

Stellungnahme der Piraten Fraktion im Rat der Stadt Velbert zum Entwurf des Wohnungsbauprogrammes

Vorbemerkung:

Das Wohnungsbauprogramm beschäftigt sich fast ausschließlich mit Flächen, die bereits in der Vergangenheit im Regionalplan oder sogar dem Flächennutzungsplan aufgenommen worden sind oder für die bereits ein Planungsrecht besteht. Die Nutzung vieler dieser Flächen für den Wohnungsbau ist politisch umstritten und findet auch bei uns Piraten zu einem hohen Anteil keine Zustimmung, so dass diese - aus unserer Sicht - einzeln in den öffentlichen Gremien zu beraten und zu betrachten sind.

Anmerkungen zum aktuellen Entwurf

- Obwohl alle Flächen bereits in der Vergangenheit in Ausschüssen diskutiert wurden, fand der Arbeitskreis „Wohnen“ nicht öffentlich statt. Das Wohnungsbauprogramm spiegelt dabei das Ergebnis des Arbeitskreises aus Sicht der Verwaltung wider.
- Flächen, die offensichtlich nicht oder schlecht geeignet sind, wurden in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen, um die Bedarfserfüllung nachzuweisen. Dies ist aus unserer Sicht nicht zielführend. S.5
- Baugebote und den damit nicht unerheblichen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum der Grundstückseigentümer lehnen wir ab. S.11
- Wohnungsbedarfe - Die Einwohnerzahl ist eher sinkend. Der Zuwachs der Bevölkerung in den Jahren 2015 - 2017 resultiert aus der Zuwanderung von Geflüchteten. Der Krieg in der Ukraine kann nun wieder zu einem kurzfristigen Anstieg der Einwohnerzahl führen. Ob und wie viele dieser Geflüchteten hier bleiben wollen, ist unklar. Der letzte Zuwandererstrom hat jedoch gezeigt, dass die Einwohnerzahl trotzdem weiter sinkt. Auf die Zuwanderung kann nur kurzfristig mit Aktivierung von leerstehenden Wohnungen und ungenutzten Gebäuden reagiert werden, da der Wohnungsneubau zu diesem Zwecke zu langsam fortschreitet. S.12
- Wie im Entwurf des Wohnungsbauprogrammes dargestellt, geht es eher/primär um die Erfüllung der qualitativen Nachfrage, statt um Bedarfserfüllung. S.12 Das spiegelt sich dadurch wider, dass besonders Bauvorhaben realisiert werden sollen, die einen hohen Flächenverbrauch verursachen - nämlich Einfamilienhäuser. Von allen betrachteten Flächen werden seitens der Verwaltung die Flächen mehrheitlich als städtebaulich geeignet für Einfamilienhäuser ausgewiesen.
- Die Stadt Velbert erhebt die Leerstandsquote über die Stromzählermethode. Es ist fraglich, ob dieses Verfahren zu einem sicheren Ergebnis führt. S.14
- Nachverdichtung im Bestand dürfen nicht zu Parkdruck führen. S.16
- Die aktuell umgesetzten und geplanten Wohneinheiten weichen vom Regionalplan ab. Dieser sieht eine Bebauungsdichte von 35 WE/ha vor. Realisiert werden effektiv gesehen weniger Wohneinheiten pro Hektar - dies ist kontraproduktiv. Bei den Flächen, die entwickelt werden sollen, ist der Flächenverbrauch wesentlich höher.
- Bedarfsdeckung durch bereits realisierte Flächen verfälschen das Ergebnis und machen das Wohnungsbauprogramm unübersichtlich. Außerdem wurden dabei zurückgebaute Wohnungen auf diesen Flächen nicht gegengerechnet. S.19

- Aufhebung von vorhandenen Bebauungsplänen, bei denen aktuell eine Entwicklung und Nutzung vorhandener Baurechte nicht absehbar ist, lehnen wir ab. Dieses Verfahren käme einer Entwertung von Grundstücken gleich und ginge somit zu Lasten der Eigentümer.
- Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnraum wie auf Seite genannt, lehnen wir ab. Unser dazu im Arbeitskreis vorgebrachter Einwand wurde durch die Verwaltung ignoriert und in keiner Weise berücksichtigt.
- Wir fordern Gemeindebedarfsflächen auf dem Gelände Sonnenblume und Nedderstraße. Auch dazu wurde unser im Arbeitskreis vorgebrachter Einwand durch die Verwaltung unzureichend berücksichtigt.
- Baulücken – Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wie die Realisierungsquote von 30 % zustande gekommen ist.
- Die Zusammenfassung auf Seite 27 zeigt, dass alle betrachteten Flächen bis 2030 entwickelt werden müssten, damit das Ziel erreicht wird. Das dies geschieht, halten wir für sehr unwahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund sind wir etwas verwundert darüber, dass private Vorschläge zur Wohnbebauung pauschal abgelehnt worden sind. Vorlage 126/2022
https://velbert.ratsinfomanagement.net/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZf8cx4eCrxhFEvCuRCJeYL0tz6J0k4JVuxL0h2Xpnyja/BESCHLUSS-VORLAGE_126-2022.pdf
- Die Grundstücke Sontumerstraße und Dellerstraße sind nicht im Wohnbauungsprogramm thematisiert worden, obwohl eine Umnutzung bzw. eine Entwicklung oder Verkauf vorgesehen sind.

Flächen die wir aktuell für die Wohnbebauung ablehnen:

- M21 Nedderstraße: dieses Gelände ist für eine Gemeindebedarfsfläche geeignet.
- M102 Friedrich / Bismarckstraße: Umwandlung der Gewerbefläche in Wohnraum lehnen wir ab.
- M13 Hülsbecker Weg: nur für EFH vorgesehen. Wir wollen dort EFH und MFH. Dieser Vorschlag wurde bereits in einem Ausschuss gemacht, aber von der Verwaltung nicht berücksichtigt.
- M99 Kettwiger Straße: Sonderbaufläche soll Gewerbefläche werden/bleiben.
- M34 Stadion Sonnenblume: Ablehnung wegen fehlender Ausweisung einer Gemeindebedarfsfläche und Nichtvorlage der vorhandenen Gutachten zum Bergbau und den Altlasten durch die Verwaltung.
- M19.2 Langenberger Str./Bleiberstr: dort ist Altbergbau bekannt.
- Diese Liste ist nicht abschließend und kann sich im Laufe der Diskussion in den politischen Gremien noch ändern.

Qualitative Zielsetzungen

- Gestaltungssatzungen sehen wir nur für besonders schützenswerte Bereiche als sinnvoll an z.B. der Altstadt in Langenberg.
- Das Gestaltungshandbuch für die Velberter Innenstadt lehnen wir ab, da es die Gebäudeeigentümer und ihre Mieter in ihren Rechten stark einschränkt und bevormundet.

- Den Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten halten wir für zu gering. Seit Jahren steigen die Baupreise, dies führt nach Fertigstellung der Wohnungen zu immer höheren Mieten. Jede fertiggestellte Wohnung sorgt also dafür, dass der durchschnittliche Mietzins steigt. Wenn Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten erschwinglich bleiben soll, muss dort dringend gegengesteuert werden.

Umsetzung des Wohnungsprogrammes

Seit teilweise über 10 Jahren werden immer wieder die gleichen Grundstücke im städtischen Haushalt zur Umsetzung angegeben und anschließend nicht entwickelt oder verkauft.

Aus dieser Erfahrung heraus haben wir also unsere Zweifel an der Umsetzung dieses Programms.