

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20171068

Status: öffentlich
Datum: 15.05.2017
Verfasser/in: Julia Hagemann
Fachbereich: Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Bezeichnung der Vorlage:

Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in Bochum-Wattenscheid im Bereich Westenfeld (Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße)

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid

Sitzungstermin:

30.05.2017

Zuständigkeit:

Anhörung

Ausschuss für Planung und Grundstücke

13.06.2017

Vorberatung

Ausschuss für Strukturentwicklung

14.06.2017

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Strukturentwicklung befürwortet eine Baulandentwicklung mit Wohnen (Schwerpunkt) und Gewerbe auf den Flächen Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße in Bochum-Wattenscheid (Lage der Flächen gemäß Anlage 1). Die Verwaltung wird beauftragt, eine städtebauliche Rahmenplanung zu erstellen und die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Begründung:

Gesamtstädtische Einordnung

Die eher unterdurchschnittliche Bautätigkeit der vergangenen Jahre in Bochum hat im Zusammenspiel mit verstärkter Zuwanderung zu einer zunehmend angespannten Lage des Wohnungsmarktes geführt, was mit negativen Folgen wie Preissteigerungen, Abwanderungstendenzen in Nachbarstädte etc. verbunden ist (vgl. Vorlage Nr. 20170133 - Wohnungsmarktbericht 2016). Ein wesentliches wohnungspolitisches Ziel der Stadt Bochum besteht daher in der künftigen Erhöhung der Neubautätigkeit.

Wie bereits in der Vorlage Nr. 20170142 (Handlungskonzept Wohnen: Zwischenstand Aufstellungsprozess) thematisiert, beziffern die im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Handlungskonzeptes Wohnen (HK Wohnen) durchgeführten Analysen den jährlichen Bedarf an Neubau bzw. grundlegenden Sanierungen auf etwa 800 Wohneinheiten (WE) bis 2020; davon rd. 200 WE im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Dabei ist zu beachten, dass dieser Bedarf nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ begründet ist: So ermöglichen sowohl Neubau als auch (Kern-)Sanierungen die Schaffung von modernem, nachfragegerechtem Wohnraum und können als Instrumente zur städtebaulichen Aufwertung und sozialen / demographischen Durchmischung von Stadtteilen eingesetzt werden.

Stadterneuerung und Wohnen in Wattenscheid

Am 19. Februar 2015 wurde das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) "Gesundes Wattenscheid - familienfreundlich und generationengerecht" durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. In einem querschnittsorientierten Ansatz sollen im Umsetzungszeitraum 2016-22 eine Aufwertung des Gebietes und eine Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner erzielt werden. Von den zahlreichen städtebaulichen und sozialintegrativen Maßnahmen sind u. a. hervorzuheben:

- Aufwertung des Bahnhofsumfeldes
- Erneuerung der Parkanlage am Ehrenmal
- Städtebauliche und funktionale Aufwertung des Zentrums Wattenscheid (August Bebel Platz, Voedestraße...)

Das Handlungsfeld Wohnen ist im ISEK als eine „der zentralen Aufgabenstellungen der Stadterneuerung in Wattenscheid“ benannt (S. 167f). Als eine der Maßnahmen ist die Erstellung eines Zukunftskonzeptes „Wohnen in Wattenscheid“ vorgesehen, welches auf kleinräumiger Ebene verschiedene Aspekte des Handlungsfelds Wohnen beleuchten soll. Dem Bereich Wattenscheid-Mitte wird im ISEK ein Mangel an zeitgemäßem, familien- und altengerechten Wohnraum bei gleichzeitigem Fehlen relevanter Flächenpotenziale für Neubau innerhalb des Stadterneuerungsgebietes attestiert.

Standortbereich Westenfeld (Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße)

Dem südlich des Wattenscheider Bahnhofs gelegenen Standortbereich Westenfeld (Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße) kommt als Flächenpotenzial mit einer Größe von insgesamt rd. 20 ha bei der Weiterentwicklung des Stadtbezirks Wattenscheid eine wichtige Bedeutung zu. Neben der guten ÖPNV-Anbindung über den Bahnhof Wattenscheid verfügt der Standortbereich auch über eine sehr gute MIV-Anbindung (A40-Anschlussstelle Bochum-Wattenscheid-West) sowie eine gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastrukturen (u. a. Innenstadt Wattenscheid, Schulzentrum Westenfeld). Es handelt sich bei dem Standort aktuell überwiegend um Acker- und Wiesenflächen, der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt diese jedoch bereits als Bauflächen dar. Konkret handelt es sich um vier Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungsperspektiven bei einem Schwerpunkt auf Wohn- und Mischnutzungen (siehe auch Anlage 1 - Standortplan).

- 1) Wilhelm-Leithe-Weg (Süd): Für den knapp 8 ha großen Bereich südlich des Wilhelm-Leithe-Wegs und westlich der Ridderstraße ist eine Entwicklung als Wohnbaufläche beabsichtigt, was der Darstellung im RFNP entspricht.

- 2) Wilhelm-Leithe-Weg (Nord): Die rd. 10 ha große Fläche nördlich des Wilhelm-Leithe-Wegs und westlich der Ridderstraße eignet sich u. a. aufgrund der gewerblichen Prägung des Umfelds überwiegend nicht für eine Wohnbebauung und soll daher schwerpunktmäßig gewerblich entwickelt werden. Für Teilbereiche sind auch Wohn- bzw. Mischnutzungen denkbar.
- 3) Ridderstraße (Nord): Der im RFNP als gemischte Baufläche ausgewiesene Bereich verfügt über eine Größe von rd. 2 ha. Angestrebt ist eine Wohn- oder Mischnutzung.
- 4) Ridderstraße (Süd): Für den knapp 1 ha großen Bereich, der im RFNP als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ist voraussichtlich eine Wohnnutzung beabsichtigt.

Die möglichen Nutzungsperspektiven der beiden größeren Flächen 1) und 2) waren bereits in der Vergangenheit Gegenstand von Untersuchungen sowie politischen Diskussionen. So wurde am 09.06.2015 eine Mitteilungsvorlage (Nr. 20151058 – Flächenpotenziale für Wohnbauentwicklungen im Bereich des Wattenscheider Zentrums) in der Bezirksvertretung Bochum-Wattenscheid zur Kenntnis genommen, die dem Bereich Wilhelm-Leithe-Weg (Süd) eine „durchschnittliche Eignung“ für eine wohnbauliche Entwicklung attestiert. Am 18.08.2015 wurde zu dieser Vorlage eine Anregung der Bezirksvertretung beschlossen, die mehrere Flächen in Wattenscheid, so auch den Bereich Wilhelm-Leithe-Weg (Süd), von einer Wohnbauentwicklung ausschloss.

Aufgrund der seitdem veränderten Rahmenbedingungen u. a. bezüglich allgemeiner Wohnbauflächenbedarfe in der Gesamtstadt wie auch in Wattenscheid (s. o.), aber auch bezüglich der Eigentümermitwirkungsbereitschaft am Standort Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße, ist der Gesamtstandort inklusive der Flächen 3) und 4) jüngst erneut in den Fokus für eine bauliche Entwicklung gerückt. Unter anderem werden zur Zeit im Rahmen der Erarbeitung des HK Wohnen durch das Institut empirica sog. „Flächenstudien“ erstellt, die für stadtweit sechs potenzielle Wohnbauflächen, darunter auch der Standort Wilhelm-Leithe-Weg, die jeweiligen Standortrahmenbedingungen analysieren und Empfehlungen zu möglichen Zielgruppen, Bebauungstypologien und Preisniveaus ableiten.

Einbettung in Gesamtentwicklungsstrategie Wattenscheid / weiterer Prozess

Die Entwicklung der Flächen Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße bildet einen Teilbaustein im Gesamtentwicklungsprozess zur Zukunftssicherung Wattenscheids. Dieser umfasst neben den Maßnahmen der Stadterneuerung weitere Projekte und Flächenentwicklungen (siehe auch Anlage 2 - Übersichtskarte). Besonders hervorzuheben mit Blick auf die Entwicklungsflächen Westenfeld ist die geplante Aufwertung und Modernisierung des nördlich angrenzenden Bahnhofs Wattenscheid unter Einbezug des Umfelds. Dabei ist perspektivisch auch eine bessere Anbindung des Bahnhofs in südlicher Richtung durch einen Tunneldurchstich beabsichtigt. Auch der westlich des Bahnhofs befindliche Bereich zwischen den Gleisanlagen der DB und der A40 soll im Zuge der beabsichtigten Bauhaus-Verlagerung an den ehemaligen Aquella-Standort perspektivisch neu strukturiert werden. Darüber hinaus sind im Bezirk Wattenscheid weitere Wohnbauflächenentwicklungen geplant, mit dem übergeordneten Ziel, über die Bereitstellung von modernen und nachfragegerechten Wohnangeboten (z. B. für junge Familien, Senioren etc.) zu einer Attraktivierung von Wattenscheid als Wohnstandort beizutragen. Hervorzuheben sind folgende Planungen:

- Für die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Wattenscheid (auf Gelsenkirchener Stadtgebiet), die angrenzenden ehem. Gewerbeflächen Hamacher (auf Bochumer Stadtgebiet) und die östlich gelegenen ehemaligen Bahnflächen in Günnigfeld wird derzeit in Federführung der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der Wohnbebauung und in Teilen ggf. Gewerbeflächen vorsieht. Dieser wird den politischen Gremien nach Fertigstellung zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Für den Bereich Beckmannshof, der sich in rd. 500 Metern Luftliniendistanz nordwestlich des Standortes Wilhelm-Leithe-Weg befindet, ist auf mehreren Teilflächen ebenfalls Wohnbebauung beabsichtigt. Der Rat der Stadt Bochum fasste am 08.12.2016 bereits den Beschluss, diese - derzeit im RFNP z. T. noch als Grünflächen ausgewiesenen - Flächen in den Abstimmungsprozess zur Erarbeitung des Regionalplans Ruhr als neue Siedlungsflächenreserven (ASB) einzubringen (vgl. Vorlage Nr. 20161593/1). Ein RFNP-Änderungsverfahren soll zusammen mit den B-Planverfahren eventuell noch 2017 eingeleitet werden.

Eine ausdifferenzierte und nachfragegerechte Entwicklung der unterschiedlichen Wohnbauflächen in Wattenscheid erfordert ein abgestimmtes Vorgehen. Dies gilt aufgrund der räumlichen Nähe in besonderem Maße für die Flächen Beckmannshof und Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße. Darüber hinaus sind die Wohnbauflächenentwicklungen mit den aufgezeigten übergreifenden Prozessen und Konzepten wie u. a. dem Zukunftskonzept „Wohnen in Wattenscheid“ zu verzahnen.

In einem ersten Schritt ist die Erstellung eines Rahmenplans für den Standort Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße vorgesehen, auf dessen Grundlage die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet werden sollen. Die Verwaltung prüft derzeit, bei der Standortentwicklung ggf. mit der Landestochter NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zusammenzuarbeiten, die im Rahmen der Baulandoffensive NRW Kommunen Unterstützung gewährt, indem sie als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ tätig wird (vgl. Vorlage Nr. 20171053).

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen:

Anlage 1: Standortplan Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße

Anlage 2: Übersicht Entwicklungsbereiche für mögliche weitere Baulandentwicklungen im Umfeld