

Stadtumbau – Velbert Nordstadt

Bestandsaufnahme und städtebauliches Entwicklungskonzept

Auftraggeber:
Stadt Velbert
– Fachbereich Umwelt und Stadtplanung
Am Lindenkamp 31, 42549 Velbert
☎ 02051 26-2625 📠 02051 26-2742
Bearb.:
Roland Dabrock; Nina Schüller
Mail: roland.dabrock@velbert.de
nina.schueller@velbert.de

Auftragnehmer:
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
☎ 0231 557114-0 📠 0231 557114-99
Bearb.:
Hanns Werner Bonny, Dietmar Mücke,
Gina Gerbothe, Birthe Meier-Ewert
Mail: planquadrat-dortmund@t-online.de
hw.bonny@planquadrat-dortmund.de
d.muecke@planquadrat-dortmund.de

Januar 2007



Bestandsaufnahme und städtebauliches Entwicklungskonzept

Inhalt

1. ZIELSETZUNG	3
2. DAS UNTERSUCHUNGSGBIET	5
2.1 Lage und Abgrenzung	5
2.2 Situation im Untersuchungsgebiet	6
3. RAHMENBEDINGUNGEN	8
3.1 Bevölkerungsentwicklung	8
3.2 Die Entwicklung der Haushalte	10
3.3 Wohnungsversorgung und Wohnungsbestand	11
3.4 Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt	13
4. ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGBIETES	18
4.1 Bevölkerungs-, Haushalts- und Sozialstruktur	18
4.2 Nutzungsstruktur	24
4.2.1 Die Nordstadt (der nordöstliche Teilbereich)	24
4.2.2 Der Bereich Bismarckstraße/Friedfeld (nordwestlicher Teilbereich)	25
4.2.3 Die Unterstadt (südlicher Teilbereich)	26
4.3 Bestandsbewertung	36
4.3.1 Unterstadt	36
4.3.2 Der Bereich Bismarckstraße/Friedfeld	37
4.3.3 Die Nordstadt	38
4.3.4 Abgrenzung des Stadtumbaugebietes gem. § 171b BauGB	40
5. GEWERBLICHE NUTZUNGEN	42
5.1 Befragung der Betriebe in der Unterstadt	42



5.2	Auswertung der Befragung	44
5.3	Wesentliche Ergebnisse der Befragung	52
5.4	Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen	54
6.	EINZELHANDEL	56
7.	STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	58
7.1	Gesamträumliches Entwicklungskonzept	58
7.1.1	Nordpark	59
7.1.2	Talstraße	59
7.1.3	Unterstadt	60
7.2	Rahmenplanung und Maßnahmenkonzept für ausgewählte Bereiche	62
7.2.1	Rahmenplan	62
7.2.2	Maßnahmenkonzept	66

1. Zielsetzung

Stadtumbau ist eine neue Strategie der Stadtentwicklung bzw. des Städtebaus. Sie entstand als Reaktion auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel und deren städtebaulichen Folgen und Verwerfungen. Im Zuge des Strukturwandels der 90er Jahre fielen Produktionsgebäude und vor allem Wohnungen im großen Umfang brach. Gegenwärtig sind es Wohnungen aus den 50er Jahren (meist von geringerer Grundrissqualität, unzureichender Wärmedämmung und einer inzwischen veralteten technischen Ausstattung sowie in belasteter Lage¹), oder Wohnungen in noch älteren, vernachlässigten Gebäuden aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg, die in immer geringerem Umfang vermietet werden können. Ebenso finden aufgegebene Produktionsgebäude nur noch in sehr guten Lagen eine Nachnutzung, immer häufiger bleiben die Gebäude ungenutzt².

Es zeichnet sich ab, dass die gegenwärtigen Erscheinungen zu einem dauerhaften Zustand werden und gleichzeitig durch ihre nachteilige Wirkung weitere Wohnungen und Betriebsgebäude in ihrem Umfeld in einen negativen Circulus Vitiosus hinein ziehen. Das Szenario einer teilweise aufgegebenen Stadt erscheint unter der Würdigung der verschiedenen Entwicklungstrends, der hohen Aufwendungen für eine Revitalisierung und des erwarteten Rückgangs der Nachfrage realistisch. Diese Prognose knüpft an den Erfahrungen des nachholenden Strukturwandels in Ostdeutschland, aber auch an die stark marktwirtschaftlich geprägten Stadtentwicklungsprozesse in den USA an.

Mit dieser Untersuchung sollen Maßnahmen zum Stadtumbau im Untersuchungsgebiet – der Velberter Unterstadt und Nordstadt – initiiert werden. Gleichzeitig soll gezeigt werden, dass die Anforderungen des Baugesetzbuches erfüllt werden bzw. erfüllt werden können.

Ein Stadtumbau im Sinne des Baugesetzbuches ist angezeigt, wenn die einheitliche und zügige Durchführung der notwendigen Entwicklungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt (§ 171a, Abs. 1 BauGB). Für die Unterstadt sowie für Teilbereiche der Nordstadt wird dieser zentrale Aspekt ebenso wie der erforderliche Nachweis, dass die Stadtumbaumaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen (§ 171a, Abs. 3, Satz 1 BauGB) erörtert bzw. erbracht.

Das Arbeitsprogramm der Bestandsaufnahme ist in erster Linie die Darstellung der Situation. Dies umfasst neben der Aufnahme der Gebäude und Flächen und der Dokumenta-

¹ Dieser Zustand betrifft vor allem Gebäude, die unmittelbar in der Nachkriegszeit errichtet wurden. Die aktuellen Maßstäbe zum Beispiel für den Grundriss oder die Wärmedämmung waren zum Zeitpunkt des Baus ökonomisch und technisch nicht zu realisieren. Hinzu kommt, dass die Stadtplanung mit dem Willen verkehrsarme Quartiere zu schaffen auch stark belastete Straßen geschaffen hat, die sich als Wohnlagen nicht mehr eignen.

² Im Gewerbebereich ist dies auch eine Folge der Wettbewerbsverhältnisse. Neue gut erschlossene sehr kostengünstige Gewerbeflächen auf der "grünen Wiese" stehen genutzten Flächen, die zum Teil Restriktionen aufweisen, gegenüber. Auf dem Gewerbeflächenmarkt besteht der seltene Fall, dass Gebrauchtwagen teurer sind als Neuwagen.



tion ihres Zustandes, auch eine Prognose der Gebietsentwicklung, da Stadtumbaumaßnahmen in Gebieten erfolgen, die von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Diese "Prognosen" oder Szenarien beziehen sich sowohl auf den Wohnungsmarkt, als auch auf den Gewerbeflächenmarkt. Dies macht es jeweils erforderlich sich mit den gesamtstädtischen, aber auch den kleinräumigen Verhältnissen auseinanderzusetzen. Grundlage dieser Diskussion sind vorhandene Untersuchungen aus den letzten Jahren. Ebenso werden die Möglichkeiten der Gewerbeflächennachfrage der Stadt Velbert untersucht. Hier geht es aber weniger um Gewerbeflächen im Sinne des § 8 BauNVO sondern um Betriebe, deren Ansiedlung in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) möglich ist.

Neben dieser grundsätzlichen Erörterung wird die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer dargestellt und diskutiert. Das Baugesetzbuch erwartet, dass die Eigentümer selbst die Initiative ergreifen und wesentliche Anteile der Finanzierung tragen. Der Paragraph 171a stellt ausdrücklich dar, dass Stadtumbaumaßnahmen ergänzend stattfinden. Während Sanierungsmaßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen, die beiden weiteren Stadtentwicklungsinstrumente des Besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch, auch im unterschiedlichen Umfang über "Zwangsmittel" als Möglichkeit verfügen, eine Maßnahme im öffentlichen Interesse und im Sinne des Wohl der Allgemeinheit durchzusetzen, können Stadtumbaumaßnahmen nur in Partnerschaft zwischen den verschiedenen Grundeigentümer und der Stadtplanung umgesetzt werden.

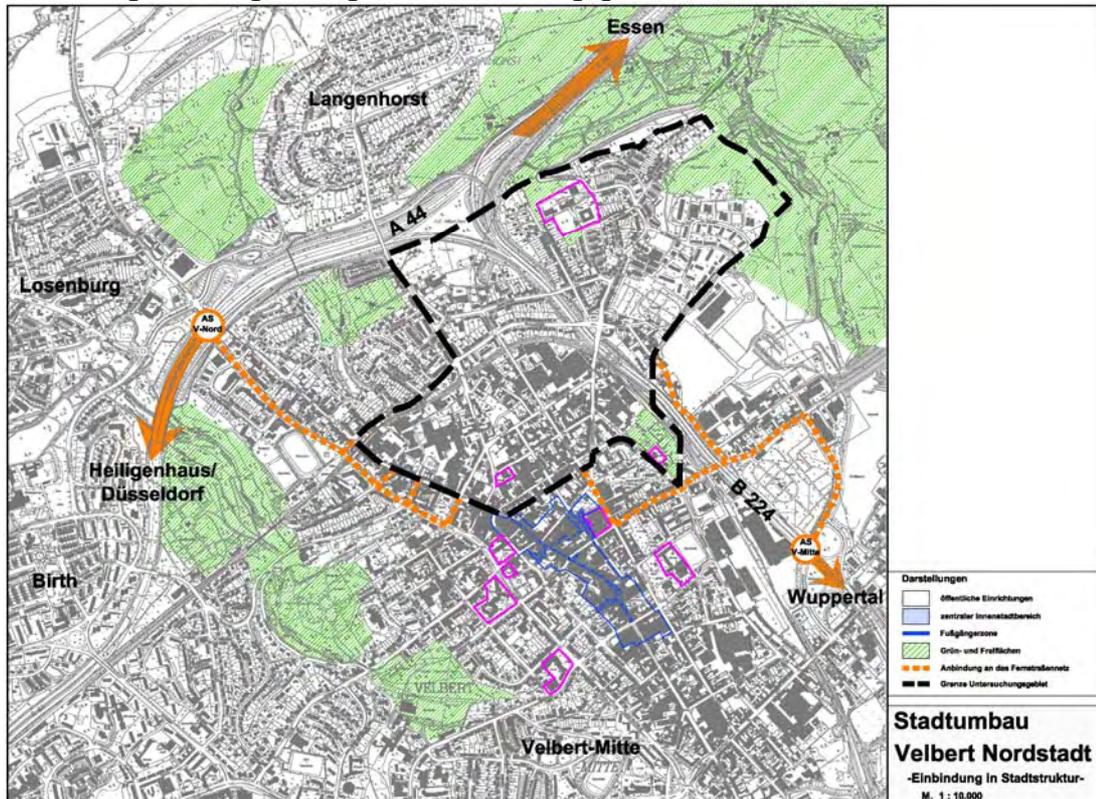
Den Abschluss der Untersuchung bilden das Städtebauliche Konzept, die Darstellung der Maßnahmen zur weiteren Konkretisierung des Konzeptes und schließlich auf der Basis dieser Ergebnisse ein Nachweis, dass das Gebiet als Stadtumbaumaßnahme im rechtlichen Sinne realisiert werden kann.

2. Das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst die sog. „Unterstadt“ sowie die Nordstadt und damit den größten Teil des nördlichen Siedlungsbereiches von Velbert-Mitte. Es hat eine Ausdehnung von ca. 115 ha (vgl. Abb. 1 sowie Karte im Anhang). Seine südliche Grenze ist die Sternbergstraße, die zugleich den nördlichen Abschnitt des Innenstadtrings bildet. Die südliche Randbebauung der Sternbergstraße wurde nachträglich mit in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Damit grenzt das Untersuchungsgebiet unmittelbar nördlich an den Innenstadtkern von Velbert-Mitte an.

Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Die westliche Grenze des Untersuchungsgebietes wird durch die Straßenzüge Friedrichstraße / Bismarckstraße / Langenhorster Straße gebildet. Die Abgrenzung verläuft dann südlich der A 44 vom Autobahndreieck Velbert-Nord in nordöstliche Richtung bis zum nordöstlichen Siedlungsrand im Bereich „An der Wildenburg“. Sie knickt dort im rechten Winkel ab und verläuft in südöstliche Richtung durch ein Waldstück, um dann in der Verlängerung der Straße „Am Kattensiepen“ wieder im rechten Winkel nach Südwesten abzuknicken. Von dort verläuft die Grenze entlang des südöstlichen Siedlungsrandes der Nordstadt und der Straße „Am Kattensiepen“ bis zur Talstraße. Sie knickt dann nach



Süden ab, überspringt die autobahnähnlich ausgebaute B 224 bezieht die Grünanlage und das Jugendzentrum an der Höferstraße ein und verläuft dann entlang der Höferstraße bis zur Sternbergstraße.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in drei Bereiche aufteilen, die durch zwei das Gebiet durchlaufende trennende Barrieren gebildet werden. Die 4-spurig ausgebaute B 224 ist eine Barriere, die den nordöstlichen Bereich (Nordstadt) vom übrigen Untersuchungsgebiet abgrenzt. Die aufgelassene Bahntrasse bildet die zweite Barriere, die den südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes – die Unterstadt – im Norden begrenzt. Nördlich dieser Bahntrasse und westlich der B 224 ergibt sich im Nordwesten des Untersuchungsgebietes der dritte Bereich (Bismarckstr. / Friedfeld).

2.2 Situation im Untersuchungsgebiet

Die in Kap. 1 auf allgemeiner Ebene skizzierten Folgen und negativen städtebaulichen Auswirkungen von wirtschaftlichem Strukturwandel und demografischen Veränderungen treten in Velbert im Untersuchungsgebiet in räumlich konzentrierter Form auf. Die Stadt Velbert befindet sich insgesamt in einem wirtschaftlichen Strukturwandel, der auch in einigen Teilen des Stadtgebietes mit den beschriebenen negativen städtebaulichen Auswirkungen besonders in Erscheinung tritt. Die einst die Wirtschaftsstruktur von Velbert mit beherrschenden Gießereien sind in den letzten beiden Jahrzehnten nach und nach aus Velbert verschwunden. Sie ließen typische Industriebrachen zurück. Zum Teil sind diese Brachflächen bereits wieder genutzt, an anderen Stellen sind sie noch als sichtbare ‚Wunden‘ im Stadtgebiet erkennbar. Der Zusammenbruch der Gießereiindustrie in Velbert traf auch die vor- und nachgelagerten kleineren und mittleren Handwerks- und Industriebetriebe wie Schleifereien, Formtechnikbetriebe etc., die in Velbert zahlreich vertreten waren. Einem Teil dieser Betriebe gelang es sich neu zu orientieren und sich neue Marktfelder zu erschließen. Aber mit dem Rückzug der Gießereien verschwanden auch eine Reihe dieser metallverarbeitenden Betriebe entweder ganz vom Markt oder mussten sich deutlich verkleinern. So gingen in Velbert allein zwischen 1998 und 2003 die Beschäftigten im Wirtschaftszweig Metallerzeugung /-bearbeitung von ca. 15.000 auf ca. 13.000 zurück.

Insbesondere in der Unterstadt, die den südlichen Teil des Untersuchungsgebietes bildet, treten die negativen städtebaulichen Auswirkungen dieses Strukturwandels zu Tage. Gleichzeitig ergeben sich hier durch den Rückzug des Verarbeitenden Gewerbes aus diesem innenstadtnahen, gründerzeitlich geprägten Stadtviertel neue Chancen für seine zukünftige Entwicklung.

In Velbert sind auch die oben erwähnten städtebaulichen Folgen und Verwerfungen durch den demografischen Wandel zu beobachten. Die Bevölkerungsentwicklung in Velbert ist nach einer Phase der Stagnation in den 90er Jahren seit 2001 rückläufig. Diese Entwicklung macht sich auf dem Wohnungsmarkt durch zunehmende Wohnungsleer-



stände und zurückgehende Wohnungsbauinvestitionen bemerkbar und führt in der Folge zu negativen städtebaulichen Auswirkungen. Der Wohnungsbau in Velbert zeigte im letzten Jahrzehnt (seit 1995) einen deutlich rückläufigen Trend. Dabei ist insbesondere der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) stark zurückgegangen, der Ein- und Zweifamilienhausbau blieb dagegen relativ stabil.

Die derzeitigen Wohnungsleerstände in Velbert verteilen sich nicht gleichmäßig im Stadtgebiet. Wie oben skizziert, konzentrieren sie sich auf bestimmte Wohnungsbestände, die im Stadtgebiet an ganz bestimmte Standorte gebunden sind. So stellt eine Konzentration von Leerständen in einem Quartier in der Nordstadt (Nordpark) ein besonderes städtebauliches Problem dar. Aber auch an anderen Stellen im Untersuchungsgebiet sind vereinzelt Wohnungsleerstände zu beobachten. Dies betrifft insbesondere Wohnungen, die sich in schlechtem Zustand und/oder in einem mangelhaften Wohnumfeld befinden, was auf Teile des Wohnungsbestandes in der Unterstadt und am Rande der Nordstadt zutrifft.

3. Rahmenbedingungen

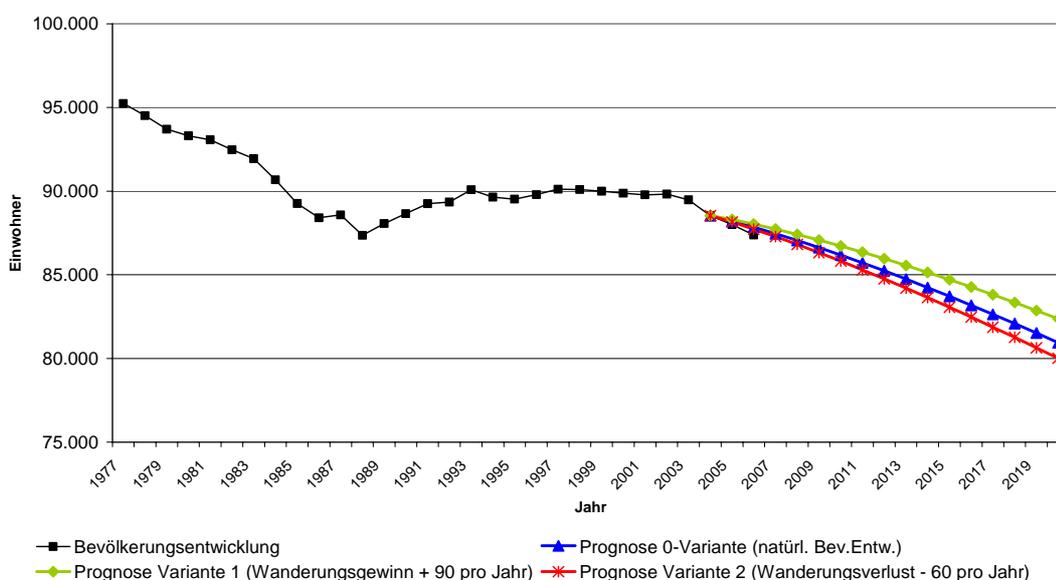
Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung in Velbert sowie die damit verbundenen Wirkungen und Reaktionen auf dem Wohnungsmarkt sind wesentliche Rahmenbedingungen für den Stadtumbau in der Nordstadt. Die nachfolgenden Ausführungen nehmen in Teilen Bezug auf das Gutachten zur Wohnbauflächenbedarfsermittlung, das im Auftrag der Stadt Velbert zur Flächennutzungsplanneuaufstellung im März 2005 vom Büro Planquadrat Dortmund erstellt wurde³.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Einwohner in Velbert ist nach einer Phase der Stagnation in den 90er Jahren seit 2001 rückläufig. Die Rückgänge der letzten Jahre ergeben sich aus der Kombination eines zunehmenden Sterbeüberschusses und negativen Wanderungssalden. Die Sterbeüberschüsse nehmen bereits seit 1990 kontinuierlich zu. Dieser Entwicklungstrend bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird sich aufgrund der Altersstruktur und der demographischen Entwicklung künftig fortsetzen und noch verstärken. Der daraus resultierende Bevölkerungsrückgang lässt sich nicht mehr ohne größere Anstrengungen durch Wanderungsgewinne kompensieren.

Abb. 2

Bevölkerungsentwicklung Velbert



Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten des LDS-NRW

³ Vgl.: Stadt Velbert, Baudezernat: Wohnbauflächenbedarfsermittlung für den Flächennutzungsplan der Stadt Velbert, erarbeitet von Planquadrat Dortmund im März 2005

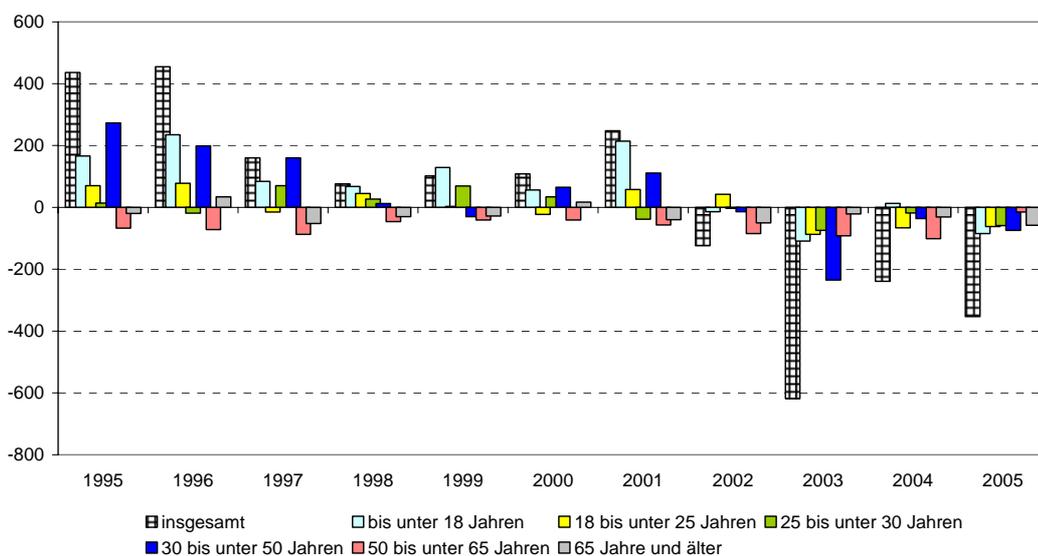
Die für Velbert im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsprognose für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans favorisierte Bevölkerungsprognose, die von einem durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 90 Einwohnern ausgeht, kann den durch die zunehmenden Sterbeüberschüsse zu erwartenden Bevölkerungsrückgang nur etwas abschwächen. Die Bevölkerung von Velbert wird demnach von 88.538 Einwohnern Anfang 2004 auf ca. 82.400 Einwohner Anfang 2020 zurückgehen (vgl. Abb. 2).

Hinsichtlich der Wanderungssalden hat sich die bereits in den Jahren 2002 und 2003 eingesezte Entwicklung von Wanderungsverlusten, die die negative Entwicklung durch die natürliche Entwicklung noch verstärkt, in den letzten beiden Jahren stabilisiert (vgl. Abb. 3). Dies bedeutet, dass die Bevölkerung in Velbert offenbar schneller schrumpft als in der Wohnbauflächenprognose angenommen.

Diese Entwicklung geht mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung in Velbert einher. Im Jahr 2020 wird nur die Altersgruppe der ‚Hochbetagten‘ (älter als 75) stärker besetzt sein als heute und bis dahin um mehr als ein Drittel zunehmen. Im gleichen Zeitraum nehmen die 19 bis 40-Jährigen sowie die davon abhängige Gruppe der Kinder und Jugendlichen (0 bis 19 Jahre) am stärksten ab (vgl. Abb. 4).

Abb. 3

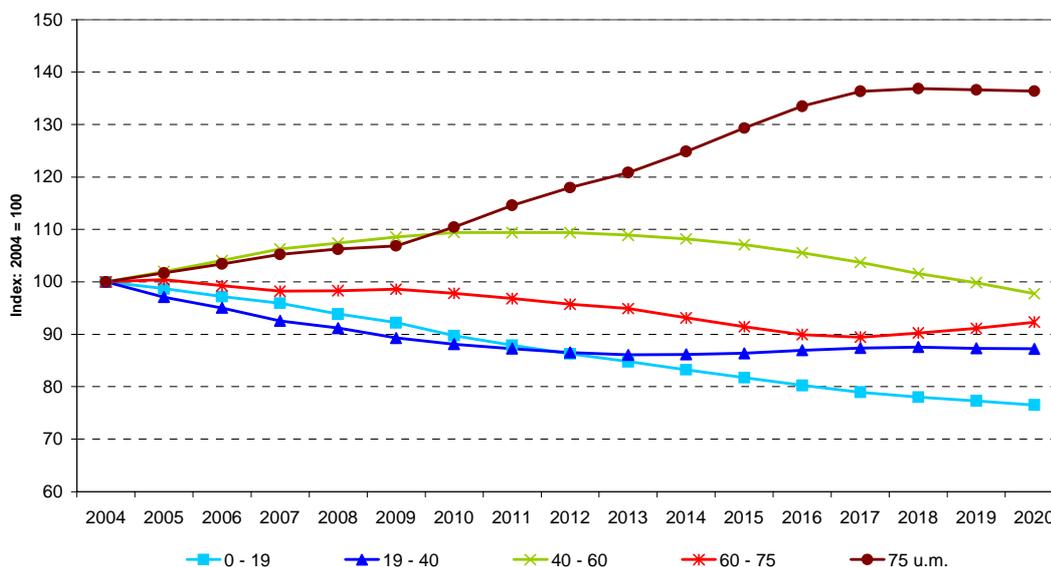
Wanderungssalden nach Altersgruppen 1995 - 2005
Stadt Velbert



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des LDS-NRW

Abb. 4

Entwicklung ausgewählter Altersgruppen in Velbert



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des LDS-NRW

Auf Grundlage des vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Strategieprogramms 2014 geht die Stadt Velbert davon aus, dass durch Wanderungsgewinne die Bevölkerungszahl mit ca. 85.000 Einwohnern konstant gehalten werden kann.

3.2 Die Entwicklung der Haushalte

Der Trend der stetigen Haushaltsverkleinerung, der mit der Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten und einem Rückgang von 3 und mehr-Personenhaushalten verbunden ist, wird sich aufgrund der dahinter stehenden demographischen und sozioökonomischen Entwicklungen voraussichtlich auch in den nächsten 15 Jahren fortsetzen. Knapp drei Viertel aller Haushalte werden bundes- und landesweit im Jahr 2020 aus ein oder zwei Personen bestehen. Der Prozess der fortschreitenden Verkleinerung der Haushalte führt dazu, dass die Zahl der Haushalte in Velbert langsamer zurückgehen wird als die Wohnbevölkerung. Er reicht aber wegen der zu erwartenden Dynamik des Bevölkerungsrückgangs nicht aus, die Zahl der Haushalte in Velbert auf dem heutigen Niveau zu halten. Es ist zu erwarten, dass sich die Zahl der Haushalte in Velbert von ca. 41.400 im Jahr 2004 auf ca. 39.000 bis 40.000 im Jahr 2020 reduzieren wird.

Tab. 1:

Prognose Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Velbert						
Jahr	Einwohner (Wand.-Saldo + 90 /a)	Entwicklung durchschn. HH-Größe	Anzahl Haushalte (Wand.-Saldo + 90, langs. HH-Verkl.)	Einwohner (Wand.-Saldo - 60 /a)	Entwicklung durchschn. HH-Größe	Anzahl Haushalte (Wand.-Saldo - 60, beschl. HH-Verkl.)
2004	88.538	2,14	41.373	88.538	2,14	41.373
2005	88.308	2,14	41.362	88.157	2,13	41.311
2006	88.027	2,13	41.327	87.725	2,13	41.224
2007	87.734	2,13	41.287	87.282	2,12	41.132
2008	87.417	2,12	41.234	86.814	2,12	41.027
2009	87.079	2,12	41.172	86.326	2,11	40.913
2010	86.725	2,11	41.102	85.821	2,10	40.789
2011	86.353	2,11	41.023	85.299	2,10	40.657
2012	85.964	2,10	40.935	84.761	2,09	40.517
2013	85.560	2,10	40.840	84.207	2,09	40.368
2014	85.142	2,09	40.738	83.641	2,08	40.212
2015	84.709	2,09	40.628	83.061	2,07	40.049
2016	84.266	2,08	40.513	82.472	2,07	39.880
2017	83.813	2,08	40.392	81.874	2,06	39.706
2018	83.347	2,07	40.264	81.265	2,06	39.526
2019	82.869	2,07	40.130	80.644	2,05	39.339
2020	82.377	2,06	39.989	80.011	2,04	39.144

Die rückläufigen Entwicklungstrends bezüglich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Velbert korrespondieren mit einer seit Jahren rückläufigen Entwicklung der Beschäftigung. So sind die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1995 und 2005 in Velbert von 33.796 auf 29.445 zurückgegangen, was einer Reduzierung um ca. 13 Prozent entspricht. Dabei gingen die Vollzeitstellen mit 15 Prozent noch stärker zurück.

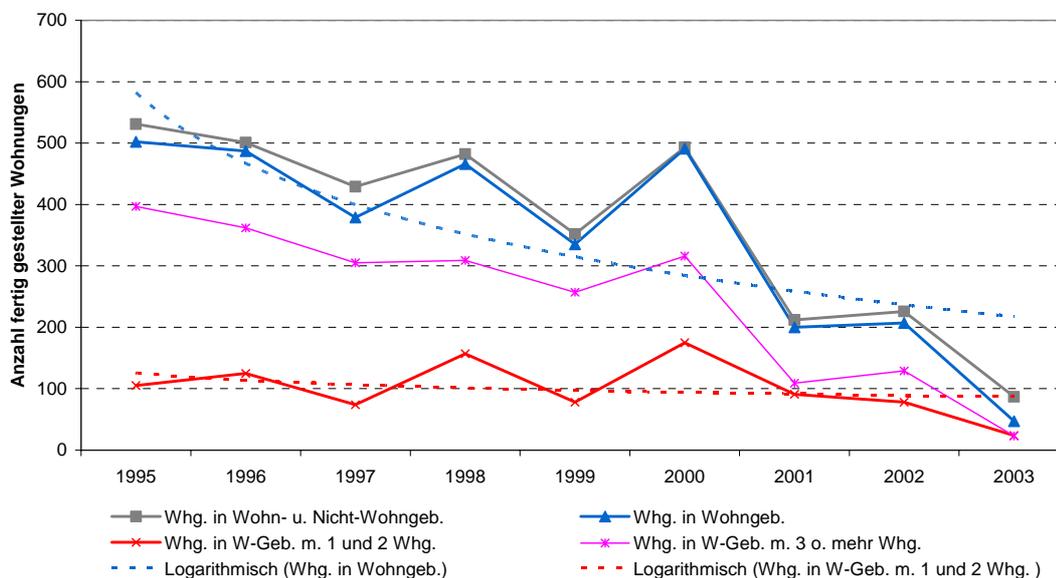
Dieser Rückgang bei den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geht einher mit einem kontinuierlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit in Velbert. Damit sind vom Arbeitsmarkt zur Zeit keine positiven Impulse auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie auf den Wohnungsmarkt zu erwarten.

3.3 Wohnungsversorgung und Wohnungsbestand

Die Stadt Velbert weist im Vergleich zum Landesdurchschnitt und zum Kreis Mettmann eine überdurchschnittliche Wohnungsversorgung auf. Der Wohnungsbau in Velbert zeigte im letzten Jahrzehnt (seit 1995) einen deutlich rückläufigen Trend. Dabei ist insbesondere der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) stark zurückgegangen, der Ein- und Zweifamilienhausbau blieb dagegen relativ stabil.

Abb. 5

Wohnungsbau in Velbert



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des LDS-NRW

Der heutige Wohnungsbestand übersteigt die Zahl der derzeit vorhandenen Haushalte, so dass sich ein Wohnungsüberhang ergibt, der sich auch an Wohnungsleerständen im Stadtgebiet festmachen lässt. Der heutige Wohnungsbestand reicht sogar aus, um den sich aus der prognostizierten Haushaltsentwicklung ergebenden Wohnungsbedarf (einschließlich Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve) rechnerisch decken zu können.

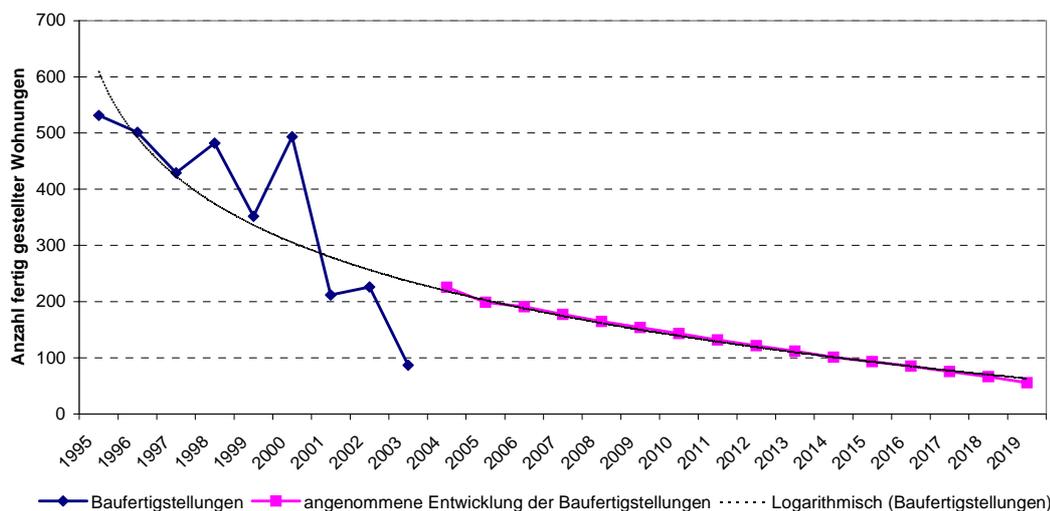
Unter diesen Verhältnissen und Entwicklungsbedingungen ist davon auszugehen, dass sich der Trend eines allmählichen Rückgangs des Wohnungsbauniveaus fortsetzen wird. Auch die Fortschreibung der zu erwartenden steigenden Wohnflächenversorgung pro Kopf stützt diese Einschätzung. Sie macht aber auch deutlich, dass trotz der zu erwartenden rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Velbert weiterhin mit Zuwächsen im Wohnungsbestand zu rechnen ist. Die Zuwächse werden aber im Prognosezeitraum bis 2020 voraussichtlich allmählich kleiner.

Mit diesem Prognoseansatz ergibt sich für den Prognosezeitraum bis 2020 ein durchschnittlicher jährlicher Wohnungsneubaubedarf von ca. 130 Wohnungen in Velbert.

Abb. 6

Annahme zur Entwicklung der Wohnungsbaufertigstellungen

auf Grundlage der angenommenen Entwicklung der Wohnbauflächenversorgung



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des LDS-NRW

3.4 Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Veränderungen der Haushalts- und Einkommensstruktur werden Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnungen haben. Bestimmungsfaktoren des Wohnflächenkonsums sind vorrangig die Haushaltsgröße sowie Alter und Nationalität des Haushaltsvorstands. Es gelten allgemein folgende Abhängigkeiten:

- kleine Haushalte fragen mehr Fläche pro Kopf nach als große
- Eigentümer fragen mehr Fläche nach als Mieter
- jüngere Haushalte beanspruchen weniger Wohnfläche pro Kopf als Senioren
- mit steigendem Einkommen nimmt der Wunsch nach Eigentum zu.

Neben diesen Verhaltenseffekten wird es einen Struktureffekt aufgrund der Verschiebung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur geben. Ältere Haushalte verbleiben in den an sich zu großen Familienwohnungen. Die Altersstruktur wirkt sich also auf die Wohnfläche pro Kopf aus. Mit einer alternden Bevölkerung gewinnt dieser Remanenzeffekt zunehmend an Gewicht auf dem Wohnungsmarkt. Die von älteren Haushalten beanspruchten Wohnflächen stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Eine entscheidende Frage für den Wohnungsmarkt ist also, inwieweit jüngere Haushalte ihre Nachfrage im Neubau decken.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich die Anforderungen an Wohnfläche und Wohnqualität weiter erhöhen werden, vor dem Hintergrund langfristig zu erwartender Realeinkommenssteigerungen bei den privaten Haushalten. Die Eigentumsbildung hängt dabei von der Haushaltsgröße und vom Haushaltseinkommen ab. Bei Ein- und Zwei-Personen-Haushalten kann ein höherer Zuwachs der Eigentumsquote beobachtet werden als bei größeren Haushalten, wobei bislang die Eigentumsquote bei kleineren Haushalten noch deutlich geringer ist als bei größeren.

Eine steigende Wohnflächeninanspruchnahme kann nicht nur bei älteren Haushalten, sondern auch bei kinderlosen Doppelverdiener-Paaren mittleren Alters prognostiziert werden, die über genügend Wohnkaufkraft verfügen, um sich große Wohnungen zu leisten.

Erhöhter Wohnflächenkonsum und die Bildung von Wohneigentum schwächen die wohnungsmarktrelevanten Folgen negativer Bevölkerungsentwicklungen ab. Trendprognosen des BBR zeigen, dass aufgrund von Struktur- und Verhaltenseffekten die Pro-Kopf-Wohnflächen und die Eigentümerquote noch steigen werden. Vor dem Hintergrund schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wird sich diese zur Zeit noch eher dynamische Zunahme abschwächen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Wohneigentumsbildung und der Wohnflächenkonsum, die in der Vergangenheit eindeutig der „Motor“ waren, in Zukunft weniger stark zur Wohnungsnachfrage beitragen werden.

Die neuen Berechnungen des BBR zeigen, dass der demographisch bedingte Nachfrage-rückgang früher und deutlicher einsetzt, als bislang angenommen. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird nach 2010 abnehmen, da die Zahl der typischen Wohneigentumsbildner sich verringert.

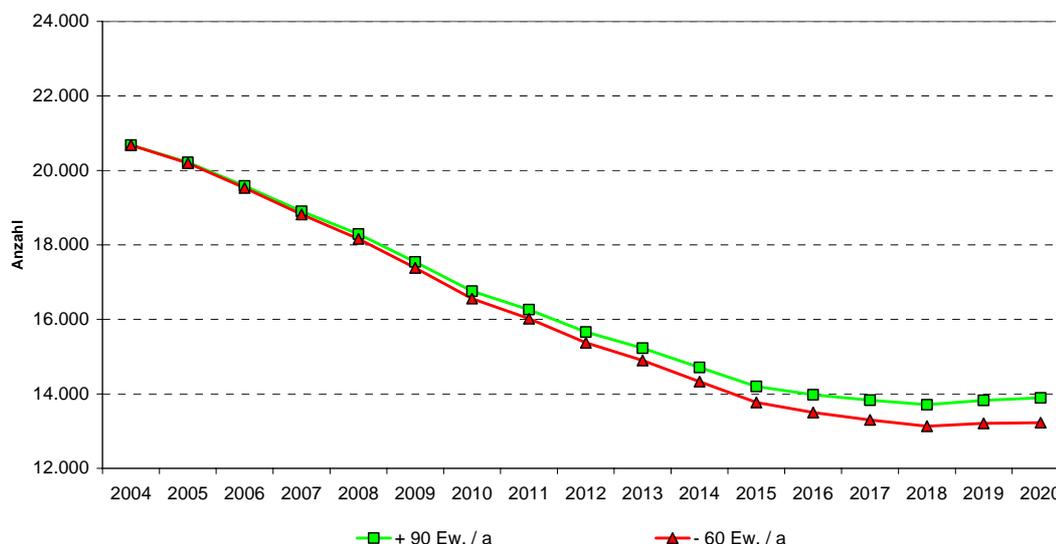
In Velbert ist der Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe (30 bis 45-jährige) schon jetzt in vollem Gange. So ist zu erwarten, dass diese Gruppe bis zum Jahr 2015 um ca. ein Drittel bzw. ca. 7.000 Einwohner zurückgehen wird (s. nachfolgende Abbildung). Nach 2015 ist dann eine Stagnation dieser Altersgruppe auf einem Niveau zwischen 13.000 und 14.000 Einwohnern zu erwarten (gegenüber ca. 20.000 heute).

Auch für andere Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt zeichnen sich demogra-fisch bedingte Entwicklungstrends für die nächsten Jahrzehnte ab⁴. So verringert sich der Anteil junger „Starter-Haushalte“ in den nächsten Jahrzehnten. Diese Nachfragegruppe fragt eher kleinere Wohnungen im unteren Preissegment nach, so dass sich die Nachfrage für dieses Marktsegment in Zukunft tendenziell verringern wird.

⁴ Vgl. dazu auch die Ausführungen zur Wohnungsnachfrage einzelner Gruppen (Kap. 2.1.2.4) in der Rohfassung des Endberichtes des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster „Kooperatives Management im Wohnungsrückbau – Modellprojekt Velbert-Nordpark“, der im Auftrag der Stadt Velbert im Rahmen des Stadtumbauprojektes erstellt wurde.

Abb. 7

**Entwicklung der typ. Wohneigentumsbildner in Velbert
(30 bis 45-jährige)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Daten des LDS-NRW

Die absolute Zahl der Single-Haushalte verändert sich bis zum Jahr 2040 in Velbert nur sehr geringfügig, ihr Anteil nimmt aber aufgrund der insgesamt zurückgehenden Haushaltszahlen etwas zu. Dabei findet gerade auch bei den Single-Haushalten eine Altersverschiebung statt, so dass der Anteil älterer Single-Haushalte gegenüber heute deutlich steigen wird. Dies bedingt eine zunehmende Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und Wohnumfeldqualitäten (insb. Erreichbarkeit zentraler Infrastrukturen). Ältere Single-Haushalte und ihre Wohnanforderungen werden also zukünftig auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung gewinnen.

Auch bei den Zwei-Personen-Haushalten werden aufgrund der demografischen Alterung ältere Mieter zukünftig immer mehr als dominierende Nachfragegruppe auftreten. Damit werden zentral gelegene Wohnstandorte in räumlicher Nähe bzw. guter Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktur zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Paare ohne Kinder, die i.d.R. über relativ hohe Einkommen verfügen, werden zukünftig nach den Single-Haushalten die zweitstärkste Nachfragegruppe auf dem Velberter Wohnungsmarkt sein. Sie stellen zumeist sehr hohe Ansprüche an Wohnungsgröße und -qualität und fragen überdurchschnittlich häufig Wohneigentum nach.

Familien mit Kindern werden in Velbert zukünftig abnehmen und damit als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung verlieren. Sie stellen die klassische Nachfragegruppe für das Ein-/Zweifamilienhaus oder Reihenhaus dar.

Für den künftigen Wohnungsmarkt in Velbert kann daraus geschlossen werden, dass die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, die in den letzten Jahren im Verhältnis zur Mehrgeschosswohnung deutlich zugenommen hat, nur noch geringfügig weiter stei-

gen wird und in Zukunft stärker als heute von Haushalten ohne Kinder getragen wird. Auf der anderen Seite ist anzunehmen, dass die Bedeutung von Wohnungen in Mehrgeschosswohnungen im Velberter Wohnungsmarkt, deren Nachfrage in den letzten Jahren deutlich nachgelassen hat, mittelfristig wieder etwas ansteigen wird. Die ansteigende Nachfrage wird sich auf Geschosswohnungen von höherer Qualität sowie in steigendem Maße auf Eigentumswohnungen richten. Es ist daher fraglich, ob damit ein Teil des in Velbert vorhandenen Wohnungsleerstandes mittelfristig abgebaut werden wird. Offensichtlich ist es so, dass ein erheblicher Teil der Leerstände im Geschosswohnungsbau - bspw. am Nordpark - nicht mehr vermietbar sind bzw. nicht mehr nachgefragt werden. Zustand und Qualität der Wohnungen und insbesondere des Wohnumfeldes am Nordpark sind für die heutigen Qualitätsanforderungen nicht mehr ausreichend, so dass sich angesichts des relativ entspannten Wohnungsmarktes keine Mieter mehr für diesen Standort finden lassen⁵.

Auf der anderen Seite besteht struktureller Neubaubedarf, weil Haushalte trotz Leerständen neue Wohnungen nachfragen, für deren Bauformen oder Standorte Knappheiten bestehen. Es wird mehr gebaut, als quantitativ benötigt wird, weil die Qualitäten der vorhandenen Wohnungsbestände nicht mehr passen⁶. Dies wird in Velbert wahrscheinlich nicht nur auf den Standort ‚Nordpark‘ zutreffen, tritt hier aber in konzentrierter Form am deutlichsten zu Tage.

Daraus ist auch abzuleiten, dass es trotz rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Velbert durchaus Sinn macht, an geeigneten Standorten neue Wohnbauflächen auszuweisen sowie im Bestand nachzuverdichten und Baulücken zu schließen. Hier wird es darauf ankommen nachfragegerechte Standorte und Qualitäten zu entwickeln und anzubieten. Zudem kann auch durch Modernisierungen ein Teil des derzeitigen Bestandes den neuen Wohnansprüchen angepasst werden, was zugleich einem weiteren Anstieg von Wohnungsleerständen entgegenwirkt.

Die Unterstadt verfügt vor diesem Hintergrund über Wohnstandortqualitäten, die in Zukunft stärker nachgefragt werden. Die zentrale Lage in fußläufiger Entfernung/Erreichbarkeit zur zentralen Innenstadt/Fußgängerzone und zu den wichtigen Infrastruktureinrichtungen macht sie zu einem idealen Standort für Bewohner, die diese Nähe und Zentralität suchen. Sie eignet sich damit besonders als Standort für altengerechte Wohnungen sowie für andere qualitätsvolle, innenstadtnahe Wohnformen mit gemisch-

⁵ Die Situation am Nordpark ist nicht zuletzt auch Ergebnis einer über Jahre verfehlten Belegungspolitik durch die städtische Wohnungsgesellschaft, die dazu geführt hat, dass sich an diesem Standort soziale und ethnische Minderheiten und Randgruppen konzentriert haben, die das Image dieser Hochhaussiedlung im öffentlichen Bewusstsein der Stadt Velbert sehr negativ prägen. In der Konsequenz kommt dieser Standort als potenzieller Wohnstandort für die meisten Mieterhaushalte in Velbert nicht in Frage.

⁶ Vgl. dazu auch empirica, Forschung und Beratung (Hrsg.): Wirtschaft und Wohnen in Deutschland – Regionale Prognosen bis 2015 Wohnungsmarktentwicklung bis 2030 S. 57 ff; Berlin, Dezember 2005



ter Bewohnerstruktur (Familien, Paare ohne Kinder, Singles, Alte). Erfolgreiche Wohnungsbauprojekte aus der jüngeren Vergangenheit, wie die Altenwohnungen an der Crnachstraße oder die Neubebauung der alten Feuerwache an der Schulstraße, die jeweils in kurzer Zeit belegt waren, sind dafür beispielhaft.

4. Analyse des Untersuchungsgebietes

Die Analyse des Untersuchungsgebietes umfasst

- die Auswertung vorliegender statistischer Daten zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Sozialstruktur
- eine detaillierte Darstellung der vorhandenen Nutzungsstrukturen
- eine städtebauliche Bewertung der Nutzungsstrukturen
- ein aus der städtebaulichen Analyse abgeleiteter Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes

4.1 Bevölkerungs-, Haushalts- und Sozialstruktur

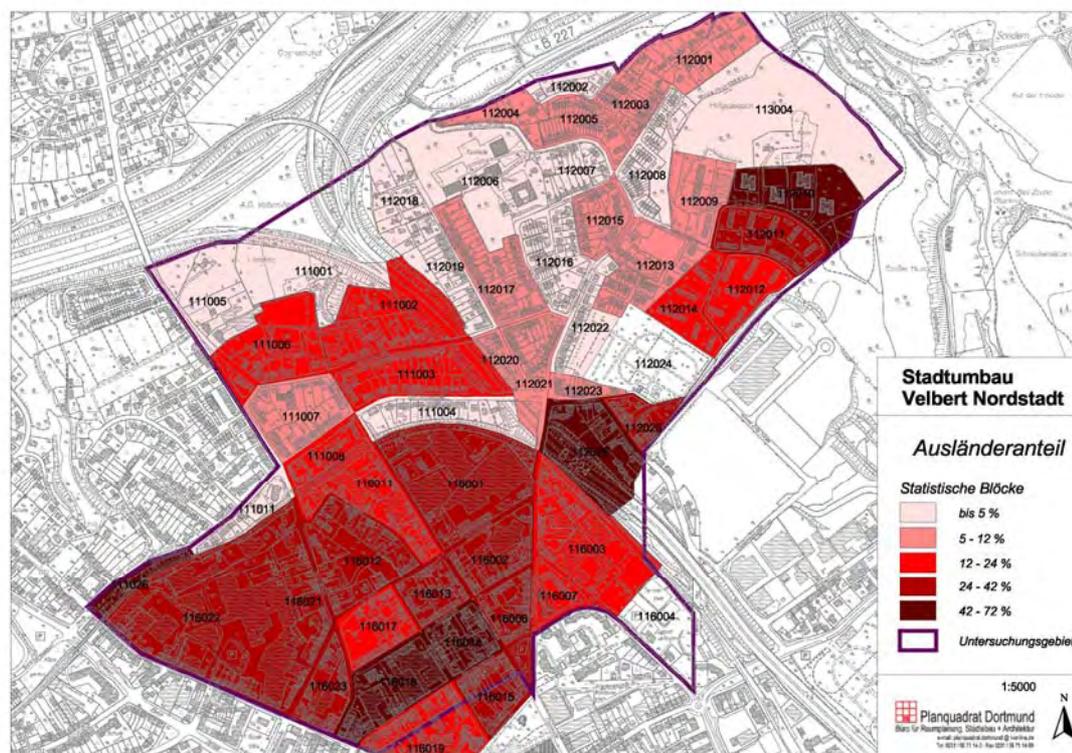
Im Untersuchungsgebiet leben zur Zeit knapp 6.000 Menschen. Die Einwohnermeldestatistik gibt 5.947 Einwohner an. Dies entspricht 6,8 % der Velberter Gesamtbevölkerung. Davon leben 2.776 oder 46,7 % im Bereich nordöstlich der B 224; im Bereich nördlich der ehemaligen Bahntrasse (stat. Bezirk 111) leben zur Zeit 653 Bürger (ca. 11 %). Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes, in der so genannten ‚Unterstadt‘ südlich der Bahntrasse zählt die Statistik 2.518 Einwohner (42,3 %).

Ca. ein Viertel (25,1 %) der Bewohner im Untersuchungsgebiet sind nicht deutsch. Damit liegt der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 11,5 %. Die ausländische Bevölkerung verteilt sich innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht gleichmäßig. Im nordöstlichen Bereich (stat. Bezirk 112) liegt ihr Anteil bei 22,7 %, im nordwestlichen Bereich (stat. Bezirk 111) bei 14,5 % und im südlichen Teil (Unterstadt, stat. Bezirk 116) bei 30,4 %. Dabei differieren die Ausländeranteile auch innerhalb dieser drei Bereiche sehr kleinteilig, wie die nachfolgende Abb. 8 zeigt.

In den beiden sozialen Brennpunkten ‚Nordpark‘ und ‚Talstraße‘ liegt der Ausländeranteil über zwei Drittel⁷. In der Unterstadt gibt es zwei Blöcke mit einem Ausländeranteil von ca. 50 %. Andererseits gibt es im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes viele Bereiche, die einen sehr geringen Ausländeranteil von unter 5 % aufweisen. Dies sind vor allem die Reihenhaussiedlungen im Bereich ‚Am Schwanenfeld‘ und ‚Hefeler Str. / An der Wildenburg‘, sowie ältere Siedlungsbereiche aus den 20er / 30er Jahren westlich der Moltkestraße sowie an der Hefeler Straße. Abgesehen von den ‚Sonderstandorten‘ Nordpark und Talstraße sowie den südlich an den Nordpark angrenzenden Geschößwohnungsbau (Zeilenbebauung) liegt im übrigen nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes der Ausländeranteil unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 11,5 %. Dies zeigt in diesem Bereich des Untersuchungsgebietes eine ethnisch segregierte Bevölkerungsverteilung auf.

⁷ Einen ähnlichen hohen Anteil hat auch ein kleiner Bereich an der Bismarckstraße, der aber mit insgesamt 15 Personen nur sehr wenige Einwohner hat.

Abb. 8: Anteile ausländischer Bevölkerung im Untersuchungsgebiet



Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten: Stadtverwaltung Velbert 2006

Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes (Unterstadt) zeigt die Abbildung hingegen flächendeckend relativ hohe Ausländeranteile. Sie liegen überwiegend zwischen 20 und 40 Prozent.

Hinsichtlich der Altersstruktur ist die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet etwas jünger als in der Gesamtstadt Velbert. Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der bis 10-jährigen bei 11,5 % gegenüber 10,1% in der Gesamtstadt; die Altersgruppe der über 65-Jährigen hat im Untersuchungsgebiet einen Anteil von 17,9 % gegenüber 19,7 % in ganz Velbert.

Innerhalb des Untersuchungsgebiet gibt es hinsichtlich der Altersstruktur der Wohnbevölkerung erhebliche Unterschiede. So gibt es Quartiere, die erkennbar überaltert sind, mit Anteilen der über 65-Jährigen von mehr als 25 %. Solche Quartiere finden sich vorwiegend im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Dabei handelt es sich zumeist um Quartiere, die in den 50er und 60er Jahren entstanden sind, wie im Bereich ‚An der Wildenburg / Wildenhang‘ im Nordosten oder im Bereich Bismarckstraße / Goebenstraße. Es ist daher anzunehmen, dass hier ein großer Teil der Wohnungen und Häuser noch von den alt gewordenen Erstbeziehern bewohnt wird. In solchen Quartieren steht in den nächsten Jahren ein ‚Generationenwechsel‘ an. Aber auch einige ältere Wohnquartiere, wie bspw. an der Moltkestraße oder im südlichen Bereich der Hefelerstraße weisen einen hohen Anteil älterer Bewohner auf. Die überalterten Quartiere decken sich zumeist mit den Quartieren mit einer unterdurchschnittlichen Haushaltsgröße.



Quartiere mit einem überdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen sind zum einen die ‚Problemquartiere‘ Am Nordpark und Talstraße. Die Hochhäuser am Nordpark haben im gesamten Untersuchungsgebiet den höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen, die hier einen Anteil von mehr als 40 % der Bewohner ausmachen. In der Talstraße liegt ihr Anteil um die 25 %.

Weitere Quartiere mit einem hohen Kinder- und Jugendlichenanteil sind:

- die Neubebauung im Bereich ‚Am Höfgen / Am Höfgesiepen‘ (Anteil ca. 34 %)
- Teile des Geschosswohnungsbaus im Bereich ‚Am Höfgesiepen / Am Steinmetz‘ (Anteil ca. 25 %)
- Drei Blöcke im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zwischen Schloßstr. und Sternbergstr. (Anteil zwischen 28 und 35 %)
- Der Block 116022 an der Friedrichstraße im Südwesten des Untersuchungsgebietes

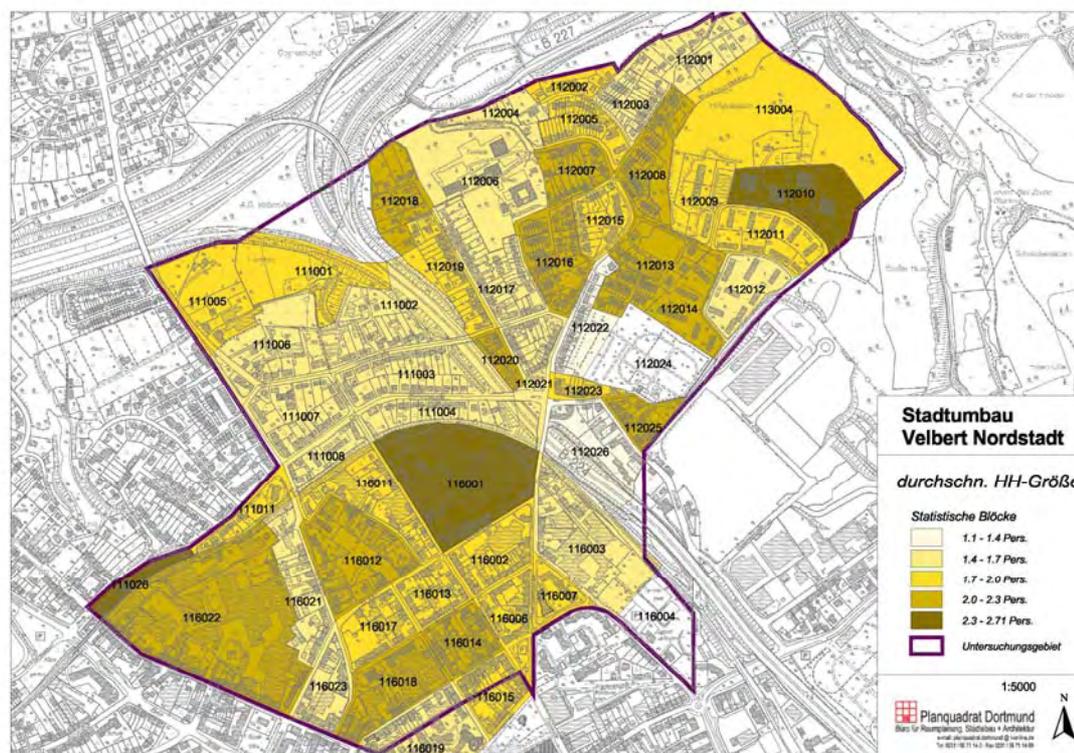
Die Altersstruktur steht in Zusammenhang mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Ältere Menschen leben zum ganz überwiegenden Teil in Ein- oder Zwei-Personenhaushalten und in der Regel ohne Kinder, da diese den elterlichen Haushalt bereits verlassen haben. Dem gegenüber sind Haushalte mit minderjährigen Kindern in der Regel größer. Die nachfolgende Karte zeigt die Verteilung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 9).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den Hochhäusern am Nordpark mit 2,71 Haushaltsmitgliedern am höchsten. Zwei weitere Blöcke, die beide nur von wenigen Haushalten bewohnt werden haben eine durchschnittliche HH-Größe von etwas über 2,3 Personen. Durchschnittliche Haushaltsgrößen zwischen 2,0 und 2,3 finden sich in den Reihenhaus- und Geschosswohnungssiedlungen beiderseits der Hefeler Straße im Nordosten des Untersuchungsgebietes, im Bereich Moltkestraße, in Teilen der Unterstadt sowie im nordöstlichen Bereich der Talstraße.

Die Bereiche mit niedrigen durchschnittlichen Haushaltsgrößen zwischen 1,4 und 1,7 Personen decken sich weitgehend mit den oben beschriebenen Quartieren mit überalterter Bevölkerung, die vorwiegend in der Nordhälfte des Untersuchungsgebietes liegen.

Eine Ausnahme stellt der Bereich südliche Talstraße dar, wo sich die städtischen Unterkünfte für Flüchtlinge und ausländische Arbeitnehmer befinden. Dieser kleinräumige Bereich wird von sehr vielen Ein-Personen-Haushalten dominiert, so dass hier die geringste durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,1 Personen im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen ist.

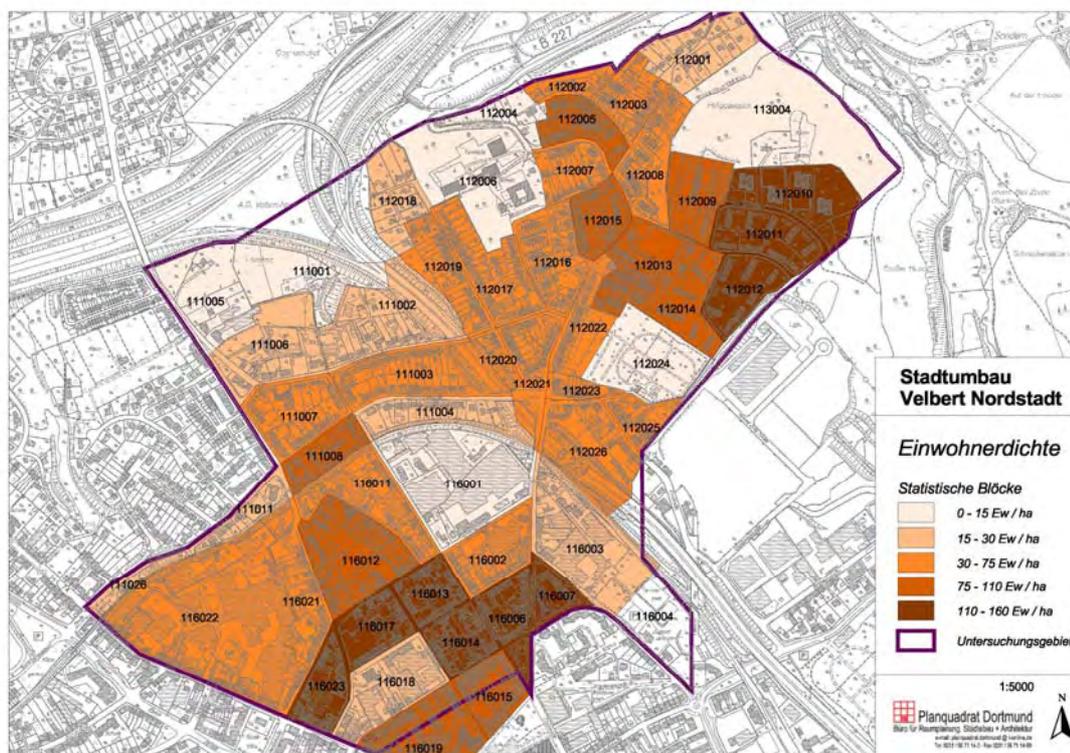
Abb. 9: Durchschnittliche Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten: Stadtverwaltung Velbert 2006

Kleine Haushalte fragen mehr Fläche pro Kopf nach als große. Vor diesem Hintergrund müsste die Einwohnerdichte in den Bereichen mit einer höheren durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Regel höher sein. Zudem wird die Einwohnerdichte von der städtebaulichen Struktur, also von der vorwiegenden Nutzung und der Bebauungsstruktur und –dichte mit bestimmt. Die Einwohnerdichtekarte (vgl. Abb. 10) zeigt auch bis auf wenige Ausnahmen ein ähnliches Verteilungsmuster wie die Karte der durchschnittlichen Haushaltsgrößen. Sie zeigt, dass die höchsten Einwohnerdichten im Untersuchungsgebiet zum einen in den Hochhäusern am Nordpark und in den südlich angrenzenden Geschosswohnungssiedlungen und zum anderen in den alten gründerzeitlichen und sehr dicht bebauten Blöcken in der Unterstadt erreicht werden. Die Einwohnerdichte liegt in diesen Bereichen zwischen 110 und 160 Einwohnern pro ha. In den westlich an den Nordpark und den Geschosswohnungsbau am Höfgesseipen angrenzenden Bereichen, die durch Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau geprägt sind, werden Einwohnerdichten zwischen 75 und 110 Ew / ha erreicht. Ansonsten dominieren im Untersuchungsgebiet mittlere Einwohnerdichten zwischen 30 und 75 Einwohnern pro ha. Geringe und sehr geringe Einwohnerdichten finden sich nur in wenigen locker bebauten Randbereichen mit hohem Grün-/Freiflächenanteil sowie in einem bislang von Gewerbenutzung dominierten Block in der Unterstadt.

Abb. 10: Einwohnerdichtekarte

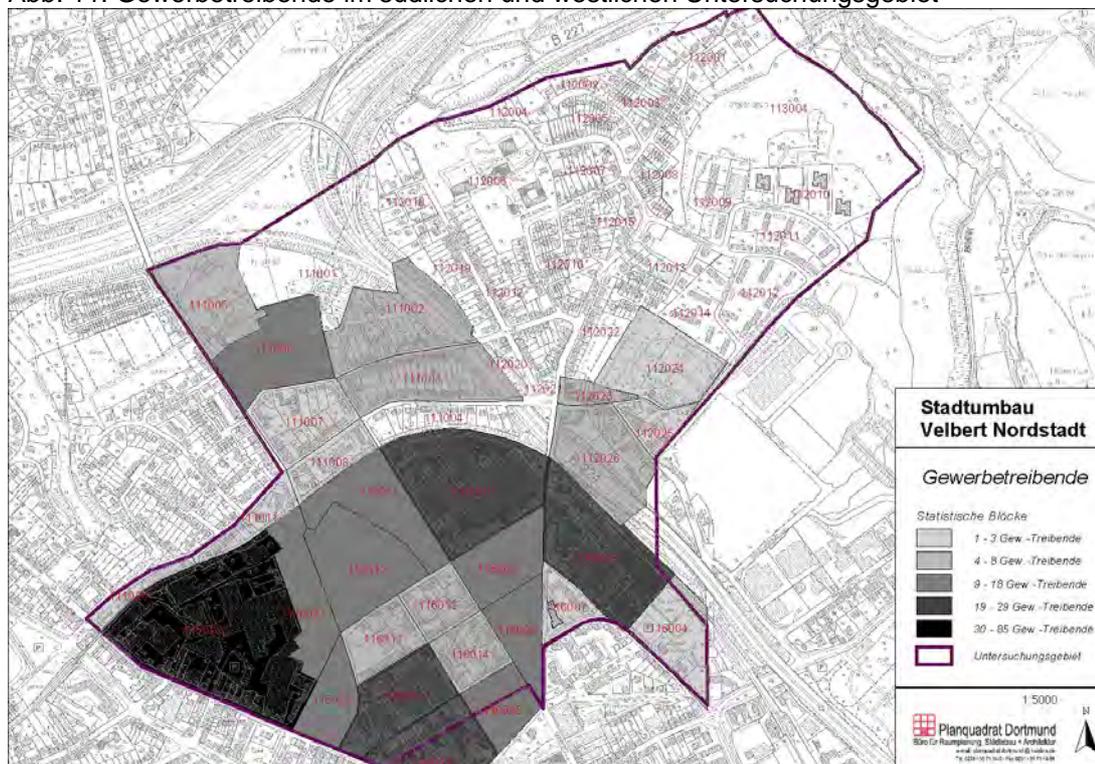


Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten: Stadtverwaltung Velbert 2006

Für den Bereich der Unterstadt, die durch stark durchmischte Nutzungsstrukturen und Gemengelagen geprägt ist, zeigt die Einwohnerdichtekarte, in welchen Blöcken Wohnnutzung vorherrscht. Die Blöcke in der Unterstadt mit geringen oder sehr geringen Einwohnerdichten (< 30 Ew / ha), werden hingegen durch gewerbliche Nutzungen dominiert.

Dies bestätigt auch die Karte mit der blockweisen Darstellung der Anzahl der Gewerbetreibenden (vgl. Abb. 11). Die Blöcke mit geringen Einwohnerdichten (Blöcke 116001, 116003, 116018) weisen eine hohe Anzahl an Gewerbetreibenden auf. Darüber hinaus gibt es in zwei weiteren Blöcken mit mittleren bis hohen Einwohnerdichten viele Gewerbetreibende. Dies ist zum einen der Block 116022 im Südwesten, in dem sich der Gewerbepark Unterstadt, mit einer Vielzahl von Unternehmen befindet. Ferner gibt es auch im Block 116019, dessen westlichen Rand die Fußgängerzone Friedrichstraße (zentrale Einzelhandelsbereich der City) bildet, eine Vielzahl von Gewerbetreibenden, mit einem deutlichen Schwerpunkt bei den Dienstleistungen und im Handel.

Abb. 11: Gewerbetreibende im südlichen und westlichen Untersuchungsgebiet



Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten: Stadtverwaltung Velbert 2006

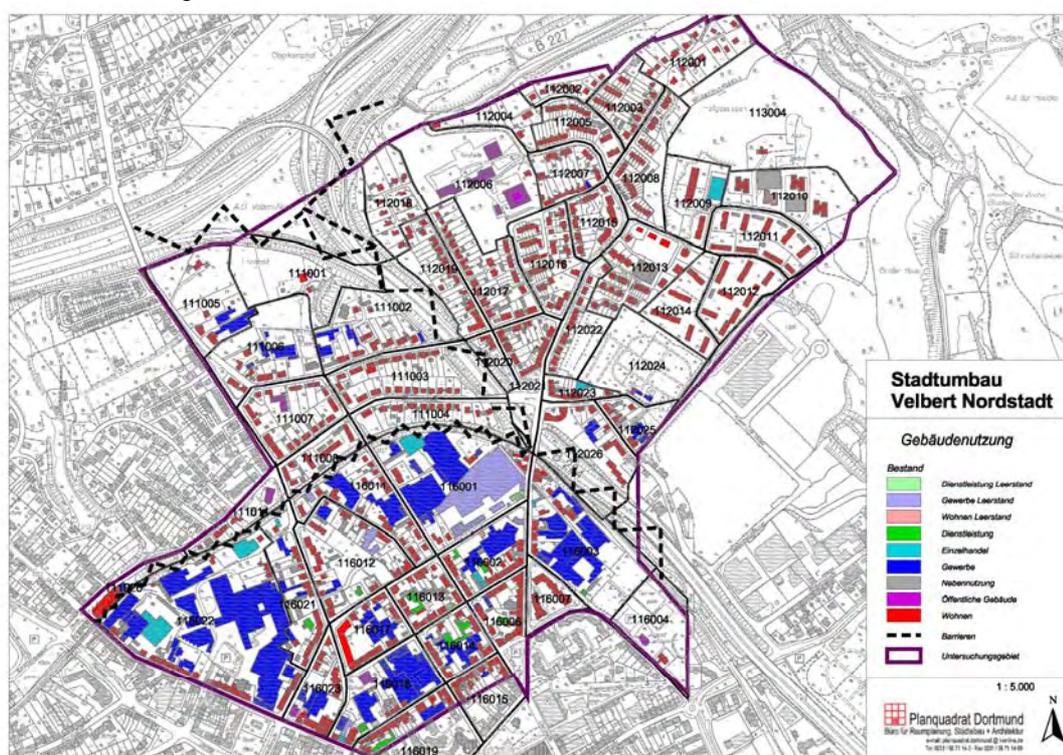
Zur Sozialstruktur liegen keine kleinräumigen Daten vor, bspw. über Arbeitslosenzahlen, Bildungsstand, Einkommen etc. Anhaltspunkte geben die vorliegenden und bereits analysierten Bevölkerungs- und Haushaltsdaten sowie die Inaugenscheinnahme des Untersuchungsgebietes durch Ortsbegehungen. Die von der Sozialstruktur auffälligsten und schwierigsten Bereiche im Untersuchungsgebiet stellen sicherlich die Hochhäuser am Nordpark sowie die Talstraße mit den dort gelegenen städtischen Unterkünften für Flüchtlinge und ausländische Arbeitnehmer dar. Der hier äußerst hohe Ausländeranteil, gepaart mit einer offensichtlich hohen Arbeitslosenrate⁸, und den kulturell andersartigen Gepflogenheiten und Verhaltensweisen der Menschen lassen diese Bereiche auch im öffentlichen Bewusstsein als Problembereiche bzw. soziale Brennpunkte wahrnehmen.

⁸ Der hohe Anteil von offensichtlich arbeitslosen Menschen im Erwerbsfähigenalter wird bei einer Ortsbegehung an einem Wochentag bei gutem Wetter augenscheinlich.

4.2 Nutzungsstruktur

Zur Darstellung und Beschreibung der Nutzungsstruktur wird auf die Unterteilung des Untersuchungsgebietes in die drei größeren Teilbereiche zurückgegriffen (vgl. Kap. 2.1). Sie werden durch bandartige Verkehrsinfrastruktur, die zugleich topografisch als Zäsur wirken, voneinander abgegrenzt. Die drei Bereiche unterscheiden sich auch von ihren städtebaulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen deutlich voneinander (vgl. Abb. 12 sowie Karte im Anhang).

Abb. 12: Nutzungsstruktur



4.2.1 Die Nordstadt (der nordöstliche Teilbereich)

Der nordöstliche Bereich wird durch die autobahnähnlich ausgebaute 4-spurige B 224 zum übrigen Untersuchungsgebiet abgegrenzt und bildet die Nordstadt. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine insgesamt relativ homogene Nutzungsstruktur als innenstadtnahes Wohngebiet aus, das über eine gute Grünausstattung (vorwiegend Hausgärten oder Abstandsgrün) verfügt. Die Wohnquartiere hier sind zum ganz überwiegenden Teil nach dem zweiten Weltkrieg entstanden. Nur im südlichen Teil – Am Moltkeplatz, an der Moltke- und Goebenstraße sowie im südlichen Abschnitt der Hefeler Straße – gibt es ältere Bestände. Es ist erkennbar, dass sich der gesamte Bereich abschnittsweise und zeitlich gestaffelt städtebaulich entwickelt hat. Dadurch ergeben sich unterschiedliche in sich homogene Wohnquartiere mit unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen:



- ‚Moltkestraße‘ mit älteren Doppelhäusern im südlichen Abschnitt und freistehenden Einfamilienhäusern im Norden
- ‚Moltkeplatz‘ mit geschlossener Blockrandbebauung
- ‚Am Schwanefeld / Am Grabenberg‘ überwiegend Reihenhausbauung tlw. auch Doppelhäuser
- nördlicher Abschnitt ‚Hefeler Str.‘ / ‚Wildenstein‘ / ‚Wildenhang‘ überwiegend Reihenhausbauung tlw. auch Einzel- Doppelhäuser, vereinzelt Geschosswohnungsbau
- ‚An der Wildenburg‘ vorwiegend freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser im südlichen Abschnitt auch Reihenhausbauung
- ‚Am Nordpark‘ 4 Punkthochhäuser
- Bereich ‚Am Nordpark / Am Höfgesseipen / Am Steinmetz / Am Kattensiepen‘ Mehrgeschosswohnungsbau in Zeilenhausform
- ‚Am Höfgen / Am Höfgesseipen‘ Reihen- und Doppelhäuser, sowie sog. ‚Stadtvielen‘

An Infrastrukturausstattung gibt es in diesem Bereich eine Grundschule mit Turnhalle ‚Am Schwanefeld‘, einen von der AWO geführten Kindergarten, eine Sparkasse an der Hefelerstraße sowie einen kleinen ca. 200 m² großen Lebensmittelladen im Bereich der Hochhäuser ‚Am Nordpark‘.

Südlich der Mehrgeschossbebauung liegt im Bereich ‚Am Kattensiepen / Talstraße‘ ein Friedhof, der auch Grünversorgungsfunktion für das Wohngebiet übernimmt. Nördlich der Hochhäuser am Nordpark befindet sich ein bewaldeter Hang.

Die südlich des Friedhofs gelegene Talstraße unterscheidet sich in Nutzungsstruktur und Erscheinungsbild deutlich von den übrigen Wohnquartieren in diesem Bereich. Neben der Wohnnutzung gibt es hier auch Gewerbebetriebe, wie Schleifereien, ein Dachdeckerbetrieb, Maler- u. Lackierer sowie einen italienischen Lebensmittelimporteur. Zudem befinden sich hier Wohnheime für Flüchtlinge, (Asylübergangsheime) in Gebäuden, die deutlich sichtbare bauliche Mängel aufweisen. Sowohl die Gewerbebetriebe als auch die Flüchtlingsheime stellen für die übrigen Wohnnutzungen in diesem Bereich ein Konfliktpotenzial dar.

4.2.2 Der Bereich Bismarckstraße/Friedfeld (nordwestlicher Teilbereich)

Der Bereich Bismarckstraße/Friedfeld (nördlich der Bahntrasse) wird vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt. In seinem südlichen Teil zwischen der Bahntrasse und der Goebenstraße gibt es fast ausnahmslos Wohngebäude. Es dominieren hier freistehende Einzel- und Doppelhäuser, vereinzelt kommen aber auch Mehrfamilienhäuser (Mehrgeschosswohnungsbau) vor. Die Wohngebäude stammen zum überwiegenden Teil aus den



50er oder 60er Jahren. Die städtebauliche Struktur ähnelt hier den östlich der B 224 angrenzenden Wohngebieten.

Die Nutzungsstruktur im nördlichen Teil, nördlich der Goebenstraße, ist hingegen sehr gemischt. Die nördliche Straßenrandbebauung der Goebenstraße wird von Wohnbebauung aus den 50er/60er Jahren dominiert; sie wird lediglich gegenüber der Einmündung der Schwanenstraße durch technische Gebäude des dort gelegenen Umspannwerkes sowie von Gewerbegebäuden unterbrochen. Der dahinter liegende, rückwärtige Bereich wird von gewerblichen Nutzungen dominiert, wobei es dort auch eingestreute Wohngebäude gibt. Er lässt in Teilen noch Reste der ehemals landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstrukturen erkennen; zum einen in Form alter Hofgebäude, die tlw. zum Wohnen und tlw. für gewerbliche Nutzungen dienen, zum anderen in Form landwirtschaftlich genutzter Restflächen oder landwirtschaftlicher Brachflächen.

Im rückwärtigen Bereich der Goebenstraße liegen ein metallverarbeitender Betrieb, eine Installations- und Heizungsbaufirma, ein Baubetrieb sowie ein Medientechnikunternehmen. Sie werden von der Goebenstraße aus über schmale, private Zufahrten erschlossen, die für eine LKW-Anlieferung sehr eng sind. Die Betriebsarten sowie die ungünstige Erschließung der Standorte bilden hier ein Konfliktpotenzial zu der benachbarten Wohnnutzung. Im Bereich des Umspannwerkes liegen zwei Betriebsstandorte unmittelbar an der Goebenstraße, ein Baustoffhandel sowie eine Spedition.

Ähnlich ist die Situation im rückwärtigen Bereich der Langenhorster Straße. Die gewerbliche Nutzung besteht aus einem Chemiebetrieb, zwei Bodenlegerbetrieben (Baugewerbe), einem Kfz-Handel und einem Installationsbetrieb. Die Betriebsflächen sind auch hier über relativ enge private Zufahrten erschlossen.

4.2.3 Die Unterstadt (südlicher Teilbereich)

Südlich der stillgelegten Bahntrasse erstreckt sich die sog. ‚Unterstadt‘, die den südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes bildet. Sie unterscheidet sich in ihrer Bau- und Nutzungsstruktur grundlegend von den übrigen nördlicher gelegenen Bereichen. Die Unterstadt ist eine sehr frühe Stadterweiterung aus der Zeit zwischen 1870 und 1900, die sich nördlich an den Innenstadtkern anschließt. Sie ist geprägt durch eine sehr dichte, städtische Bebauung, einem dichten Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung (Gemengelagen) und einer geringen Grünausstattung. Diese Strukturen resultieren aus ihrer Entstehungsgeschichte, die durch ein enormes Stadtwachstum aufgrund der seinerzeit expandierenden Industrie bestimmt war. Die neu entstehenden oder expandierenden Handwerks- und Industriebetriebe siedelten sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnstandorten der Betriebsinhaber bzw. zu den benötigten Wohnhäusern für die wachsende Zahl der Arbeitskräfte an.

Diese städtebauliche Struktur mit einem engen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hat sich hier bis heute erhalten, auch wenn ein Teil der alten Industriebetriebe in der Zwischenzeit aufgegeben wurde. In den alten Gebäuden haben sich zum Teil wieder

gewerblich-industrielle Nachnutzungen niedergelassen. Teilweise werden alte Industriegebäude nur noch als Lagerflächen genutzt oder werden von Kfz- oder Handwerksbetrieben wieder genutzt. Es gibt auch vereinzelt brach gefallene Industrieflächen in der Unterstadt wie das Beer-Gelände an der Schloßstraße. Erste Ansätze eines Stadtumbaus finden sich ebenfalls in der Unterstadt. So entstand bspw. im Bereich Schulstr. /Nordstr. /Schloßstr. eine neue mehrgeschossige Wohnbebauung tlw. mit Ladenlokalen im Erdgeschoss auf dem Standort der ehemaligen Feuerwache.

Insgesamt findet sich in der Unterstadt eine äußerst heterogene Bau- und Nutzungsstruktur, die sehr kleinteilig, häufig grundstückswise, wechselt. Städtebaulich / architektonische Brüche sind ebenso wie Brüche in der Nutzungsstruktur charakteristisch für diesen Teil des Untersuchungsgebietes. Dies gilt nicht nur für die gewerblichen Standorte und Nutzungen sondern ebenso für die Wohnbebauung in diesem Gebiet.

So wechseln Gebäudezustand, Baualter, Architektur und Erscheinungsbild der Wohnbebauung zumeist sehr kleinteilig. In einigen Straßenabschnitten gibt es eine nahezu geschlossene Blockrandbebauung. Eine Reihe von Straßenabschnitten ist aber von einem ungeordneten Wechsel von unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen, vor- und zurückspringenden Gebäudekanten, Bebauungslücken durch Zufahrten oder Hofflächen gekennzeichnet. Insgesamt dominiert in der Unterstadt der Mehrgeschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhausbebauung findet sich hier nur vereinzelt.

Wegen der sehr kleinteiligen Nutzungsstruktur erfolgt eine detaillierte Darstellung der Nutzungsstrukturen in der Unterstadt blockweise:

Block Schwanenstr. / Schloßstr. / Hohenzollernstr. (116001):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
4,8 ha	62	27 %	26	2,38	20	M (+W)
Nutzungsstruktur:	Vorwiegend gewerbl. Nutzung mit Schwerpunkt Handwerk und Verarb. Gewerbe, nur vereinzelt eingestreute Wohnnutzungen					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> • Große brach gefallene Teilfläche (ehem. Beer-Gelände) im südlichen Bereich an der Schloßstr. mit noch aufstehenden, verfallenen Industriegebäuden; • Teilleerstände in Gewerbehallen im nördlichen Blockinnenbereich; • Mangelhafte Erschließung der vorhandenen Gewerbehallen im Blockinnenbereich und an der Schwanenstr. 					
Qualitäten:	Sanierter und modernisierter ehem. Gewerbebau im nordöstlichen Blockinnenbereich (Rudolfstr.), der als Wohnung und Büro (Malerbetrieb) genutzt wird					
Restriktionen:	Altlasten auf Gewerbebrache					
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> • Wiedernutzung der Gewerbebrache, • vollständige Umstrukturierung des gesamten Blocks mit dem 					

	Entwicklungsziel ‚innenstadtnahes Wohnen und Einzelhandel‘
Bemerkungen / Hinweise:	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan-Aufstellungsbeschluss gefasst, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird z. Zt. durchgeführt; • Erhebliches Veränderungspotenzial auf den der Beer-Brache angrenzenden Gewerbeflächen aufgrund von Verlagerungsabsichten von Betrieben und mangels Vermietbarkeit und tlw. Leerständen von Gewerbeflächen

Block Pfeilstr. / Schloßstr./ Schwanenstr. (116011):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
2,3 ha	120	23 %	69	1,74	17	M (+W)
Nutzungsstruktur:	Typische gemischte Nutzungsstruktur; die gewerblichen Nutzungen werden durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes dominiert					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> • Störungen und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch benachbarte Betriebe des Verarb. Gewerbes; • Mangelhafte Erschließung der größeren Betriebe des Verarb. Gewerbes; zu wenig Stellplätze für Mitarbeiter vorhanden; Probleme mit LKW-An- und Ablieferung 					
Qualitäten:	<ul style="list-style-type: none"> • im nördlichen Bereich der Schwanenstr. alte qualitätsvolle Wohnbebauung; • tlw. große Gartengrundstücke 					
Restriktionen:	-					
Chancen:	durch Verlagerung von störendem Gewerbe Aufwertung der Wohnfunktion und -qualität					
Bemerkungen / Hinweise:	ein metallverarbeitender Betrieb an der Schwanenstraße hat Genehmigungsantrag für 3-Schicht-Betrieb gestellt, wenn Genehmigung nicht erteilt wird, wird dieser (störende) Betrieb verlagern					

Block Schulstr. / Schloßstr. /Pfeilstr. (116012):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
3,0 ha	232	32 %	113	2,05	13	W
Nutzungsstruktur:	<ul style="list-style-type: none"> • Mischnutzungsstruktur, aber bereits mit einem deutlichen Schwerpunkt der Wohnnutzung, • im Blockinnenbereich befindet sich eine großflächige ehemals gewerblich genutzte Brachfläche; • Gewerbe ist hier erkennbar auf dem Rückzug 					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. mangelhafter Zustand von Gewerbe- und Wohngebäuden an der Pfeilstraße und an der Schulstraße; 					

	<ul style="list-style-type: none"> • weitgehende Verwilderung / Verbuschung der Brachfläche, an der Schloßstraße, Zwischennutzung als ungestalteter Abstellplatz für Busse
Qualitäten:	Sanierte und modernisierte Gründerzeitvilla an der Schloßstraße
Restriktionen:	Altlasten auf Gewerbebrache?
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Wohnfunktion durch Wohnbauentwicklung auf der Brachfläche im Blockinnenbereich • durch Verlagerung von störendem Gewerbe Aufwertung der Wohnfunktion und -qualität
Bemerkungen / Hinweise:	Für die Wiedernutzung der Brachfläche gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Velbert, der hier Wohnnutzung vorsieht.

Block Eckstr. / Schulstr. / Schloßstr. (116021):						
Kenngroßen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
1,9 ha	138	33 %	81	1,70	18	W
Nutzungsstruktur:	Mischnutzung mit überwiegend geschlossener Wohnbebauung entlang der Straßen (Schulstr. und Schloßstr.) und gewerblichen Nutzungen in den Hinterhöfen					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> • Hinterhofgebäude häufig in mangelhaftem baulichen Zustand; • mangelhafte Wohnumfeldqualität aufgrund von bebauten, versiegelten und zum größten Teil ungestalteten Hinterhöfen • tlw. Probleme mit LKW An- u. Ablieferung für die Hinterhofbetriebe aufgrund enger Zu- und Durchfahrten • tlw. Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Hinterhof 					
Qualitäten:	-					
Restriktionen:	Betriebsverlagerungen tlw. schwierig, wenn Betriebsinhaber auf dem Grundstück wohnt					
Chancen:	Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch mittelfristige Auslagerung störender Hinterhofnutzungen und Begrünungsmaßnahmen in den Hinterhöfen					
Bemerkungen / Hinweise:	-					

Block Friedrichstr. / Schloßstr. / Eckstr. / ehem. Bahntrasse (116022):						
Kenngroßen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
8,0 ha	248	40 %	118	2,10	85	G (+ W)
Nutzungsstruktur:	<ul style="list-style-type: none"> • Vorwiegend gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt im Gewer- 					

	<p>bepark Unterstadt, der diesen Block dominiert; die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich hier auf Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen und Großhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> • auch außerhalb des Gewerbeparks zahlreiche gewerbliche Nutzungen; entlang der Friedrichstraße vorwiegend Einzelhandel, Dienstleistungen und Verarbeitendes Gewerbe • Wohnnutzungen beschränken sich im wesentlichen auf die oberen Geschosse der Straßenrandbebauung an der Friedrichstraße und an der Schloßstraße, im Erdgeschoss sind zumeist Ladenlokale mit Einzelhandel oder Dienstleistungsnutzung untergebracht.
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. mangelhafter baulicher Zustand von Gebäuden an der Friedrichstraße, an der Schloßstraße und an der Eckstraße • Leerstand und Teilleerstand von Gewerbegebäuden an der Friedrichstraße • tlw. Leerstand von Ladenlokalen an der Friedrichstraße • mangelhafte Wohnumfeldqualität aufgrund von bebauten, versiegelten und zum größten Teil ungestalteten Hinterhöfen • tlw. Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung im Hinterhof an Friedrichstraße und Schloßstraße
Qualitäten:	<ul style="list-style-type: none"> • gewerbliche Flächenreserven im Gewerbepark Unterstadt • hohe Gewerbeumfeldqualität im Gewerbepark Unterstadt
Restriktionen:	-
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung oder Ergänzung des Gewerbeparks durch Etablierung hochwertiger Dienstleistungsnutzung an der Friedrichstraße; • Verbesserte Erschließung des Gewerbeparks durch Verlegung der Zufahrt
Bemerkungen / Hinweise:	Geäußerte Verlagerungsabsicht eines größeren Betriebes an der Friedrichstraße kann mittelfristig ein Ansatzpunkt zur Realisierung eines Dienstleistungsstandortes sein.

Block Friedrichstr. / Schulstr. / Schloßstr. (116023):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
1,3 ha	194	27 %	130	1,49	14	W
Nutzungsstruktur:	<ul style="list-style-type: none"> • gemischte Nutzungsstruktur; die gewerblichen Nutzungen befinden sich vermehrt im südlichen Blockbereich und werden durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes dominiert; • im nördlichen Blockbereich dominieren Wohnnutzungen; • an der Friedrichstraße befinden sich hauptsächlich Wohngebäude mit Einzelhandelsnutzungen / Ladenlokalen im Erdgeschoss 					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> • mangelhafte Wohnumfeldqualität aufgrund von bebauten, versiegelten und zum größten Teil ungestalteten Hinterhöfen 					

	<ul style="list-style-type: none"> • tlw. Leerstand von Ladenlokalen • Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzung und Gewerbe im südlichen Blockbereich • Sanierungsbedarf eines städtischen Gebäudes an der Ecke Schloßstr. / Friedrichstr.
Qualitäten:	
Restriktionen:	Bestehende, nicht verlagerungswillige Betriebe an der Schulstr. / Friedrichstr.
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> • Ansässiger metallverarbeitender Betrieb wird sich mittelfristig verlagern; Entwicklung von Wohnnutzung auf den frei werdenden Flächen • Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch mittelfristige Auslagerung störender Hinterhofnutzungen und Begrünungsmaßnahmen in den Hinterhöfen
Bemerkungen / Hinweise:	-

Block Schulstr. / Nordstr. / Mittelstr. / Schloßstr. (116017):						
Kenngroßen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
1,4 ha	222	18 %	118	1,88	5	W
Nutzungsstruktur:	Mischnutzungsstruktur, mit einem deutlichen Schwerpunkt der Wohnnutzung; störendes Gewerbe reduziert sich im wesentlichen auf einen metallverarbeitenden Betrieb im Blockinnenbereich					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> • Störender metallverarbeitender Betrieb im Blockinnenbereich; • Teilleerstand in alten Gewerbegebäuden im Blockinnenbereich; • Leerstand von neuen Ladenlokalen an der Schulstraße 					
Qualitäten:	Neuer Mehrgeschosswohnungsbau auf der Westseite des Blocks (ehem. Feuerwache), z.T. mit Ladenlokalen im Erdgeschoss					
Restriktionen:	-					
Chancen:	Durch Verlagerung des störenden Gewerbebetriebes Blockentkernung möglich, Chance zur Erweiterung der Wohnnutzung und / oder Begrünungsmaßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion und des Wohnumfeldes					
Bemerkungen / Hinweise:	Der störende Metall verarbeitende Betrieb hat Verlagerungsabsicht geäußert					

Block Mittelstr. / Nordstr. / Schwanenstr. / Schloßstr. (116013):						
Kenngroßen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
1,2 ha	149	36 %	82	1,82	8	W

Nutzungsstruktur:	<ul style="list-style-type: none"> Mischnutzungsstruktur, mit einem deutlichen Schwerpunkt der Wohnnutzung; sehr kleinteilige Hinterhofstruktur mit unterschiedlichen Nutzungen (gewerbl. Nutzung, Wohnnutzung, Hausgärten, Hofflächen, Nebengebäude etc.)
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> tlw. mangelhafter Gebäudezustand an der Nordstraße tlw. Konfliktpotenzial durch störende Hinterhofnutzung (insbesondere Omnibusbetrieb an der Mittelstraße) „verbauter“ Blockinnenbereich
Qualitäten:	-
Restriktionen:	sehr kleinteilige Nutzer- und Eigentümerstruktur
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> Entkernung eines Hinterhofes an der Nordstraße erfolgt zur Zeit; Verbesserung des Wohnumfeldes durch weitere Entkernung des Blockinnenbereichs und Auslagerung von gewerblichen Nutzungen
Bemerkungen / Hinweise:	-

Block Schwanenstr. / Nordstr. / Hohenzollernstr. / Schloßstr. (116002):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
1,8 ha	132	34 %	74	1,78	13	G (+ W)
Nutzungsstruktur:	Gemischte Nutzungsstruktur mit einem größeren metallverarbeitenden Betrieb im nördlichen Blockbereich (Schloßstr. und nördl. Abschnitt Hohenzollernstr.) und vorwiegend Wohnnutzung an den übrigen Blockrändern (Schwanenstr., Nordstr. u. südl. Abschnitt Hohenzollernstr.)					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> Erhebliche gestalterische und funktionale Defizite entlang der Schloßstraße wegen des Gewerbebetriebes, völlig ungestalteter und nicht gefasster Straßenraum ohne Aufenthaltsqualität; Konfliktpotenzial zwischen dem Gewerbebetrieb und der umgebenden Wohnnutzung Mangelhafte Wohnumfeldqualität 					
Qualitäten:	-					
Restriktionen:	Gewerbestandort ist planungsrechtlich gesichert (neuer FNP); Betrieb hat keine Verlagerungsabsicht					
Chancen:	Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere der Fassade durch Fassadenprogramm					
Bemerkungen / Hinweise:	-					

Block Hohenzollernstr. / Rudolfstr. / Höferstr. (116003):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
3,8 ha	67	24 %	43	1,56	29	G (+ M)
Nutzungsstruktur:	Vorwiegend gewerbl. Nutzung mit Schwerpunkt Verarb. Gewerbe und Baugewerbe, nur vereinzelt Wohnnutzungen an Hohenzollernstr. und Rudolfstr.					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> enge, unzureichende Erschließung für die Gewerbebetriebe an der Rudolfstraße; mangelnde Umfeldqualität für die Wohnnutzungen an Hohenzollern- u. Rudolfstraße 					
Qualitäten:	-					
Restriktionen:	-					
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> Verlagerungsabsicht eines Holz verarbeitenden Betriebes an der Hohenzollernstr. eröffnet Möglichkeit zur Neubebauung und Umstrukturierung an der Ecke Hohenzollernstr. / Rudolfstr. sowie zur Verbesserung der Erschließung für die Gewerbebetriebe an der Rudolfstr. Angesichts der vorgesehenen Neubebauung der Beer-Brache auf der gegenüber liegenden Seite der Hohenzollernstr. stellt eine Neuordnung und Neubebauung der Fläche städtebaulich eine wertvolle Ergänzung des Stadtumbaus an dieser Stelle dar. 					
Bemerkungen / Hinweise:	-					

Block Grün- u. Freizeitanlage Höferstr. (116004):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
2,0 ha	-	-	-	-	-	Grün
Nutzungsstruktur:	Untergenutzte und in Teilbereichen brach gefallene Grünanlage, städtisches Jugendzentrum befindet sich am Rand der Grünanlage					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> ehem. Minigolfplatz sowie Tennisanlage liegen brach und verwahrlosten 					
Qualitäten:	Auf einer Teilfläche ist ein großzügiger Spielplatz als öffentliche Grünfläche eingerichtet worden					
Restriktionen:	<ul style="list-style-type: none"> Teilfläche wird als Mitarbeiterparkplatz für benachbarten Betrieb genutzt; für nördliche Teilfläche besteht langfristig eine alternative Nutzungsoption als mögliche Erweiterung für den angrenzenden Ge- 					

	werbebetrieb
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> durch Neuordnung und Neugestaltung kann hier eine attraktive Grün- und Freizeitanlage geschaffen werden; Einbindung und Kooperation von möglichen Zielgruppen (bspw. Jugendliche, Anwohner aus der Nachbarschaft etc.) in Planung und Umsetzung; Grün- und Freizeitanlage stellt eine günstige Einstiegsmöglichkeit / Anbindung an die geplante Wege-/Grünverbindung auf der ehem. Bahntrasse dar und kann gleichzeitig zu einem attraktiven Ziel im Freizeitwegenetz werden.
Bemerkungen / Hinweise:	<ul style="list-style-type: none"> die Flächen sind in städtischem Besitz

Block Hohenzollernstr. / Sternbergstr. / Höferstr. (116007):						
Kenngroßen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
0,9 ha	147	17 %	82	1,79	3	W
Nutzungsstruktur:	reine Wohnnutzung in mehrgeschossiger Zeilenhausbebauung aus den 70er Jahren					
Mängel / Defizite:	Konfliktpotenzial durch umgebende Hauptverkehrsstraßen und östlich benachbarten metallverarbeitenden Betrieb					
Qualitäten:	intaktes innenstadtnahes Wohnquartier					
Restriktionen:	-					
Chancen:	Verbesserung des Wohnumfeldes durch Neugestaltung und Aufwertung der gegenüberliegenden Grün- und Freizeitanlage Höferstraße					
Bemerkungen / Hinweise:	-					

Block Schwanenstr. / Hohenzollernstr. / Nordstr. (116006):						
Kenngroßen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
1,4 ha	166	31 %	96	1,73	14	W
Nutzungsstruktur:	Gemischte Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Wohnnutzung; gewerbliche Nutzungen beschränken sich auf nicht störenden Einzelhandel, Gaststätten und sonst. Dienstleistungen (lediglich ein kleiner Kfz-Betrieb an der Ecke Schwanenstr. / Nordstr.); Einzelhandel konzentriert sich auf Ladenlokale in geschlossener Randbebauung an Sternbergstr. u. Hohenzollernstr.					
Mängel / Defizite:	im südlichen Blockbereich fehlende Grünausstattung im Blockinnenbereich (Hinterhofbebauung mit Garagen und sonst. Nebengebäuden)					
Qualitäten:	intaktes innenstadtnahes Quartier					
Restriktionen:	-					



Chancen:	Ggf. Blockentkernung und Begrünung im südlichen Blockbereich
Bemerkungen / Hinweise:	-

Block Mittelstr. / Sternbergstr. / Schwanenstr. / Nordstr. (116014):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
1,3 ha	153	51 %	70	2,19	6	W
Nutzungsstruktur:	Dicht bebaute gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegend gewerblich genutztem Blockinnenbereich					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> nahezu vollständige Überbauung des gesamten Blockinnenbereichs hoher Anteil an Gebäuden (Wohnen und Gewerbe) in mangelhaftem baulichen Zustand sehr mangelhaftes Wohnumfeld aufgrund der dichten Bebauung des Blockinnenbereichs des schlechten Zustandes der Gebäude und der dort angesiedelten störenden gewerblichen Nutzungen Konfliktpotenzial zwischen Wohnnutzung und störenden Gewerbebetrieben 					
Qualitäten:	<ul style="list-style-type: none"> Realisierte Umnutzung und Umbau eines brach gefallenen Bereiches im nördlichen Teil des Blocks an der Nordstr. durch das DRK als Räume für Schulungen und Lehrgänge Einrichtung eines Stadtteilcafés als soziale Anlaufstelle für die Bewohner 					
Restriktionen:	Kleinteilige Nutzer- und Eigentümerstruktur					
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> Verlagerung störender Gewerbebetriebe; Entkernung des Blockinnenbereichs, Verbesserung des Wohnumfeldes 					
Bemerkungen / Hinweise:						

Block Friedrichstr./ Sternbergstr. / Mittelstr. / Nordstr. (116018):						
Kenngrößen						
Größe	Einwohner	Ausl-anteil	Haushalte	HH-Größe	Gew-treibende	FNP (neu)
2,3 ha	69	49 %	30	2,30	21	W
Nutzungsstruktur:	<ul style="list-style-type: none"> Vorwiegend gewerblich. Nutzung mit Schwerpunkt Verarb. Gewerbe; nur vereinzelte Wohnnutzungen an Sternbergstr. und Friedrichstr.; Grundschule an der Ecke Schulstr. / Nordstr. 					
Mängel / Defizite:	<ul style="list-style-type: none"> nahezu vollständige Überbauung des gesamten Blockinnenbereichs mangelnde Wohnumfeldqualität aufgrund der dominierenden 					

	<p>gewerblichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • tlw. Leerstand von alten Gewerbehallen (ehem. Fa. Rubes) • einige Gewerbegebäude mit baulichen Mängeln • erhebliche Probleme mit LKW-Anlieferung für ansässige Betriebe, zu wenig Stellplätze für Mitarbeiter
Qualitäten:	<ul style="list-style-type: none"> • Schule mit Schulhof und Freiflächen • Sanierte und restaurierte ehem. Fabrikantenvilla an der Sternbergstraße
Restriktionen:	
Chancen:	<p>ein Betrieb im zentralen Blockinnenbereich hat bereits aufgegeben; weitere Betriebe lassen Verlagerungsabsichten erkennen; damit ergibt sich Chance der Umnutzung und des Rückbaus von Gewerbebauten (erster Ansatz zur Blockentkernung);</p>
Bemerkungen / Hinweise:	

4.3 Bestandsbewertung

4.3.1 Unterstadt

Die detaillierte, blockweise Darstellung der Nutzungsstruktur in der Unterstadt enthält bereits eine differenzierte Bewertung, die die städtebaulichen Mängel und Defizite sowie vorhandene Qualitäten und Entwicklungschancen blockbezogen benennt. In der Zusammenschau dieser Einzelbewertungen wird deutlich, dass die städtebaulichen Mängel und Defizite in der Unterstadt sich im Wesentlichen auf die durch Gemengelagen geprägte städtebauliche Nutzungsstruktur und die Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels auf diese Stadtstruktur zurückführen lassen. Der wirtschaftliche Strukturwandel führt hier zu Deinvestitionen und vermehrt zum Rückzug und zur Aufgabe von z.T. alt eingesessenen Gewerbebetrieben. Sie lassen in der Regel Flächen und Gebäude zurück, für die sich aufgrund ihres Alters, Zuschnitts und Zustandes häufig nur schwer Nachnutzer oder Käufer finden lassen. So sind an einigen Stellen in der Unterstadt Leerstände und Gewerbebrachen entstanden. Sie stellen wesentliche städtebauliche Mängel und Defizite dar und bilden gleichzeitig wesentliche Chancen und Ansatzpunkte für den Stadtumbau.

Andererseits sind in fast jedem Block in der Unterstadt immer noch störende Gewerbebetriebe wie Schleifereien oder andere metallverarbeitende Klein- oder Mittelbetriebe in den Hinterhöfen zu finden. Sie führen häufig zu Konflikten mit benachbarten Wohnnutzungen in den Vorderhäusern und beeinträchtigen das Wohnumfeld. Aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels im Verarbeitenden Gewerbe und der städtebaulichen Struktur des Gebietes haben viele Betriebe an ihren gegenwärtigen Standorten mittel- bis langfristig keine Entwicklungsperspektive mehr. Entweder die Betriebe befinden sich



ohnehin auf dem Rückzug oder der Standort hat bei einer positiven betriebswirtschaftlichen Entwicklung häufig erhebliche Einschränkungen und keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten, was über kurz oder lang eine Betriebsverlagerung nach sich ziehen wird.

Die sehr kleinteiligen gemischten Nutzungsstrukturen weisen häufig auch stadtgestalterische Defizite auf. Vernachlässigte Gebäude und Fassaden sind Mängel, die an vielen Stellen in der Unterstadt auftreten. Teilweise sind davon auch erhaltenswerte, stadtbildprägende Fassaden aus der Gründerzeit betroffen. Die Sanierung solcher erhaltenswerter Fassaden und Gebäude stellt ebenfalls eine Aufgabe für den Stadtumbau dar. Bereits sanierte gründerzeitliche Gebäude an einigen Stellen der Unterstadt (bspw. an der Sternbergstraße) bilden Ensembles von besonderer städtebaulicher Qualität und zeigen damit das Potenzial auf, das in dem Erhalt und der Sanierung solcher Gebäude steckt.

Nur einzelne Blöcke bilden eine Ausnahme und zeigen nicht die hier skizzierten ‚unterstadttypischen‘ Mängel. Dazu zählt insbesondere der Block mit der mehrgeschossigen Wohnbebauung aus den 70er Jahren im Dreieck Hohenzollernstraße / Sternbergstraße / Höferstraße, der Ergebnis einer Stadtsanierung ist. Er hebt sich städtebaulich und nutzungsstrukturell aus der übrigen Nutzungsstruktur der Unterstadt heraus. Die Wohnanlage ist in einem guten Zustand und weist keine gravierenden städtebaulichen Mängel auf.

Durch den bereits eingetretenen und auch zukünftig weiter voranschreitenden Rückzug des Verarbeitenden Gewerbes aus der Unterstadt ergeben sich neue Chancen für ihre zukünftige Entwicklung. Die zentrale Lage der Unterstadt, unmittelbar angrenzend an die Velberter Innenstadt, bildet dabei eine herausragende Standortqualität. Erste erfolgreiche Entwicklungen und Projekte, wie der Gewerbepark Unterstadt oder das Wohnprojekt auf der Fläche der ehem. Feuerwache, zeigen das Entwicklungspotenzial auf, das die Unterstadt aufgrund ihrer Lage und Struktur besitzt.

4.3.2 Der Bereich Bismarckstraße/Friedfeld

Dieser Bereich weist in seinem südlichen Teil keine gravierenden städtebaulichen Mängel auf. Es handelt sich hier um ein intaktes Wohngebiet aus den 50er und 60er Jahren. Die Gebäude sind durchweg in einem äußerlich zufriedenstellenden baulichen Zustand. Das Wohnumfeld wird durch eine gute Ausstattung an privaten Grünflächen / Gärten geprägt.

Der nördliche Teil (nördlich der Goebenstraße) hat eine gemischte Nutzungsstruktur mit Betrieben vorwiegend aus dem Verarbeitenden Gewerbe oder dem Baugewerbe im rückwärtigen Bereich. Hieraus resultieren städtebauliche Mängel. Sie liegen zum einen in der oft unzureichenden Erschließung der Betriebsgrundstücke im rückwärtigen Bereich, die meist über relativ enge private Zufahrten erfolgt. Zum anderen haben sich hier teilweise



Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes angesiedelt, die für die benachbarten Wohnnutzungen ein Stör- und Konfliktpotenzial darstellen können.

Bei der detaillierten Bestandsaufnahme fiel auf, dass sich hier eine bestimmte Form von Gewerbebetrieben bzw. Gewerbetreibenden angesiedelt hat. Es sind zumeist kleine Betriebe aus dem Verarbeitenden Gewerbe oder dem Baugewerbe, deren Betriebsinhaber auf dem Betriebsgrundstück wohnen. Dies lässt vermuten, dass es hier seltener zu Nachbarschaftskonflikten kommt, weil auftretende Störungen oder Beeinträchtigungen durch die Anwohner eher toleriert werden als in anderem Mischgebieten. Die hier angetroffene städtebauliche Struktur ähnelt - auch aufgrund der recht lockeren Bebauung mit landwirtschaftlichen Restflächen, die potenziell Reserveflächen für Betriebserweiterungen sein können - Misch- oder Dorfgebietsstrukturen im ländlichen Raum. Daraus lässt sich einerseits ein Handlungsbedarf ableiten, diesen etwas ungeordneten Bereich neu zu strukturieren und in seiner Entwicklung der städtischen Umgebung und dem Umfeld, das hier typischerweise durch Stadtrandsiedlungen gebildet wird, anzupassen, was letztlich eine Verlagerung der Betriebe bedeuten würde. Andererseits stellen solche Bereiche gewissermaßen städtebauliche Enklaven oder besondere Standorte dar, die es nahezu in jeder Stadt gibt und die von bestimmten Unternehm(e)r(n), auch bewusst gesucht bzw. geschätzt werden, die eine enge räumliche Bindung von Betrieb und Wohnung bevorzugen. Von daher kann auch die Tolerierung und Stabilisierung dieses Bereiches ein sinnvolles städtebauliches Ziel darstellen.

4.3.3 Die Nordstadt

Insgesamt betrachtet stellt die Nordstadt zum überwiegenden Teil ein intaktes Wohnquartier dar. Es zeichnet sich durch eine günstige Lage zur Innenstadt von Velbert und eine gute Grünausstattung aus. Ein Defizit besteht im Hinblick auf die Nahversorgungsinfrastruktur. In dem gesamten Bereich, der eine Ausdehnung von ca. 50 ha und ca. 2.780 Bewohner umfasst, gibt es lediglich einen ca. 200 m² großen Lebensmittelmarkt, der nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein vollständiges Nahversorgungsangebot für diesen Bereich entspricht.

Die Bereiche mit gravierenden städtebaulichen und sozialen Mängeln beschränken sich auf zwei räumlich klar abgrenzbare Standorte am Rand der Nordstadt - die Hochhäuser am Nordpark und die Talstraße. Durch die Konzentration von gravierenden städtebaulichen und sozialen Problemen an diesen beiden Standorten werden sie von den Bewohnern der angrenzenden intakten Wohnquartiere zum überwiegenden Teil als äußerst negativ wahrgenommen. In der subjektiven Wahrnehmung der Nordstadtbewohner sowie im öffentlichen Bewusstsein der Stadt Velbert erzeugt dies ein negatives Image für die gesamte Nordstadt, obwohl diese beiden Bereiche objektiv jeweils nur einen kleinen abgegrenzten Randbereich umfassen.

In den Hochhäusern am Nordpark konzentrieren sich Wohnungsleerstände. Von den vier Hochhäusern, die der städtischen Wohnbaugesellschaft gehören, ist eines (Am Nordpark 8) bereits komplett leer gezogen. In den übrigen drei Hochhäusern stehen ebenfalls



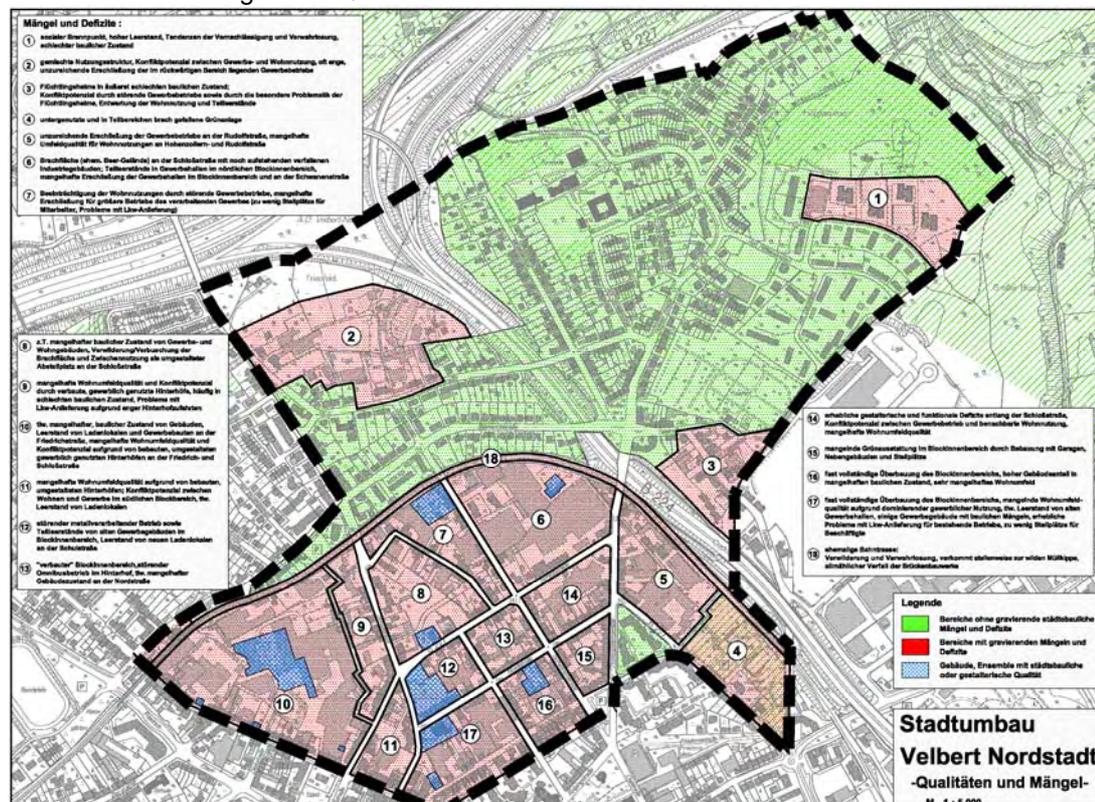
eine Vielzahl von Wohnungen leer. Insgesamt stehen von den 252 Wohnungen in den vier Hochhäusern derzeit rund 59 Prozent leer⁹. In den verbleibenden noch belegten Wohnungen konzentrieren sich Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund sowie sozial schwache Bewohner, die zu einem überdurchschnittlichen Anteil von staatlichen Transferleistungen leben. Durch den hohen Leerstand, die Konzentration sozialer Randgruppen und die mangelnden Investitionen der Wohnungsgesellschaft sind die Häuser äußerlich in einem sehr schlechten Zustand. Hier ist durch eine ungünstige Belegungspolitik eine Abwärtsspirale in Gang gekommen, die die Hochhäuser gewissermaßen zu einem sozialen Getto hat werden lassen, das für die Mehrzahl wohnungssuchender Mieter in Velbert als Wohnstandort nicht mehr in Frage kommt.

In der Talstraße konzentrieren sich die städtebaulichen und sozialen Probleme aufgrund der städtischen Flüchtlingsunterkünfte, die hier ihren Standort haben. Die Gebäude der Flüchtlingsunterkünfte sind in einem äußerst schlechten Zustand mit deutlich sichtbaren baulichen Mängeln. Die Flüchtlingsheime bilden allein schon aufgrund des besonderen Status der Bewohner ein soziales Getto, das durch den Zustand der Gebäude, der heutigen Mindestanforderungen nicht mehr gerecht wird, noch verstärkt wird. Dies wirkt sich negativ auf die Umgebung aus. So sind in der Talstraße eine Reihe von Wohnungsleerständen zu verzeichnen, die auf das schlechte Image des Bereiches zurückzuführen sind, was eine Wiedervermietung leer stehender Wohnungen dort schwierig macht.

Ein weiterer städtebaulicher Mangel ist in den hier angesiedelten störenden Gewerbebetrieben, insbesondere einer Schleiferei, zu sehen, was zu weiteren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in diesem Bereich führt.

⁹ Diese entspricht ca. 148 Wohnungen. Diese Angaben sind der Rohfassung des Endberichtes des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster „Kooperatives Management im Wohnungsrückbau – Modellprojekt Velbert-Nordpark“ entnommen, der im Auftrag der Stadt Velbert im Rahmen des Stadtumbauprojektes erstellt wurde.

Abb. 13: Karte Mängel und Qualitäten

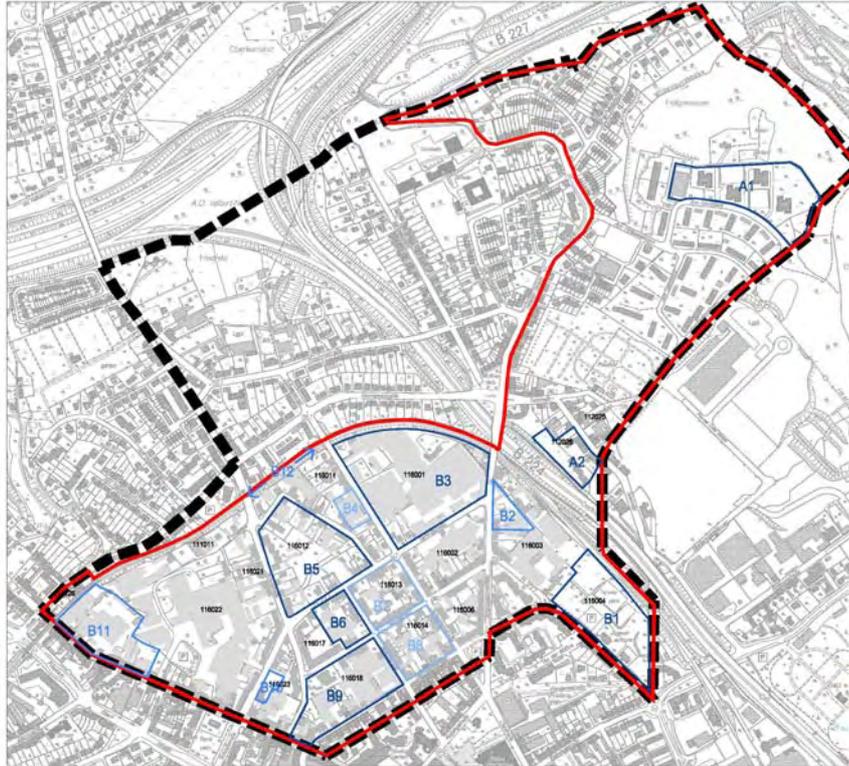


4.3.4 Abgrenzung des Stadtumbaugebietes gem. § 171b BauGB

Der Vorschlag zur Festlegung des Stadtumbaugebietes gemäß § 171b BauGB erfolgt auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes erscheint es zielführend das Stadtumbaugebiet in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass man sich auf die Bereiche konzentriert, die gravierende städtebauliche Mängel aufweisen und in denen die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen zweckmäßig erscheint.

Aus diesem Grund werden die nordwestlichen Teile des Untersuchungsgebietes, die keine gravierenden Mängel aufweisen, nicht in das Stadtumbaugebiet aufgenommen. Es sind die Bereiche, die nördlich der aufgelassenen Bahntrasse sowie westlich der Hefeler Straße liegen. Damit umfasst die vorgeschlagene Abgrenzung / Festlegung des Stadtumbaugebietes die gesamte Unterstadt einschließlich der sie im Norden begrenzenden Bahntrasse sowie den nordöstlichen Bereich der Nordstadt mit den beiden ‚Problemschwerpunkten‘ Talstraße und Nordpark.

Abb. 14: Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes



5. Gewerbliche Nutzungen

Für den Stadtumbau kommt den gewerblichen Nutzungen im Stadtumbaugebiet eine zentrale Rolle zu. Wie bereits dargelegt, haben in der Unterstadt Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes und des Baugewerbes häufig Standorte, die heutigen Standortanforderungen nur wenig gerecht werden. Bedingt durch die städtebauliche Struktur fehlen den Betrieben in der Regel Reserveflächen und wegen der vorliegenden Gemengelagensituation oft auch Entwicklungsperspektiven, vor allem Betrieben mit höherem Störgrad (Lärmimmissionen). Vor diesem Hintergrund ist es für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Unterstadt sinnvoll, Betriebe mit hohem Störgrad zu verlagern und damit Entwicklungsspielräume für den Stadtumbau zu gewinnen, mit dem Ziel die Unterstadt mittel- bis langfristig zu einem attraktiven innenstadtnahen Quartier zum Wohnen sowie für dienstleistungsorientiertes Gewerbe zu entwickeln.

Im Rahmen des Stadtumbaus, der auf die Kooperation mit den Nutzern und privaten Eigentümern setzt, ist daher die Kenntnis über die Situation und Perspektiven und letztlich die Kooperationsbereitschaft der im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe erforderlich, um geeignete Ansatzpunkte für Stadtumbaumaßnahmen herausarbeiten zu können.

5.1 Befragung der Betriebe in der Unterstadt

Grundlage zur Ermittlung der Situation der vorhandenen Gewerbebetriebe waren die aktuellen Daten der Stadt Velbert zu den gemeldeten Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet. Eine erste Sichtung und Sortierung der Daten ergab, dass es aufgrund der Vielzahl an Gewerbebetrieben in der Unterstadt unumgänglich war, sich zur Kontaktaufnahme auf eine Auswahl von Gewerbebetrieben zu begrenzen.

Insgesamt weist die Datei ca. 300 eingetragene Firmen in der Unterstadt nach.¹⁰ Ihre räumliche Verteilung zeigt die nachfolgende Abbildung (vgl. Abb. 15). Die meisten Firmen sind im westlichen Bereich im Block 116022 (Friedrichstr. / Schloßstr. / Bahntrasse) ansässig, in dem auch der Gewerbepark Unterstadt liegt; allein dort sind 85 Firmen gemeldet. Weitere Blöcke mit vielen ansässigen Firmen liegen am südlichen Rand (Blöcke 116018 u. 116019 – Bereich Friedrichstr. / Sternbergstr.) und am nordöstlichen Rand der Unterstadt (Blöcke 116001 und 116003 – Bereich Rudolfstraße und Umgebung). In diesen Blöcken sind jeweils zwischen 20 und 30 Firmen ansässig. Den Firmen in diesen Bereichen wurde Anfang September ein Fragebogen zugesandt, mit dem einige Grunddaten der Firmen wie Branche und Beschäftigtenzahl sowie die Situation und Perspektive am jeweiligen Standort abgefragt werden (vgl. Fragebogenauswertung im Anhang).

¹⁰ Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Firmen mehrmals in der Datei enthalten sind, weil sie formaljuristisch als getrennte Firmen beispielsweise für Herstellung und für Vertrieb der hergestellten Produkte gemeldet sind oder für die Verwaltung des firmeneigenen Grundstücks ein eigenständiges Unternehmen eingetragen ist.

Abb. 15: Verteilung von Gewerbetreibenden in der Unterstadt



Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten: Stadtverwaltung Velbert 2006

In den übrigen Blöcken in der Unterstadt sind jeweils weniger Firmen ansässig. So liegt ihre Zahl in den Blöcken 116011 u. 116012 (Pfeilstr. / Schloßstr), 116021 u. 116023 (westlich der Schulstr.) sowie 116002 u. 116006 (östlich der Schwanenstr.) jeweils zwischen 10 und 20 Betrieben. In den zentralen Bereichen der Unterstadt, in den Blöcken 116017, 116013 u. 116014 sind jeweils nur zwischen 5 und 10 Firmen ansässig.

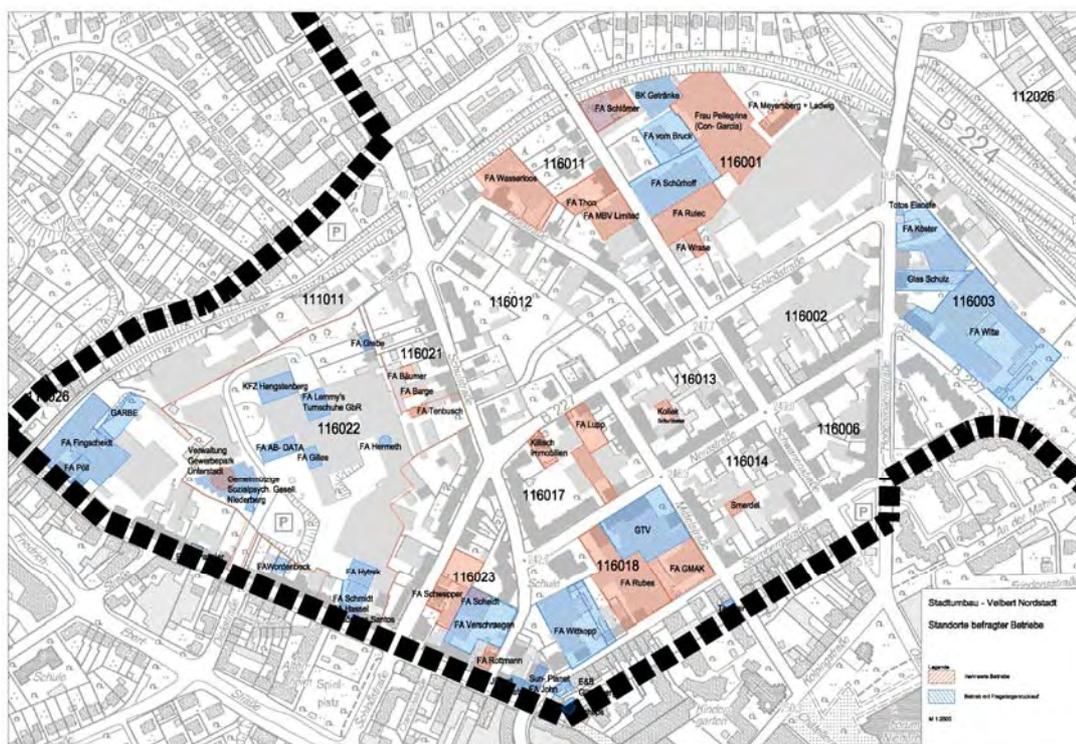
Aus den in diesen Blöcken ansässigen Firmen wurden Firmen ausgewählt, die mit der Bitte um einen Gesprächstermin direkt angeschrieben wurden. Die Auswahl der Firmen konzentrierte sich dabei räumlich auf den Bereich bzw. die Blöcke westlich der Schwanenstraße und dabei vor allem auf Firmen, deren angegebene Tätigkeit auf ein Stör- oder Emissionspotenzial für Wohnnutzung schließen lässt. Dies sind vor allem Betriebe des Verarbeiten Gewerbes und aus dem Baugewerbe, tlw. auch Kfz-Betriebe oder ausgewählte Betriebe des spezialisierten Großhandels.

Weitere Interviewtermine ergaben sich aus der laufenden Arbeit. So wurden zwei Vermieter von Gewerbeflächen sowie ein Immobilienmakler im Gebiet gezielt angesprochen und interviewt. Aufgrund des Fragebogenrücklaufs, der vor allem in den Blöcken 116001 und 116018 interessante Ergebnisse zeigte, mit einer erkennbaren Veränderungsdynamik für eine Reihe dort ansässiger Betriebe, wurden in diesen Blöcken ergänzend zu den Fragebögen Gesprächstermine mit weiteren Firmen vereinbart. Teilweise ergaben sich auch aus Interviews Hinweise bspw. auf benachbarte Betriebe mit Veränderungsabsichten, die dann gezielt kontaktiert wurden. Zum Teil wurden auch auf Wunsch von Betrieben, die einen Fragebogen erhalten hatten, aber ein persönliches Gespräch präferierten, diese zum Interview aufgesucht.

5.2 Auswertung der Befragung

Es wurden insgesamt 21 Interviews mit Unternehmen geführt. Zudem sind 31 beantwortete Fragebögen eingegangen. Bei einem Unternehmen wurde sowohl ein Interview geführt als auch ein Fragebogen ausgewertet, so dass von insgesamt 51 Unternehmen Befragungsergebnisse vorliegen. Die nachfolgende Karte verortet die Unternehmen, die sich an der Befragung beteiligt haben (vgl. Abb. 16).

Abb. 16: Standorte der befragten Firmen



Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten: Stadtverwaltung Velbert 2006

Die größte Gruppe davon, nämlich 20 Unternehmen gehören der Branche Metallverarbeitung an. Zehn Unternehmen (einschließlich der drei interviewten Immobilienverwalter) können dem Dienstleistungsbereich zugeordnet werden. Die restlichen Unternehmen verteilen sich auf unterschiedliche Branchen.

Bei den Unternehmen handelt es sich zu einem großen Teil um Klein- und Kleinstunternehmen. Acht Unternehmen haben gar keine Beschäftigte, 23 Unternehmen zwischen einem und neun Beschäftigten. Eine Größenordnung zwischen 10 und 50 Beschäftigten haben 13 Unternehmen, drei Unternehmen haben zwischen 50 und 100 Beschäftigte. Zwei der beteiligten Unternehmen sind deutlich größer, ihre Beschäftigtenzahl liegt bei ca. 350. Diese beiden Firmen sind Automobilzulieferbetriebe.



Die Struktur der beteiligten Unternehmen gibt die Unternehmensstruktur der Unterstadt, die von kleinen und mittleren Betrieben des (überwiegend Metall) verarbeitenden Gewerbe geprägt ist, damit gut wieder.

Auffällig ist, dass der geringere Teil der beteiligten Unternehmen Eigentümer ihres Betriebsgrundstücks sind. Dies mag mit der großen Zahl von kleinen Unternehmen zusammenhängen, die erfahrungsgemäß häufig nur über eine geringe Kapitalausstattung verfügen. 20 der beteiligten 51 Unternehmen sind Eigentümer ihres Grundstücks (einschließlich der drei Immobilienfirmen), die anderen haben ihr Betriebsgrundstück angemietet¹¹.

Im Hinblick auf den Stadtumbau ist interessant, wie die Unternehmen ihren Standort bewerten und welche Entwicklungsperspektive / -tendenz sie bezogen auf ihren Standort haben. Von 46 der 51 Unternehmen liegt eine Standortbewertung vor. Nur zwei bewerten ihn mit ‚sehr gut‘, d.h. er wird ihren Anforderungen ohne Einschränkung gerecht. Insgesamt 19 Unternehmen geben das Urteil ‚gut‘ ab, bzw. dass der Standort ihren Anforderungen fast immer gerecht wird. Zufriedenstellend (‚ohne große Vor- und Nachteile‘) wird der Standort von neun Unternehmen beurteilt, ausreichend (‚mit einigen Einschränkungen brauchbar‘) von acht und ebenfalls 8 Unternehmen beurteilen ihren Standort als mangelhaft (‚wird im Grunde den Anforderungen nicht gerecht‘).

Entsprechend hoch ist der Anteil an Unternehmen, die angegeben haben, dass sie ihren Standort verlagern oder aufgeben wollen. 12 Unternehmen machen diesbezüglich eine eindeutige Aussage. Weitere 7 sind unter bestimmten Bedingungen bereit oder sehen sich unter bestimmten Umständen gezwungen ihren derzeitigen Standort zu verlassen und sich mit ihrem Betrieb zu verlagern.

Mit 26 Unternehmen gibt (nur) ca. die Hälfte der sich an der Befragung Beteiligten an, dass sie in absehbarer Zeit keine Veränderungs- bzw. Verlagerungsabsicht haben. Bei den verbleibenden sechs Unternehmen gibt es hinsichtlich der standortbezogenen Entwicklungsperspektive keine bzw. keine klare Aussage.

Die Identifizierung möglicher Ansatzpunkte für den Stadtumbau war ein wesentliches Ziel der Betriebsbefragung. Standorte oder ganze Bereiche, die von den dort ansässigen Betrieben aufgegeben werden, sind Schlüsselbereiche, die sich für die konkrete Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage des gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes und der städtebaulichen Rahmenplanung anbieten und im weiteren Vorgehen im Stadtumbauprojekt mit entsprechender Priorität in Angriff genommen werden sollten.

Nachfolgend werden deshalb die Ergebnisse der Betriebsbefragung in ihrem räumlichen Bezug dargestellt. Die meisten Befragungsergebnisse (17 Unternehmen) liegen aus dem Block 116022 (Friedrichstraße mit Gewerbepark Unterstadt incl. angrenzende Randbereiche) vor, der auch den höchsten Firmenbesatz aufweist: Von den 17 Unternehmen haben 12 ihren Standort im Gewerbepark Unterstadt. Von diesen wollen zwei Betriebe

¹¹ Der Standort eines beteiligten Unternehmens besteht zum Teil aus eigenen Grundstücken, der andere Teil der Flächen ist angemietet.



ihren Standort von dort verlagern. Der eine, weil der Standort dort nicht seinen Anforderungen entspricht, der andere aus rein betriebsinternen Gründen (Zusammenlegung an einem zweiten Standort in der Nähe), denn er beurteilt den Standort im Gewerbepark mit ‚sehr gut‘. Die übrigen zehn Unternehmen sind mit ihrem Standort im Gewerbepark zufrieden und äußern keine Veränderungsabsicht. Sie schätzen meist die zentrale, für ihre Mitarbeiter günstige Lage des Standortes sowie die sich ergänzenden gewerblichen Nutzungen im Gewerbepark. Störungen oder Beeinträchtigungen werden nur in Ausnahmefällen geäußert und beschränken sich auf Unternehmen, die sich am Rand des Gewerbeparks (Friedrichstr. 73) niedergelassen haben.

Außerhalb des Gewerbeparks fällt die Standortbewertung der Unternehmen in diesem Bereich schlechter aus. Besonders interessant aus Sicht des Stadtumbaus sowie für die künftige Entwicklung des Bereiches Friedrichstraße und der Unterstadt als Ganzes ist die Verlagerungsabsicht eines größeren Industrieunternehmens mit ca. 360 Mitarbeitern und einem ca. 6.000 m² großen Betriebsgrundstück im unteren Bereich der Friedrichstraße. Es gibt offenbar Probleme mit diesem Standort aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen (Immissionen), mangelnden Erweiterungsmöglichkeiten und einer aus Sicht des Unternehmens unzureichenden Verkehrsanbindung. Vorgesehen ist nach Firmenangabe die Zusammenlegung an einem anderen Standort.¹² Damit eröffnet sich die Möglichkeit die im Gesamtkonzept hier vorgesehene Entwicklung eines modernen Dienstleistungsstandortes im Bereich der unteren Friedrichstraße als städtebauliche und funktionale Ergänzung und Weiterentwicklung des angrenzenden Gewerbeparks konkret anzugehen.

Im sich östlich an den Gewerbepark anschließenden Block 116021, der sich bis an die Schulstraße erstreckt, liegen Befragungsergebnisse von drei Kleinstbetrieben (0 bis 2 Beschäftigte) vor. Diese Betriebe liegen mit ihrer Werkstatt jeweils im Hof der Straßendrandbebauung entlang der Schulstraße. Die Betriebe äußern keine Veränderungsabsicht, auch wenn ihr Standort jeweils kleinere Einschränkungen aufweist. Es sind für sie günstige („Nischen“)standorte, entweder im Eigentum oder für eine sehr günstige Miete, wo sie gewisse Einschränkungen, wie bspw. eine für größere LKW zu enge Durchfahrt in den Hof oder gestalterische Mängel, in Kauf nehmen. Störungen der Wohnnutzungen in den Vorderhäusern halten sich offenbar in Grenzen; man arrangiert sich mit der Nachbarschaft, zumal der Betriebsinhaber bzw. nahe Angehörige in zwei Fällen am Standort wohnen. Für diesen Block ergeben sich damit aus der Betriebsbefragung zunächst erstmal keine unmittelbaren Ansatzpunkte für Stadtumbaumaßnahmen, obwohl die städtebauliche Situation hier durchaus gestalterische und funktionale Mängel aufweist. Diese resultieren aus der historischen Struktur dieses Bereiches mit kleinteiliger Eigentümerstruktur, Wohnnutzung im Vorderhaus und gewerblich genutzten Höfen dahinter. Diese Struktur hat sich hier bis heute erhalten. Trotz bzw. wegen ihrer städtebaulichen Mängel bietet diese Situation gerade kleinen, kapitalschwachen Betrieben günstige Nischen für ihre Produktion.

¹² Auch das an der unteren Friedrichstraße liegende Kleinunternehmen Joseph Pöll, dessen Grundstück von dem Firmengrundstück Fingscheidt umschlossen ist, ist evtl. verkaufsbereit.



Südlich grenzt der Block 116023 an, der von der Schloßstraße, der Schulstraße und der Friedrichstraße eingefasst wird. Aus diesem Block haben sich vier Betriebe an der Befragung beteiligt. Davon zeigen drei Betriebe – ein Metallbearbeitungsbetrieb, ein Elektrogroßhandel und ein Malerbetrieb – keine Veränderungsabsicht. Diese Betriebe schätzen die zentrale Lage des Standortes. Der Metallbearbeitungsbetrieb ist auch mit den übrigen Standortbedingungen sehr zufrieden. Der Malerbetrieb sieht zwar Einschränkungen, ist aber an den Standort durch Eigentum stark gebunden, und sieht in einer Verlagerung keine bessere Perspektive.

Der dritte Betrieb, eine an der Schloßstraße gelegene alt eingesessene Schlösser- und Beschlägefabrik wird ihren Standort im Zeitraum 2009/2010 verlassen und ihre Produktion an einem zweiten Standort in der Nachbargemeinde Heiligenhaus zusammenlegen. Damit verschwindet einer der letzten immissionsträchtigen Gewerbebetriebe aus diesem Block, in dem sich bereits in der nördlichen Hälfte reine Wohnnutzung etabliert hat. So ergibt sich hier ein weiterer konkreter Ansatzpunkt für den Stadtumbau, die Ziele des Entwicklungskonzeptes, das für diesen Block eine Entwicklung / Umnutzung als Wohnquartier vorsieht, umzusetzen. Die hier noch ansässige Firma hat bereits eigene Pläne für eine mögliche Nachnutzung des Grundstücks entwickelt, die mit den Zielvorstellungen des Entwicklungskonzeptes kompatibel sind. Sie zeigt sich für die anvisierten Stadtentwicklungsziele im Rahmen des Stadtumbauprogramms offen und grundsätzlich kooperationsbereit.

Der südöstlich angrenzende Block 116018, der von Schulstraße, Nordstraße, Mittelstraße, Sternbergstraße und Friedrichstraße eingefasst ist und an seiner südwestlichen Ecke (Sternbergstraße / Friedrichstraße) unmittelbar an die Fußgängerzone der Velberter Innenstadt angrenzt, ist noch sehr stark von gewerblichen Baustrukturen geprägt. Die Ergebnisse der in diesem Block befragten sieben Unternehmen zeigen, dass es hier eine hohe Veränderungsdynamik und –bereitschaft der Betriebe gibt. Nur zwei der sieben beteiligten Unternehmen geben an, sich in nächster Zeit nicht verändern zu wollen.

Bei drei Betrieben, die an der Sternbergstraße liegen und deren Betriebsflächen zusammen etwa die Hälfte des gesamten Blocks ausmachen, stehen Veränderungen konkret an bzw. ist Verlagerungsbereitschaft gegeben. Davon ist ein Betrieb – ein ehemaliger Großhandel und Reparaturbetrieb für Werkzeugmaschinen – bereits stillgelegt. Das Grundstück steht zum Verkauf und nach Aussagen des ‚Noch‘-Eigentümers stehen die Verkaufsverhandlungen kurz vor dem Abschluss. Der östlich unmittelbar angrenzende Metall verarbeitende Betrieb mit ca. 50 Mitarbeitern will bis Ende 2007 seinen Standort verlagern. Die wesentlichen Gründe für die geplante Verlagerung liegen in den ungünstigen Standortbedingungen und –eigenschaften. Das Umfeld wird als unsauber und unsicher empfunden, was das Image des Standortes negativ prägt. Zudem bestehen erhebliche Probleme bei der An- und Ablieferung von Gütern per LKW. Häufig müssen große LKW, auf der Fahrbahn der Sternbergstraße stehen, die hier Teil des City-Rings ist, was zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen führt und eine Gefahrensituation darstellt. Darüber hinaus bestehen für den Betrieb an diesem Standort keine Entwicklungsmög-

lichkeiten. Der Betrieb selbst ist Mieter der Gewerbefläche; das Grundstück steht unter Insolvenzverwaltung, die bereits einen Käufer bzw. Nachnutzer sucht. Der Geschäftsführer des Betriebes, der gute Kontakte zur Grundstücksverwaltung hat, zeigt Kooperationsbereitschaft im Hinblick auf die Suche geeigneter Käufer, um hier eine dem Entwicklungskonzept entsprechende Nachnutzung (Wohnen) zu realisieren.

Der vierte Betrieb, ein alt eingesessenes Unternehmen mit ca. 45 Mitarbeitern aus der Metall verarbeitenden Branche, zeigt Verlagerungsbereitschaft. Der Betrieb hat bereits Kontakt mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Velbert aufgenommen, um einen geeigneten neuen Standort in Velbert zu finden. Eine Verlagerung wird aufgrund der ungünstigen Standortbedingungen ins Auge gefasst. Andererseits zögert der Betrieb noch, aufgrund der hohen Kosten und Risiken, die eine Betriebsverlagerung mit sich bringt. Dieser Betrieb ist Eigentümer seines Grundstücks. Der Betriebsinhaber besitzt zudem weitere Grundstücke in der Nachbarschaft.

Von den in diesem Block angesiedelten größeren Metall verarbeitenden Firmen hat lediglich an der nördlichen Ecke des Blocks (Nordstr. / Mittelstr.) gelegene Betrieb keine Verlagerungsabsicht.

Ein Einzelhändler (Weinhändler) an der Friedrichstraße möchte ebenfalls verlagern. Trotz der relativ zentralen Lage ist der Standort für ihn wegen Unsauberkeit, engen räumlichen Verhältnissen und einer unzureichenden Stellplatzsituation ungünstig. Dieser Betrieb hat in räumlicher Nähe zum Ladenlokal an der Friedrichstraße Lagerräume an der Schulstraße in einem baulich (äußerlich) heruntergekommenen Gebäude angemietet, die mit einer Verlagerung möglicherweise auch frei würden.

Ein an der Friedrichstraße angesiedelter Automatenvertrieb beurteilt den Standort ebenfalls ungünstig (für Kunden unattraktiv, veraltet, unzureichende Stellplätze). Er macht aber keine klare Aussage hinsichtlich seiner Perspektive an diesem Standort.

Für den Stadtumbau in der Unterstadt kommt diesem Block 116018 aus unserer Sicht zentrale Bedeutung zu, da sich hier günstige Bedingungen und Chancen für den Stadtumbau in der Unterstadt bieten. Dies resultiert zum einen aus dem erheblichen Veränderungspotenzial der dort angesiedelten Firmen und zum anderen aus seiner zentralen Lage unmittelbar angrenzend an die zentrale Innenstadt und die Fußgängerzone von Velbert. Daher sollte dieser Block im Hinblick auf die Konkretisierung der Planung und die Umsetzung von Maßnahmen Priorität bekommen.

In dem sich nördlich anschließenden Block 116017 (Nordstr. / Schulstr. / Schloßstr./ Mittelstr.) existiert mit der Neubebauung der ‚Alten Feuerwache‘ bereits ein erster Ansatz eines Stadtumbaus. Eine weitere Chance bietet sich auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück einer Stanzerei. Die Firma, deren Betriebsgrundstück den Block von der Nordstraße bis zur Schloßstraße ‚durchquert‘, beabsichtigt sich zu verlagern. Ein Teil des Betriebsgrundstücks ist im Eigentum der Firma, der andere Teil ist hinzugepachtet. Der Standort erfüllt nicht (mehr) die Anforderungen des Betriebes. Die Gebäude sind veraltet, Lagerräume befinden sich im Kellergeschoss. Es gibt Probleme mit der Anlieferung. Mit der angestrebten Betriebsverlagerung ergibt sich die Chance, den in diesem

Block mit der Neubebauung der ehemaligen Feuerwache bereits begonnenen Umbauprozess im Rahmen des Stadtumbau West fortzuführen.

Nördlich der Schloßstraße schließt sich der Block 116012 an, der von der Schloßstraße, der Schulstraße und der Pfeilstraße eingefasst wird. Aus diesem Block liegen keine Befragungsergebnisse dort ansässiger Betriebe vor. Chancen für einen Stadtumbau ergeben sich in diesem Block aus einer Gewerbebrache im Blockinnenbereich. Für diese Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier Wohnnutzung vorsieht. Das städtebauliche Entwicklungskonzept und die Rahmenplanung übernimmt diese Planung weitgehend. Die Rahmenplanung für diesen Block sieht ergänzend die Schließung von Baulücken an der Pfeilstraße vor und bezieht das Grundstück eines brach gefallenen Gewerbegrundstücks (Pfeilstraße 9) mit ein.

Aus dem sich nordöstlich angrenzenden Block 116011 liegen Befragungsergebnisse von drei dort ansässigen Betrieben vor. Dieser Block weist eine typische Mischnutzungsstruktur in Gemengelage auf. Nur für einen der drei Betriebe wird der Standort den betrieblichen Anforderungen gerecht. Dies ist ein Kfz-Servicebetrieb an der Schwanenstraße, der die zentrale Lage des Standortes in Innenstadtnähe als Vorteil ansieht, die auch von vielen seiner Kunden geschätzt wird. Das Grundstück ist in Betriebseigentum. Dieser Betrieb beabsichtigt an seinem Standort zu bleiben.

Für einen Metall verarbeitender Betrieb auf dem Nachbargrundstück wird der Standort hingegen den betrieblichen Anforderungen nicht gerecht. Es kommt zu betriebsbedingten Störungen und Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärmimmissionen. Zudem ist die Erschließungssituation für diesen Betrieb, der die Produktionshalle angemietet hat, unzureichend. Bei An- und Ablieferung von Gütern kommt es hier häufig zu Verkehrsbeeinträchtigungen auf der Schwanenstraße und es fehlen Stellplätze für die Mitarbeiter in räumlicher Nähe. Der Betrieb, der bisher im 2-Schicht-Betrieb produziert, hat aus betrieblichen Gründen einen 3-Schicht-Betrieb (Nachtarbeit) beantragt. Sollte der Antrag auf Nachtarbeit abgelehnt werden, wird sich der Betrieb einen anderen Standort suchen und verlagern.

Für einen an der Pfeilstraße gelegenen Automobilzulieferbetrieb mit ca. 60 Mitarbeitern ist sein Betriebsstandort mit Einschränkungen verbunden. Der enge Straßenquerschnitt der Pfeilstraße ist für größere LKW-Anlieferungen problematisch. Ferner hat der Betrieb bei guter Geschäftslage an diesem Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten. Bestimmte Teilleistungen oder Auftragsüberhänge werden deshalb an andere Firmen weiter gegeben. Trotz dieser Einschränkungen beabsichtigt der Betrieb am Standort zu bleiben. Als Gründe dafür werden erhebliche Investitionen in den Standort in den vergangenen Jahren (u.a. auch um Immissionsschutzauflagen zu erfüllen) sowie die finanziellen Risiken, die mit einer Verlagerung verbunden sind, genannt.

Vor diesem Hintergrund gibt es derzeit keine konkreten Ansatzpunkte für Stadtumbaumaßnahmen in diesem Block. Sollte sich der Metall verarbeitende Betrieb an der Schwanenstraße in nächster Zeit tatsächlich verlagern, ergibt sich möglicherweise ein solcher Ansatzpunkt. Dies ist mit dem Grundstückseigentümer abzuklären.

Der sich nordöstlich der Schwanenstraße anschließende Block 116001 weist eine Reihe von Ansatzpunkten und Chancen für den Stadtumbau auf. Der Bereich wird derzeit durch die Industriebrache ‚Beer‘ an der Schloßstraße städtebaulich und funktional erheblich belastet. Gebäude und Anlagen sind baulich in einem derart schlechten Zustand, dass Einsturzgefahr besteht. Die Gebäude und Anlagen werden in Kürze abgerissen. Für die Wiedernutzung der ca. 1,6 ha großen Industriebrache gibt es ein städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Velbert, das hier Wohnbebauung sowie die Ansiedlung eines Supermarktes (Nahversorger) vorsieht. Für die Entwicklung der Fläche wurde bereits ein Investor gefunden, der das Entwicklungskonzept realisieren wird.

Das Gesamträumliche Entwicklungskonzept sowie die Rahmenplanung (vgl. Abb. 19 auf S. 63 sowie Karte im Anhang) für das Stadtumbaugebiet übernimmt dieses Planungskonzept für das ‚Beer-Gelände‘. Die Rahmenplanung sieht auch nördlich und westlich des Beer-Geländes auf heute noch gewerblich genutzten Flächen Wohnbauentwicklung vor. Aus den Ergebnissen der Betriebsbefragung ergeben sich Ansatzpunkte zur Umsetzung eines solchen umfassenden Umnutzungskonzeptes für den gesamten Block. Die nördlich an das Beer-Gelände angrenzende Gewerbehalle steht in Teilen leer; Teilflächen sind an Gewerbetreibende aus unterschiedlichen Branchen vermietet. Ein Interview mit der Vermieterin ergab, dass sich für die Gewerbeflächen aufgrund des schwierigen Umfeldes kaum Mieter finden und die Nutzer-/Mieterfluktuation hoch ist. Wenn sich die Situation in absehbarer Zeit nicht verbessert, besteht seitens des Eigentümers Verkaufsbereitschaft. Mit einem möglichen Verkauf der Halle sollte in Abstimmung mit dem jetzigen Eigentümer und einem Käufer / Investor die Umsetzung einer Wohnungsbauentwicklung auf dieser Fläche angestrebt werden. Eine solche Entwicklung entspricht auch dem Bebauungsplanentwurf der Stadt Velbert für diesen Bereich.

Die Betriebsbefragung ergab, dass es auch im westlich an das Beer-Gelände angrenzenden Bereich an der Schwanenstraße Verlagerungsabsichten oder –bereitschaft bei dort ansässigen Firmen gibt. Ein als Mieter in der nördlichen Hälfte der großen Gewerbehalle ansässiger Metall verarbeitender Betrieb möchte sich kurzfristig verlagern, da sein gegenwärtiger Standort seinen Anforderungen nicht gerecht wird. Die Erschließung ist unzureichend und zu eng, der Standort bzw. das Gebäude veraltet und es kommt zu lärmbedingten Störungen und Beeinträchtigungen für die benachbarten Wohnnutzungen. Das Nachbarunternehmen, das die andere Hallenhälfte nutzt, beklagt ebenfalls erhebliche Gebäudemängel, kommt aber mit den sonstigen Standortbedingungen ganz gut zurecht. Der Inhaber trägt sich zwar nicht mit konkreten Verlagerungsabsichten, schließt aber eine Verlagerung grundsätzlich nicht aus, wenn die Gebäudemängel nicht abgestellt werden. Aufgrund der offenbar deutlichen baulichen Mängel am Gebäude und der erheblichen Probleme an diesem Standort sollte dieser Bereich mit in das Umnutzungs- und Umbaukonzept für den gesamten Block einbezogen werden. Die Rahmenplanung sieht eine Ausweitung der Wohnbauentwicklung auf diesen Bereich vor. Zur Abklärung der Realisierungschancen bedarf es einer Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer.

Der Rahmenplan bezieht auch das nördlich angrenzende Betriebsgrundstück einer Stanzone mit ein. Dieser Betrieb hat hier keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr und würde



sich nach eigenen Angaben bei zusätzlichem Flächenbedarf verlagern. Zudem stellt der Betrieb ein Störpotenzial für benachbarte Wohnnutzungen dar.

Die beiden am nordwestlichen Rand des Blocks liegenden Betriebe – ein Getränkemarkt und ein Autolackierer haben keine Verlagerungsabsicht oder –bereitschaft. Das gleiche gilt für einen kleinen Drehereibetrieb, dessen Standort südlich an die Halle an der Schwanenstraße angrenzt.

Für den Stadtumbau in der Unterstadt kann dieser Block 116001 eine Initialzündung sein. Ausgehend von der Umnutzung und Neubebauung des Beer-Geländes sollten auch die sich nördlich und westlich anschließenden bislang gewerblich genutzten Flächen in das Umbaukonzept einbezogen werden. Zur Realisierung dieses Konzeptes ist eine Kooperation und Abstimmung zwischen der Stadt Velbert, den Grundstückseigentümern und den ansässigen Betrieben erforderlich.

Aus den übrigen Blöcken im südöstlichen Bereich der Unterstadt liegen nur wenige Befragungsergebnisse von ansässigen Betrieben vor. Hier äußert nur ein Holz verarbeitender Betrieb an der Hohenzollernstraße (Block 116003) Verlagerungsabsichten. Aus unserer Sicht ergibt sich daraus die Chance, den spitz zulaufenden Bereich zwischen Hohenzollernstr. und Rudolfstraße, der erhebliche gestalterische und funktionale Defizite aufweist, neu zu ordnen. Unser Vorschlag sieht hier ein Wohngebäude als mehrgeschossigen Riegel vor, der in Ergänzung der geplanten Neubebauung auf dem Beer-Gelände auf der gegenüber liegenden Straßenseite den nordöstlichen Eingangsbereich in die Unterstadt städtebaulich neu gestalten und aufwerten soll. Im hinteren Bereich sieht der Vorschlag die Verbesserung der unzureichenden Erschließungsqualität der Rudolfstraße für die dort ansässigen Gewerbebetriebe vor. Dies kann in erster Linie durch eine Verbreiterung des zu engen Straßenquerschnitts erreicht werden.

Zwei weitere Betriebe aus diesem Block, die sich an der Befragung beteiligt haben, zeigen keine Veränderungsabsichten, obwohl sie die Standorteigenschaften zwiespältig beurteilen¹³. Dazu gehört auch ein größerer Automobilzulieferbetrieb an der Höferstraße.

In den vier Blöcken, die zwischen Schloßstraße, Hohenzollernstraße, Sternbergstraße und Mittelstraße liegen, lassen sich aus der Betriebsbefragung keine Ansatzpunkte zur Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen ableiten. Aus diesem Bereich, der ohnehin einen relativ schwachen Besatz an Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes hat, liegen nur zwei Befragungsergebnisse vor. Beide Betriebe – ein Busunternehmen und ein Dachdeckerbetrieb lassen keine Veränderungsabsicht erkennen. Die beiden westlichen Blöcke zwischen Mittelstraße und Schwanenstraße wurden dennoch in die Rahmenplanung mit einbezogen. Dies begründet sich aus den erheblichen städtebaulichen und funktionalen Mängeln, die im Rahmen der Bestandsanalyse dort festgestellt wurden. Beide Blöcke weisen sehr dicht ‚verbaute‘ Blockinnenbereiche und eine typische Gemengelage auf. In beiden Blöcken gibt es einen hohen Anteil an Wohn- und Gewerbegebäuden in mangel-

¹³ Die zentrale Lage wird als günstig, gerade auch für die Mitarbeiter beurteilt. Hingegen wird beklagt, dass sich Nutzungen gegenseitig stören bzw. der Standort unsauber ist und für Kunden unattraktiv ist.

haftem baulichen Zustand. Die Vorschläge der Rahmenplanung konzentrieren sich für die beiden Blöcke deshalb auf eine Entkernung und Begrünung der Blockinnenbereiche und auf den Ersatz abrisssreifer Gebäude oder die Schließung von Baulücken in der Randbebauung.

Die beiden sich östlich anschließenden Blöcke zwischen Schwanenstraße und Hohenzollernstraße (116002 und 116006) bleiben mangels konkreter Ansatzpunkte für Stadtumbaumaßnahmen im Rahmenplankonzept unberücksichtigt. Der südliche Block 116006 weist nur geringfügige städtebauliche Mängel auf. Im nördlich angrenzenden Block 116002 besteht der wesentliche städtebauliche Mangel und Konflikt in dem an der Schloßstraße angesiedelten Betrieb, der diesen Standort nicht in Frage stellt und der im neuen Flächennutzungsplan langfristig gesichert wird.

5.3 Wesentliche Ergebnisse der Befragung

Zusammengefasst ergeben sich aus den geführten Gesprächen mit Betrieben sowie aus den zurückgesandten Fragebögen folgende Ergebnisse:

- Von den meisten Betrieben wird die günstige Lage der Unterstadt – Innenstadtnähe und Nähe zur Autobahn – als wesentlicher Standortvorteil gesehen. Dies wird besonders von kleineren Handwerksbetrieben und Betrieben mit Kundenverkehr hervorgehoben.
- Trotz dieses Lagevorteils haben vor allem mittlere und größere Betriebe aus dem Verarbeitenden Gewerbe Probleme mit ihrem Standort in der Unterstadt. Die Probleme betreffen einerseits Mängel hinsichtlich der Erschließung, insbesondere mit der LKW-An- und Ablieferung sowie andererseits mit der Stellplatzsituation für Mitarbeiter. Ferner gibt es beim Einsatz sehr emissionsträchtiger größerer Anlagen (Stanzen, Pressen, etc.) in solchen Betrieben Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung. Für Betriebe in guter betriebswirtschaftlicher Lage bedeutet die meist enge Nachbarschaft zu Wohnnutzung oft eine Entwicklungsrestriktion aufgrund fehlender Flächenreserven sowie erhöhter Immissionsschutzaufgaben bei der Veränderung oder Erweiterung der Produktion. Gerade solche Betriebe sind eher gewillt oder gezwungen ihren Standort aus der Unterstadt zu verlagern. An diesen Standorten ergeben sich Ansatzpunkte für den Stadtumbau mit dem Ziel hier andere Nutzungen – in erster Linie Wohnen – anzusiedeln.
- Kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe finden sich eher mit ihrem Standort in der Unterstadt zurecht, auch wenn dieser Restriktionen hat (bspw. Be- und Entladung nur an der Straße im Haltverbot möglich, zu enge Hinterhofzufahrt für LKW etc.). Mögliche Nachbarschaftskonflikte können eher ‚unter der Hand‘ geregelt werden als bei größeren Betrieben. Diese kleinen Betriebe finden oft mangels Kapitalausstattung keine bessere Alternative bzw. in der Unterstadt ihre ‚Nische‘. Manchmal sind

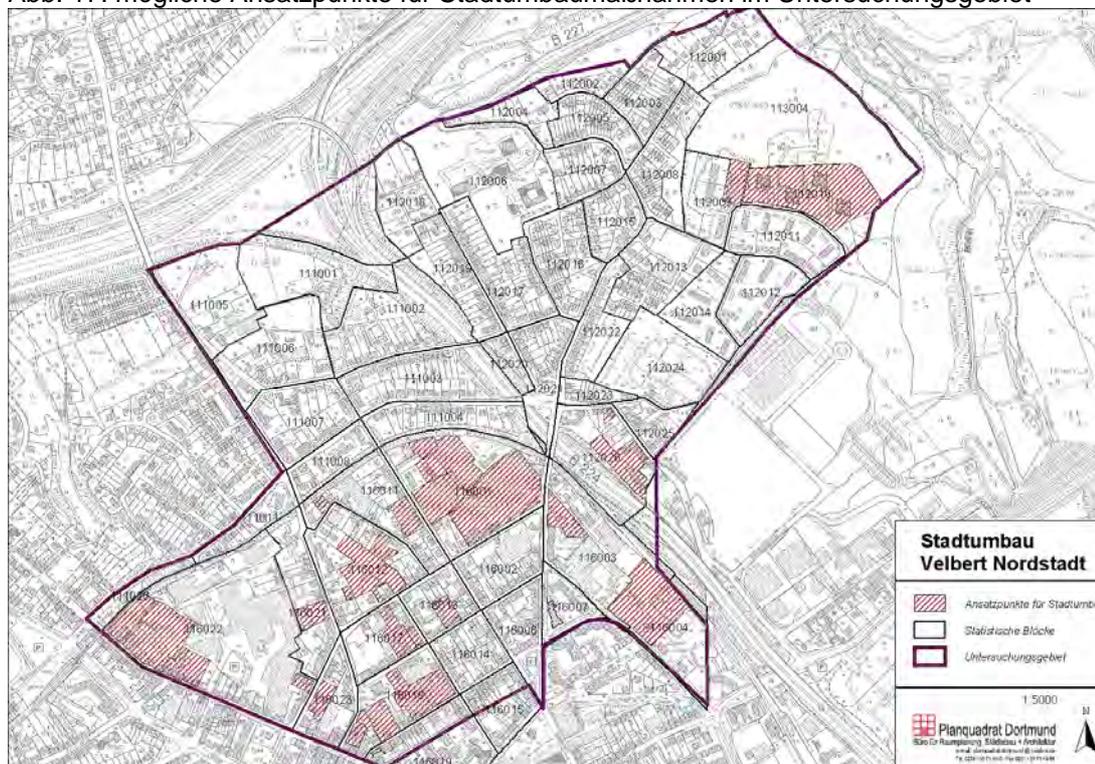


die Betriebsinhaber auch durch Eigentum tlw. in Kombination mit der eigenen Wohnung an den Standort gebunden.

- Leer stehende oder frei werdende größere Gewerbeflächen oder-hallen lassen sich nicht ohne weiteres vermieten oder verkaufen, vor allem dann nicht, wenn baulicher Zustand, Erschließung oder andere Standorteigenschaften Defizite aufweisen.
- Der Gewerbepark Unterstadt nimmt hinsichtlich der Gewerbestandorte in der Unterstadt eine Sonderposition ein. Hier werden nur Mietflächen in unterschiedlicher Ausstattungsqualität in rückwärtiger Lage (Blockinnenbereich) mit zufriedenstellender Erschließung angeboten, die offenbar auf entsprechende Nachfrage stoßen. Die dort ansässigen Firmen beurteilen ihren Standort in der Befragung überwiegend mit gut und zeigen, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, keine Verlagerungsabsicht.
- Folgende räumliche Schwerpunkte für Stadtumbaumaßnahmen sind erkennbar:
 - Untere Friedrichstraße zwischen aufgelassener Bahntrasse und Zufahrt Gewerbepark: Entwicklung eines Dienstleistungsparks
 - untere Schloßstraße (Block 116023): Entwicklung von Wohnnutzung
 - Block 116018 (Sternbergstraße / Schulstr. / Nordstr. / Mittelstr.): Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers nach Rückzug / Verlagerung der Betriebe
 - Bereich östlich der Neubebauung ehem. Feuerwache: Fortführung der Wohnbauentwicklung nach Verlagerung des Metall verarbeitenden Betriebes
 - Block 116012 (Schloßstr. / Schulstr. / Pfeilstr.): Entwicklung von Wohnnutzung auf der ehemals gewerblich genutzten Brachfläche im Blockinnenbereich
 - Block 116001 (Beer-Gelände und Umgebung): Entwicklung von Wohnen und Nahversorgung auf Industriebrache Beer sowie weitere Wohnbauentwicklung auf benachbarten derzeit noch gewerblich genutzten Flächen

Die genannten Bereiche, Standorte und Flächen, die sich nach derzeitigem Stand der Untersuchungen als mögliche Ansatzpunkte für Stadtumbaumaßnahmen in der Unterstadt abzeichnen, gibt die nachfolgende Karte wieder.

Abb. 17: mögliche Ansatzpunkte für Stadtumbaumaßnahmen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Planquadrat Dortmund 2006 – Daten: Stadtverwaltung Velbert 2006

5.4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes in der Velberter Unterstadt ist es erforderlich, die im Rahmen der Betriebsbefragung herausgearbeiteten Ansatzpunkte und räumlichen Schwerpunkte für Stadtumbaumaßnahmen weiter zu verfolgen. Wie die Interviews gezeigt haben, stellt eine Betriebsverlagerung ein erhebliches betriebswirtschaftliches Risiko für die betreffenden Unternehmen dar, das sie nur ungern auf sich nehmen. Hat sich ein Unternehmen zur Verlagerung entschlossen, steht ihm meist nur ein begrenztes Zeitfenster zur Verfügung, um die Betriebsverlagerung und die Nachnutzung bzw. den Verkauf des Grundstücks umzusetzen. Dies ergibt sich allein schon aus betriebswirtschaftlichem Kalkül, um die Verlagerungskosten zu minimieren. Der erzielbare Erlös durch die Nachnutzung bzw. die Veräußerung des aufzugebenden Grundstücks stellt eine weitere wesentliche Größe oder auch Restriktion für eine Betriebsverlagerung dar, wenn der Betrieb auch Eigentümer seines Grundstücks ist. Hat der Betrieb seinen Standort gemietet, kommt im Falle der Betriebsverlagerung dem Grundstückseigentümer eine Schlüsselrolle für die Nachnutzung bzw. den Umbau der aufgelassenen Flächen zu.



Um in diesem Umfeld erfolgreich Stadtumbau betreiben zu können, kommt es wesentlich darauf an, rechtzeitig einen vertrauensvollen Kontakt mit den beteiligten Unternehmen und Grundstückseigentümern aufzubauen, um deren Erfordernisse mit den angestrebten Zielen des Stadtumbaus für die Unterstadt abzustimmen und bei der Umsetzung von Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Das BauGB favorisiert für den Stadtumbau die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in Kooperation bzw. Aufgabenteilung mit den beteiligten Eigentümern auf der Grundlage städtebaulicher Verträge (vgl. § 171c BauGB). Dies erfordert eine intensive Koordinierung und Abstimmung des weiteren Vorgehens einschließlich der konkretisierenden Planungen und der erforderlichen Maßnahmen mit den derzeitigen Eigentümern und Gewerbetreibenden in den Schwerpunktbereichen. Eine solche Koordinierungsaufgabe umfasst u.a.:

- die Unterstützung und Begleitung der Betriebe bei der Standortverlagerung (einschließlich der Suche eines neuen Betriebsstandortes)
- die Koordinierung und Abstimmung des Nachnutzungskonzeptes mit den Betriebs- und Grundstückseigentümern für den/die aufgelassenen Betriebsstandort(e) auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Unterstadt;
- Akquisition / Vermittlung von Investoren für die Realisierung des Nachnutzungskonzeptes
- die Festlegung und Koordinierung der erforderlichen Arbeitsschritte sowie die Klärung von Aufgabenteilung und Verantwortlichkeiten
- Beauftragung von ggf. erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc.
- Vorbereitung von städtebaulichen Verträgen mit den Projektbeteiligten
- Erarbeitung detaillierter städtebaulicher Entwürfe für einzelne Schwerpunktbereiche

Die Einrichtung einer entsprechenden Koordinierungsstelle bzw. eines Managements, das sich dieser umfangreichen und arbeitsintensiven Aufgaben annimmt ist eine der vorrangigen Maßnahmen, um mit dem Stadtumbau in der Unterstadt voran zu kommen.

6. Einzelhandel

Insgesamt sieht sich die Stadt Velbert mit den allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung konfrontiert. Seit einigen Jahrzehnten werden die Anteile der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am privaten Einkommen immer geringer, so dass seit langem der Gesamtumsatz nahezu stagniert. Nur einzelne Sortimente und vor allem einzelne Betriebsformen (vor allem Discounter) zeigen noch ein Wachstum im Umsatz, aber auch in der Verkaufsfläche. In der Folge ging allgemein der inhabergeführte Facheinzelhandel zurück und wurde durch Filialen ersetzt. Der Drogeriemarkt ist ein typisches Beispiel: Die Zahl der klassischen Fachdrogerien reduzierte sich zwischen 1975 und 2004 von ehemals 12.500 auf 4.150 Verkaufsstellen. Im gleichen Zeitraum entstanden die Drogeriemärkte. 1990 waren es noch 1.470; 2004 wurden bereits 14.440 Verkaufsstellen gezählt.

Parallel wurde der Ersatz von Personal durch Fläche zum zentralen Rationalisierungsinstrument des Einzelhandels. Es entstanden seit Ende der 60er Jahre zunehmend großflächige Betriebe. Diese neue Betriebsform ließ sich, angesichts der Standort- und Flächenverhältnisse vor allem an peripheren Standorten realisieren. Einkäufe finden immer häufiger mit dem Auto statt („Kofferraumeinkäufe“). Damit zusammenhängend nimmt die Häufigkeit von wohnungsnahem Einkaufen ab; die räumliche Koppelung von Wohnen und Versorgen verliert an Bedeutung. Einkauf findet zunehmend als Großeinkauf mit dem Auto statt und / oder wird häufiger mit dem Weg zur Arbeit gekoppelt.

Diese Entwicklungen führen zu einer Ausdünnung der Nahversorgung, insbesondere von kleineren wohngebietsbezogenen Standorten, was die Nahversorgung für nicht automobilen Bevölkerungsteile erschwert.

Die Entwicklungen im Einzelhandel gehen häufig auch zu Lasten von älteren integrierten Standorten und schwächen tendenziell die Versorgungsfunktion der zentralen Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund und der seinerzeit aktuellen „Karstadt-Krise“ hat der Rat der Stadt Velbert im Oktober 2004 die „Grundsätze zum Einzelhandel der Stadt Velbert“ beschlossen. Darin werden die Stärkung der Innenstadt sowie die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung als grundlegende Ziele für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Velbert aufgestellt. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde seitens der Verwaltung ein Nahversorgungskonzept für Velbert erstellt.

Diese Untersuchung konstatiert für den Norden des Stadtbezirks Velbert-Mitte Lücken in der Versorgungsstruktur. Dieser Bereich umfasst neben der Nordstadt und der Unterstadt (Untersuchungsgebiet für den Stadtumbau-West) den Siedlungsbereich Langenhorst. In diesem gesamten Bereich, der mehr als 6.000 Einwohner umfasst, findet sich nur ein kleiner Lebensmittelmarkt (< 200 m² VK) in der Nordstadt



neben den Hochhäusern am Nordpark. Die Siedlungsbereiche Langenhorst und Unterstadt sind ohne Nahversorgung von nennenswertem Umfang, so dass eine Unterversorgung des nördlichen Innenstadtbereiches vorliegt.

Dies deckt sich weitgehend mit unserer aktuellen Bestandsaufnahme. In der Nordstadt gibt es nur den erwähnten kleinen Spar-Markt am Nordpark. In der Unterstadt beschränkt sich die Nahversorgungsinfrastruktur auf ein paar Bäckereifilialen, einen Metzger sowie ein türkisches Lebensmittelgeschäft an der Friedrichstraße. Zudem befinden sich drei Getränke-Märkte in der Unterstadt, einer an der Friedrichstraße einer an der Schulstraße und einer an der Schwanenstraße.

Das Nahversorgungskonzept kommt zu der Einschätzung, dass die Bewohner der Unterstadt ihre Nahversorgung fußläufig in der nah gelegenen Innenstadt decken können (Vollsortimenter Edeka mit 1.370 m² VK an der Thomasstraße sowie Rewe (ehem. Minimal) in der Fußgängerzone). Hingegen existiert für die Nordstadt und den Bereich Goebenstraße / Langenhorster Straße (sowie den außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Siedlungsbereich Langenhorst) keine fußläufig erreichbare Nahversorgung.

Hinsichtlich des Versorgungsgrades stellt das Nahversorgungskonzept fest, dass der Bereich Velbert-Mitte Nord den geringsten Versorgungsgrad in Velbert-Mitte aufweist. Das Verkaufsflächendefizit bzw. -potenzial für die Nahversorgung beträgt demnach ca. 2.000 m² VK. Es wird deshalb empfohlen, den Versorgungsbereich Velbert-Mitte Nord an verkehrlich strategischer Stelle durch einen größeren Vollsortimenter zu ergänzen.

Das brach gefallene ehem. Beer-Gelände an der Schloßstraße / Hohenzollernstraße bietet sich als ein geeigneter Standort zur Ansiedlung eines Vollsortimenters an, um die Nahversorgungslücke in diesem Bereich schließen zu können. Der seitens der Stadt in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht hier eine solche Ansiedlung vor. Die Verhandlungen mit einem Investor stehen kurz vor dem Abschluss. Dieser neue Nahversorgungsstandort wird in das städtebauliche Gesamtkonzept übernommen. Damit wird die Nahversorgungslücke im Untersuchungsgebiet geschlossen und die Nahversorgung für die hier lebende Bevölkerung sicher gestellt.

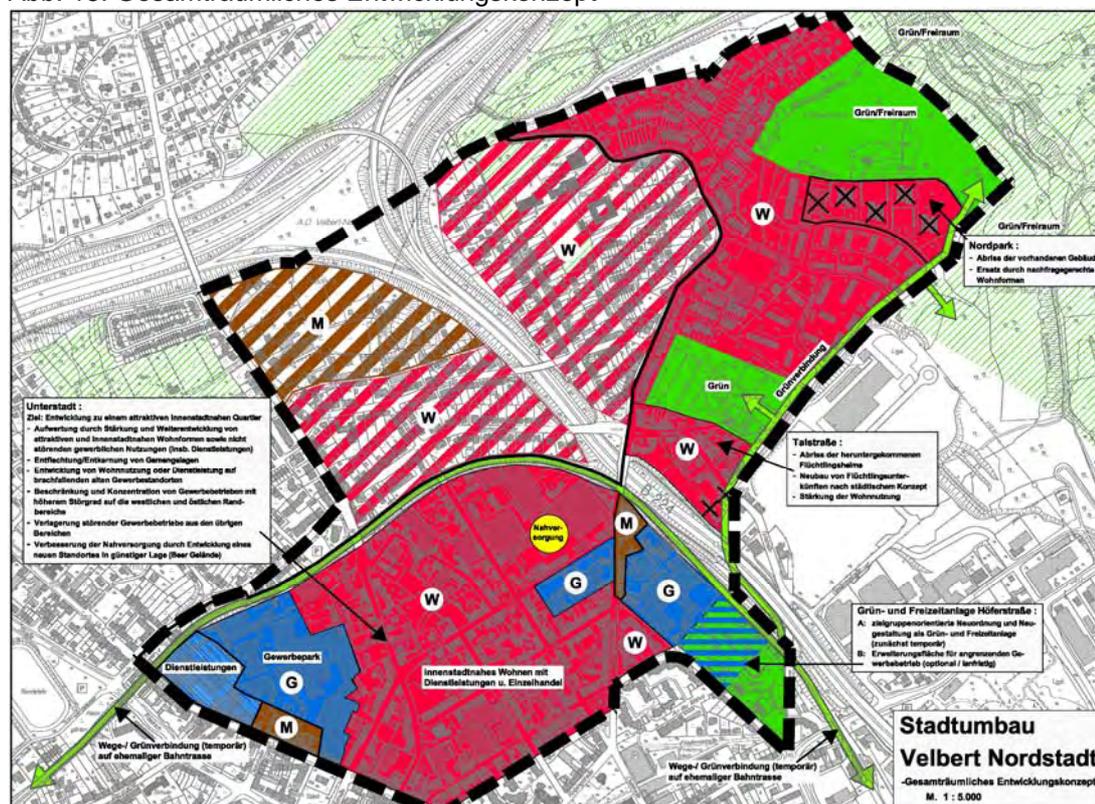
7. Städtebauliches Entwicklungskonzept

7.1 Gesamträumliches Entwicklungskonzept

Das gesamträumliche Nutzungs- und Entwicklungskonzept konzentriert sich auf das in Kap. 4.3.4 vorgeschlagene Stadtumbaugebiet, das die Bereiche umfasst, die erhebliche städtebauliche Mängel aufweisen. Dies sind:

- die Unterstadt,
- die Talstraße,
- der Nordpark.

Abb. 18: Gesamträumliches Entwicklungskonzept



Die übrigen Bereiche im Untersuchungsgebiet weisen keine gravierenden städtebaulichen oder strukturellen Mängel auf. Für diese Bereiche sind keine Veränderungen der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen vorgesehen. Die weitgehend intakten Wohnquartiere im nördlichen und nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebiet sollen in ihrer gegenwärtigen Nutzungsstruktur erhalten und stabilisiert werden. Dazu werden die Beseitigung / Verbesserung der gravierenden strukturellen und städtebaulichen Probleme in den beiden Bereichen Talstraße und Nordpark, die sich negativ auf das Image der gesamten



Nordstadt auswirken und von den Bewohnern als „Schandflecken“ wahrgenommen werden, entscheidende Beiträge leisten.

7.1.1 Nordpark

Die gegenwärtige Situation am Nordpark ist durch eine Konzentration massiver sozialer und städtebaulicher Probleme geprägt (vgl. Kap. 2.5.3). Sie wird von vielen Bewohnern in den angrenzenden Wohnquartieren als erhebliche Beeinträchtigung ihres Wohnumfeldes wahrgenommen¹⁴. Aufgrund dieser schwerwiegenden Probleme und des enorm hohen Wohnungsleerstands (über 50 %) sieht das Entwicklungskonzept im Einvernehmen mit dem Eigentümer (Wobau Velbert) und den politischen Gremien der Stadt Velbert den Abriss der vier Hochhäuser vor. Die Fläche soll nach dem vollständigen Abriss der Wohnanlage als Wohnbaufläche mit nachfragegerechten Bau- und Wohnformen wieder genutzt werden, die sich auch städtebaulich in die umgebenden Wohnnutzungen einfügen. Neben dem Abriss der vier Wohnhäuser ist auch der Abriss des kleinen, heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werdenden Lebensmittelmarktes (Nahversorgung) vorgesehen. Die Nahversorgung der Nordstadt wird künftig durch einen Vollsortimenter auf dem ehemaligen Beer-Gelände an der Schloßstraße abgedeckt.

7.1.2 Talstraße

Für die Talstraße ist der Abriss der Flüchtlingsunterkünfte, die sich baulich in einem sichtbar schlechten Zustand befinden und den an Wohnunterkünfte zu stellenden Anforderungen nicht mehr gerecht werden, vorgesehen. Auf der Grundlage eines gesamtstädtischen Konzeptes, das die Reduzierung und Bündelung der im Stadtgebiet verteilten Sonderwohnunterkünfte vorsieht, ist die Errichtung von zwei neuen Gebäuden für städtische Wohnheime auf der Fläche der heutigen Unterkünfte geplant. Insgesamt wird damit die Anzahl der Wohnheimbewohner in der Talstraße nicht erhöht¹⁵.

Durch den geplanten Neubau der Wohnheime erfährt der Bereich städtebaulich eine Verbesserung. Darüber hinaus sieht das Entwicklungskonzept weitere Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in der Talstraße vor, mit dem Ziel die Wohnnutzung in diesem Bereich zu stärken. Ein Grün- und Wegeverbindung soll entwickelt werden, die am östlichen Rand der Talstraße entlang führt. Sie stellt eine Verbindung zum nahe gelegenen

¹⁴ Die Konzentration von ausländischen Bevölkerungsgruppen sowie von sozialen Randgruppen unter den Bewohnern der vier Hochhäuser bedient offenbar Ängste bei vielen Anwohnern in den benachbarten Quartieren und wird von ihnen als Bedrohung ihrer Sicherheit wahrgenommen. Dies kam u.a. in einer Reihe von Äußerungen von Bewohnern der Nordstadt auf der Auftaktveranstaltung zum Stadtumbau West zum Ausdruck. Es zeigt sich bspw. auch daran, dass die Außenbereiche (Grünflächen) der angrenzenden Zeilenhausbebauung durch eine Zaunanlage mit abschließbaren Zugangstoren gegenüber dem Nordpark abgeschottet wurden.

¹⁵ Vgl. dazu das vom FG III 3 der Stadt Velbert erarbeitete Gebäudekonzept zur Unterbringung von Flüchtlingen, Spätaussiedlern und Wohnungslosen

Friedhof sowie zum weiter nordöstlich gelegenen Freiraum her; südlich bindet sie an die auf der ehemaligen Bahntrasse als temporäre Zwischennutzung vorgesehene Grün- und Wegeverbindung sowie an die Grün- und Freizeitanlage Höferstraße an, die im Zuge des Stadtumbaus neu geordnet und gestaltet werden soll. Weitere Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in der Talstraße sind im Rahmen des Stadtumbauprozesses zu entwickeln und zu konkretisieren.

7.1.3 Unterstadt

Das Entwicklungskonzept hat für die Unterstadt die Entwicklung zu einem attraktiven, innenstadtnahen (Wohn)quartier zum Ziel. Dieses übergeordnete Ziel oder Leitbild für die Unterstadt korrespondiert mit den Entwicklungszielen des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes der Stadt Velbert für diesen Bereich.

Für den zentralen Bereich zwischen der Hohenzollernstraße und dem Gewerbepark Unterstadt sieht das Entwicklungskonzept das Wohnen als zukünftige Schwerpunktnutzung vor. Bedingt durch die zentrale Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt hat das Quartier besondere Qualitäten als Wohnstandort. Die räumliche Nähe und fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen macht das Quartier gerade für ältere Menschen, die verstärkt darauf angewiesen sind, aber auch für andere Wohnungsnachfrager, die diese Zentralität bevorzugen, besonders attraktiv. Das kürzlich fertig gestellte Wohnprojekt, auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache an der Schulstraße, dessen Wohnungen in kurzer Zeit belegt waren, zeigt, dass solche Wohnlagen auf große Nachfrage stoßen, wenn Ausstattung, Zustand und Preis der Wohnungen stimmen. Dies gilt nicht nur für Neubebauung, sondern auch für die Altbestände. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Velberter Wohnbevölkerung (demografischer Wandel) ist deshalb auch der altersgerechte Umbau und die Modernisierung alter Wohnbestände in der Unterstadt ein Thema für den Stadtumbau in Velbert.

In dicht bebauten Blockinnenbereichen ergeben sich durch tlw. schon leer stehende oder nur marginal genutzten (Neben)Gebäude Ansatzpunkte und Chancen dort die Bebauung zu reduzieren und die Wohnumfeldqualität durch Begrünung bzw. wohnungsbezogene Nutzung und Gestaltung zu verbessern.

Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Rückzugs von Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes aus diesem Bereich, der den heutigen Standortanforderungen aus betrieblicher wie aus städtebaulicher Sicht nicht mehr gerecht wird, ist auf bereits frei gewordenen ehemals gewerblich genutzten Flächen sowie auf den in nächster Zeit frei werdenden gewerblichen Flächen die Entwicklung von Wohnnutzungen vorgesehen. Dies schließt das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen (bspw. Dienstleistungen oder Einzelhandel) mit ein, für die das Gebiet aufgrund seiner zentralen, innenstadtnahen Lage auch attraktiv ist. Damit ist die Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben aus diesem Bereich explizit ein Ziel des Entwicklungskonzeptes. Dies bedeutet aber nicht, dass für Gewerbebetriebe mit höherem Störgrad gar kein Platz mehr in der Unterstadt



bleibt. Standorte für solche Betriebe bleiben im westlichen und östlichen Randbereich erhalten. Sie konzentrieren sich zum einen auf den gut funktionierenden Gewerbepark Unterstadt sowie auf zwei größere Gewerbebestände im Bereich Hohenzollernstraße/Höferstraße / Rudolfstraße.

Für den unmittelbar an den Gewerbepark Unterstadt angrenzenden Bereich an der Friedrichstraße, der zur Zeit eine Gemengelage von Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes und Wohnnutzung darstellt, ist die Entwicklung eines Dienstleistungsstandortes vorgesehen. Dieser Standort ist lagebedingt für eine solche Nutzung besonders gut geeignet. Er liegt sehr innenstadtnah, in direkter Verlängerung der Einkaufszone ‚Friedrichstraße‘ und hat gleichzeitig eine gute und kurze Anbindung an die A 44 (AS Velbert-Nord). Zudem bietet er durch die unmittelbare Nähe zum Gewerbepark Unterstadt die Möglichkeit von Synergien und Kooperationen mit dort ansässigen Firmen. Mit einer solchen Entwicklung wird auch eine städtebauliche Neugestaltung an der unteren Friedrichstraße möglich, die durch eine entsprechende repräsentative Bebauung eine städtebauliche Aufwertung für die untere Friedrichstraße bedeutet.

Das Entwicklungskonzept sieht an der Schloßstraße (Beer-Gelände) die Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgungsstandortes vor. Es nimmt damit auch Bezug auf das Nahversorgungskonzept der Stadt Velbert, das für den Norden von Velbert-Mitte die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes zur Schließung der Nahversorgungslücke dort vorsieht, und greift die laufenden Planungen der Stadt Velbert zur städtebaulichen Entwicklung der Beer-Brache auf.

Für die Grün- und Freizeitanlage an der Höferstraße, die in Teilen brach gefallen ist (ehem. Minigolfanlage sowie ehem. Tennisplätze), sieht das Entwicklungskonzept eine zielgruppenorientierte Neuordnung und Neugestaltung vor. Als mögliche Zielgruppen kommen Jugendliche, die das Jugendheim, das sich an der Grün- und Freizeitanlage befindet, nutzen, sowie Anwohner aus der Nachbarschaft (insbesondere aus den Mehrgeschoss-Wohnsiedlung westlich der Höferstraße) in Frage. Möglich wäre auch, eine Teilfläche für Vereinssport zur Verfügung zu stellen, wenn dies mit dem Gesamtkonzept für diese Fläche vereinbar ist. Für die Fläche gibt es darüber hinaus langfristig weitere Nutzungsoptionen, so dass die Neugestaltung der Grünanlage in Teilbereichen auch eine temporäre Zwischennutzung darstellen könnte. Dies betrifft vor allem den nordwestlichen Teil, der langfristig auch eine Erweiterungsoption für den angrenzenden mittelständischen Betrieb sein kann.

Am nordöstlichen Rand der Fläche verläuft die aufgelassene Bahntrasse. Das Entwicklungskonzept sieht vor, diese Trasse als Wege- und Grünverbindung wieder einer Nutzung zuzuführen. Damit würde die Nordstadt eine attraktive Wegeverbindung zu den umgebenden Freiräumen und Siedlungsbereichen erhalten und ein wichtiges Grünvernetzungselement für ganz Velbert-Mitte realisiert. In westliche Richtung ist eine Anbindung an das Rinderbachtal, die westlichen Siedlungsbereiche von Velbert-Mitte und den Stadtteil Birth sowie weiter bis in den Heiligenhauser Raum möglich. Topografisch günstige Zugangsmöglichkeiten auf die Trasse bestehen im Untersuchungsgebiet im

Bereich der Grün- und Freizeitanlage Höferstraße sowie im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes an der Eckstraße. Mit der Wiedernutzbarmachung der Trasse als Wege- und Grünverbindung werden auch die an einigen Stellen auf der brach gefallenen Trasse entstandenen wilden Müllablagerungen und andere Verwahrlosungserscheinungen verschwinden, die von Anwohnern als Beeinträchtigung wahrgenommen werden. Für die aufgelassene Bahntrasse gibt es eine konkurrierende Nutzungsoption. Es existiert seit längerem ein Konzept die Trasse als Nahverkehrsverbindung („Circle-Line“) zu reaktivieren. Solange nicht geklärt ist, ob und in welchem zeitlichen Rahmen dieses Konzept umgesetzt wird, kann eine Wege- und Grünverbindung auf der Trasse vorerst nur als temporäre Zwischennutzung konzipiert und umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Herrichtung der Trasse für eine temporäre Zwischennutzung mit einem geringen Bau- und Kostenaufwand erfolgen muss, der eine spätere Wiedernutzung als Schienenstrecke ermöglicht. Dabei müssen aber die Mindestanforderungen an die Wegesicherung gewährleistet werden.

7.2 Rahmenplanung und Maßnahmenkonzept für ausgewählte Bereiche

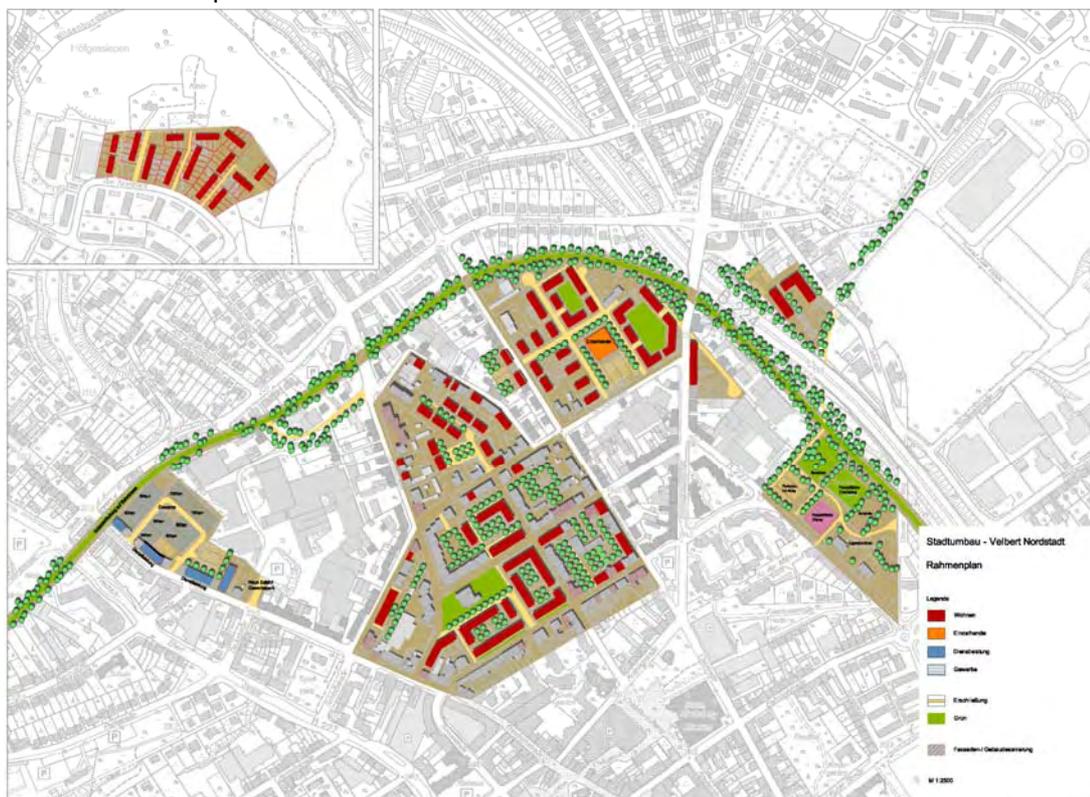
Die im gesamträumlichen Entwicklungskonzept aufgestellten Ziele und Entwicklungsvorstellungen für das Stadtumbaugebiet und seine Teilräume werden im Rahmenplan weiter konkretisiert. Der Rahmenplan und das Maßnahmenkonzept konzentrieren sich auf die Teilbereiche und Flächen, für die es bereits Ansatzpunkte und Chancen für einen Stadtumbau gibt oder diese erkennbar sind.

7.2.1 Rahmenplan

Für den Nordpark sowie für die Talstraße gibt es bereits Beschlüsse und Vorstellungen seitens der Stadt Velbert bzw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft für das weitere Vorgehen. Für die Beer-Brache an der Schloßstraße gibt es ein Nutzungskonzept und einen Investor, der die Fläche gekauft hat und entwickeln wird. Das Bebauungsplanverfahren ist bereits angelaufen. Für den Block Pfeilstr. / Schloßstr. / Schulstr. gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der auf der Gewerbebrache in diesem Bereich Wohnbebauung vorsieht.

Der Rahmenplan greift die für diese Bereiche bereits entwickelten Vorstellungen und Planungen auf und entwickelt sie weiter. Für den Nordpark zeigt er beispielhaft eine Neubebauung mit Reihenhäusern auf den durch Abriss der Hochhäuser und des Einzelhandelsgebäudes frei werdenden Flächen. Auf der Fläche könnten aber auch andere Wohnformen, wie mehrgeschossige Zeilenhausbebauung oder Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden.

Abb. 19: Rahmenplan Stadtumbau West – Velbert Nordstadt



An der Talstraße übernimmt der Rahmenplan den im vorliegenden Gebäudekonzept der Stadt entwickelten Vorschlag zum Abriss der mangelhaften Gebäude und zum Neubau eines Wohnheims auf dieser Fläche. Darüber hinaus sieht er auf den städtischen Flächen Begrünungsmaßnahmen vor und er stellt die Wege- und Grünverbindung von der ehemaligen Bahntrasse im Bereich Grün- / Freizeitanlage Höferstraße zum Nordpark und den sich daran anschließenden Freiräumen dar, die am südlichen Rand des Bereichs Talstraße entlang führt.

Der für das Beer-Gelände an der Schloßstraße vorliegende Nutzungs- und Bebauungsvorschlag wird in den Grundzügen – mit einer mehrgeschossigen Wohnnutzung im östlichen Teil (Hohenzollernstr. / Rudolfstr. / Schloßstr.) und einem sich westlich daran anschließenden Lebensmittelmarkt – übernommen. Der Rahmenplan bezieht darüber hinaus die sich nördlich und westlich daran anschließenden Flächen mit ein. Auf diesen Flächen, die zur Zeit noch gewerblich genutzt werden, sieht er Wohnbebauung vor. Die vorgeschlagene Erschließung des gesamten Blocks ist darauf abgestimmt. Der Anlass, diese Flächen mit in die Rahmenplanung aufzunehmen, resultiert aus der Betriebsbefragung. Sie ergab, dass eine Reihe der hier ansässigen Betriebe mit ihrem Standort unzufrieden und zur Standortverlagerung bereit sind. Auch ein Grundstückseigentümer, der hier Gewerbeflächen und –hallen vermietet und zunehmend Schwierigkeiten hat Mieter zu finden, ließ andeuten, dass er für Veränderungen, die auch seine Flächen und Gebäude betreffen, offen ist.

Im Block Pfeilstr. / Schloßstr. / Schulstr. orientiert sich der Rahmenplan am rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Block, der die Brachfläche von der Schloßstraße aus erschließt und dort mehrgeschossige Wohnbebauung festsetzt. An der Pfeilstraße werden einige Baulücken geschlossen. An der Schulstraße werden drei Wohnblöcke der WoBau sowie ein einzelnes Haus als sanierungs- / modernisierungsbedürftig gekennzeichnet.

In den sich südlich daran anschließenden fünf Blöcken, die sich zwischen Schloßstraße, Schulstraße, Friedrichstraße, Sternbergstraße und Schwanenstraße erstrecken, gibt es eine ganze Reihe von Ansatzpunkten und Chancen für Stadtumbaumaßnahmen. Die meisten dieser Ansatzpunkte gründen sich auf die Ergebnisse der Betriebsbefragung (vgl. Kap. 3.1.1). So sieht der Rahmenplan im Block Schloßstr. / Schulstr. / Nordstr./ Mittelstr., in dem sich mit der Neubebauung der ‚Alten Feuerwache‘ bereits ein erster erfolgreich realisierter Stadtumbauansatz befindet, eine Erweiterung dieser Entwicklung auf den östlich daran anschließenden Flächen vor. Ein dort ansässiger Metall verarbeitender Betrieb beabsichtigt sich zu verlagern. Damit ergibt sich die Chance diesen Block durch eine Wohnbebauung, die sich an die bereits begonnene Entwicklung auf der ‚Alten Feuerwache‘ städtebaulich anpasst, zu ergänzen.

In dem sich südlich daran anschließenden Block (Nordstr. / Schulstr. / Sternbergstr. / Mittelstr.) ergaben sich aus der Betriebsbefragung eine ganze Reihe von Ansatzpunkten und Chancen für den Stadtumbau aufgrund des hohen Veränderungspotenzials der dort ansässigen Betriebe. Die an der Sternbergstraße gelegenen verarbeitenden Betriebe haben entweder ihre Produktion schon eingestellt oder wollen in absehbarer Zeit ihren Standort von dort verlagern. Damit eröffnet sich hier die Chance den gesamten Block, dem aufgrund seiner Lage, direkt angrenzend an die Innenstadt im Süden und dem bereits realisierten Wohnprojekt auf der ‚Alten Feuerwache‘, eine für den Stadtumbau in der Velberter Nordstadt strategisch hohe Bedeutung zukommt, völlig neu zu ordnen und umzubauen. Der Rahmenplan sieht hier mehrgeschossige Wohnbebauung an der Sternbergstraße und an der Mittelstraße vor. Ferner schlägt er eine zusätzliche Erschließung des Blockinnenbereichs vor, die hier eine der zentralen Lage entsprechende verdichtete Wohnbebauung erlaubt. Gleichzeitig sieht der Rahmenplan eine Ausweitung der Außenflächen (Schulhof) der an der nordwestlichen Blockecke gelegenen Grundschule vor, die zugleich die Funktion von wohnungsnahen Freiflächen für die geplante Wohnbebauung übernehmen können.

In dem westlich sich anschließenden Block, der sich zwischen Schulstraße, Friedrichstraße und Schloßstraße erstreckt, sieht der Rahmenplan an der Schloßstraße neue Wohnbebauung auf der mit der Verlagerung der dort ansässigen Schlösser- und Beschlägefabrik frei werdenden Fläche vor.

Die beiden Blöcke, die sich östlich der Mittelstraße zwischen der Schloßstraße und der Sternbergstraße erstrecken, sind wesentlich durch gründerzeitliche Blockrandbebauung und dicht bebaute tlw. gewerblich genutzte Blockinnenbereiche geprägt. Für diese beiden Blöcke schlägt der Rahmenplan im wesentlichen eine Reduzierung der Bebauung und eine Begrünung in den Blockinnenbereichen vor, um dadurch die Wohnumfeldsituation zu verbessern und die Wohnnutzung zu stärken. Dies setzt eine Verlagerung der dort



noch angesiedelten kleinen Gewerbebetriebe voraus. Der Rahmenplan stellt zudem die Schließung von Baulücken in der Blockrandbebauung dar und kennzeichnet sanierungsbedürftige gründerzeitlicher Wohngebäude.

Innerhalb der südlichen Randbebauung der Sternbergstraße sind im Rahmenplan die nach äußerlicher Inaugenscheinnahme sanierungsbedürftigen gründerzeitlichen Wohngebäude gekennzeichnet.

Der Rahmenplan stellt weitere Bereiche dar, für die sich aus derzeitiger Sicht Chancen für Stadtumbaumaßnahmen abzeichnen:

Für den im Entwicklungskonzept bereits dargestellten Dienstleistungsstandort an der unteren Friedrichstraße stellt der Rahmenplan ein Baukonzept dar, das abschnittsweise umgesetzt werden kann. In diesem Bereich hat ein größerer Betrieb Verlagerungsbereitschaft signalisiert. Nach Verlagerung dieses Betriebes könnte dieser Standort als erster Teilabschnitt zu einem Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Der Rahmenplan schlägt hier eine u-förmige innere Erschließung der Fläche vor, um dadurch marktfähige Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1000 m² zu erhalten. Entlang der Friedrichstraße ist eine mehrgeschossige, repräsentative Randbebauung mit Dienstleistungsgebäuden geplant, die diesem Standort ein Gesicht verleihen soll und zugleich die untere Friedrichstraße städtebaulich modernisieren und aufwerten kann. Zwei gründerzeitliche Gebäude in diesem Abschnitt der Friedrichstraße können in das Standortkonzept integriert werden. Der Rahmenplan schlägt zudem vor, die Zufahrt zum Gewerbepark Unterstadt, um wenige Meter nach Osten zu verlegen, so dass sie in der direkten Verlängerung der Diekstraße liegt. Damit bildet sich hier eine klare Kreuzungssituation, die die Verkehrsführung sowie die Anbindung des Gewerbeparks verbessert. Diese Maßnahme könnte relativ kurzfristig realisiert werden, nachdem das bisher im Weg stehende Gebäude bereits im Sommer 2006 abgerissen wurde.

Der Rahmenplan stellt die im Entwicklungskonzept bereits dargestellte und erläuterte Grün- und Wegeverbindung auf der aufgelassenen Bahntrasse dar. Die Anbindungen in den Siedlungsbereich sind im Bereich Eckstraße und an der Grün- und Freizeitanlage Höferstraße vorgesehen, die dafür günstige topografische Voraussetzungen bieten.

Die neu zu gestaltende Grün- und Freizeitanlage an der Höferstraße ist ebenfalls in den Rahmenplan aufgenommen worden. Die Plandarstellung ist eine erste Idee, die durch eine Planungswerkstatt und / oder einen Neugestaltungsentwurf weiter zu konkretisieren und ggf. auch zu verändern sein wird. Der Rahmenplanvorschlag beinhaltet eine Verlegung des dort gelegenen Firmenparkplatzes auf die Fläche des ehem. Minigolfplatzes. Die frei werdende derzeitige Parkplatzfläche und die ehem. Tennisanlage können dann neue Funktionen sowie eine neue Gestaltung erhalten. In diesem Zusammenhang ist auch eine überdachte Freizeitnutzung auf einer Teilfläche denkbar, die der Rahmenplan exemplarisch darstellt. Der südliche Teil, in dem sich auch das Gebäude des Jugendzentrums befindet, wird im Rahmenplan weitgehend unverändert gelassen.



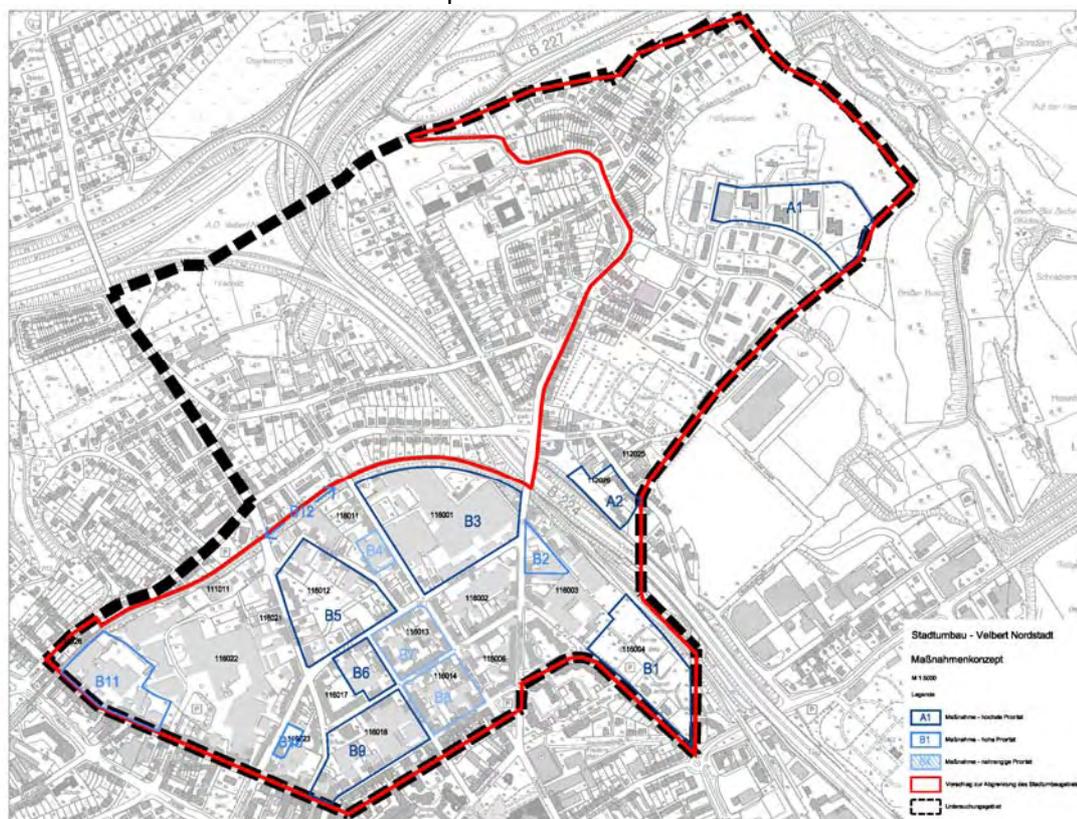
Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Betriebsbefragung sind zwei weitere kleine Flächen in den Rahmenplan aufgenommen worden. Eine Fläche liegt auf der östlichen Seite der Hohenzollernstraße. Hier beabsichtigt ein Holz verarbeitender Betrieb sich zu verlagern. Damit eröffnet sich die Möglichkeit dieses Betriebsgrundstück neu zu nutzen. Der Rahmenplan schlägt vor, hier eine mehrgeschossige Wohnbebauung an der Hohenzollernstraße zu entwickeln, die mit der neu entstehenden Wohnbebauung auf dem gegenüberliegenden Beer-Gelände korrespondiert. In diesem Zusammenhang werden auch die mangelhaften, eingeschossigen Flachbauten an der Ecke Hohenzollernstraße / Rudolfstraße mit der vorgeschlagenen Neubebauung überplant. Der Rahmenplan schlägt zudem vor, die Rudolfstraße zu verbreitern, um damit die Erschließung der anliegenden Gewerbebetriebe zu verbessern.

Die zweite kleine Fläche liegt an der westlichen Seite der Schwanenstraße gegenüber des ‚Beer-Blocks‘. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass ein ansässiger Metall verarbeitender Betrieb in nächster Zeit verlagert. Der Rahmenplan sieht hier den Abriss der Gewerbehallen und eine Wohnbebauung vor, die die vorgesehene Entwicklung im gegenüberliegenden Beer-Block sinnvoll fortsetzt.

7.2.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept bezieht sich auf die im Rahmenplan dargestellten Bereiche und Planungen. Es stellt für jeden Bereich im Überblick das Ziel der Planungen und Maßnahmen, die anstehenden Einzelmaßnahmen und Arbeitsschritte, die Umsetzungspriorität, mögliche Maßnahmenträger sowie die überschlägigen Kosten dar. Die mit A gekennzeichneten Maßnahmen beziehen sich auf den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes – die Nordstadt –, die mit B gekennzeichneten Maßnahmen auf den südlichen Teil – die Unterstadt. Darüber hinaus werden unter C gebietsübergreifende Maßnahmen aufgeführt.

Abb. 20: Plan zum Maßnahmenkonzept



A. Nordstadt

A.1 Maßnahmenschwerpunkt Nordpark

Ziel:

- Entschärfung / Beseitigung des städtebaulichen und sozialen Brennpunkts
- Verbesserung des Images der Nordstadt und insbesondere des Nordparks als attraktiver Wohnstandort durch attraktive Neubebauung der Fläche

Einzelmaßnahmen:

- Sukzessiver Freizug der Wohnungen und Abriss der Hochhäuser am Nordpark gemäß dem Konzept / Antrag der Wobau (städt. Wohnungsbaugesellschaft)
- Erarbeitung eines Entwurfs zur Umnutzung und städtebaulichen Neugestaltung des Bereiches mit Wohnbebauung, ggf. Durchführung einer Planungsworkstatt unter Einbeziehung der Anwohner

- Einleitung und Durchführung des Planungsverfahrens zur Neubebauung der Fläche mit allen erforderlich Schritten
- Neubebauung der Fläche mit nachfragegerechten Wohnformen

Priorität:

sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

Städtische Wohnungsbaugesellschaft (Wobau) in Kooperation mit der Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Erstellung Realisierungskonzept	
Umzugskosten (incl. Umzugsmanagement, Sozialberatung und Mieterentschädigung)	
Abrisskosten	
Gesamt (gem. Konzept Wobau)	ca. 7,2 Mio. €

A.2 Maßnahmenswerpunkt Talstraße

Ziel:

- Abriss der baulich mangelhaften, nicht mehr heutigen Anforderungen und Standards genügenden Flüchtlingsheime
- Stärkung der Wohnfunktion

Einzelmaßnahmen:

- Sukzessiver Freizug der städtischen Flüchtlingsunterkünfte Talstraße 26, 26a, 28a und später 24, 24a, 24 b und 14, gemäß Gebäudekonzept Talstraße, Alternative B
- Abriss der städtischen Flüchtlingsunterkünfte Gebäude Talstraße 26, 26a, 28a und später 24, 24a, 24 b, gemäß Gebäudekonzept Talstraße, Alternative B
- Errichtung eines neuen städtischen Wohnheims in zwei Bauabschnitten gemäß Gebäudekonzept Talstraße, Alternative B
- Sanierung des Gebäudes Talstraße 14 (z. Zt. auch als Flüchtlingsunterkunft genutzt)

- Sanierung des leer stehenden Wohngebäudes Talstraße 41
- Verlagerung störender / immissionsträchtiger Gewerbebetriebe in Hinterhöfen
- Anlage einer Grün- und Wegeverbindung am südlichen Rand zwischen Friedhof und der geplanten Grünverbindung auf dem aufgelassenen Bahngleis

Priorität:

sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Abbruch und Neubau der Flüchtlingsheime incl. Umzugskosten (gem. städt. Gebäudekonzept)	ca. 4 Mio. €
Anlage Grün- und Wegeverbindung	ca.100.000 €
Gesamt	ca. 4,1 Mio. €

B. Unterstadt

B.1 Maßnahmenschwerpunkt Grün- und Freizeitanlage Höferstraße

Ziel:

- Neuordnung und Neugestaltung der tlw. brach gebliebenen Grün- und Freizeitanlage (ggf. als temporäre Zwischennutzung)
- Erweiterungspotenzial für angrenzenden mittelständischen Gewerbebetrieb als langfristige Option

Einzelmaßnahmen:

- Akquirierung von Kooperationspartnern, Sponsoren, Investoren und (Zwischen)Nutzern (bspw. Sportvereine, benachbarter mittelständischer Gewerbebetrieb, Wohnungsgesellschaft der benachbarten Wohnsiedlung, ...)
- Planungswerkstatt mit Anwohnern, Besuchern/Nutzern des Jugendzentrums und ggf. Sportvereinsvertretern bzw. Vertretern anderer möglicher Zielgruppen zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die zukünftige Grün- und Freizeitanlage



- städtebaulich / landschaftsplanerischer Entwurf zur Neuordnung und Umgestaltung der Grün- und Freizeitanlage auf Grundlage der Ergebnisse der Planungswerkstatt (Nutzungskonzept)
- Einrichtung einer Querungshilfe über die Höferstraße
- Anbindung der Grün- und Freizeitanlage an die geplante Grün- und Wegeverbindung auf der ehem. Bahntrasse

Priorität:

hoch (II) bis sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

Stadt Velbert, möglicherweise in Kooperation mit Investoren und Nutzern

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Planungswerkstatt mit Anwohnern, Jugendlichen und weiteren potentiellen zukünftigen Nutzern der Flächen	ca. 10.000 €
Erarbeitung eines Entwurfs zur Umgestaltung der Anlage	ca. 10.000 €
Einrichtung einer Querungshilfe auf der Höferstr.	ca. 10.000 €
Herrichtung und Umgestaltung der Grün- und Freizeitanlage	ca. 240.000 €
Gesamt	ca. 270.000 €



B.2 Maßnahmenschwerpunkt Hohenzollernstraße / Rudolfstraße

Ziel:

- Neugestaltung / städtebauliche Aufwertung des nordöstlichen ‚Eingangstores‘ in die Unterstadt
- Verbesserung der Erschließung des Gewerbegebietes Rudolfstraße

Einzelmaßnahmen:

- Beratung / Unterstützung des verlagerungswilligen Holz verarbeitenden Betriebes
- Kontaktaufnahme und Beratung mit Grundstückseigentümern über Umnutzungskonzept, ggf. Vermittlung von Investoren
- Aufstellung eines Bebauungsplans
- Verlagerung des Betriebes
- Abriss der barackenähnlichen Gebäude auf dem Eckgrundstück Hohenzollernstraße / Rudolfstraße sowie der Gewerbebauten auf dem angrenzenden frei gezogenen Grundstück
- Verbreiterung des Straßenquerschnitts der Rudolfstraße
- Neubebauung an der Hohenzollernstraße als geschlossener Riegel, der stadtgestalterisch mit der neu entstehenden Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (B3) korrespondiert

Priorität:

hoch (II)

Maßnahmenträger:

ppp-Projekt Grundstückseigentümer, Investor und Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Abrisskosten	ca. 100.000 €
Verbesserung der Erschließung / Verbreiterung Rudolfstraße	ca. 80.000 €
Gesamt	ca. 180.000 €



B.3 Maßnahmenbereich Block Schloßstr. / Rudolfstr. / Schwanenstr.

Ziel:

- Umnutzung und städtebauliche Neuordnung des gesamten Blocks
- Ansiedlung attraktiver Wohnnutzung sowie eines Nahversorgungsbereichs

Einzelmaßnahmen:

- Aufbereitung des Beer-Geländes (Abriss der Gebäude und Anlagen, ggf. Bodensanierung etc.)
- Fortführung des bereits angelaufenen B-Plan-Verfahrens unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke und Bereiche
- Festsetzung von Wohnbauentwicklung auf den nördlich und westlich an das Beer-Gelände angrenzenden derzeit gewerblich genutzten Grundstücken im B-Plan
- Beratung und Abstimmung des Nutzungskonzeptes mit den ansässigen Unternehmen und Grundstückseigentümern
- Beratung / Unterstützung der dort ansässigen Unternehmen bei Betriebsverlagerung
- Kooperation mit Grundstückseigentümern, ggf. Vermittlung von Investoren
- Abriss frei gezogener Gewerbebauten
- Erschließung des Blockinnenbereichs
- Abschnittsweise Neubebauung gemäß B-Plan

Priorität:

sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

Stadt Velbert, Investor Beer-Gelände, Grundstückseigentümer und ggf. weitere Investoren

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Maßnahmen ‚Beer-Gelände‘	selbsttragend durch erzielbare Erlöse



Abrisskosten für sonstige Gebäude im Umfeld sowie Aufbereitung der Flächen	ca. 1 Mio. €
Erschließung des Blockinnenbereiches	ca. 400.000 €
Gesamt	ca. 1,4 Mio. €

B.4 Einzelmaßnahme Schwanenstraße

Ziel:

- Verlagerung störender / Lärm emittierender Gewerbenutzung
- Stärkung der Wohnfunktion korrespondierend zur Entwicklung östlich der Schwanenstraße (B3)

Einzelmaßnahmen:

- Kontaktaufnahme und Beratung mit Grundstückseigentümer hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Grundstücks, ggf. Akquisition / Vermittlung von Investoren
- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für die Umnutzung des Grundstücks
- Beratung / Unterstützung der dort ansässigen Unternehmen; ggf. Unterstützung bei Suche nach neuem Standort und Verlagerung des Betriebes

Priorität:

mittel (III)

Maßnahmenträger:

Grundstückseigentümer / Investor

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Städtebaulich / architektonischer Entwurf für Umnutzung	Werden durch Investor / Grundstückseigentümer übernommen

B.5 Maßnahmenbereich Block Schloßstr. / Pfeilstr. / Schulstr.

Ziel:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Neubebauung der Brache im Innenbereich mit Wohnnutzung gemäß Konzept des B-Plans

Einzelmaßnahmen:

- Aufbereitung der Brachfläche (incl. Sanierung evtl. vorhandener Bodenverunreinigungen)
- Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch Satzungsbeschluss
- Abriss der baufälligen Gewerbebauten auf dem Grundstück Pfeilstraße 9
- Erschließung und Bebauung der Brachfläche sowie des Grundstücks Pfeilstr. 9 gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen

Priorität:

sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

Stadt Velbert in Kooperation mit Investor

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Aufbereitung der Flächen	ca. 150.000 €
Erschließung des Blockinnenbereiches	ca. 150.000 €
Gesamt	ca. 300.000 €

B.6 Maßnahmenbereich Block Schloßstr. / Mittelstr. / Nordstr.

Ziel:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Erweiterung / Fortführung des im westlichen Blockbereich bereits begonnenen Stadtumbaus (ehem. Feuerwache)

Einzelmaßnahmen:

- Beratung / Unterstützung des verlagerungswilligen Metall verarbeitenden Betriebes bei Standortsuche und Verlagerung

- Kontaktaufnahme und Beratung mit Grundstückseigentümern über Umnutzungskonzept, ggf. Vermittlung von Investoren
- Aufstellung eines Bebauungsplans
- Erarbeitung eines Entwurfs zur Umnutzung und städtebaulichen Neugestaltung des Bereiches mit Wohnbebauung, ggf. Durchführung einer Architektenwerkstatt unter Einbeziehung der Eigentümer und Bewohner
- Verlagerung des Betriebes
- Abriss der frei gezogenen Gewerbebauten
- Realisierung der Neubebauung

Priorität:

sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

ppp-Projekt Grundstückseigentümer, Investor(en) und Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Durchführung Architektenwerkstatt / Wettbewerb	ca. 20.000 €
Abriss- und Aufbereitungskosten	ca. 250.000 €
Gesamt	ca. 300.000 €

B.7 Maßnahmenbereich Block Schloßstr. / Schwanenstr. / Nordstr. / Mittelstr.

Ziel:

- Blockentkernung / Wohnumfeldverbesserung Blockinnenbereich

Einzelmaßnahmen:

- die Einzelmaßnahmen sollten im Rahmen einer Architektenwerkstatt unter Einbeziehung der Eigentümer, Bewohner und sonstigen Nutzer erarbeitet und bestimmt werden
- Beratung / Unterstützung der dort ansässigen Unternehmen; ggf. Unterstützung bei Suche nach neuem Standort und Verlagerung der Betriebe



Priorität:

mittel (III)

Maßnahmenträger:

Eigentümer; Vorbereitung und Durchführung Architektenwerkstatt: Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Planungskosten	ca. 20.000 €
Abrisskosten	ca. 80.000 €
Gesamt	ca. 100.000 €

B.8 Maßnahmenbereich Block Nordstr./ Schwanenstr./ Sternbergstr./ Mittelstr

Ziel:

- Blockentkernung / Wohnumfeldverbesserung Blockinnenbereich

Einzelmaßnahmen:

- die Maßnahmen sollten im Rahmen einer Architektenwerkstatt unter Einbeziehung der Eigentümer, Bewohner und Anlieger erarbeitet und bestimmt werden.
- Beratung / Unterstützung der dort ansässigen Unternehmen; ggf. Unterstützung bei Suche nach neuem Standort und Verlagerung des Betriebes

Priorität:

mittel (III)

Maßnahmenträger:

Eigentümer; Vorbereitung und Durchführung Architektenwerkstatt: Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Planungskosten	ca. 25.000 €
Abrisskosten	ca. 175.000 €
Gesamt	ca. 200.000 €

B.9 Maßnahmenbereich Block Nordstr./ Mittelstr./ Sternbergstr./ Schulstr.

Ziel:

- Umnutzung und städtebauliche Neuordnung des gesamten Blocks
- Ansiedlung attraktiver Wohnnutzung in unmittelbarer Citynähe

Einzelmaßnahmen:

- Beratung / Unterstützung des verlagerungswilligen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes
- Kontaktaufnahme und Beratung mit Grundstückseigentümern über Umnutzungskonzept, ggf. Vermittlung von Investoren
- Aufstellung eines Bebauungsplans
- Erarbeitung eines Entwurfs zur Umnutzung und städtebaulichen Neugestaltung des Bereiches mit Wohnbebauung, ggf. Durchführung einer Architektenwerkstatt unter Einbeziehung der Eigentümer und Anlieger
- Sukzessive Verlagerung der Betriebe
- Abriss frei gezogener Gewerbebauten
- Abschnittsweise Realisierung der Neubebauung

Priorität:

sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

ppp-Projekt Grundstückseigentümer, Investor(en) und Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Durchführung Planungswerkstatt / Architektenwettbewerb	ca. 30.000 €
Abriss- und Aufbereitungskosten	ca. 1,2 Mio. €
Gesamt	ca. 1,2 Mio. €

B.10 Einzelmaßnahme Schloßstr.

Ziel:

- Umnutzung und Neubebauung der frei werdenden Gewerbefläche (Wohnbebauung)

Einzelmaßnahmen:

- Abstimmung des Entwurfs zur Neubebauung des Grundstücks mit dem Grundstückseigentümer (Entwurf liegt seitens des Grundstückseigentümers bereits vor)
- Verlängerung der Baugenehmigung
- Verlagerung des Betriebes (geplant 2009 / 2010)
- Abriss der alten Gebäude und Neubebauung nach abgestimmten Bebauungsentwurf

Priorität:

hoch (II)

Maßnahmenträger:

ppp-Projekt Grundstückseigentümer, Investor(en) und Stadt Velbert

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Städtebaulich / architektonischer Entwurf für Umnutzung	Werden durch Investor / Grundstückseigentümer übernommen

B.11 Maßnahmenschwerpunkt ‚Untere Friedrichstraße‘

Ziel:

- Städtebauliche und funktionale Aufwertung des nordwestlichen ‚Eingangsreichs‘ in die Unterstadt an der Friedrichstraße
- Entwicklung eines Dienstleistungsstandortes in unmittelbarer Nachbarschaft und als funktionale Ergänzung zum etablierten Standort ‚Gewerbepark Unterstadt‘

Einzelmaßnahmen:

- Beratung / Unterstützung des verlagerungswilligen Industriebetriebes
- Kontaktaufnahme, Beratung und Beteiligung der übrigen Grundstückseigentümern, Bewohner und Anlieger zum Umnutzungskonzept
- Unterstützung mitwirkungsbereiter Eigentümer und Anlieger
- Akquisition / Vermittlung von Investoren, ggf. Vorbereitung und Durchführung eines Realisierungswettbewerbes für ein Dienstleistungszentrum
- Aufstellung eines Bebauungsplans
- Verlagerung des Betriebes
- Abriss der frei gezogenen Gebäude
- Abschnittsweise Neubebauung gemäß B-Plan

Priorität:

hoch (II)

Maßnahmenträger:

Eigentümer / Investoren

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Abriss- und Aufbereitungskosten	ca. 600.000 €
Vorbereitung und Durchführung Realisierungswettbewerb	ca. 50.000 €
Gesamt	ca. 650.000 €

B.12 Aufgelassene Bahntrasse

Ziel:

- Verbesserung der Naherholungsfunktion und der Freiraumanbindung für die nördlichen Siedlungsbereiche von Velbert-Mitte
- Einrichtung einer stadtteilübergreifenden grünen Wegeverbindung mit Anknüpfungspunkten an Siedlungs- und Freiraum auf der aufgelassenen Bahntrasse (zunächst als temporäre Zwischennutzung vor dem Hintergrund des ‚Ringbahnkonzeptes‘, das mittel- bis langfristig die Wiederbelebung der Bahntrasse für den Nahverkehr vorsieht)

Einzelmaßnahmen:

- Klärung von Voraussetzungen und Möglichkeiten einer Zwischennutzung der Bahntrasse als Wegeverbindung mit Fachbehörden und Eigentümern, (ggf. Erstellung einer Machbarkeitsstudie)
- Weitere Maßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen der Klärungsgespräche bzw. Machbarkeitsuntersuchungen

Priorität:

hoch (II)

Maßnahmenträger:

Stadt Velbert in Abstimmung mit Regionalplanung und Fachbehörden sowie in Kooperation mit Grundstückseigentümern und möglichen Sponsoren

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Herrichtung einer Grün- und Wegeverbindung im Abschnitt zwischen Friedrichstr. u. Ostumer Weg (ca. 1.400 m)	ca. 150.000 €
Erstellung der Anschlüsse (Eckstr./Schulstr. u. Höferstr.)	ca. 50.000 €
Sicherungsmaßnahmen an Brücken und Abschnitten in Hochlage	ca. 50.000 €
Gesamt	ca. 300.000 €

C. Gebietsübergreifende Maßnahmen

C.1 Einrichtung eines Revitalisierungs-Management für Betriebsverlagerungen und die Umnutzung der frei gezogenen Flächen in der Unterstadt

Ziel:

- Unterstützung und Begleitung der Betriebe bei der Standortverlagerung (einschließlich der Suche eines neuen Betriebsstandortes)
- Koordinierung und Abstimmung der Nachnutzung mit den Betriebs- und Grundstückseigentümern



- Akquisition / Vermittlung von Investoren für die Realisierung von Umnutzungen und Neuordnungskonzepten ehemaliger Betriebsstandorte
- Festlegung, Koordinierung und Organisation der erforderlichen Arbeitsschritte sowie die Klärung von Aufgabenteilung und Verantwortlichkeiten

Einzelmaßnahmen:

- Einrichtung einer Management- / Koordinierungsstelle
- Beratung / Betreuung der Betriebe und Grundstückseigentümer
- Einrichtung eines (Gewerbe)Flächenmonitoring für die Unterstadt
- Vermittlung zwischen Interessenten / Investoren und Eigentümern
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beauftragung von ggf. erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc.
- Vorbereitung und Begleitung von Architekturwerkstätten und –wettbewerben
- Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen für einzelne Schwerpunktbereiche
- Vorbereitung von städtebaulichen Verträgen mit den Projektbeteiligten

Priorität:

sehr hoch (I)

Maßnahmenträger:

Stadt Velbert, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, ggf. externer Manager / Büro

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
Einrichtung einer Vollzeit-Arbeitsstelle für Revitalisierungsmanagement zunächst für einen Zeitraum von 5 Jahren	ca. 250.000 €
Einrichtung und Bereitstellung / Anmietung geeigneter Räume	ca. 10.000 €
Sonstige Nebenkosten zur Erstellung von Info-Material, für Öffentlichkeitsarbeit etc.	ca. 40.000 €
Gesamt	ca. 300.000 €



C.2 Fassadenprogramm

Ziel:

Städtebauliche Aufwertung und Wohnwertsteigerung

Einzelmaßnahmen:

- Infoblatt an alle Eigentümer
- Info-Veranstaltung zu den Fördermöglichkeiten, ggf. in Zusammenarbeit mit der Malerinnung sowie ortsansässigen Malerbetrieben
- Betreuung der interessierten Eigentümer

Priorität:

hoch (II)

Maßnahmenträger:

Stadt Velbert, Stadtplanungsamt bzw. einzurichtendes Quartiersmanagement

Kostenansätze (überschlägig):

Maßnahmen	Kosten
pauschal	ca. 500.000 €

Kostenübersicht Stadtumbau West Velbert Nordstadt

	Kosten (überschlägig)
A1 Nordpark	7.200.000 €
A2 Talstraße	4.100.000 €
A Nordstadt Zwischensumme	11.300.000 €
B1 Grün-/Freizeitanlage Höferstraße	270.000 €
B2 Hohenzollernstr. / Rudolfstr.	180.000 €
B3 Schloßstr. / Rudolfstr. / Schwanenstr.	1.400.000 €
B4 Einzelmaßnahme Schwanenstr.	-
B5 Schloßstr. / Pfeilstr. / Schulstr.	300.000 €
B6 Schloßstr. / Mittelstr. / Nordstr.	300.000 €
B7 Schloßstr. / Schwanenstr. / Nordstr. / Mittelstr.	100.000 €
B8 Nordstr. / Schwanenstr. / Sternbergstr. / Mittelstr.	200.000 €
B9 Nordstr. / Mittelstr. / Sternbergstr. / Schulstr.	1.200.000 €
B10 Einzelmaßnahme Schloßstr.	-
B11 Untere Friedrichstr.	650.000 €
B12 aufgelassene Bahntrasse	300.000 €
B Unterstadt Zwischensumme	4.900.000 €
C1 Revitalisierungs-Management	300.000 €
C2 Fassadenprogramm	500.000 €
C gebietsübergreifende Maßnahmen Zwischensumme	800.000 €
A Nordstadt Zwischensumme	11.300.000 €
B Unterstadt Zwischensumme	4.900.000 €
C gebietsübergreifende Maßnahmen Zwischensumme	800.000 €
Gesamtkosten überschlägig	17.000.000 €

Die Kostenaufstellung basiert auf einer ersten überschlägigen Schätzung mit pauschalen Kostenansätzen. Wie bereits aus der maßnahmenbezogenen Aufstellung ersichtlich wird, wurden in erster Linie sog. unrentierliche Kosten wie Abriss von Gebäuden und Anlagen, Planungs- und Aufbereitungskosten, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit und besondere Beteiligungsverfahren und –formen etc. in Ansatz gebracht.

Dieser Kostenrahmen soll zunächst auch nur eine erste Orientierung über das finanzielle Gesamtvolumen eines solchen Programms geben. Mit dem weiteren Planungsfortschritt können die Kosten für einzelne Maßnahmen genauer eingegrenzt und ermittelt werden. Zur Ermittlung der förderfähigen Kosten sind die voraussichtlich mit der Realisierung der Maßnahmen erzielbaren Erlöse zu berücksichtigen, die die unrentierlichen Kosten entsprechend reduzieren können. Dies ist aufgrund des gegenwärtigen Planungsstandes, der sich zumeist noch in einer sehr frühen Ideen- bzw. Konzeptphase befindet, noch nicht erfolgt. Auch dieser Schritt ist mit fortschreitendem Planungsstand für die einzelnen Maßnahmen noch zu leisten. Für eine dezidierte Kostenaufstellung sind überdies



auch die Fördersätze für die einzelnen Maßnahmen aus den Förderrichtlinien zu berücksichtigen.

Anhang