

4. Innen- und Quartiersentwicklung: Nachverdichtung bestehender Quartiere

Fragestellung: Was sind aus ihrer Sicht Vor- und Nachteile der Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere (z.B. durch Aufstockung oder punktuellen Neubau in Baulücken)?

4.1 Nachteile der Nachverdichtung

Kurzfassung	Stellungnahmen	Kommentar Stadtverwaltung Bochum
<p>Nachverdichtung geht zu Lasten von Natur- und Klimaschutz.</p> <p>Bäume sowie Grün- und Freiflächen innerhalb der Quartiere sind (überwiegend/ teilweise) zu erhalten.</p> <p>Frischluftschneisen, Versickerungsflächen müssen von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Der Erholungswert und die Wohnqualität sinken durch eine weitere Verdichtung.</p> <p>Aufstockungen sind dem Neubau auf Grünflächen vorzuziehen.</p>	<p>Die Nachverdichtung in Grünflächen kann zu erheblichen Einbußen bei der Wohnqualität führen. Es sinkt der Erholungswert, den Grün in Wohnnähe hat (Naturerleben), Freiflächen stehen fürs Spielen nicht zur Verfügung, das Kleinklima verändert sich (Grün sorgt für Kühle), der Umgebungslärm steigt - mehr Menschen, mehr Lärm-, mehr Fahrzeuge, ergo mehr Luftverschmutzung und Lärm. Bei sehr dichter Bebauung: Erleben von Dichte und Enge, unangenehme soziale Kontrolle. Die Infrastruktur (Straßen, ÖPNV, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten) „wächst“ nicht automatisch mit. Hier kann es zu einer Überlastung kommen. Bei einer Nachverdichtung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass das Wohnumfeld und auch das betreffende Quartier für alle, alte wie neue Bewohner*innen lebenswert ist und bleibt, bzw. durch begleitende Maßnahmen (z.B. Schaffung attraktiver Grünoasen, Ergänzung/Ausbau der Infrastruktur) wird.</p>	<p>Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt:</p> <p>5.4 Innen- und Quartiersentwicklung</p> <p>6.4 Themenfeld Innen- und Quartiersentwicklung</p> <p>Die Neuschaffung von Wohnraum in bestehenden Quartieren erlaubt es möglichst wenig neue Fläche in weniger zentraler Lage (z. B. am Stadtrand) in Anspruch zu nehmen. Das hat auch eine klimaschonende Wirkung.</p> <p>Innenentwicklung kann aber auch im Konflikt mit dem Ziel der Klimaanpassung stehen. Wenn bereits dicht bebaute Quartiere weiter verdichtet werden, können sogenannte Hitzeinseln entstehen. Diese beeinträchtigen nicht nur die Lebensqualität der dort Wohnenden, sondern können auch negative Auswirkungen auf vorhandene Frisch- bzw. Kaltluftschneisen haben.</p> <p>Das zu erarbeitende Innenentwicklungsprogramm soll Potenziale und Lösungsansätze aufzeigen, damit eine</p>

		<p>angemessene Nachverdichtung in den Bochumer Quartieren stattfinden kann. Aus den vorgenannten Gründen sind dafür fundierte Einzelfallprüfungen erforderlich.</p> <p>Als weitere Maßnahme wird im Handlungskonzept Wohnen die Etablierung eines stadtweiten Beratungsangebots zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss vorgeschlagen.</p> <p>Weitere Ziele und Maßnahmen sind in der am 14.12.2023 vom Rat beschlossenen Nachhaltigkeitsstrategie Bochum enthalten (Vorgang 20232094/1 - SD.NET RIM Stadt Bochum (ratsinfomanagement.net))</p>
	<p>Nachverdichtung muss im gesamten Stadtgebiet erfolgen. Bisher werden fast ausschliesslich der Bochumer Osten/Norden und in einigen Belangen Wattenscheid betrachtet. Im Bochumer Süden muss es ebenfalls eine Nachverdichtung geben, da es ansonsten nicht nur zu einer "Ghettobildung" durch Bezirke bestehend alleinig aus Häuserwänden kommt und dem gesamten Image der Kommune schadet.</p> <p>Weiter ist auf genügend Grün-und Baumflächen zu achten inklusive Luftkorridore. Der Klimanotstand wurde nicht aus Spass gefordert, ihn jetzt zu ignorieren. Personen in den aktuell zu verdichtenden Bezirken leiden bereits durch die starke Flächenversiegelung. Eine Einseitige weitere stark Verdichtung wird nur Wohnungsinhabern/Spekulaten und Wohnungsgenossenschaften Geld einspühlen, Lebenswert wird das Leben dort nicht sein.</p>	

	<p>Die Nachverdichtung ist nur unter bestimmten Bedingungen nachhaltig und sinnvoll für eine zukunftsfähige und lebenswerte Stadtentwicklung. Im Stadtteil Weitmar ist die Monopolstellung der Vonovia bereits vorher zu ausgeprägt gewesen, da andere Wohnungen praktisch nicht mehr vorhanden sind. Die wenigen Grünflächen der ehemals nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt errichteten Quartiere werden komplett versiegelt, als Parkplatz genutzt oder bebaut. Somit ist der Verlust essentieller Freiluftschneisen sowie Versickerungsflächen, die anlässlich des Klimawandels und Notstandes immer bedeutsamer werden, dramatisch! Dies wirkt sich zudem negativ auf Einwohner und Tiere aus. Die Verkehrsinfrastruktur ist außerdem völlig überlastet, ebenso die Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur. Die Minderung der Wohnqualität sowie des Immobilienwertes der betroffenen Eigentümer wird ignoriert. Ebenso die vorherrschende Bebauungshöhe. Wer will freiwillig in Hochhäusern wohnen? Eine fortschrittliche Begrünung von Fassaden fehlt völlig! Bitte fördern sie dies!</p>	
	<p>Wie schon etliche andere geschrieben haben: Eine Nachverdichtung darf niemals zum Wegfall von Grünflächen, Bäumen, etc. führen, deshalb darf es nur passieren, wenn es einen handhabbaren Plan für die mehr PKW gibt, und es muss immer verbunden sein mit einer Aufwertung der ÖPNV-Anbindung sowie der Schaffung von sicheren ebenerdigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (vgl. Fahrradboxen an der RUB oder direkt mit Wänden). Außerdem sollte für die Innenstadt gelten, dass keine neuen Gewerbeflächen wie jetzt beim alten Gerichtskomplex entstehen, sondern Gewerbe nur in Leerstand geht und Bauflächen grundsätzlich nur für Wohnungsbau mit einer durchdachten Lösung für die zu erwartende PKW-Dichte ausgewiesen werden. Keine Innenstadt wird Prestige-trächtiger, wenn es schäbigen Leerstand zugunsten eines schicken Neubaus gibt.</p>	
	<p>Die Nachverdichtung sollte nicht zu sehr zu Lasten der Lebensqualität gehen. Ein Teil der Frei-/Grünflächen muss erhalten bleiben.</p>	
	<p>Baulücken schließen bedeutet meistens, dass noch mehr Grünflächen verschwinden. Dies halte ich in der heutigen Zeit für unangemessen.</p>	
	<p>Vorteil: Der Ausbau nach oben bewirkt mehr Wohnfläche auf kleiner Fläche. Nachteil: Durch das Füllen von Lücken entfallen Grünflächen, die aber eine Abkühlung und bessere Luft bewirken.</p>	

Evaluierung und Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen
 Dokumentation der Anregungen der Onlinebeteiligung und des Dialogforums

	<p>Vorteil: Quartiersaufwertung, höherer Gewinn für Wohnungsunternehmen/private Vermieter.</p> <p>Nachteile: Quartiersaufwertung bedeutet meist auch höhere Mieten, Versiegelung von Grünflächen, mehr Parkplätze, weniger Grün, weniger Wohnqualität, Hitzeinseln, ausreichende Nahversorgung muss vorhanden sein, ÖPNV-Anschluss muss sichergestellt sein.</p>	
	<p>Prinzipiell bin ich für die Nachverdichtung/Aufstockung. Allerdings muss sie gut geplant und umgesetzt werden. Die Infrastruktur (Parkplätze, ÖPNV-Anbindung, etc.) muss dementsprechend mitwachsen. Auch sollte darauf geachtet werden, dass bei solch einem Projekt die Frischluftzufuhr sowie die Belüftung passen, damit keine Hitzeinseln entstehen. Das was man in Bochum allerdings findet, ist leider genau das Gegenteil von gut gemacht. Hier ist höher, schneller, weiter angesagt. Anpassung der Infrastruktur egal. Hauptsache der Rubel rollt.</p>	
	<p>Nachverdichtungen sind ein schwieriges Thema. Gut geplant könnte die Umwandlung großer Gründflächen (Wiesen, Acker) sicher vermieden werden. Allerdings birgt die Nachverdichtung auch die Gefahr dass die Wohnqualität der Bestandsimmobilien abnimmt. Mehr Wohnungen oder Häuser bedeuten auch ein Mehr an ruhendem und fließendem Verkehr in Straßen, die heute schon überlastet sind. Der Schluss von Baulücken vernichtet Freiflächen, die bisher der Durchlüftung dienten, sodass Hitzestaus drohen. Nachverdichtung müssen also vorallem unter diesen Aspekten geplant werden.</p>	
	<p>Ich halte die Nachverdichtung für eine wichtige Lösung für den zunehmenden Landverbrauch in Deutschland - Fläche ist schließlich nicht vermehrbar. Ganz wichtig finde ich den Aspekt, dass ältere Menschen im Schnitt mehr Wohnfläche zur Verfügung haben, als jüngere, weil sie in ihren Wohnungen nach Auszug der Kinder oder Verlust des Partners / der Partnerin weiterhin wohnen bleiben. Diese Menschen zum Umzug anzuregen, ist elementar. Auch in unserer Straße wohnen nun Pärchen und Singles ohne Kinder in Häusern mit insgesamt fünf Schlafzimmern.</p> <p>Großer Nachteil der Nachverdichtung ist der Verlust von ausgleichenden Grünflächen für die Durchlüftung und Abkühlung der Stadt. Daher ist eine Aufstockung aus meiner Sicht sinnvoller als ein "ZUbauen" von Gärten. Allerdings könnten auch viele Flächen mit Rasen als Abstandsgrün besser für eine stadtklimatische Funktion genutzt werden durch z. B. Gehölze (Obstbäume!!! und -sträucher) und flache Regenwassermulden, die nur manchmal Wasser enthalten.</p>	
	<p>Die Kartendarstellung, die zu diesem Thema zur Verfügung gestellt wurden, habe ich nicht verstanden. Ich habe auch keine Legenden gesehen. Schade .</p>	

	<p>Wo kann ich darüber mehr erfahren? Es sollte kein Boden mehr versiegelt werden, sondern in die Höhe gebaut werden.</p>	
	Zielkonflikt Klima/Hitzeinsel vs. Neubau/Versiegelung	
	Grünflächen in dichten Wohnbaugebieten müssen erhalten bleiben, lebenswerte Quartiere	
<p>Überlastung der bestehenden Infrastruktur (ruhender und fließender Verkehr, ÖPNV, Bildung, Versorgung) durch eine weitere Verdichtung.</p>	<p>Die Nachverdichtung in Grünflächen kann zu erheblichen Einbußen bei der Wohnqualität führen. Es sinkt der Erholungswert, den Grün in Wohnnähe hat (Naturerleben), Freiflächen stehen fürs Spielen nicht zur Verfügung, das Kleinklima verändert sich (Grün sorgt für Kühle), der Umgebungslärm steigt - mehr Menschen, mehr Lärm-, mehr Fahrzeuge, ergo mehr Luftverschmutzung und Lärm. Bei sehr dichter Bebauung: Erleben von Dichte und Enge, unangenehme soziale Kontrolle. Die Infrastruktur (Straßen, ÖPNV, Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten) „wächst“ nicht automatisch mit. Hier kann es zu einer Überlastung kommen. Bei einer Nachverdichtung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass das Wohnumfeld und auch das betreffende Quartier für alle, alte wie neue Bewohner*innen lebenswert ist und bleibt, bzw. durch begleitende Maßnahmen (z.B. Schaffung attraktiver Grünoasen, Ergänzung/Ausbau der Infrastruktur) wird.</p>	<p>Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt:</p> <p>5.4 Innen- und Quartiersentwicklung</p> <p>6.4 Themenfeld Innen- und Quartiersentwicklung</p> <p>Quartiersentwicklung in einem umfassenderen Sinn schließt alle Aspekte der Stadtentwicklung mit ein, die mit zu berücksichtigen sind. Ebenso wie auf der gesamtstädtischen Ebene, so müssen im Rahmen der Quartiersentwicklung Themen wie Verkehr, Soziales, Umwelt etc. berücksichtigt werden.</p> <p>Die erfolgreiche Weiterentwicklung der Bochumer Stadterneuerungsgebiete zeigt, dass es integrierter teilträumlicher Analysen bedarf, die das Wohnen als eines von mehreren miteinander verzahnten Handlungsfeldern begreifen. Auf diese Weise kann weiter ganzheitlich daran gearbeitet werden, die Bochumer Stadtteile und Wohnquartiere lebenswert zu gestalten.</p>
	<p>Die Nachverdichtung ist nur unter bestimmten Bedingungen nachhaltig und sinnvoll für eine zukunftsfähige und lebenswerte Stadtentwicklung. Im Stadtteil Weitmar ist die Monopolstellung der Vonovia bereits vorher zu ausgeprägt gewesen, da andere Wohnungen praktisch nicht mehr vorhanden sind. Die wenigen Grünflächen der ehemals nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt errichteten Quartiere werden komplett versiegelt, als Parkplatz genutzt oder bebaut. Somit ist der Verlust essentieller Freiluftschneisen sowie Versickerungsflächen, die anlässlich des Klimawandels und Notstandes immer bedeutsamer werden, dramatisch! Dies wirkt sich zudem negativ auf Einwohner und Tiere aus. Die Verkehrsinfrastruktur ist außerdem völlig überlastet, ebenso die Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur. Die Minderung der Wohnqualität sowie des Immobilienwertes der betroffenen Eigentümer wird ignoriert. Ebenso die vorherrschende Bebauungshöhe. Wer will freiwillig in Hochhäusern wohnen? Eine fortschrittliche Begrünung von Fassaden fehlt völlig! Bitte fördern sie dies!</p>	

	<p>Wie schon etliche andere geschrieben haben: Eine Nachverdichtung darf niemals zum Wegfall von Grünflächen, Bäumen, etc. führen, deshalb darf es nur passieren, wenn es einen handhabbaren Plan für die mehr PKW gibt, und es muss immer verbunden sein mit einer Aufwertung der ÖPNV-Anbindung sowie der Schaffung von sicheren ebenerdigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (vgl. Fahrradboxen an der RUB oder direkt mit Wänden). Außerdem sollte für die Innenstadt gelten, dass keine neuen Gewerbeflächen wie jetzt beim alten Gerichtskomplex entstehen, sondern Gewerbe nur in Leerstand geht und Bauflächen grundsätzlich nur für Wohnungsbau mit einer durchdachten Lösung für die zu erwartende PKW-Dichte ausgewiesen werden. Keine Innenstadt wird Prestige-trächtiger, wenn es schäbigen Leerstand zugunsten eines schicken Neubaus gibt.</p>	
	<p>Der Ausbau von Dachböden oder die Aufstockung von Gebäuden würde sinnvoll Wohnraum schaffen, keine Grünflächen verbrauchen. Aber tragen die Grundmauern auch die neuen Lasten? Stehen genügend Parkplätze zur Verfügung? (Noch ist diese Gesellschaft auf das Auto für die Mobilität angewiesen und wer kennt nicht dem Kampf um den Parkplatz und die Abzocke Anwohnerparken nicht?) Nachteil: Nicht alles, was auf dem Papier gut aussieht, ist in der Realität praktikabel. Beispiel: Sehr kleine Grundstücke mit Eigenheimen dicht an dicht. Streit kann vorprogrammiert sein durch fehlenden Abstand zum Nachbarn.</p>	
	<p>Vorteil: Quartiersaufwertung, höherer Gewinn für Wohnungsunternehmen/private Vermieter. Nachteile: Quartiersaufwertung bedeutet meist auch höhere Mieten, Versiegelung von Grünflächen, mehr Parkplätze, weniger Grün, weniger Wohnqualität, Hitzeinseln, ausreichende Nahversorgung muss vorhanden sein, ÖPNV-Anschluss muss sichergestellt sein.</p>	
	<p>Prinzipiell bin ich für die Nachverdichtung/Aufstockung. Allerdings muss sie gut geplant und umgesetzt werden. Die Infrastruktur (Parkplätze, ÖPNV-Anbindung, etc.) muss dementsprechend mitwachsen. Auch sollte darauf geachtet werden, dass bei solch einem Projekt die Frischluftzufuhr sowie die Belüftung passen, damit keine Hitzeinseln entstehen. Das was man in Bochum allerdings findet, ist leider genau das Gegenteil von gut gemacht. Hier ist höher, schneller, weiter angesagt. Anpassung der Infrastruktur egal. Hauptsache der Rubel rollt.</p>	

	<p>Nachverdichtungen sind ein schwieriges Thema. Gut geplant könnte die Umwandlung großer Gründflächen (Wiesen, Acker) sicher vermieden werden. Allerdings birgt die Nachverdichtung auch die Gefahr dass die Wohnqualität der Bestandsimmobilien abnimmt. Mehr Wohnungen oder Häuser bedeuten auch ein Mehr an ruhendem und fließendem Verkehr in Straßen, die heute schon überlastet sind. Der Schluss von Baulücken vernichtet Freiflächen, die bisher der Durchlüftung dienten, sodass Hitzestaus drohen. Nachverdichtung müssen also vorallem unter diesen Aspekten geplant werden.</p> <p>Betrachtung Umfeld: Verkehr, Einkauf, Erholung</p> <p>Hindernis: entstehende Nutzungskonflikte - Parken - Spielflächen</p>	
<p>Es ist auf eine räumliche Verteilung von Nachverdichtungsprojekten im gesamten Stadtgebiet zu achten. Bislang findet eine Konzentration auf bestimmte Stadtteile statt.</p>	<p>Nachverdichtung muss im gesamten Stadtgebiet erfolgen. Bisher werden fast ausschliesslich der Bochumer Osten/Norden und in einigen Belangen Wattenscheid betrachtet. Im Bochumer Süden muss es ebenfalls eine Nachverdichtung geben, da es ansonsten nicht nur zu einer "Ghettobildung" durch Bezirke bestehend alleinig aus Häuserwänden kommt und dem gesamten Image der Kommune schadet.</p> <p>Weiter ist auf genügend Grün-und Baumflächen zu achten inklusive Luftkorridore. Der Klimanotstand wurde nicht aus Spass gefordert, ihn jetzt zu ignorieren. Personen in den aktuell zu verdichtenden Bezirken leiden bereits durch die starke Flächenversiegelung. Eine Einseitige weitere stark Verdichtung wird nur Wohnungsinhabern/Spekulaten und Wohnungsgenossenschaften Geld einspühlen, Lebenswert wird das Leben dort nicht sein.</p>	<p>Der Großteil der Flächen innerhalb des Stadtgebiets Bochum sind im Besitz von privaten Eigentümern. Eine Konzentration auf bestimmte Stadtgebiete kann dadurch auftreten, dass ein Wohnungsunternehmen mit vielen Beständen in einem Quartier dort vermehrt Nachverdichtungsprojekte umsetzt.</p> <p>Mit dem Innenentwicklungsprogramm (Kap. 6.4.1) wird durch eine insgesamt stärkere Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auch auf eine breitere räumliche Streuung gezielt.</p>
<p>Soziale Konflikte durch mehr Dichte und Wohnen auf engerem Raum</p> <p>Zunehmende Anonymisierung</p>	<p>Der Ausbau von Dachböden oder die Aufstockung von Gebäuden würde sinnvoll Wohnraum schaffen, keine Grünflächen verbrauchen. Aber tragen die Grundmauern auch die neuen Lasten? Stehen genügend Parkplätze zur Verfügung? (Noch ist diese Gesellschaft auf das Auto für die Mobilität angewiesen und wer kennt nicht dem Kampf um den Parkplatz und die Abzocke Anwohnerparken nicht?) Nachteil: Nicht alles, was auf dem Papier gut aussieht, ist in der Realität praktikabel. Beispiel: Sehr kleine Grundstücke mit Eigenheimen dicht an dicht. Streit kann vorprogrammiert sein durch fehlenden Abstand zum Nachbarn.</p> <p>Größere Wohnblocks lassen anonym werden. Grünflächen verschwinden. Wohnraum mit in neuen Industriekonzepten mit einplanen und statt nur Parkplätze direkt Parkhäuser bei neuen Industriegebäuden mit einplanen. -Werkswohnungen</p> <p>größere Nachbarschaft durch Nachverdichtung --> geringe Attraktivität</p>	<p>Eine hohe Dichte ist nicht per se Grund für Anonymisierung und soziale Konflikte. Ein Beispiel dafür sind hoch verdichtete gründerzeitliche Quartiere, die aber durch Nutzungsmischung wie Läden und Cafés in den Erdgeschosszonen, sehr lebendig sind und durchaus mit zu den beliebtesten Stadtvierteln zählen.</p> <p>Durch die Nachverdichtung begleitende Maßnahmen wie Gestaltung und Neuordnung der Freiflächen, Einrichtung von Mietergärten, Treffpunkten und Spielflächen kann der Freiraum kommunikativer gestaltet</p>

	konstante Verkleinerung der Grundstücke verhindert Ansiedlung der Oberschicht, ggf. Unternehmen, die Arbeitsplätze schaffen	werden und somit der Anonymisierung entgegenwirken.
--	---	---

4.2 Vorteile der Nachverdichtung

Kurzfassung	Stellungnahmen	Kommentar Stadtverwaltung Bochum
Durch Nachverdichtung entsteht mehr Wohnfläche in bestehenden Quartieren . Bessere Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur	Vorteil: Der Ausbau nach oben bewirkt mehr Wohnfläche auf kleiner Fläche. Nachteil: Durch das Füllen von Lücken entfallen Grünflächen, die aber eine Abkühlung und bessere Luft bewirken.	Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt:
	Der Ausbau von Dachböden oder die Aufstockung von Gebäuden würde sinnvoll Wohnraum schaffen, keine Grünflächen verbrauchen. Aber tragen die Grundmauern auch die neuen Lasten? Stehen genügend Parkplätze zur Verfügung? (Noch ist diese Gesellschaft auf das Auto für die Mobilität angewiesen und wer kennt nicht dem Kampf um den Parkplatz und die Abzocke Anwohnerparken nicht?) Nachteil: Nicht alles, was auf dem Papier gut aussieht, ist in der Realität praktikabel. Beispiel: Sehr kleine Grundstücke mit Eigenheimen dicht an dicht. Streit kann vorprogrammiert sein durch fehlenden Abstand zum Nachbarn.	5.4 Innen- und Quartiersentwicklung 6.4 Themenfeld Innen- und Quartiersentwicklung
	Ressourcenschonung hat oberste Priorität und das geht nur im Bestand. Ausweisung neuer Flächen nicht mehr zulassen!	Das zu erarbeitende Innenentwicklungsprogramm (Kap. 6.4.1) soll Potenziale und Lösungsansätze aufzeigen, damit eine angemessene Nachverdichtung in den Bochumer Quartieren stattfinden kann.
	Ich denke damit kann man eine sehr gute Möglichkeit nutzen Wohnraum zu schaffen	
	Eine Nachverdichtung ist immer Ressourcen schonender als bauen auf der grünen Wiese. Allerdings muss man dann auch bereit sein, die zu erwartenden Einwände und Proteste auszuhalten und zurückzuweisen. Es mischen sich nach meiner Beobachtung sowieso schon zu viele "Fachleute" in Planungen und Eigentumsrechte anderer ein.	Als weitere Maßnahme wird im Handlungskonzept Wohnen die Etablierung eines stadtweiten Beratungsangebots zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss vorgeschlagen (Kap. 6.4.2).
Nachverdichten hat so was von zusammenpferchen... Grundsätzlich sehe ich das aber positiv - wenn gut gemacht - da die bereits bestehende Infrastruktur genutzt werden kann und wenn man das autofrei denkt hat man auch mehr Platz zur Verfügung für Wohnraum.	Mit dem Kommunalen Modernisierungsprogramm (Kap. 6.7.1) wird auch die Schaffung neuen Wohnraums gefördert.	

	<p>Nachverdichtung schafft Wohnraum und schont Grünflächen außerhalb des Verdichtungsgebietes. "Nachverdichtung" kann man aber auch verstehen als Verniedlichung für eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen aller bereits im Nachverdichtungsgebiet wohnenden Menschen. Die erkennen oft ihren Stadtteil oder ihre Wohnsiedlung nach Vollendung der Nachverdichtung nicht mehr wieder (z.B. Weimar-Brantrop, Brantroper Str., Barendorf). Diesen Bewohnern fehlt nämlich plötzlich das bisherige Grün um ihre Miethäuser oder Eigenheime herum. Stattdessen schauen sie auf Ungetüme neuer Gebäude oder aufgestockter alter Gebäude. Wenn man "nachverdichtet" muss das immer mit Maß im Interesse der dort lebenden Bürger/-innen geschehen. Die kommerziellen Interessen der beteiligten Baugesellschaften haben demgegenüber nicht im Vordergrund zu stehen.</p> <p>nachverdichteter Wohnraum möglich, öffentlicher Wohnraum</p> <p>Vorteil: Quartiersaufwertung, höherer Gewinn für Wohnungsunternehmen/private Vermieter. Nachteile: Quartiersaufwertung bedeutet meist auch höhere Mieten, Versiegelung von Grünflächen, mehr Parkplätze, weniger Grün, weniger Wohnqualität, Hitzeinseln, ausreichende Nahversorgung muss vorhanden sein, ÖPNV-Anschluss muss sichergestellt sein.</p> <p>- Schonung der Freiflächen mit z.T. ökologischen und klimatischen Funktionen. - Kostensenkung. Dadurch kann eher der benötigte preiswerte Wohnraum entstehen.</p> <p>Tinyhouses können bei kleinen Baulücken oder auf Garagen installiert werden um Flächen bestmöglich noch zu nutzen...</p> <p>Ergänzende Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaften) berücksichtigen</p> <p>Bauland an Genossenschaften berücksichtigen, nicht nur an VBW, Vonovia etc.</p> <p>Sozialwohnungen müssen mit gebaut werden</p>	<p>Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen im folgenden Kapitel behandelt:</p> <p>6.1 Kostengünstiges Wohnen 6.1.1 Mehr geförderter Wohnungsbau</p>
--	--	--

	positive Effekte durch Erweiterung der Infrastruktur	
Nachverdichtung ersetzt Flächenversiegelung am Stadtrand	+Kurze Wege + Weniger Flächenversiegelung + Mehr Grünflächen möglich - wenn es schlecht und ambitionslos gemacht wird, sinkt die Lebensqualität massiv.	Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt: 5.4 Innen- und Quartiersentwicklung
	- Schonung der Freiflächen mit z.T. ökologischen und klimatischen Funktionen. - Kostensenkung. Dadurch kann eher der benötigte preiswerte Wohnraum entstehen.	6.4 Themenfeld Innen- und Quartiersentwicklung
	Nachverdichtung schont die Freiflächen	Zusätzlichen Wohnraum in der Stadt Bochum zu schaffen ist nötig zur Entlastung des Wohnungsmarkts und um Bedarfe zu decken, für die es aktuell ein zu kleines oder kein passendes Angebot gibt.
	Nachverdichtungen sind ein schwieriges Thema. Gut geplant könnte die Umwandlung großer Grünflächen (Wiesen, Acker) sicher vermieden werden. Allerdings birgt die Nachverdichtung auch die Gefahr, dass die Wohnqualität der Bestandsimmobilien abnimmt. Mehr Wohnungen oder Häuser bedeuten auch ein Mehr an ruhendem und fließendem Verkehr in Straßen, die heute schon überlastet sind. Der Schluss von Baulücken vernichtet Freiflächen, die bisher der Durchlüftung dienen, sodass Hitzestaus drohen. Nachverdichtung müssen also vor allem unter diesen Aspekten geplant werden.	Gemäß dem Baugesetzbuch ist die Innenentwicklung der Außenentwicklung generell vorzuziehen. Die Neuschaffung von Wohnraum in bestehenden Quartieren erlaubt es möglichst wenig neue Fläche in weniger zentraler Lage (z. B. am Stadtrand) in Anspruch zu nehmen. Das hat auch eine klimaschonende Wirkung.
Ich halte die Nachverdichtung für eine wichtige Lösung für den zunehmenden Landverbrauch in Deutschland - Fläche ist schließlich nicht vermehrbar. Ganz wichtig finde ich den Aspekt, dass ältere Menschen im Schnitt mehr Wohnfläche zur Verfügung haben, als jüngere, weil sie in ihren Wohnungen nach Auszug der Kinder oder Verlust des Partners / der Partnerin weiterhin wohnen bleiben. Diese Menschen zum Umzug anzuregen, ist elementar. Auch in unserer Straße wohnen nun Pärchen und Singles ohne Kinder in Häusern mit insgesamt fünf Schlafzimmern. Großer Nachteil der Nachverdichtung ist der Verlust von ausgleichenden Grünflächen für die Durchlüftung und Abkühlung der Stadt. Daher ist eine Aufstockung aus meiner Sicht sinnvoller als ein "Zubauen" von Gärten. Allerdings könnten auch viele Flächen mit Rasen als Abstandsr Grün besser für eine stadtklimatische Funktion genutzt werden durch z. B. Gehölze (Obstbäume!!! und -sträucher) und flache Regenwassermulden, die nur manchmal Wasser enthalten.	Die Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms (Kap. 6.4.1) bildet in diesem Kontext eine zentrale Handlungsempfehlung.	

Evaluierung und Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen
 Dokumentation der Anregungen der Onlinebeteiligung und des Dialogforums

	<p>Nachverdichtung schafft Wohnraum und schont Grünflächen außerhalb des Verdichtungsgebietes. "Nachverdichtung" kann man aber auch verstehen als Verniedlichung für eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen aller bereits im Nachverdichtungsgebiet wohnenden Menschen. Die erkennen oft ihren Stadtteil oder ihre Wohnsiedlung nach Vollendung der Nachverdichtung nicht mehr wieder (z.B. Weimar-Brantrop, Brantroper Str., Barendorf). Diesen Bewohnern fehlt nämlich plötzlich das bisherige Grün um ihre Miethäuser oder Eigenheime herum. Stattdessen schauen sie auf Ungetüme neuer Gebäude oder aufgestockter alter Gebäude. Wenn man "nachverdichtet" muss das immer mit Maß im Interesse der dort lebenden Bürger/-innen geschehen. Die kommerziellen Interessen der beteiligten Baugesellschaften haben demgegenüber nicht im Vordergrund zu stehen.</p> <p>Hier handelt es sich um die Nutzung bereits genutzter Flächen. Was sollte ökologischer sein, eben diese Flächen intensiver zu nutzen</p> <p>Weniger Flächenverbrauch durch effizientere Ausnutzung der städtischen Flächen bzw. des Bodens. Keine weitere Verschlechterung von Klimabilanzen der Quartiere durch weitere Versiegelung. Vorschlag: Nachverdichtung/Mischung mit Wohnen z. B. auch im zweiten - xx Geschoss (einfach oben drauf) gewerblich oder bildungsgenutzten Flächen (z. B. Unigebäude/ Technologiequartiere/ Gewerbeparks -> Immissionsschutzkonform), die teuer erschlossen sind und nur zur Arbeitszeit als Lebensraum genutzt werden.</p> <p>innerstädtischer Wohnraum, kürzere Wege, klimafreundlicher</p> <p>Vorteil: wenig Konflikt mit Klima/ Versiegelung "kleineres Übel"</p>	
<p>Mischen von Wohnen und Arbeiten</p> <p>Aufstockung von Gewerbe / Bildungseinrichtungen</p> <p>Werkwohnungen</p>	<p>Größere Wohnblocks lassen anonym werden. Grünflächen verschwinden. Wohnraum mit in neuen Industriekonzepten mit einplanen und statt nur Parkplätze direkt Parkhäuser bei neuen Industriegebäuden mit einplanen. -Werkwohnungen</p> <p>Weniger Flächenverbrauch durch effizientere Ausnutzung der städtischen Flächen bzw. des Bodens. Keine weitere Verschlechterung von Klimabilanzen der Quartiere durch weitere Versiegelung. Vorschlag: Nachverdichtung/Mischung mit Wohnen z. B. auch im zweiten - xx Geschoss (einfach oben drauf) gewerblich oder bildungsgenutzten Flächen (z. B. Unigebäude/ Technologiequartiere/ Gewerbeparks -> Immissionsschutzkonform), die teuer erschlossen sind und nur zur Arbeitszeit als Lebensraum genutzt werden.</p> <p>neue Supermärkte überbauen</p>	<p>Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt:</p> <p>6.4.4 Zentrenkonzepte</p> <p>6.6.3 Mitarbeiterwohnen</p>

	Supermarkt, Aufstocken mit Wohnen, Neubau mit Wohnen ergänzen - solitär / 1. GE vermeiden	
Soziale Durchmischung	positive Effekte für soziale Durchmischung anstreben Vorteil: lebendigere Quartiere, durchmischt, stabil	Durch die Erweiterung des Wohnangebots kann eine Durchmischung gezielt gefördert werden. Ebenfalls sind begleitende Maßnahmen wie Gestaltung und Neuordnung der Freiflächen, Einrichtung von Mietergärten, Treffpunkten und Spielflächen dazu geeignet den Freiraum kommunikativer zu gestalten und Quartiere lebendiger werden zu lassen.

4.3 Sonstige Hinweise zur Nachverdichtung

Kurzfassung	Stellungnahmen	Kommentar Stadtverwaltung Bochum
<p>Hindernisse:</p> <p>Bebauungspläne lassen Nachverdichtung nicht zu, Überarbeitung notwendig</p> <p>Fehlende Motivation der Eigentümer</p>	<p>Ich bezweifle stark, dass die Baubehörden dieser Stadt dies ernst nehmen, denn wenn Baugebiete ausgewiesen werden, dann große Flächen im Besitz der Stadt oder Stadtbahn Gesellschaften.</p> <p>Bei privaten Flächen heißt es</p> <ul style="list-style-type: none"> - zu aufwendig - kein Personal - da besteht ein 50 Jahre alter B-Plan, der müsste geändert werden und das dauert zu lange. - da macht bestimmt die Politik nicht mit und umgekehrt: Da hat die Verwaltung keine Kapazität für. - da beschweren sich bestimmt Anwohner die nicht auf ihren Blick ins Grüne verzichten wollen - das haben wir doch noch nie gemacht. - davon profitiert ja ein Priater. <p>All das hat in den vergangenen Jahrzehnten zu der Situation geführt, wie wir sie derzeit in Bochum vorfinden.</p> <p>Selbst offensichtliche grobe Einschnitte in bestehende Wohngebiete werden aus wechselnden Gründen, je nach Tagesargumentation, nicht entwickelt. Weder Verwaltung noch Politik handeln dort wirklich. Zum Schaden der Bochumer</p>	<p>Der Themenkomplex wird im Handlungskonzept Wohnen in folgenden Kapiteln behandelt:</p> <p>5.4 Innen- und Quartiersentwicklung</p> <p>6.4 Themenfeld Innen- und Quartiersentwicklung</p> <p>6.4.1 Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms</p> <p>Quartiers- bzw. Innenentwicklung ist ein komplexer Prozess und kann aufgrund von schwierigen planungsrechtlichen</p>

Evaluierung und Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen
 Dokumentation der Anregungen der Onlinebeteiligung und des Dialogforums

	<p>Bevölkerung, die mit der sehr schlechten Wohnsituation leben muss. Wohlhabende Steuerzahler verlassen viel Stadt in Richtung Hattingen, Witten Herbe, Dortmund.</p> <p>Die Stadt sollte Eigentümern ermöglichen, auf bestehenden Freiflächen im Privateigentum Anbauten, Neubauten o.ä. ermöglichen (auch im Landschaftschutzgebiet).</p> <p>B-Pläne stehen dem Oft im Wege, alte B-Pläne überarbeiten</p> <p>Hindernisse: fehlende Motivation der Eigentümer, baurechtliche Herausforderungen</p>	<p>Bestimmungen lange dauern. Das bedeutet für die Stadt Bochum auch einen hohen Personalaufwand. Hinzu kommt, dass manchmal aus rechtlichen Gründen (z. B. auch nach Baunutzungsverordnung) eine Innenentwicklung gar nicht möglich ist, auch wenn es aus einer Laienperspektive zuerst als machbar erscheint.</p> <p>Grundstücke für die Innenentwicklung sind oft im Eigentum von Privatpersonen. Die Befragung der Eigentümer*innen von Baulücken in der Stadt Bochum im Jahr 2017 hat gezeigt, dass das Interesse der Eigentümer*innen an einer Bebauung der Baulücken insgesamt gering ist. Das ist keine Bochumer Besonderheit. Die gleichen Erfahrungen machen Städte bundesweit.</p>
<p>Allgemeine Hinweise zur Umsetzung von Nachverdichtungen</p>	<p>Fahrstühle bei Aufstockung nötig</p> <p>Parkplätze begrünen, überdachen mit Gründach und/oder Photovoltaik (E-Lade-Stationen)</p> <p>Quartiersgaragen für Entwicklung mitdenken</p> <p>nicht doppelt so hoch wie der Bestand</p> <p>Potenzial: Begrünungen von Dachflächen → Freiflächen schaffen</p> <p>Gute ÖPNV-Anbindung für Senioren sehr wichtig</p> <p>Einpassung in das bestehende Umfeld</p> <p>Stellplatzschlüssel minimieren, um mehr Wohnraum zu ermöglichen</p> <p>man muss immer genau hinschauen, was verloren geht</p> <p>Entwicklung im Einklang mit den Zielen der Bochumstrategie</p> <p>entstehenden Verkehr berücksichtigen</p> <p>massiven Ausbau der Beratungsangebote für Privateigentümer im Quartier</p> <p>Handeln nach Klimaplan + GNK beim Bauen</p> <p>mehr Fahrradständer/Aufstockung von bestandimmobilien (eingeschossig), bessere Verkehrsplanung, klima-Umweltschutz in der Stadt</p>	<p>Quartiersentwicklung in einem umfassenderen Sinn schließt alle Aspekte der Stadtentwicklung mit ein, die mit zu berücksichtigen sind. Ebenso wie auf der gesamtstädtischen Ebene, so müssen im Rahmen der Quartiersentwicklung Themen wie Verkehr, Soziales, Umwelt etc. berücksichtigt werden.</p> <p>Im Einzelfall sind die genannten Aspekte zu prüfen und zu berücksichtigen.</p>

<p>Nachverdichtung ist ein Eingriff in das Wohnumfeld der Bewohner eines Quartiers und führt häufig zu Protesten.</p>	<p>Sensibles Thema für diejenigen, die die bisher nicht bebauten Flächen zu schätzen gelernt haben. Hier kann ich grundsätzlich (obwohl ein großer Freund der Nachverdichtung) Anwohner:innen verstehen, die sich in Nachbarschaftsinitiativen zusammenschließen; solange die Diskussionen auf beiden Seiten lösungsorientiert erfolgen. Sehr schwer fällt die Akzeptanz, wenn Wohnungsbauunternehmen ihre Flächen für Nachverdichtungen nutzen in Quartieren mit einer sowieso bereits benachteiligten Bevölkerung und dies "durchdrücken". Aufstockung ja unbedingt als Maßnahme (Barrierefreiheit zu prüfen bzw. Wohnungstauschbörsen dann anbieten). Baulücken sind sicher definiert, sollten zuerst geschlossen werden. Sicher gibt es aber auch problematische Baulücken, die groß sind und dicht bebaut werden im Vergleich zu den umliegenden Gebieten; insbesondere dann, wenn die Flächen Wohnungsbaugesellschaften gehören; Gewinnmaximierung unterstellt werden kann für die Anteilseigner, die umliegende Bevölkerung nicht mitgenommen wird bzw. nicht erreicht wird oder Belange des Natur- und Freiflächenschutzes tangiert werden.</p>	<p>Die Planung neuer Wohnbauflächen führt oft zu Protesten bei den Anwohnern. Das gilt sowohl für die Nachverdichtung als auch für die Außenentwicklung. Vor allem von Nachverdichtungen sind Anwohner*innen besonders betroffen, da diese direkt in bestehenden Quartieren stattfindet.</p>
	<p>Nachverdichtung schafft Wohnraum und schont Grünflächen ausserhalb des Verdichtungsgebietes. "Nachverdichtung" kann man aber auch verstehen als Verniedlichung für eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen aller bereits im Nachverdichtungsgebiet wohnenden Menschen. Die erkennen oft ihren Stadtteil oder ihre Wohnsiedlung nach Vollendung der Nachverdichtung nicht mehr wieder (z.B. Weitmar-Brantrop, Brantroper Str., Bärenndorf). Diesen Bewohnern fehlt nämlich plötzlich das bisherige Grün um ihre Miethäuser oder Eigenheime herum. Stattdessen schauen sie auf Ungetüme neuer Gebäude oder aufgestockter alter Gebäude. Wenn man "nachverdichtet" muss das immer mit Maß im Interesse der dort lebenden Bürger/-innen geschehen. Die kommerziellen Interessen der beteiligten Baugesellschaften haben demgegenüber nicht im Vordergrund zu stehen.</p>	<p>Die frühzeitige Einbindung der Bevölkerung in die Planung ist daher ein wichtiger Faktor zur Umsetzung von Nachverdichtungsprojekten. Ebenfalls sind begleitende Maßnahmen wie Modernisierung des Wohnungsbestands, Gestaltung und Neuordnung der Freiflächen, Einrichtung von Mietergärten, Treffpunkten und Spielflächen dazu geeignet auch einen Mehrwert für die bestehenden Bewohner/innen zu schaffen.</p>
	<p>Eine Nachverdichtung ist immer Ressourcen schonender als bauen auf der grünen Wiese. Allerdings muss man dann auch bereit sein, die zu erwartenden Einwände und Proteste auszuhalten und zurückzuweisen. Es mischen sich nach meiner Beobachtung sowieso schon zu viele "Fachleute" in Planungen und Eigentumsrechte anderer ein.</p>	<p>In der Potenzialanalyse zur Wohnraumschaffung mittels Bestands- und Quartiersentwicklung wird auf Anknüpfungspunkte im Umgang mit den Bewohnern hingewiesen. Wichtig ist es, auch die individuellen Vorteile im Kontext der Bestands- und Quartiersentwicklung herauszustellen. Das erfordert eine entsprechende Kommunikation. Dieser Aspekt soll im Rahmen der Maßnahme Aufstellung eines Innenentwicklungsprogramms (Kap. 6.4.1 im Handlungskonzept Wohnen) behandelt werden.</p>

Evaluierung und Fortschreibung Handlungskonzept Wohnen
 Dokumentation der Anregungen der Onlinebeteiligung und des Dialogforums

<p>Konkrete Beispiele in Bochum</p>	<p>Am Beispiel der Süddinnenstadt finden sich allein dort schon sehr viele Beispiele, in der die Nachverdichtung lohnenswert wäre. Abgesehen davon, dass es zu große/viele Gewerbeflächen in einer so bevorzugten Wohnlage gibt (z. B. Lueg, Viactiv, Bank- und Bürogebäude entlang der Universitätsstraße) gibt es diverse Grundstücke oder Gewerbeimmobilien (Sparkasse Universitätsstraße, Futterhaus), welche die Block-Rand-Bebauung als eingeschossige, teils freistehende Gebäude unterbrechen. Allgemein sollte die Stadt in den innenstadtnahen Bereichen deutlich mehr (lebenswerte) Block-Rand-Bebauung ermöglichen und dabei versuchen, Freiflächen sinnvoll und grün zu nutzen.</p>	<p>Innerhalb einer Stadt gibt es Bedarfe für unterschiedliche Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Bildung, Kultur etc. Die Verortung der jeweiligen Nutzungen wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Struktur einer Stadt ist mit der Zeit gewachsen und so wurde aus einem Standort am Stadtrand eine zentrale Lage. Bei der Aufstockung eingeschossiger Gewerbebauten muss im Einzelfall geprüft werden, ob die gewerbliche Nutzung mit dem Wohnen verträglich ist.</p>
<p>Mit Grauen verfolge ich den Neubau des Marktquartiers (da wo früher die Justizgebäude standen) - zum Erbarmen hässlich! Wie sinnvoll hätte man diesen Platz nutzen können um ein ansprechendes Wohnquartier mit großzügigen Wohnungen und ansprechender Begrünung innenstadtnah zu schaffen! In Zukunft bitte mehr auf menschliche Wohnbedürfnisse achten!</p>		
<p>Aufstockung und punktueller Neubau in Baulücken sehe ich überwiegend positiv, sofern darauf geachtet wird, dass zusätzlich kleine Pocket Parks entstehen und an den Häusern Möglichkeiten von Begrünung, begrünte Dachterrassen, großzügige Balkone mit der Möglichkeit, Pflanzkübel aufzustellen gefördert/geplant werden. Nachteile sehe ich, wenn durch Nachverdichtung vorhandene kleine grüne Inseln zwischen Wohnblöcken verschwinden und es durch die Bebauung viel zu eng wird. Aktuelles Beispiel die Nachbebauung in Weitmar durch Vonovia, wo die Wiesen mit schönem alten Baumbestand verschwinden und die Häuser nun zu eng aneinander stehen.</p>		
<p>brachliegende Flächen wie in der Weitmar Mark Karl-Friedrich-Str. wo seit Jahren ein Edeka Markt entstehen soll und die Ratten spazieren gehen. Es könnten viele neue Wohnungen entstehen, wie sie in den alten Häusern vorhanden waren.</p>		