



# Wohnen in Bochum

---

**Wohnbauflächenprogramm**

## Impressum

---

Stadt Bochum  
Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Eckart Kröck  
Hans-Böckler-Str. 19  
44777 Bochum

Rückfragen:  
Leonie Mesch  
Fon: 0234/910-3756  
E-Mail: [LMesch@bochum.de](mailto:LMesch@bochum.de)  
Frank Krause  
Fon: 0234/910-3752  
E-Mail: [FrankKrause@bochum.de](mailto:FrankKrause@bochum.de)

Bochum, November 2018

# Inhalt

---

<b>Motivation</b>	<b>4</b>
<b>Ergebnisüberblick</b>	<b>5</b>
<b>Wohnbauflächenprogramm</b>	<b>6/7</b>
<b>Rahmenablaufplan Wohnen</b>	<b>8/9</b>
<b>Grundlage und Prozess</b>	<b>10</b>
<b>Ziele</b>	<b>12</b>
<b>Kurzfristige Wohnungsbauprojekte</b>	<b>13</b>
<b>Wohnbaupotenzialflächen</b>	<b>16</b>
<b>Mittelfristige Wohnbauflächen</b>	<b>20/21</b>
<b>Konklusion</b>	<b>23</b>

# Motivation

---

Bochum blickt in die Zukunft und entwickelt dafür eine eigene Strategie: Die Bochum Strategie. Die Stadt soll sich als exzellenter Standort für Technologie, Dienstleistungen und Hochschulen festigen und mit einem attraktiven Wohnungsangebot in einem lebenswerten Umfeld überzeugen. Eine Wohnungsbauoffensive ist eine zentrale Kernaktivität der Bochum Strategie 2030.

Die dynamischen wirtschaftsstrukturellen und demografischen Veränderungen führen zu einer veränderten Nachfrage im Wohnen. War Bochum bis 2014 - auch in Folge einer negativen Umzugsbilanz in der Wohnungsmarktre-gion - noch durch einen Schrump-fungsprozess geprägt, so ergibt sich aktuell eine neue Ausgangs-situation: Es gibt nicht nur einen qualitativ bedingten Neubaubedarf, sondern auch einen quantitativen Bedarf an neuen Wohneinheiten,

der in den vergangenen Jahren aufgrund der geringen Neubautä-tigkeit nicht bedient werden konnte. Aus der Bindung fallende ehemals öffentlich geförderte Wohnungsbe-stände reduzieren das Angebot im unteren Preissegment und damit insbesondere die Steuerungs-fähigkeit der Stadt bei der Versorgung von Haushalten mit einem geringen Einkommen.

Das Ziel, alle in Bochum lebenden Menschen mit Wohnraum in aus-reichender Menge und Qualität zu versorgen, ist derzeit nicht erfüllt.

Um dies künftig sicherstellen und zugleich eine (nachholende) städ-tebauliche Verbesserung vorantrei-ben zu können, wurde ein Hand-lungskonzept Wohnen mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog erstellt und am 16.11.2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlos-sen. Eine zentrale Maßnahme ist das Wohnbauflächenprogramm mit

dem Rahmenablaufplan. Es wurde in der hier abgebildeten Flächen-kulisse am 27.09.2018 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.

In Bochum sind Bestands- und Innenentwicklung von zentraler Be-deutung. Allerdings lassen sich be-stimmte Qualitäten nur bedingt im Bestand schaffen und es bestehen hohe Nachholbedarfe.

**Die Stadt Bochum forciert die Aktivierung von Baulandpotenzialen sowie von Wohnbaureserven.**



# Ergebnisüberblick

Das Wohnbauflächenprogramm besteht im Wesentlichen aus:

- **Laufenden Wohnungsbauprojekten**
- **Noch zu entwickelnden Wohnbaupotenzialflächen, die priorisiert und in eine zeitliche Entwicklungsfolge gebracht werden müssen**

Damit die Zielzahlen für den Wohnungsneubau erreicht werden können, wurden die im Zeitraum bis 2030 zu entwickelnden Wohnbauflächen festgelegt. Damit verbunden ist eine rechtzeitige Rahmenablaufplanung der Projekte mit den wichtigsten Meilensteinen der Flächenentwicklung.

In Abhängigkeit von Kriterien zur Priorisierung sowie Erfahrungswerten aus bisherigen Verfahren lassen sich Projektlaufzeiten von 4-7 Jahren ableiten. Das Ergebnis der Priorisierung ist der Rahmenablaufplan für den Wohnungsneubau in Bochum (Seite 8/9) .

Um die erforderlichen Zielzahlen im Wohnungsbausektor zu erreichen,

sind alle verfügbaren Flächen konsequent anzugehen.

## **Kurzfristig (blau): 4.400 WE**

Derzeit sind 63 Wohnungsbauprojekte erfasst, bei denen davon ausgegangen wird, dass ein Baubeginn bis 2020 erfolgt.

## **Mittelfristig (grün): 4.800 WE**

Für die einen mittelfristigen Baubeginn in den Jahren 2021-2025 sind nach Betrachtung der Projektabläufe 26 Flächen mit einer Gesamtgröße von 88,3 Hektar erfasst.

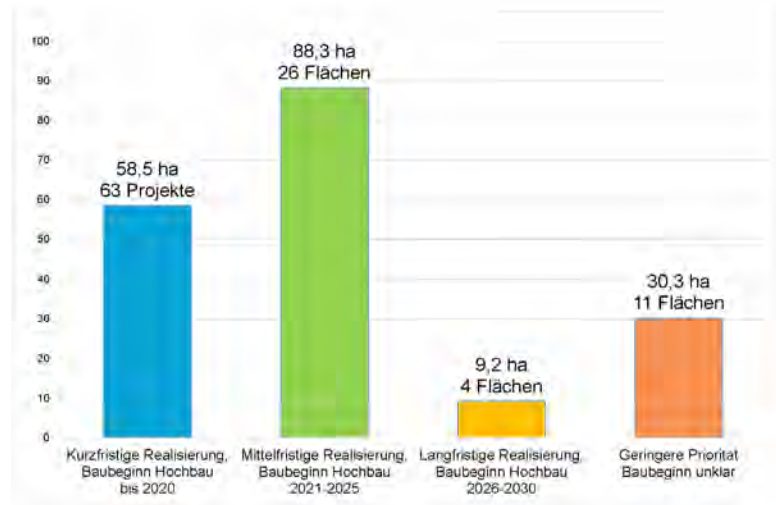
## **Langfristig (gelb): 500 WE**

Das Flächenpotential für 4 weitere Flächen mit einer möglichen Bebauung nach 2026 beläuft sich auf zusätzliche 9,2 Hektar.

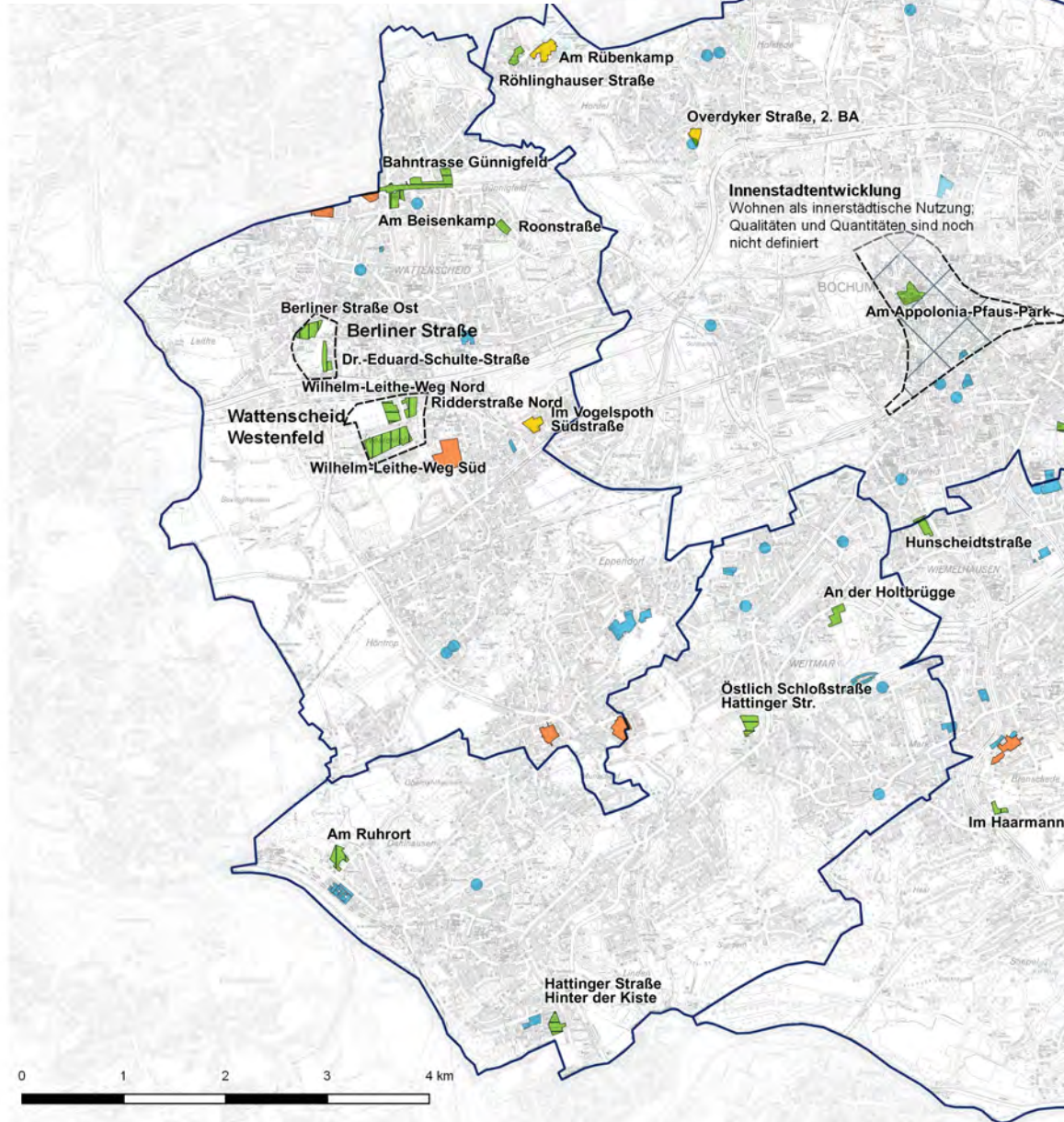
## **Noch offen (orange)**

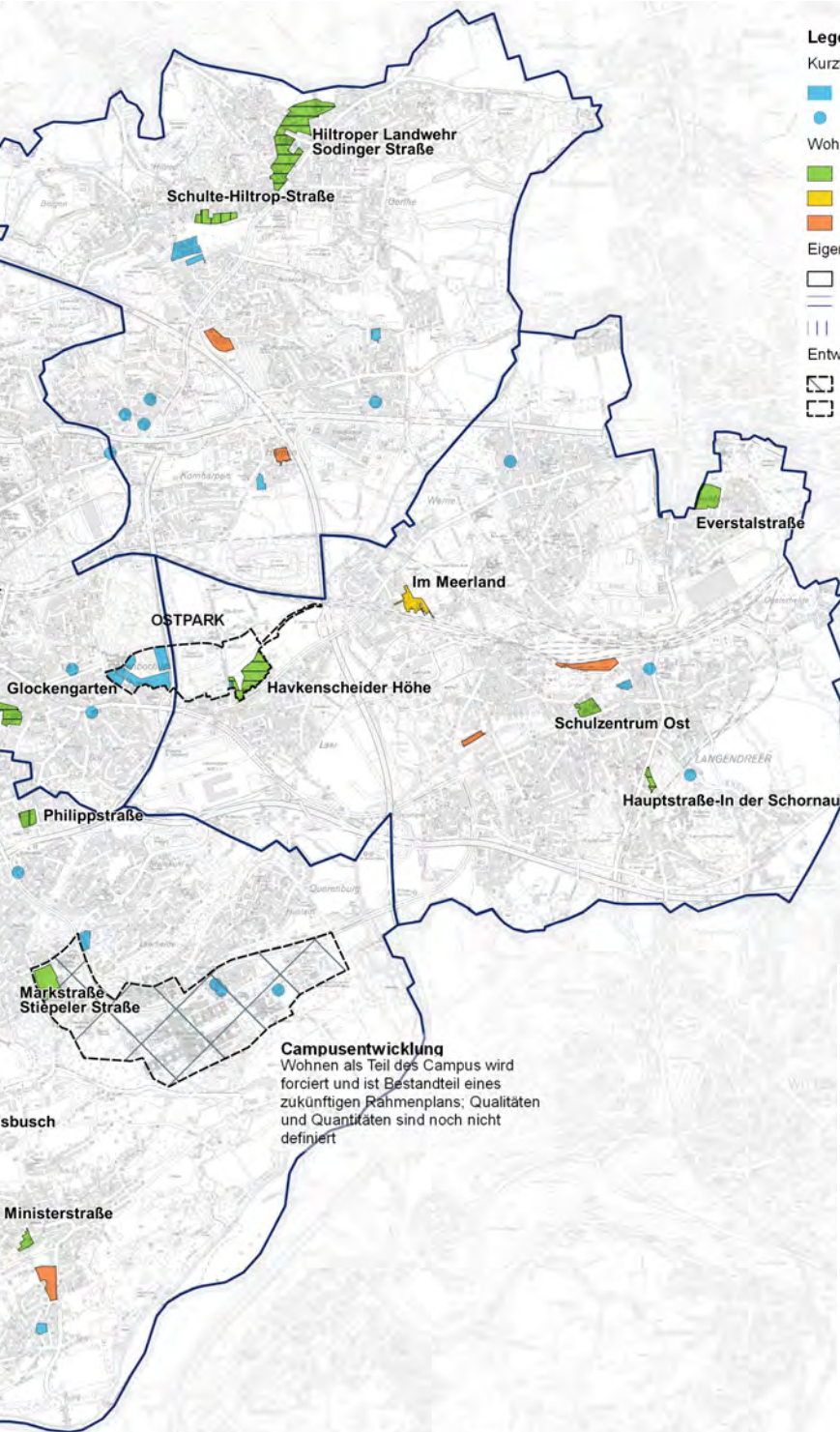
Bei weiteren 11 Flächen mit 30,3 Hektar Größe ist die Entwicklung zum derzeitigen Zeitpunkt noch zu prüfen.

Bilanz Wohnbauflächenprogramm



# Wohnbauflächenprogramm für die Stadt Bochum





**Legende**

Kurzfristige Projekte (ohne Eigentümerstruktur)  
 Flächenentwicklung mit Bebauungsplan  
 Flächenentwicklung nach § 34 BauGB mit mehr als 20 WE  
 Wohnbauflächen (ab 1,0 ha)

- Mittelfristige Realisierung, Beginn Hochbau 2021-2025
- Langfristige Realisierung, Beginn Hochbau 2026-2030
- Realisierung unklar

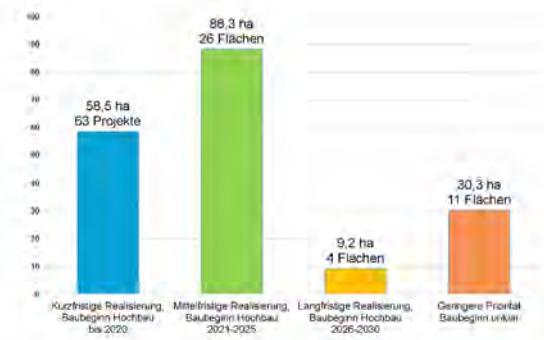
Eigentümerstruktur

- Stadt Bochum
- gemischt
- privat

Entwicklungsbereiche, ...

- ... mit noch abzustimmender Flächenkulisse
- ... mit abgestimmter Flächenkulisse

**Campusentwicklung**  
 Wohnen als Teil des Campus wird forciert und ist Bestandteil eines zukünftigen Rahmenplans; Qualitäten und Quantitäten sind noch nicht definiert



# Rahmenablaufplan Wohnen für die Stadt Bochum

## Wohnbauflächen (mittelfristige Realisierung, Baubeginn Hochbau 2021-2025)

Nr.	Bezeichnung	Abschluss Standortprogrammierung / Konzeption	Baubeginn Hochbau	Projektdauer	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.01	Röhlinghauser Straße	2018	2021	4 Jahre							
1.04	Am Appolonia-Pfäus-Park	2019	2024	6 Jahre							
1.05	Glockengarten	2018	2022	5 Jahre							
2.01	Am Beisenkamp	2018	2021	4 Jahre							
2.02	Bahntrasse GÜnnigfeld	2019	2025	7 Jahre							
2.03	Roonstraße	2019	2021	3 Jahre							
2.04	Berliner Straße Ost	2019	2023	5 Jahre							
2.05	Dr.-Eduard-Schulte-Straße	2019	2023	5 Jahre							
2.06	Wilhelm-Leithe-Weg Nord	2019	2024	6 Jahre							
2.07	Ridderstraße Nord	2019	2024	6 Jahre							
2.08	Wilhelm-Leithe-Weg Süd	2019	2024	6 Jahre							
3.01	Hiltroper Landwehr / Sodinger Straße	2019	2024	6 Jahre							
3.02	Schulte-Hiltrop-Straße	2019	2022	4 Jahre							
4.01	Havkenscheider Höhe	2018	2021	4 Jahre							
4.03	Everstalstraße	2018	2022	5 Jahre							
4.04	Schulzentrum Ost	2019	2024	6 Jahre							
4.05	Hauptstraße-In der Schornau	2018	2022	5 Jahre							
5.01	Hunscheidtstraße	2018	2021	4 Jahre							
5.02	Philippstraße	2018	2022	5 Jahre							
5.03	Markstraße / Stiepeler Straße	2018	2022	5 Jahre							
5.04	Im Haarmannsbusch	2020	2024	5 Jahre							
5.05	Ministerstraße	N.N.	N.N.	N.N.							
6.01	An der Holtbrügge	2019	2025	7 Jahre							
6.02	Östlich Schloßstraße / Hattinger Str.	2018	2022	5 Jahre							
6.03	Am Ruhrort	2018	2021	4 Jahre							
6.04	Hattinger Straße / Hinter der Kiste	2019	2023	5 Jahre							

26 Projekte

## Wohnbauflächen (langfristige Realisierung, Baubeginn Hochbau 2026-2030)

Nr.	Bezeichnung	Abschluss Standortprogrammierung / Konzeption	Baubeginn Hochbau	Projektdauer	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.02	Am Rübenkamp	2022	2026	5 Jahre							
1.03	Overdyker Straße, 2. BA	2023	2026	4 Jahre							
2.09	Im Vogelspoh / Südstraße	2022	2027	6 Jahre							
4.02	Im Meerland	2022	2028	7 Jahre							

4 Projekte





# Grundlage und Prozess

---

Das Wohnbauflächenprogramm besteht im Wesentlichen aus:

- **Laufenden Wohnungsbauprojekten**
- **Noch zu entwickelnden Wohnbaupotenzialflächen, die priorisiert und in eine zeitliche Entwicklungsfolge gebracht werden müssen**

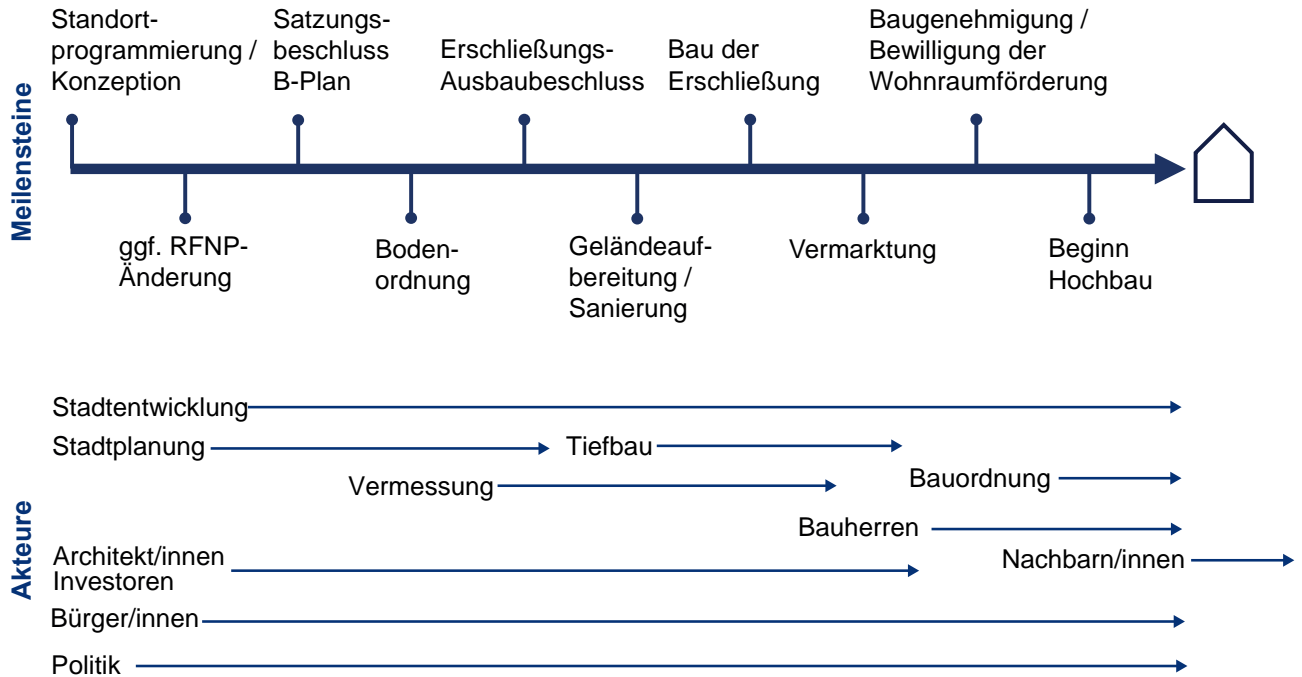
Die Grundlage für die Erstellung des gesamten Wohnbauflächenprogramms bildet einerseits das ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitoring des Regionalverbands Ruhr. Andererseits wurden weiteren

laufende Planungen / Bebauungsplanverfahren und Bauanträge für Wohnbauvorhaben ab einer festgelegten Größenordnung erfasst.

Für den Aufbau, die Inhalte und der zukünftigen Steuerung des Wohnbauflächenprogramms wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe gegründet. Die wesentliche Aufgabe der AG Wohnungsbau besteht darin, die Flächenkulisse für Wohnbauentwicklungen in mittel- und langfristiger Perspektive vorzubereiten. Damit die Zielzahlen für den Wohnungsneubau erreicht werden können, wurden die im Zeitraum bis 2030 zu entwickel-

den Wohnbauflächen festgelegt. Dabei sind aus dem verfügbaren Wohnbauflächenportfolio nach ausgewählten Kriterien diejenigen Flächen ausgewählt worden, welche prioritär einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Damit verbunden ist eine rechtzeitige Rahmenablaufplanung der Projekte mit den wichtigsten Meilensteinen (Konzeption, Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung, Vermarktung, Genehmigung).

### Akteure und Meilensteine der Flächenentwicklung



# Ziele

---

**Aufgabe des Wohnbauflächenprogrammes ist es, die vorhandenen Projekte zur Realisierung darzustellen und perspektivisch bis zum Jahr 2030 die weiteren Wohngebietsentwicklungen zu definieren, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass jährlich 800 neue Wohneinheiten errichtet werden können (davon 200 im geförderten Segment).**

**Das Programm soll potenziellen Investoren und der Verwaltung Planungssicherheit geben sowie Transparenz für Politik, Bürgerinnen und Bürger schaffen.**

# Kurzfristige Wohnungsbauprojekte

Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Projekte wurden folgende Kriterien aufgestellt:

- Erfassung von laufenden oder in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanverfahren bzw. Wohnungsbauprojekten.
- Erfassung von Wohnbauvorhaben ab 20 Wohneinheiten, die über das Bauantragsverfahren eingegangen sind oder die in zeitnaher Absicht eingehen sollen.
- Erwarteter Baubeginn in den Jahren 2017-2020 (Projekte, deren Baubeginn für den Hochbau 2017 bereits erfolgte, die aber noch nicht abgeschlossen sind, sind hierbei einbezogen worden)

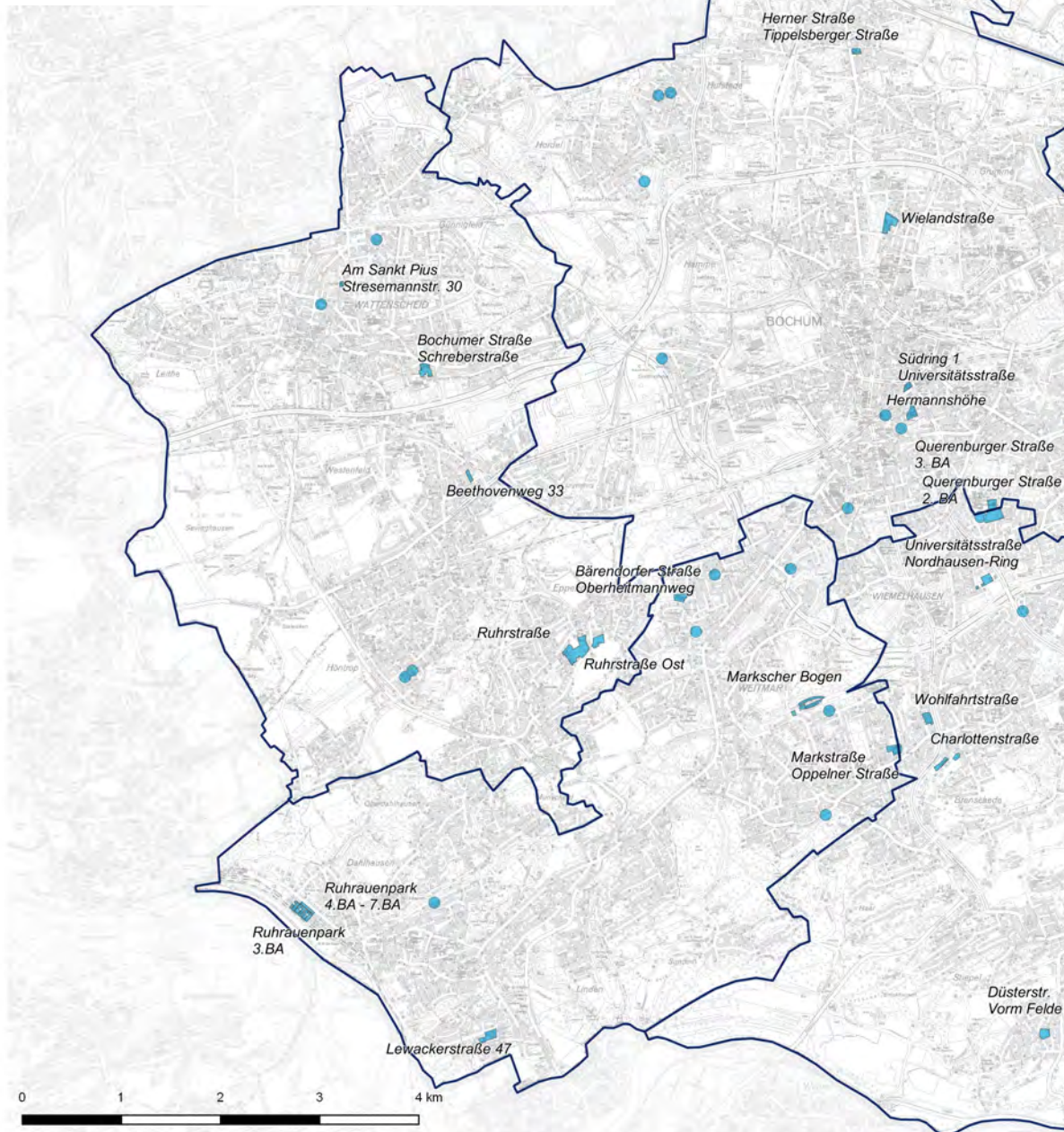
**Derzeit sind 63 Wohnungsbauprojekte erfasst, bei denen davon ausgegangen wird, dass ein Baubeginn bis 2020 erfolgt. Die Summe der Wohneinheiten beläuft sich auf gerundete 4.400 WE, davon 1.000 WE im öffentlichen geförderten Segment.**

Die Projekte erstrecken sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote bieten. Grundsätzlich zeigt das zusammenfassende Ergebnis der geplanten kurzfristigen Projekte, dass die Erreichung der Zielzahlen von 800 Wohneinheiten pro Jahr nur möglich ist, wenn es fast keine Verzögerungen in der Entwicklung der Flächen gibt.

Unberücksichtigt bleiben in dieser Statistik die Fälle von Wohnungsbauprojekten unterhalb der Grenze von 20 Wohneinheiten, die ohne Bebauungsplan genehmigt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese Fälle keinen überwiegenden Anteil der 800 Wohneinheiten ausmachen.

# Kurzfristige Wohnungsbauprojekte

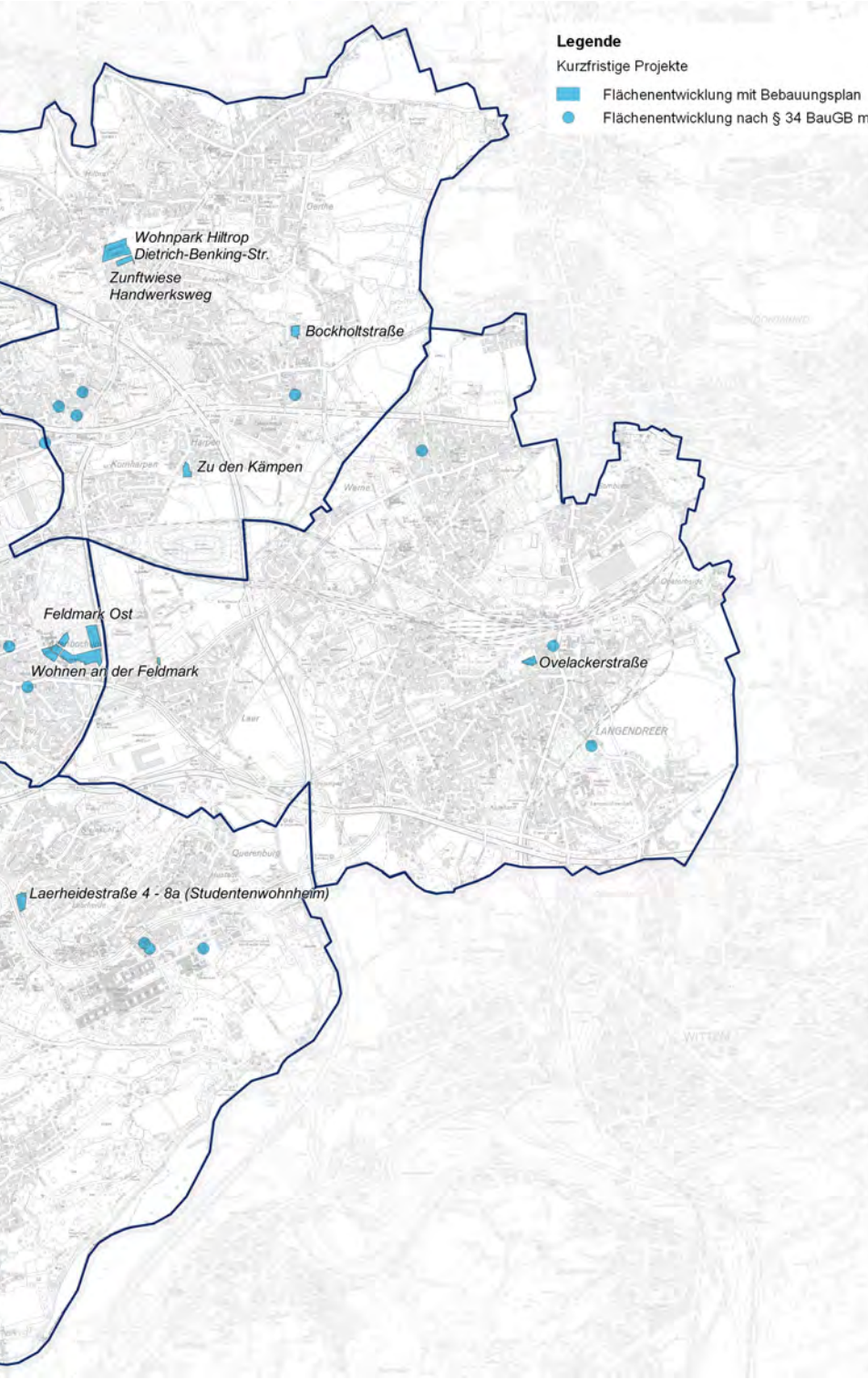
(Baubeginn Hochbau 2017-2020)



## Legende

### Kurzfristige Projekte

- Flächenentwicklung mit Bebauungsplan
- Flächenentwicklung nach § 34 BauGB mit mehr als 20 WE



# Wohnbaupotenzialflächen

---

Bei der Ermittlung von potentiellen Wohnbauflächen wurde folgende Methodik angewandt:

Zunächst wurden unbebaute Grundstücke ermittelt, die im Regionalen Flächennutzungsplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" oder als "Gemischte Baufläche" gekennzeichnet und größer als 1,0 Hektar sind.

Es wurden ebenfalls Flächen aufgenommen, die derzeit noch kein Allgemeiner Siedlungsbereich sind, für die jedoch:

- bereits eine RFNP-Änderung eingeleitet wurde oder
- vom Rat der Stadt Bochum in der Sitzung am 08.12.2016 beschlossen wurde, sie dem Regionalverband Ruhr als neue Siedlungsflächen zur Aufnahme in den Regionalplan Ruhr vorzuschlagen.

Somit wurden nur Wohnungsbau-potentiale betrachtet, deren grundsätzliche Eignung als Wohnungsbauland bereits vom Rat der Stadt Bochum definiert wurde.

Derzeit gibt es 30 Flächen, die vom Rat der Stadt Bochum als Teil des Wohnbauflächenprogramms bestätigt wurden. Alle Flächen wurden anhand verschiedener Kriterien aufbereitet und in Steckbriefen charakterisiert.

**So wurden beispielsweise Flächen anhand der Größe, der Eigentumsverhältnisse, der Realnutzung oder der Entwicklungshemmnisse bewertet. Auch die Belastung mit Immissionen, wie beispielsweise Gewerbe- und Verkehrslärm, sowie Umweltbelange und sonstige vorhandene Restriktionen wurden auf Basis der verfügbaren Informationen erstgeprüft.**

Für die Beurteilung der Qualität einer Fläche wurden der Anschluss an den ÖPNV und im näheren Umfeld vorhandene Infrastrukturen wie z.B. Schulen, Kindergärten oder Einkaufsgelegenheiten einbezogen.

Neben einer fachlichen Ersteinschätzung wurden auch die Realisierungschancen bewertet. Hierzu zählt u.a. die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Soweit mit diesen nicht bereits im Vorfeld konkrete Gespräche zur Standortentwicklung geführt wurden, sind die Entwicklungsvorstellungen in Gesprächen erfragt worden und in die Bewertung eingeflossen.



## 1.01 Röhlinghauser Straße

## Rahmenablaufplan Wohnungsneubau

Mittelfristige Potenzialflächen Bezirk Mitte



## Flächeninformation

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

Pro	Wiedernutzung einer Brache, B-Planverfahren bereits eingeleitet, im Eigentum der Stadt Bochum
Contra	

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

# Ergebnis

Die derzeit 30 bestätigten Flächenpotenziale lassen sich in beiden Kategorien einteilen:

- Baubeginn 2021-2025 möglich: 26 Flächen
- Baubeginn 2026-2030 möglich: 4 Flächen

Zudem sind noch 11 Potenzialflächen erfasst, die sich grundsätzlich auch für Wohnungsneubau eignen, deren Baubeginn aber derzeit noch offen ist.

**Derzeit wurden somit 26 Flächen erfasst, für die ein mittelfristiger Baubeginn in den Jahren 2021-2025 nach Betrachtung der Projektabläufe möglich ist (grün gekennzeichnet). Die Summe der Flächengrößen beläuft sich derzeit auf 88,3 Hektar.**

Das Flächenpotential für vier weitere Flächen mit einer möglichen Bebauung nach 2026 (gelb ge-

kennzeichnet) beläuft sich auf zusätzliche 9,2 Hektar. Die zeitlichen Perspektiven für diese Flächen lassen sich derzeit allerdings noch nicht in die mittelfristige Realisierung prognostizieren. Sollten sich hier allerdings neue Erkenntnisse für eine zeitnahe Umsetzung ergeben, so können sich dahingehend noch Verschiebungen ergeben. Dies wird im Fortschreibungsprozess entsprechend berücksichtigt.

Bei weiteren 11 Flächen (orange gekennzeichnet) mit 30,3 Hektar Größe ist die Entwicklung zum derzeitigen Zeitpunkt noch offen. Die Flächen sind zurückgestuft, weil beispielsweise die Eigentümer derzeit nicht an einer Entwicklung interessiert sind, Abhängigkeiten zur bestehenden Nutzung bestehen oder höhere Restriktionen vorliegen. Darüber hinaus spielte auch die räumliche Nähe zu bereits anderen ausgewählten Flächen eine Rolle. Diese Flächen könnten gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt aktiviert werden.

Für die ausgewählten 26 Flächen, für die ein Baubeginn zwischen 2021-2025 sowie für die 4 Flächen, für die ein Baubeginn ab 2026 prognostiziert wurde, wurden die Meilensteine der Flächenentwicklung anhand der folgenden Kriterien terminiert:

- Planungsstand (Berücksichtigung von laufenden Verfahren)
- Ergebnisse der Eigentümerbefragung
- Größe und Komplexität des Planungsgebiets
- Lage im Stadtbezirk / in der Gesamtstadt
- Entwicklungshemmnisse (Altlasten/Bodensanierungen/Bergbau etc.)

In Abhängigkeit der oben angeführten Kriterien sowie Erfahrungswerten aus bisherigen Verfahren lassen sich Projektlaufzeiten von 4-7 Jahren ableiten. Hierbei wurden zunächst alle Projekte individuell - aber idealtypisch - betrachtet. In einem zweiten Schritt wurden die Projekte in Bezug zueinander

gesetzt und dabei so gestaffelt, dass eine zeitliche Verteilung innerhalb des Planungshorizonts erfolgt. Das Ergebnis der Priorisierung ist der Rahmenablaufplan für den Wohnungsneubau in Bochum.

Die Flächen verteilen sich auf alle sechs Stadtbezirke, obgleich es räumliche Schwerpunkte durch große Projekte wie den OSTPARK, die Fläche „Hiltroper Landwehr / Sodinger Straße“ oder den Wilhelm-Leithe-Weg, südlich des Wattenscheider Bahnhofs sowie der Berliner Straße südlich der Wattenscheider Innenstadt gibt.

Für eine Schätzung der realisierbaren Wohneinheiten auf allen Flächen wurde entweder bei bereits laufenden Projekten die städtebauliche Konzeption zugrunde gelegt oder ein durchschnittlicher Dichtewert von 62 Wohneinheiten pro Hektar angenommen, der sich aus laufenden Bebauungsplanverfahren und typischen Bestandsgebieten mit guter städtebaulicher Qualität ergibt. Dieser bildet einen

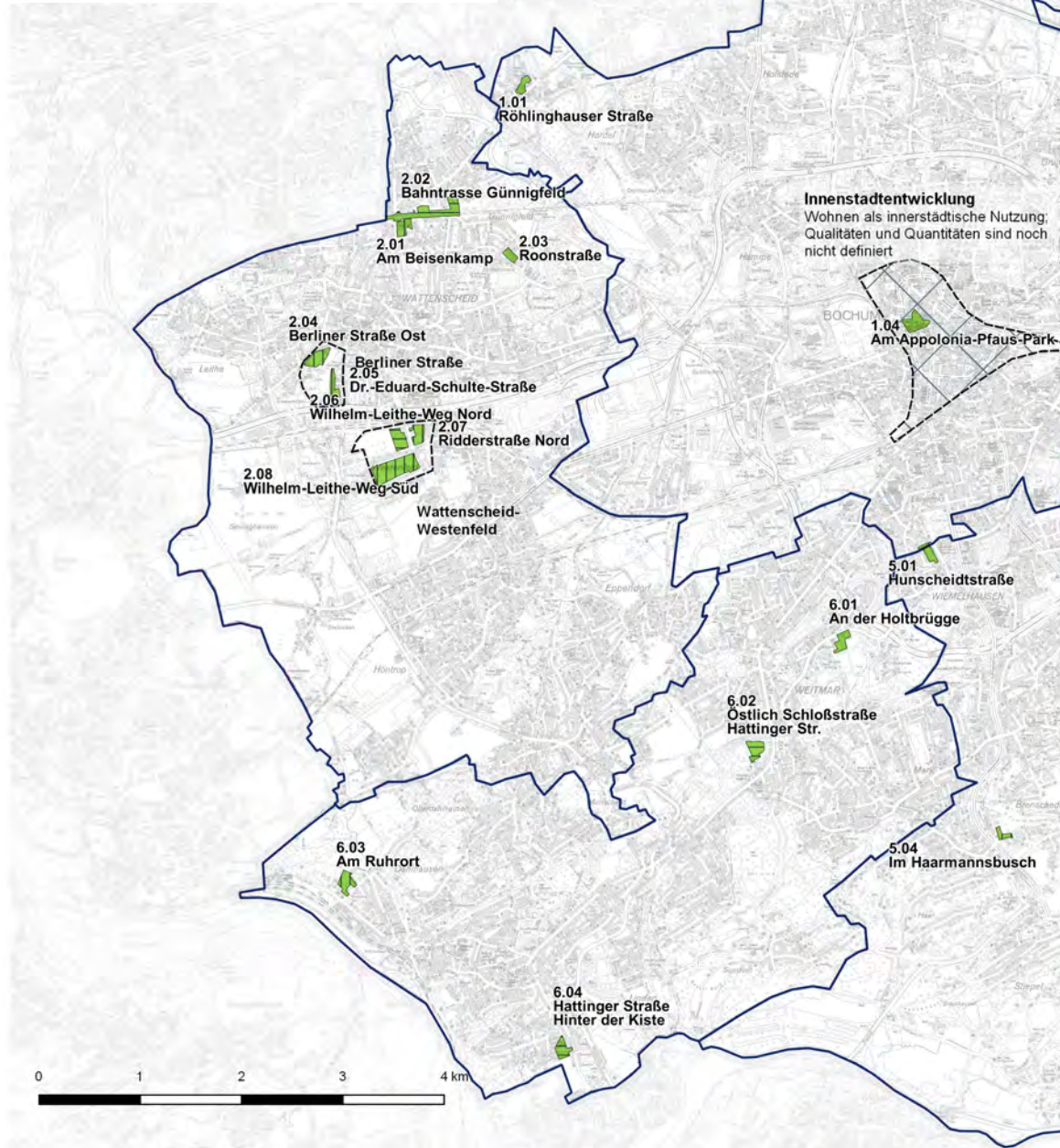
reinen Durchschnittswert ab, der sich bei einer gemischten Bautypologie aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ablesen lässt. Auf lange Sicht wird angestrebt, dass bei jedem Projekt ein Wert angegeben wird, der sich durch eine konkrete städtebauliche Konzeption ergibt.

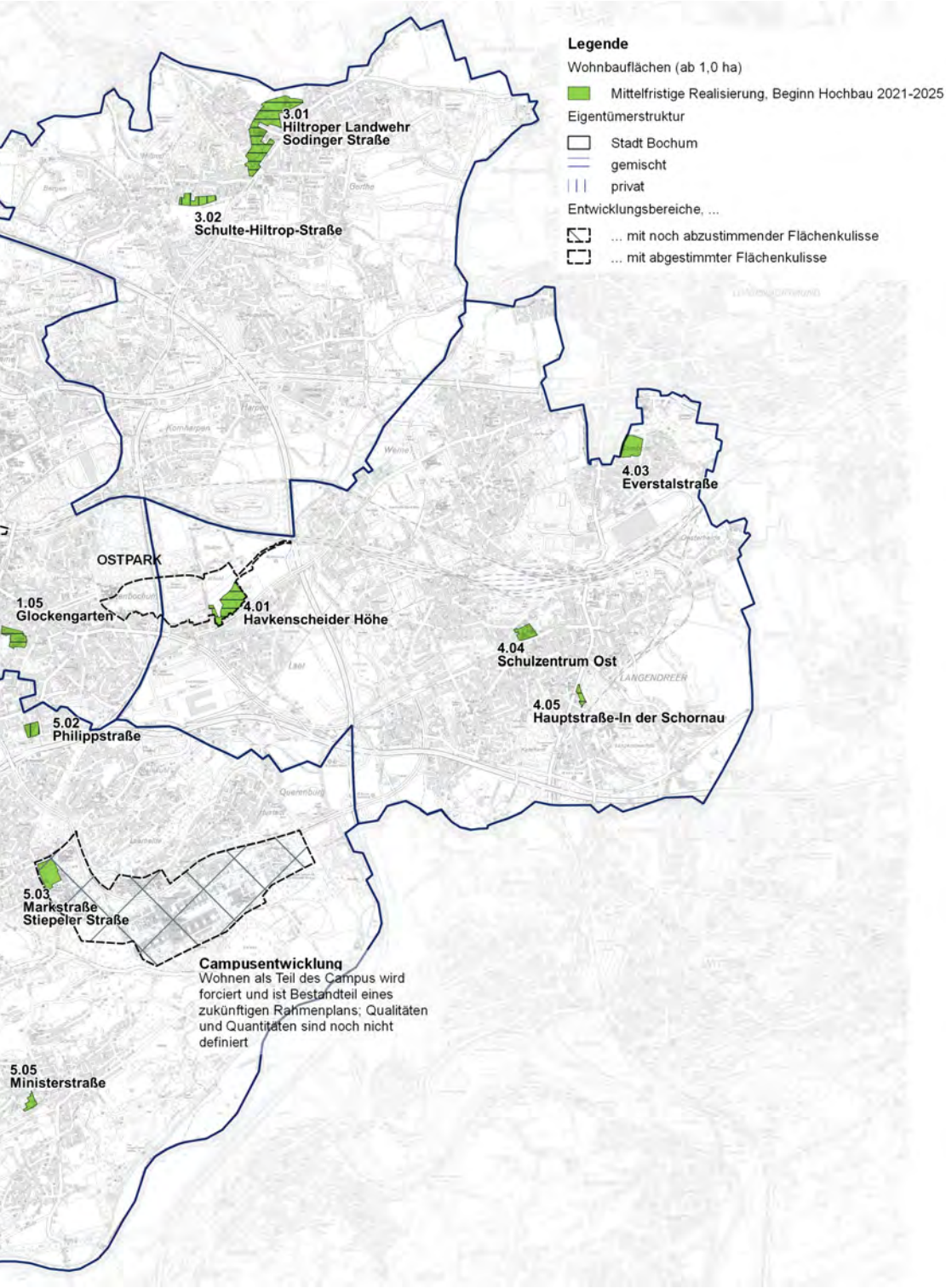
### **Die 26 Flächen, für die ein mittelfristiger Beginn des Wohnungsbaus in den Jahren 2021 bis 2025 angestrebt wird, bieten in Summe Potenzial für rund 5.000 Wohneinheiten.**

Davon ausgehend, dass sich Projekte durch Unvorhergesehenes verschieben können oder nicht zum Abschluss gebracht werden, handelt es sich bei dem Puffer ausschließlich um einen kleinen „Sicherheitspuffer“.

# Mittelfristige Wohnbauflächen

(Baubeginn Hochbau 2021-2025)





**Legende**

Wohnbauflächen (ab 1,0 ha)

■ Mittelfristige Realisierung, Beginn Hochbau 2021-2025

Eigentümerstruktur

□ Stadt Bochum

▬ gemischt

▬▬▬ privat

Entwicklungsbereiche, ...

▭ ... mit noch abzustimmender Flächenkulisse

▭ ... mit abgestimmter Flächenkulisse

**Campusentwicklung**  
 Wohnen als Teil des Campus wird forciert und ist Bestandteil eines zukünftigen Rahmenplans; Qualitäten und Quantitäten sind noch nicht definiert

1.05 Glockengarten

3.01 Hiltroper Landwehr Sodinger Straße

3.02 Schulte-Hiltrop-Straße

4.03 Everstalstraße

4.01 Havkenscheider Höhe

4.04 Schulzentrum Ost

4.05 Hauptstraße-In der Schornau

5.02 Philippstraße

5.03 Markstraße Stiepler Straße

5.05 Ministerstraße

OSTPARK

LANGENDREER



# Konklusion

---

**Um die erforderlichen Zielzahlen im Wohnungsbausektor zu erreichen, sind alle verfügbaren Flächen konsequent anzugehen.**

Die für die Flächen angenommenen Entwicklungszeiträume basieren auf einem idealtypischen Projektfortschritt. Es versteht sich von selbst, dass aufgrund nicht vorhersehbarer projektbezogener Hemmnisse bzw. Ereignisse bei einigen Projekten zeitliche Verschiebungen der jeweiligen Meilensteine unumgänglich sein werden. Es ist daher notwendig, über einen Puffer zu verfügen, um den Zielwert 800 WE pro Jahr zu erreichen.

Der Rahmenablaufplan ist ein dynamisches Instrument. Er vermittelt den heutigen Erkenntnisstand und wird beständig weitergeschrieben.

## Kontakt

---

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Hans-Böckler-Str. 19  
44777 Bochum  
[www.bochum.de](http://www.bochum.de)

