lage	Am Freitagshof
mögliche Wohneinheiten	96 – 160 WE
Eigentümer	Haus-Hove-Immobilien GmbH & Co. KG und Privat
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen und Alteneinrichtung
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung eines B-Plan-Verfahrens, Nahversorgung problematisch



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Mitte (71)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Auf der Bredde 17
mögliche Wohneinheiten	8 WE
Eigentümer	Kirchengemeinde St. Johannes
aktuelle Nutzung	Flüchtlingsunterkünfte in Holzhäusern
Planungsrecht	§34
Verfügbarkeit	kurzfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Nutzungsdauer für Flüchtlingsunterkünfte klären



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Mitte (71)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	In der Koppel
mögliche Wohneinheiten	195 - 325 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft, Weide
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung eines B-Plan-Verfahrens



Statistischer Bezirk	Kirchhellen-Mitte (71)
Teilraum	Kirchhellen
Lage	Feldstraße
mögliche Wohneinheiten	150 - 250 WE
Eigentümer	Privat
aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Planungsrecht	FNP Darstellung Wohnen
Verfügbarkeit	langfristig
notwendige weitere Arbeitsschritte/ Bemerkung	Einleitung eines B- Plan-Verfahrens

Übersicht

Teilraum	Stat. Bezirk	Sozialwohnungen in Umsetzung	WE kurzfristig	WE langfristig	WE gesamt	mögliche Sozialwohnungen gesamt
Stadtmitte	11					155 - 199
	12			125	125	
	13		20	119 – 156	139 – 176	
	42		6	36	42	
	61		12 – 16	88 – 147	100 – 163	
	62		20	96 – 160	116 – 180	
Fuhlenbrock	21		58 – 69		58 – 69	30 - 45
	22		15	60 – 100	75 – 115	
Eigen	31			20 – 30	20 – 30	73 - 86
	32	18	36	82 – 106	128 – 142	
	41		60 – 72	50 – 70	110 – 142	
Boy	51		154 – 184	104 – 151	258 – 325	139 - 179
	52	50	50	79	129	
Kirchhellen	71		325	552 – 782	878 – 1107	228 - 281
	72		6	220	226	
	73					
	74		20		20	
Baulücken	alle		225	210	435	
Gesamt (ohne Baulücken)		68	731 - 788	1.682 – 2.213	2.413 – 3.001	625 – 785