



Bereich: Stadtentwicklung
Az: 12
Datum: 09.01.2009

2009/016
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	27.01.2009	9
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	29.01.2009	4
Haupt- und Finanzausschuss	03.02.2009	
Rat der Stadt	05.02.2009	

Betreff

Zukunftsprojekt Castrop-Rauxel;
hier: Zukunft des Wohnens in Castrop-Rauxel

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Ratsbeschluss vom 22.05.1997 (Drucksache 117/1997) zu „Prioritäten der künftigen Wohnbauflächenentwicklung“ (siehe Anlage 4) wird fortgeschrieben und durch nachfolgende Beschlüsse ersetzt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Akteuren der örtlichen Wohnungswirtschaft einen „Masterplan Wohnen“ zu erarbeiten, insbesondere um zu einer nachfragegerechten Qualifizierung des Wohnungsbestands beizutragen.
3. Die künftige Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Castrop-Rauxel ist an nachfolgenden Zielen auszurichten:

a) Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen hat sich an einer Bevölkerungszielzahl von 68.400 Einwohner im Jahr 2025 zu orientieren.

b) Die Wohnbauflächendarstellung im neuen Flächennutzungsplan wird dementsprechend auf einen Wohnbauflächenzuwachs gegenüber dem Bestand auf insgesamt 52 ha begrenzt.

c) Die Verwaltung wird beauftragt, die Prioritäten künftiger Wohnbauflächenentwicklung an der städtebaulichen und landschaftsökologischen Eignungsbewertung (Anlage 2) auszurichten. Dabei sind die mit „negativ“ bewerteten Flächen von einer Wohnbauflächenentwicklung ausdrücklich ausgenommen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der bestehenden Baulücken (Anlage 3) zu ergreifen.
5. Über Einwohner- und Wohnbauflächenentwicklung ist kontinuierlich alle 2 Jahre zu berichten und der Fortschreibungsbedarf festzustellen.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Das Thema Wohnen in all seinen Facetten ist elementarer Bestandteil einer integrativen Stadtentwicklung sowie weicher Standortfaktor und Entwicklungsmotor einer Stadt mit der Struktur Castrop-Rauxels. Gleichzeitig stellen veränderte Rahmenbedingungen wie der demographische Wandel, die Veränderung der Haushaltsstrukturen, steigende Wohnansprüche bei gleichzeitiger sozialräumlicher Polarisierung (Segregation), die Herausforderungen für die zukünftige Entwicklung Castrop-Rauxels dar. Auch in Bezug auf interkommunale Konkurrenzen gewinnt das Thema Wohnen zunehmend an Bedeutung.

Laut der stadteigenen Bevölkerungsprognose wird die Stadt Castrop-Rauxel rd. 12% ihrer Einwohner bis zum Jahr 2025 verlieren¹. Gleichwohl oder gerade deshalb, wird es auch zukünftig zusätzlichen Bedarf an attraktivem Wohnraum in Castrop-Rauxel geben. Dies liegt zum einen an den angesprochenen sich verändernden Wohnansprüchen, z.B. in Bezug auf die Wohnungsgröße, zum anderen an der Pluralisierung und Individualisierung der Wohn- und Lebensstile, die sich in einer (noch) steigenden Anzahl der Haushalte ausdrückt.

Gleichzeitig entspricht die maßvolle Ausweisung von neuen attraktiven Wohngebieten in gewachsenen Lagen, sowie die zukunftstaugliche Gestaltung innerstädtischer Lagen dem stadtentwicklungsplanerischen Ziel, Castrop-Rauxel als Wohnstandort nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln, Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und die rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung durch eine ausgeglichene bzw. auf Wanderungsgewinne ausgerichtete Wanderungsbilanz abzuschwächen. Hierfür ist ein attraktives und nachfragegerechtes Wohnraumangebot, das verstärkt zielgruppenspezifisch und individuell ausgerichtet ist, entscheidend.

Um den Herausforderungen durch veränderte Rahmenbedingungen gerecht zu werden und nachhaltig einer negativen Entwicklung entgegenzusteuern, gilt es langfristige Strategien zur Anpassung und Steuerung zu erarbeiten. Der geplante „Masterplan Wohnen“ wird diese Rolle übernehmen.

Mit den Instrumenten

1. Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2025,
2. Prioritätenliste Wohnbauflächen für die Stadt Castrop-Rauxel,
3. Baulückenkataster Castrop-Rauxel 2008

sind bereits drei Strategiebausteine eines Rahmenkonzeptes „Masterplan Wohnen“ erarbeitet worden, auf die im Folgenden explizit eingegangen wird.

¹ vgl. Bericht zur Bevölkerungsprognose 2008-2025; Stadt Castrop-Rauxel, Bereich Stadtentwicklung; März 2008

Einen weiteren wesentlichen Baustein stellt das geplante „Forum Wohnen“ dar, an dessen Ende die Erstellung des Masterplans Wohnen stehen soll.

Baustein 1: Wohnbauflächenbedarfsprognose bis zum Jahr 2025

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans wurde eine Aktualisierung der Wohnbauflächenbedarfsprognose vorgenommen. Methodisch ist die Berechnung an den Ansatz des ILS NRW (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung) zur Berechnung des Wohnsiedlungsbedarfes angelehnt². Dabei wird lediglich der Einfluss demographischer Entwicklungen auf den Wohnbauflächenbedarf aufgezeigt. Politische, wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Trends – mit Ausnahme des Rückgangs der Haushaltsgröße – werden nicht berücksichtigt.

Es wurden drei Varianten mit unterschiedlichen Annahmen in Bezug auf die zukünftige Haushaltsgröße, als maßgebliche Variable, berechnet. Verwaltungsintern wurde sich auf die Variante verständigt, die von allen Seiten als plausibel eingeschätzt wurde.

Basis für die Berechnung stellt die im März 2008 neu erstellte stadteigene Bevölkerungsprognose dar. Danach werden im Jahr 2025 nur noch rd. 68.400 Personen in Castrop-Rauxel leben. Gleichzeitig wurde die Annahme getroffen, dass die Haushaltsgröße im Jahr 2025 bei 1,96 Personen pro Haushalt³ liegen wird. Aus diesen Parametern, dem verfügbaren Wohnungsbestand sowie weiteren feststehenden Größen ergibt sich bis 2025 ein rechnerischer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen von rd. 56,5 ha. Das entspricht in etwa rd. 1.260 Wohneinheiten. Die Berechnung kann in Anlage 1 nachvollzogen werden.

Das Ergebnis der Prognose ist – wie bei allen Prognosen, die sich über einen größeren Zeitraum erstrecken – als Orientierungswert zu verstehen. Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen Deckel für die künftige Entwicklung dar. Eine regelmäßige Fortschreibung und Aktualisierung ist daher erforderlich. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Bedarf im Laufe von 17 Jahren entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden muss bzw. sollte.

Baustein 2: Prioritätenliste Wohnbauflächen für die Stadt Castrop-Rauxel

Hier wie auch im Rahmen des Zukunftsprojektes Castrop-Rauxel wurde in Vorbereitung auf den neuen Flächennutzungsplan die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Bauge-

² vgl. Demographischer Wandel und längerfristiger Wohnsiedlungsbedarf in den Gemeinden und Kreisen Nordrhein-Westfalens. Abschlussbericht; ILS NRW; 2005

³ Annahme für 2025 auf Basis des Beobachtungszeitraums 2000 – 2007 mit Einwohnerdaten des LDS. Der Schätzwert 1,96 ist nahezu identisch mit der Prognose der Haushaltsentwicklung 2007 - 2025 des Statistischen Bundesamtes, die einen Wert von 1,95 vorausschätzt.

bierte dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Castrop-Rauxel durch eine dezentrale Siedlungs- und Zentrenstruktur gekennzeichnet ist. Die Identität und Eigenständigkeit der Stadtteile spielt als Bezugspunkt für die Bevölkerung oftmals eine wichtigere Rolle als die Gesamtstadt. Gleichzeitig bildet aber die historisch gewachsene dezentrale Siedlungs- und Zentrenstruktur das Potential für eine räumlich ausgewogene und nachhaltige Entwicklung, ausgerichtet auf die Grundversorgungseinrichtungen und die öffentliche Infrastruktur.

Ein Leitziel der zukünftigen Stadtentwicklung stellt damit grundsätzlich die Bereitstellung eines angemessenen Entwicklungsspielraums in allen Stadtteilen dar, die somit in ihrer jeweiligen Funktion gestärkt werden sollen.

Prägend für die künftige Entwicklung der Stadt Castrop-Rauxel werden im Norden der Stadt vor allem die Impulse aus der Freiraumentwicklung im Rahmen des Emscherumbaus sein. Die künftige Lage an einem sauberen Fluss und die hierdurch freiwerdenden Potenziale sind als Standortqualität und Lagegunst in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Mit dem Konzept „Blaues Band“ aus dem Jahr 1999 hat die Stadtverwaltung bereits während der IBA Emscherpark diese Entwicklung aufgezeigt und die nördlichen Stadtteile frühzeitig in den Fokus der Stadtentwicklung gestellt.

Mit der vorliegenden Prioritätenliste Wohnbauflächen für die Stadt Castrop-Rauxel (Anlage 2) legt die Verwaltung ein Entwicklungskonzept vor, das nach festgelegten, objektiven und nachvollziehbaren Kriterien eine Bewertung aller künftigen Wohnbauflächen ermöglicht und dabei auch einen Ausblick auf mögliche Nutzergruppen gibt. 31 potenzielle Wohnbauflächen (s. Seite 6, Anlage 2) wurden dabei anhand eines Kriterienkataloges untersucht, durch Flächenpässe dargestellt und bewertet. Die Flächen wurden z. B. hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung sowie unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten geprüft (vgl. folgende Tabelle).

Tab. 1: Prüfkriterien

... aus städtebaulicher Sicht	... aus landschaftsökologischer Sicht
§ Größe und Topografie	§ Boden
§ Erschließung/ Erschließbarkeit	§ Wasser
§ Restriktionen	§ Klima/ Luft
§ infrastrukturelle Ausstattungen	§ Tiere und Pflanzen
§ Umsetzbarkeit	§ Landschaftsbild/ Ortsbild und Erholung
§ bauliche Umgebung	
§ Nachbarschaft	

Um eine spezifische Qualifikation der Bauflächen für unterschiedliche Nachfragetypen aufzeigen zu können, wurden die Potenzialflächen in Bezug auf vier Typen von Nachfragern bewertet⁴:

- § „klassische Eigenheimerwerber“
- § „Grenzhaushalte“
- § „Senioren in Haushaltsschrumpfungsphase“
- § „expressive Aufstiegsorientierte/ moderne Performer“.

Die Flächen wurden abschließend anhand einer Fünferskala zusammenfassend bewertet (- - ; - ; 0 ; +). Das Ergebnis ist Tab. 2 zu entnehmen.

⁴ eine differenzierte Beschreibung dieser Nutzergruppen befindet sich in Anlage 2 Seite 7

Tab. 2: Bewertung der Wohnbauflächenpotenziale

Nr.	Bewer- tung	Fläche	Größe in ha	WE	Umsetzbarkeit	Stadtteil
3.1	O	Alter Garten	2,53	70	langfristig	Henrichenburg
3.2	+	Hedwig-Kiesekamp-Straße	1,47	35	mittelfristig	Henrichenburg
3.3	O	Wienkensfeld Ost	1,07	28	kurzfristig	Henrichenburg
3.4	O	Wohnen am Rhein-Herne-Kanal - westlich Wartburgstraße	1,30	30	mittel- bis langfristig	Henrichenburg
3.5	+	Östlich Henrichenburger Stra- ße	2,16	30	langfristig	Henrichenburg
3.6	O	Nördlich Heerstraße	3,68	50	mittel- bis langfristig	Habinghorst
3.7	+	Schäferweg	0,94	20	mittel- bis langfristig	Ickern-Süd
3.8	+	Vinckehof	2,53	70	mittelfristig	Ickern-Süd
3.9	+	Kirch- und Karolinenstraße	0,41	9	kurzfristig	Ickern-Süd
3.10	+	Recklinghauser Straße, RWE Systems	7,02	140	langfristig	Ickern-Süd
3.11	O	Platanenhof	0,84	24	kurzfristig	Ickern-Süd
3.12	--	Lange Straße/ Victor III/IV	0,00	/	-	Habinghorst
3.13	+	Kraftwerksfläche E.ON (nördliche Teilfläche)	6,20	70	kurz- bis mittelfristig	Habinghorst
3.14	--	Kraftwerksfläche E.ON (südliche Teilfläche)	0,00	/	-	Habinghorst
3.15	+	Pallasstraße	4,69	100	mittelfristig	Rauxel-Süd
3.16	O	Oststraße/ Rieperbergstraße	1,90	37	mittelfristig	Rauxel-Süd
3.17	+	Bahnhofsstraße, Amtsgericht (Bereich 1)	0,51	25	kurzfristig	Castrop
3.18	+	Bahnhofsstraße, Amtsgericht (Bereich 2)	0,44	7	kurzfristig	Castrop
3.19	+	Gelände nördlich Messen- kamp	2,97	85	langfristig	Behringhausen
3.20	+	Fuhrpark Herner Straße	1,22	34	kurz- bis mittelfristig	Behringhausen
3.21	+	Am Hasenwinkel	1,04	15	kurz- bis mittelfristig	Schwerin
3.22	O	Funkestraße	0,68	20	kurzfristig	Schwerin
3.23	+	Viehmarkt	0,66	94	kurzfristig	Castrop
3.24	+	In der Kemnade	1,50	55	kurz- bis mittelfristig	Castrop
3.25	-	Bochumer Straße I – Kreuz- straße	0,00	/	-	Obercastrop
3.26	+	Bochumer Straße II - Grüner Weg	0,36	15	mittel- bis langfristig	Obercastrop
3.27	+	Bochumer Straße III - Schil- lerwiese	0,64	10	kurzfristig	Obercastrop
3.28	+	Franzstraße - Scheitens Berg	3,21	65	kurz- bis mittelfristig	Obercastrop
3.29	-	Merklinde – westlich Sport- platz	0,00	/	-	Merklinde
3.30	O	Gleisdreieck (nördlicher Teil)	1,18	55	kurzfristig	Merklinde
3.31	-	Gleisdreieck (südlicher Teil)	0,00	/	-	Merklinde
		Summe	51,15		1.193	

Insgesamt wurden 26 potenzielle Wohnbauflächen mit + (18) bzw. 0 bewertet (8). Damit steht ein Wohnbauflächenpotenzial von rd. 51 ha (ca. 1.190 Wohneinheiten) zur Verfügung, welches eine gute Voraussetzung für eine nachhaltige und qualitätsorientierte Entwicklung darstellt. Im Umkehrschluss wird von der Entwicklung negativ bewerteter Flächen (- bzw. - -) ausdrücklich abgeraten.

Grundsätzlich stehen damit in allen Stadtteilen Wohnbauflächen für unterschiedliche Nutzergruppen zur Verfügung, die eine spezifische Schwerpunktsetzung ermöglichen. Ergänzt wird dieses Potenzial durch eine Vielzahl an im Bestand vorhandenen integrierten Baulücken (s. unten).

Voraussetzung für die Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale – wie auch der Baulücken – ist grundsätzlich die Bereitschaft der überwiegend privaten Eigentümer, die stadtentwicklungsplanerischen Ziele anzuerkennen und strategische Allianzen mit der Stadt einzugehen.

Baustein 3: Baulückenkataster

Ein Baulückenkataster ist ein systematisch aufgebautes Verzeichnis von Flächen, die sofort bzw. in absehbarer Zeit bebaubar sind. Dabei werden die sog. Baulücken differenziert nach „klassischen Baulücken nach § 34 BauGB“ (im Zusammenhang bebaut, Erschließung gesichert) sowie „unausgeschöpften Bebauungsplankapazitäten“, wobei hier nur Flächen aufgenommen wurden, deren zugrundeliegende Bebauungspläne älter als acht Jahre sind.

Wozu dient ein Baulückenkataster? – Im Rahmen des Ziels, eine Innenentwicklung vor einer weiteren Außenentwicklung zu forcieren, gibt das Baulückenkataster für unterschiedliche Akteure - soweit man es öffentlich macht - Informationen über ungenutzte Baulandpotenziale und weist auf die Möglichkeit der Nutzung hin. Gerade in Zeiten schwächeren Bedarfs werden weniger die großen Flächen nachgefragt, sondern vielmehr kleinere Einheiten. Zielgruppen sind Investoren, Planer, potenzielle Bauherren sowie Bürger.

Die Baulücken- und Baulandpotenzialerhebung von 1990, vom damaligen Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung, stellt die Basis des Baulückenkatasters Castrop-Rauxel 2008 dar. Die seinerzeit definierten Flächen wurden mit den aktuellen Luftbildern 2008 abgeglichen und differenziert (s. oben) dargestellt. Gleichzeitig wurden, aufgrund von Ortskenntnissen, bekannte neue Baulücken ebenfalls in das Kataster aufgenommen. Das Ergebnis der Aktualisierung liegt tabellarisch wie kartographisch im GIS aufbereitet vor. Bei Bedarf könnte das Baulückenkataster als Abfragemodul für das Internet aufbereitet werden, womit gezielte Sortierungs- und Auswahlprozesse möglich wären. Bei externer Nutzung müssen allerdings datenschutzrechtliche Bestimmungen nach § 200 Abs. 3 BauGB beachtet werden.

Zu jeder Baulücke wurden folgende Daten erfasst:

- § Lage: Flur, Flurstück, Statistischer Bezirk (zunächst nur für den internen Gebrauch)
- § Größe: Flurstück in ha
- § planungsrechtliche Beurteilung: rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Rechtskraft und Nutzungsart) bzw. Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
- § mögliche bauliche Ausnutzung: Anzahl der Wohneinheiten.

Die Liste der erfassten Daten kann durch Fotos oder Informationen zu Infrastruktureinrichtungen ergänzt werden.

Insgesamt konnten 86 Flächen als Baulücken - differenziert nach klassischen Baulücken (53 Anzahl) und unausgeschöpften Bebauungsplankapazitäten (33) - identifiziert werden⁵. Dies entspricht einer Flächengröße von rd. 7,3 ha. Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen der einzelnen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass hier rd. 300 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Räumlich verteilen sich die Flächen über das gesamte Stadtgebiet. Lediglich in den Randlagen dünnt das Angebot aus. Die erhobenen Baulücken wurden verwaltungsintern abgestimmt. In Anlage 3 sind die Baulücken tabellarisch aufgelistet. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde in Anlage 3 auf die genaue Lagebeschreibung der Flächen verzichtet. Hier erfolgt lediglich eine Darstellung nach statistischen Bezirken.

Die zusammengefasste Flächengröße kann nur bedingt in eine direkte Flächenbilanz mit dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf einbezogen werden, da Baulücken keine konkreten, sondern abstrakte Wohnbauflächen darstellen. Das Ergebnis dient vielmehr dazu, Transparenz zu schaffen und eine Marktgängigkeit herzustellen. Ob diese Flächen konkrete Potenziale darstellen, kann nur sichergestellt werden, indem mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen wird.

Die Veröffentlichung des Baulückenkatasters stellt lediglich den ersten Schritt zur möglichen Schließung einer Baulücke dar⁶. Weitere Maßnahmen sollten, neben gezielter Öffentlichkeitsarbeit, die persönliche Ansprache und Beratung der Eigentümer darstellen, inwieweit Interesse und Bereitschaft zur Nutzung bzw. Mobilisierung der Fläche besteht. In Ausnahmefällen kann von dem Baugebot nach § 176 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Das Baulückenkataster muss regelmäßig fortgeschrieben werden. Dazu bedarf es einer engen Zusammenarbeit mit dem Bauordnungsamt.

⁵ Die Aufnahme von Flächen in das Baulückenkataster erfolgt ohne Gewähr; eine Haftung dafür, dass die in das Kataster aufgenommene Flächen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind, wird nicht übernommen.

⁶ Die geplante Veröffentlichung des Baulückenkatasters muss ortsüblich bekannt gemacht werden. Die Eigentümer können der Veröffentlichung widersprechen.

Bilanz:

Auch in dem Bewusstsein, dass potenzielle (abstrakte) Wohnbauflächenpotenziale (inkl. Baulücken) keine konkreten Wohnbauflächen darstellen, wird an dieser Stelle eine grobe Bilanzierung der gewonnen Erkenntnisse vorgenommen.

Bei einem rechnerischen Bedarf von rd. 1.260 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 können durch die Aktivierung der in der Wohnbaulandanalyse positiv bewerteten Flächenpotenziale rd. 51 ha (ca. 1.150 Wohneinheiten) abgedeckt werden. Durch die Mobilisierung von Baulücken könnten im idealtypischen Fall noch einmal rd. 300 Wohneinheiten realisiert werden. Dies bedeutet im Ergebnis, dass der Bedarf - rein rechnerisch - durch die bereits festgestellten Flächenpotenziale gedeckt werden kann. Zusätzliche Eingriffe in den Freiraum sind demnach nicht notwendig.

Gleichzeitig zeigt das Ergebnis auf, dass nur wenige Spielräume für den Fall bestehen, dass bestimmte Flächen nicht realisiert werden können. Aus diesem Grund sollte intensiv der Kontakt mit den Eigentümern gesucht werden. Außerdem muss die Wohnbauflächenbedarfsprognose sowie das Baulückenkataster regelmäßig fortgeschrieben werden. Es wird daher empfohlen, spätestens nach 5 Jahren eine erneute detaillierte und transparente Bestandserhebung und -bewertung durchzuführen.

Tab. 3: Bilanz

Bilanz	ha	Wohneinheiten
Wohnbauflächenpotenziale aus der Prioritätenliste	51,2	1.190
+ Baulücken (zusammengefasst)	7,3	300
gesamt	58,5	1.490
- Wohnbauflächenbedarf	56,5	1.260
= rechnerisches Überangebot	2,0	230

Anlagen

1. Berechnung zur Wohnbauflächenbedarfsprognose bis zum Jahr 2025
2. Prioritätenliste Wohnbauflächen für die Stadt Castrop-Rauxel
3. Tabelle zur Baulückenerhebung Castrop-Rauxel 2008
4. Sitzungsvorlage des Rates der Stadt Castrop-Rauxel vom 22.05.1997: „Prioritäten der künftigen Wohnbauflächenentwicklung“ (Drucksache 117/97)