



Bereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Az:
Datum: 19.12.2013

2014/004
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 2 (Ausschuss für Jugend, Schule und Soziales)	30.01.2014	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.01.2014	
Haupt- und Finanzausschuss	04.02.2014	
Rat der Stadt	06.02.2014	

Betreff

Handlungskonzept Wohnen

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel stimmt dem „Handlungskonzept Wohnen“ zu und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage zu arbeiten.

J. Beisenherz
Bürgermeister

Glöß
Erste Beigeordnete

Dobrindt
Techn. Beigeordneter

Sachverhalt

Sachverhalt

Die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Nordrhein-Westfalen zeigt ein Auseinanderdriften der regionalen Märkte und eine Zunahme von Disparitäten auf den Wohnungsteilmärkten. So gibt es auf der einen Seite wachsende Teilregionen mit Wohnungsengpässen und steigenden Mieten. Auf der anderen Seite stagnierende Regionen mit entspannten Märkten, in denen zwar ausreichend Wohnraum vorhanden ist, aber eine Anpassung der Bestände an künftige Anforderungen nur unzureichend erfolgt.

Die zunehmende Ausdifferenzierung von Teilmärkten stellt die Kommunen bei der Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes vor vielfältige planerische Herausforderungen. Kommunale Handlungskonzepte stellen hierbei ein wichtiges Instrument dar, um eine auf die örtlichen Rahmenbedingungen abgestimmte zukunftsorientierte Strategie und Maßnahmen für den lokalen Wohnungsmarkt umzusetzen.

Mit der Erarbeitung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen hat die Stadt Castrop-Rauxel das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) aus Dortmund beauftragt. Die Erarbeitung und Qualifizierung des Konzeptes erfolgte in gemeinsamer Federführung der Bereiche Stadtplanung sowie Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Der Bereich Soziales (Wohnen) wurde an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligt. Das Handlungskonzept Wohnen liegt nunmehr vor (Anlage 1 – steht als Download zur Verfügung).

Die Auftragsvergabe erfolgte 2011. Die Notwendigkeit der Erstellung des Konzeptes zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe stellt sich wie folgt dar:

1. Um den wachsenden regionalen Disparitäten zu begegnen, wurde bei der administrativen Steuerung des Wohnraumförderprogramms 2011 die Zuordnung der Städte und Gemeinden in eine der vier unter Bezug auf den Landesdurchschnitt gebildeten Kategorien (hoher, überdurchschnittlicher, unterdurchschnittlicher oder niedriger Bedarf) zugrunde gelegt. In Städten und Gemeinden mit – im Verhältnis zum Landesdurchschnitt – niedrigem Bedarfsniveau soll der Einsatz von Fördermitteln z.B. für die Neuschaffung von Mietwohnungen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, die in einem kommunalen Handlungskonzept darzulegen sind. Die Kommunen sind daher aufgefordert worden, kommunalpolitisch abgestimmte örtliche Handlungskonzepte Wohnen zu entwickeln.

Castrop-Rauxel wurde seitens des Fördergebers in die niedrigste Bedarfskategorie¹ eingestuft. Damit war eine Förderung nur in Ausnahmefällen möglich. Der Kreis Recklinghausen hat der Stadt Castrop-Rauxel daraufhin empfohlen, die besondere Situation des lokalen Wohnungsmarktes im Rahmen eines Handlungskonzeptes Wohnen darzulegen. Ein kommunales Handlungskonzept Woh-

¹ Im Projektverlauf hat sich die Einstufung Castrop-Rauxels im Wohnraumförderungsprogramm seitens des Fördergebers positiv verändert.

nen würde entscheidend dazu beitragen, ob sozialer Wohnungsbau in Castrop-Rauxel zukünftig gefördert werden kann (Anlage Nr. 2). Für bestimmte Förderangebote und Gebietskulissen ist eine Förderung nur möglich, wenn ein Handlungskonzept vorliegt.

2. Die Stadt Castrop-Rauxel verfügt über keine kleinräumigen Informationen zum Wohnungsbestand. Im Zeichen des demografischen Wandels mit einer sinkenden Einwohnerzahl, einer alternden Bevölkerung sowie sich verändernden Wohn- und Lebensstilen ist die Analyse des Wohnungsmarktes bedeutend, um als integriertes Instrument Handlungsbedarfe und Entwicklungspotenziale aufzuzeigen. Das Handlungskonzept Wohnen soll der Verwaltung zukünftig als Steuerungsinstrument dienen.
3. Bereits in der Sitzung des Rates am 05.02.2009 wurde die Verwaltung beauftragt, einen „Masterplan Wohnen“ zu erarbeiten, insbesondere um zu einer nachfragerechten Qualifizierung des Wohnungsbestandes beizutragen (Drucksache 2009/016 – Anlage 3). Das Handlungskonzept Wohnen stellt dabei einen Baustein des Masterplans Wohnen dar.

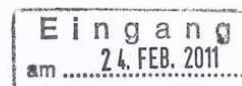
Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen umfasst folgende Bausteine:

- Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation und Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes,
- Beleuchtung der besonderen Situation des geförderten Wohnungsbaus und Aufdeckung von Handlungsbedarfen,
- Entwicklung und Anwendung eines Ansatzes der kleinräumigen Bestandsanalyse,
- Aufzeigen von Prioritäten für kommunale Handlungsansätze und konkrete Maßnahmen.

Zur weiteren inhaltlichen Information wird auf das angehängte Konzept von Schulten Stadt- und Raumentwicklung verwiesen. Das Konzept steht als Download im Ratsinformationssystem zur Verfügung. Den Fraktionen wurde vorab ein ausgedrucktes Exemplar zur Verfügung gestellt (Anlage 1).

Beteiligte Bereiche	12	61				
Kurzzeichen						

12



KREIS RECKLINGHAUSEN · DER LANDRAT

Recklinghausen, 16.02.2011

An die Bürgermeisterin und
Bürgermeister der Städte
Castrop-Rauxel, Datteln, Dorsten, Gladbeck,
Haltern am See, Herten, Marl, Oer-Erkenschwick,
Recklinghausen und Waltrop

**Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2011
Integrative Förderstrategien – kommunale Handlungskonzepte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Ziffer 1.6 Wohnraumförderungsprogramm 2011 müssen vor dem Hintergrund der demografischen und sozialen Entwicklung unserer Gesellschaft die Kommunen im Bereich der Wohnungspolitik mehr Verantwortung übernehmen, sich über Strategien einer zukunftsfähigen, ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung informieren und praxisnahe wohnungspolitische Handlungskonzepte entwickeln.

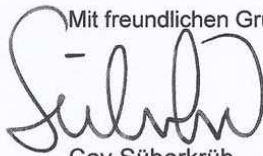
Ich bitte um Mitteilung bis zum 15.03.2011, ob in Ihrer Kommune bereits Handlungskonzepte Wohnen vorliegen bzw. entwickelt werden.

Die Handlungskonzepte Wohnen werden in den nächsten Jahren entscheidend dazu beitragen, ob sozialer Wohnungsbau in Ihrer Stadt gefördert werden kann.

Für bestimmte Förderangebote und Gebietskulissen ist eine Förderung nur möglich, wenn ein Handlungskonzept Wohnen vorliegt.

Informationen zum Handlungskonzept Wohnen finden Sie auf der Internetseite des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW im Dienstleistungsportal.

Mit freundlichen Grüßen


Cay Süberkrüb
Landrat

**3 Zukunftsprojekt Castrop-Rauxel;
hier: Zukunft des Wohnens in Castrop-Rauxel (2009/016)**

Der Rat der Stadt beschließt mit 25 Stimmen bei 20 Gegenstimmen:

1. Der Ratsbeschluss vom 22.05.1997 (Drucksache 117/1997) zu „Prioritäten der künftigen Wohnbauflächenentwicklung“ (siehe Anlage 4 zur Drucksache 2009/016) wird fortgeschrieben und durch nachfolgende Beschlüsse ergänzt bzw. 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 Einwohnern 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 1 zu dieser Niederschrift) auszurichten. Dabei sind die mit „negativ“ bewerteten Flächen von einer Wohnbauflächenentwicklung ausdrücklich ausgenommen.
 - d) Neue Erkenntnisse, wie z. B. aus dem Lärmaktionsplan pp., sind in die Fortschreibung einzuarbeiten.
 - e) Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Realisierung von Wohnbauvorhaben prioritär die Aktivierung von Baulücken anzustreben und die als positiv „+“ bewerteten Flächen der Wohnbaulandanalyse, unter Berücksichtigung der ökologischen Restriktionen, umzusetzen. Alle mit „O“ bewerteten Flächen sind einer gesonderten Betrachtung zu unterziehen und nur gemäß der ökologischen Eignung zu entwickeln.
 - f) Die Verwaltung wird beauftragt, prioritär städtische Flächen unter sozialen und ökologischen Aspekten zu berücksichtigen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Maßnahmen zur Aktivierung der bestehenden Baulücken (Anlage 2 zu dieser Niederschrift) zu ergreifen.
5. Über Einwohner- und Wohnbauflächenentwicklung ist kontinuierlich alle zwei Jahre zu berichten und der Fortschreibungsbedarf festzustellen.