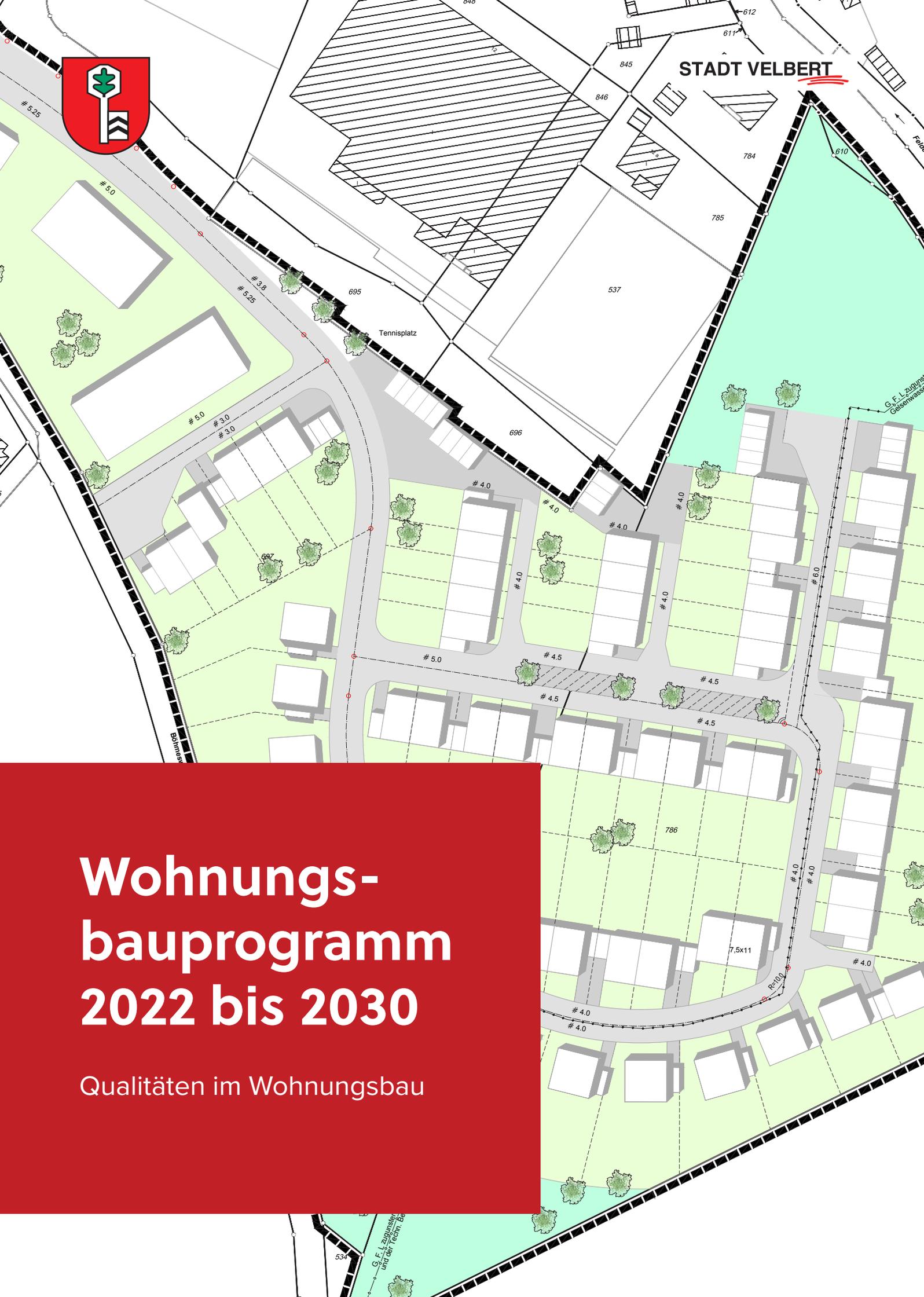




STADT VELBERT



Wohnungs- bauprogramm 2022 bis 2030

Qualitäten im Wohnungsbau

Wohnungs- bauprogramm 2022 bis 2030

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

liebe Wohnungsbaunternehmen,
liebe Projektentwickler und Investoren,

die aktuelle wirtschaftliche Lage mit steigenden Baukosten und schwierigen Finanzierungsbedingungen macht sich leider auch in der Immobilien- und Baubranche bemerkbar. Zunehmende Unsicherheiten und wirtschaftliche Problemlagen führen zur hoffentlich nur vorübergehenden Verschiebung auch von Wohnungsbauprojekten. Gleichzeitig erfordert die Lage auf dem Velberter Wohnungsmarkt weiterhin Investitionen, um ein bedarfsgerechtes und qualitativ adäquates Wohnungsangebot zu schaffen und um die Angebotssituation zu entspannen. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist ein knappes und immer stärker gefragtes Gut.

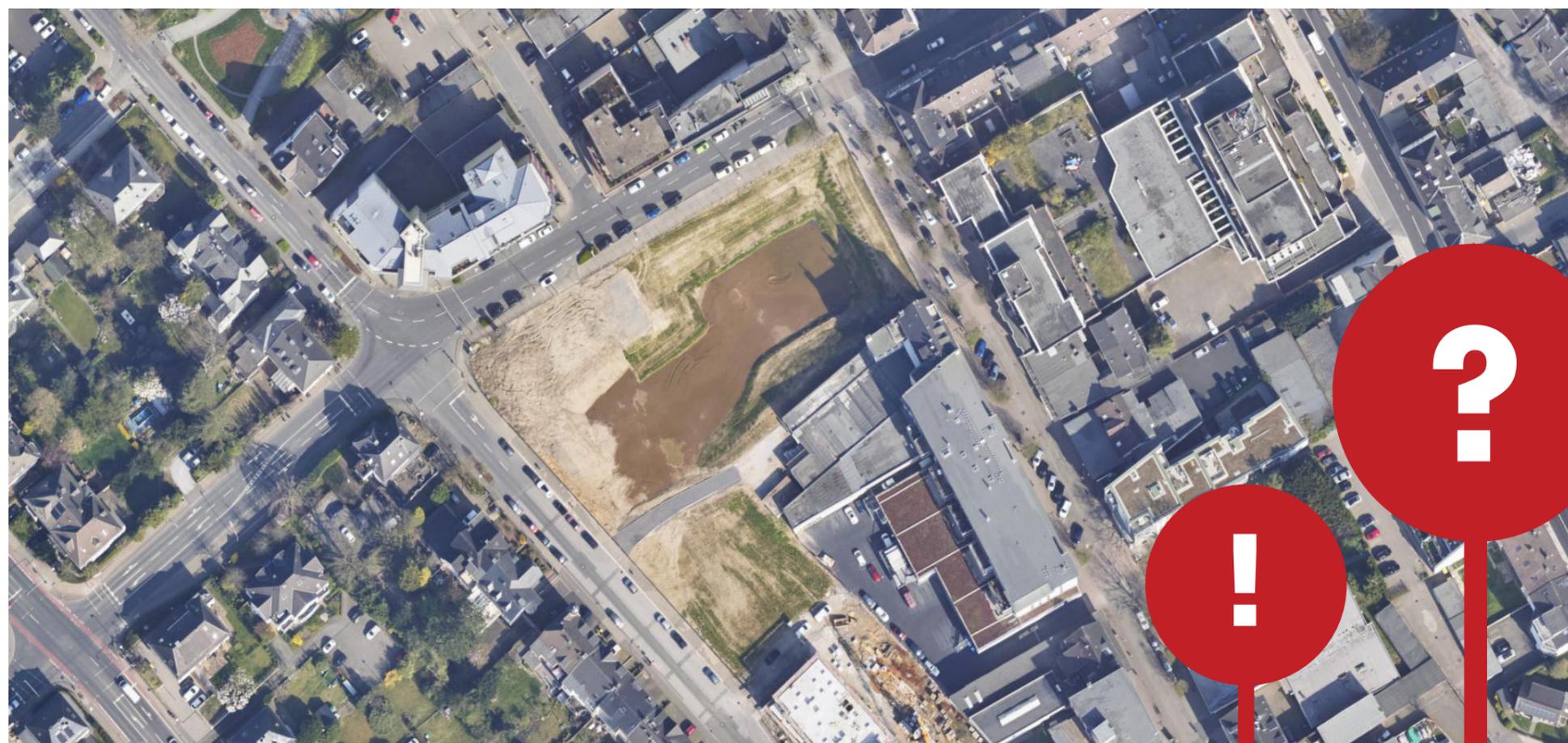
Unverändert bleibt dabei die Herausforderung, die knappen Flächenreserven im Stadtgebiet für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu aktivieren. Mit dem Wohnungsbauprogramm 2022 bis 2030 hat sich die Stadt Velbert eine Strategie für die mittelfristige Wohnungsbauentwicklung gegeben, die sowohl auf die Weiterentwicklung des Bestandes als auch die Mobilisierung neuer Entwicklungsflächen setzt. Um dabei auch die Qualitäten von Wohnraum und Wohnumfeld sowie des Stadtbildes als Rahmen für die alltägliche Lebensqualität der Bevölkerung im Blick zu halten, wurden außerdem Leitlinien für die städtebauliche, gestalterische und ökologische Ausgestaltung des künftigen Wohnungsbaus in Velbert formuliert. Die Qualität des Wohnquartiers von morgen wird von Antworten auf aktuelle Fragen bestimmt, wie der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, einer ökologischen, klimaverträglichen Energieversorgung sowie dem Umgang mit Mobilität und der städtebaulichen Einbindung des Neuen in den Bestand.

Öffentliche Hand und privater Wohnungsbau können gemeinsam ihren Beitrag leisten, um die hier aufgezeigten Ziele trotz der schwierigen Ausgangsbedingungen zu erfüllen – für das gute Wohnen von morgen!

Ihr Bürgermeister



(Dirk Lukrafka)



Quartier

Qualitäten im Wohnungsbau werden wesentlich von grundlegenden Aspekten wie der baulichen Dichte, der Wahl der Bauformen, und der Mischung unterschiedlicher Wohnnutzungen bestimmt. Auf der großräumigen Quartiersebene setzt die Stadt Velbert folgende Ziele für die Entwicklung von Wohnbauflächen:

1 Schwerpunkt der Neubebauung im Geschosswohnungsbau

Die Wahl der Bebauungstypologien, Maßstäblichkeit und des Bauvolumens beeinflusst die Flächeninanspruchnahme zur Bereitstellung von Wohnraum. Je kompakter die Bauform, desto effizienter die Flächenausnutzung. Der Erschließungsaufwand je Wohneinheit reduziert sich flächenmäßig und finanziell je mehr Wohneinheiten auf einem Grundstück entstehen. Eine städtebaulich angemessene Dichte muss den Bestand, die Umgebung sowie die Wohn- und Wohnumfeldqualität berücksichtigen und darf einen verträglichen Rahmen nicht überziehen. Grundsätzlich soll eine höhere Dichte und ein Mindestanteil von 50 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

2 Städtebauliche Einbettung des Neuen in den bestehenden Stadtgrundriss

Neubebauung muss sich immer mit den bestehenden Strukturen auseinandersetzen. Ein gelungener städtebaulicher Entwurf gestaltet städtebauliche Zusammenhänge zwischen alt und neu und schafft ein harmonisches Stadtbild ohne monoton zu sein. Kubaturen, Bebauungstypologien und Höhenabwicklung sollen den Bestand angemessen weiterentwickeln ohne eine nicht gewollte räumliche Zäsur zu schaffen.

3 Vielfältige Bebauungsstrukturen schaffen

Der Lebensraum Stadt wird durch die Vielfalt und Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Bauformen attraktiv. Im Wohnungsbau findet Vielfalt eine bauliche Ausprägung in der Bebauungstypologie und deren Zuordnung zueinander. Vielfalt und Kleinteiligkeit meint aber auch den Wechsel von Bebauungstypologien innerhalb einer Reihe, Vor- und Rücksprünge oder auch einen angemessenen Wechsel von Gebäudebreiten und -höhen.

4 Fassaden und Baukörper vielfältig, individuell und kleinteilig gestalten

Anstatt massenhaft reproduzierte Gestaltungsmuster ohne eigene Identität sollen individuelle, differenziert gestaltete Quartiere entstehen. Bei Fassadengliederung, Farb- und Materialwahl steht eine kleinteilige Struktur zugunsten einer Gestaltungsvielfalt im Vordergrund, ohne dabei den harmonischen Gesamteindruck zu vernachlässigen.

5 Soziale Durchmischung durch Variation von Wohnformen und Wohnungsgrößen

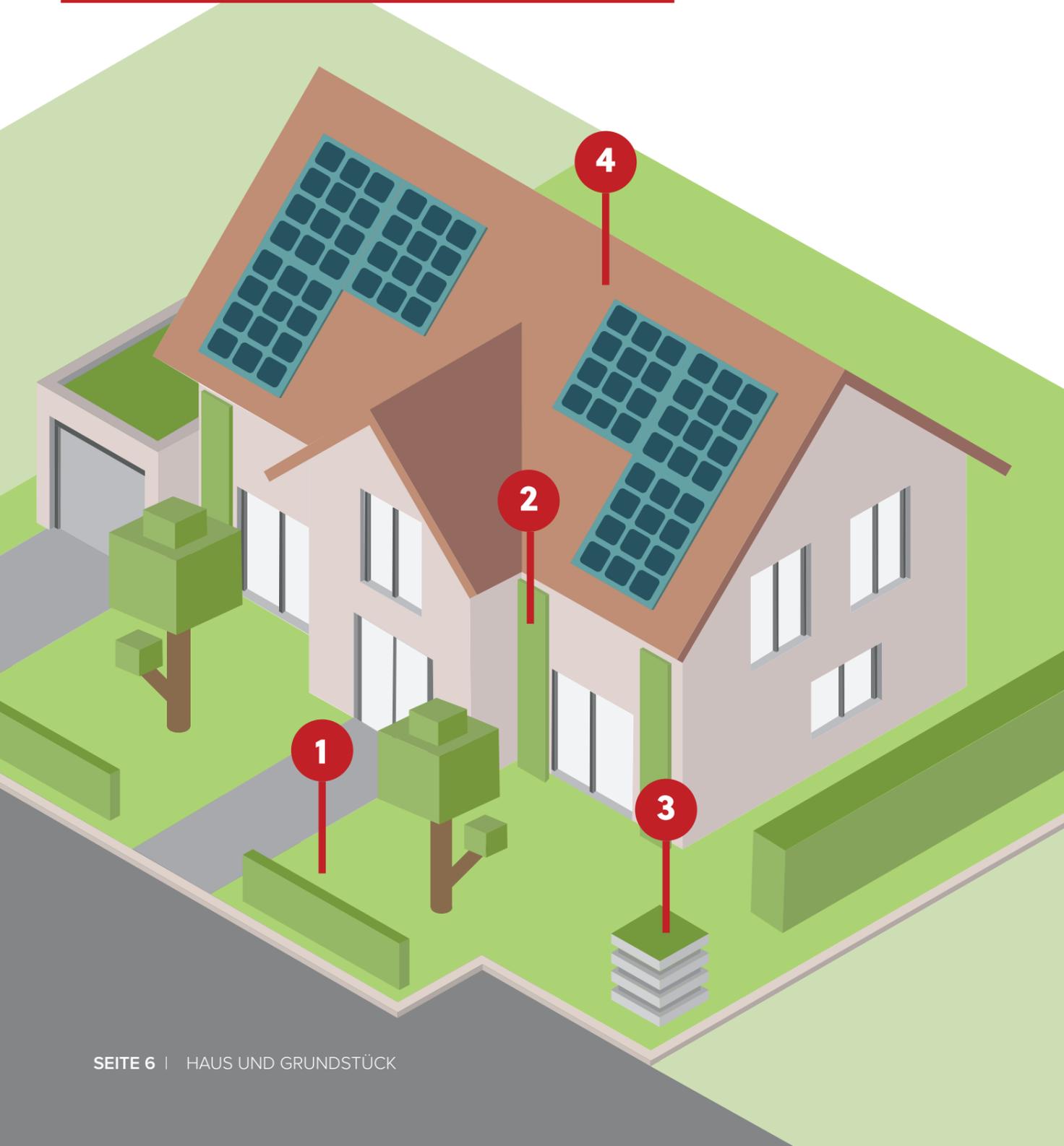
Die Mischung unterschiedlicher Wohnformen und -größen hat eine soziale und nachbarschaftliche Komponente. Ziel des Wohnungsbaus in Velbert ist es, monostrukturelle Entwicklungen zu vermeiden und ein diversifiziertes, nachfrage- und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen, Quartiere und Nachbarschaften zu entwickeln und zu einer lebenswerten Stadt beizutragen. Wichtig ist, dass nachfragegerecht neben der standardisierten 3-Zimmerwohnung ein ausreichendes Angebot kleinerer und größerer Wohnungen entsteht.

6 20 % der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau schaffen

Das Handlungskonzept Wohnen 2020 hat in der Untersuchung der Wohnungsnachfrage einen Bedarf von 250 geförderten Wohneinheiten bis 2030 festgestellt. Um diesen Bedarf zu decken und die Vielfalt der Wohnformen bei größeren Entwicklungen zu unterstützen, sind bei mehr als 50 Wohneinheiten 20 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Haus und Grundstück

Auf Ebene des einzelnen Gebäudes sind insbesondere gestalterische und ökologische Aspekte entscheidend für eine qualitätvolle Entwicklung von Wohnraum. Durch die hier formulierten Ziele können viele kleine Maßnahmen eine große Wirkung erzielen:



Vorgärten und Außenanlagen begrünen und mit klimaresilienten, heimischen und insektenfreundlichen Arten bepflanzen

Gut gestaltete und begrünte Vorgartenbereiche haben einen ökologisch sowie städtebaulich-gestalterisch hohen Wert für ein gesamtes Quartier. Schotter- und Steingärten sind aus ökologischen Gründen nicht wünschenswert. Zur Unterstützung von Klimaresilienz, Artenschutz und Biodiversität ist bei der Wahl der Bepflanzung auf geeignete Arten zu achten.



1

Einsatz von dauerhafter Fassadenbegrünung als Gestaltungselement

Die Nutzung der Gebäudehülle für Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse aus und kann als Teil der Fassadengestaltung und -gliederung eingesetzt werden.



2

Nebenanlagen und technische Anlagen gestalterisch einbinden

Zum Wohnungsbau gehören auch technische Anlagen an der Fassade oder in Vorgärten, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen. Dieses soll möglichst gestalterisch oder durch Begrünung aufgewertet werden.



3

Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft

Im kleinen Maßstab kann ein Dach wichtig für die Einbettung in das vorhandene Erscheinungsbild sein. Geeignete Dächer überwiegen das Stadt- und Ortsbild an vielen Stellen in Velbert stärker als Flachdächer. In Abwägung mit der Nutzbarkeit des Daches für Retention oder Photovoltaik ist die passende Dachform für den konkreten Standort zu finden.



4

Klima und Ökologie

Klimaschutz und -anpassung, Energieeffizienz, Begrünung, Artenschutz, Hochwasserschutz und nachhaltige Niederschlagsentwässerung sind wesentliche Bausteine einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Stadtentwicklung. Wohnungsbau, der den folgenden Zielen folgt, leistet dazu einen wichtigen Beitrag:

Einsatz regenerativer Energien über die gesetzlichen Vorgaben hinaus

Die gesetzlichen Standards zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeversorgung im Neubau bleiben derzeit noch hinter dem technisch Möglichen zurück. Auf dem Weg zur klimafreundlichen Stadt soll der Wohnungsneubau in Velbert darüber hinausgehen und mit den zum Standort passenden Mitteln einen möglichst hohen Anteil regenerativer Energien nutzen.



Klimapositive Dachnutzung: Intensive Begrünung oder PV-Anlagen

Die Begrünung von Außenanlagen, Dächern und Fassaden befördert ein günstiges Mikroklima, trägt zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung von Niederschlagswasser bei und hat bei Wahl der richtigen Anpflanzungen auch Einfluss auf die Biodiversität. Für einen positiven Beitrag zum Klimaschutz bestehen auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden außerdem erhebliche Potenziale zur Nutzung regenerativer Energien durch Photovoltaik-Anlagen, die mit einer extensiven Begrünung auch kombiniert werden können.



Reduzierung der Hitzebelastung durch Wahl der Materialien und Farben

Die Wahl der eingesetzten Materialien und Farben für Asphalt, Pflaster oder Mobiliar im öffentlichen Raum sowie für Fassaden und Dächer der Gebäude wirkt sich auf die lokale Hitzebelastung aus. Helle Materialien und Farben haben ein höheres Reflektionsvermögen als dunklere Töne, so dass weniger Hitze gespeichert wird.



Nachhaltigkeitsprinzipien bei der Wahl der Baustoffe berücksichtigen

Schadstoffarme, umweltfreundliche und klimaneutrale Baustoffe setzen ein Zeichen für die nachhaltige Entwicklung. Lebenszyklusbetrachtungen und Wiederverwendbarkeit von Baustoffen sind dafür wichtige Kriterien. Auch ohne einheitliche Vorschriften sind passende Zertifizierungsmodelle für die o.g. Kriterien anzuwenden.



5 Vorhandene Biotopvernetzung erhalten oder stärken

Ökologisch werthaltige Strukturen sind bei der Entwicklung von Wohnbauflächen zu erhalten. Die bauliche Nutzung muss sich auf die weniger werthaltigen Flächen konzentrieren. Die zuständigen Fachbehörden sind frühzeitig einzubeziehen.

6 Begutachtung klimatischer Auswirkungen von Baugebieten

Klimaresiliente Strukturen sind eine aktuelle Aufgabe für einen zukunftsfähigen Wohnungsbau. Die Bebauungsstruktur und Ausrichtung der Gebäude wirken sich auf die Widerstandsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen wie erhöhte Hitzebelastung, Häufung von Starkregenereignissen und zunehmende Trockenphasen aus. Bei der Entwicklung größerer Baugebiete sind die Auswirkungen der Bebauung anhand eines Klimagutachtens zu prüfen und zu bewerten.

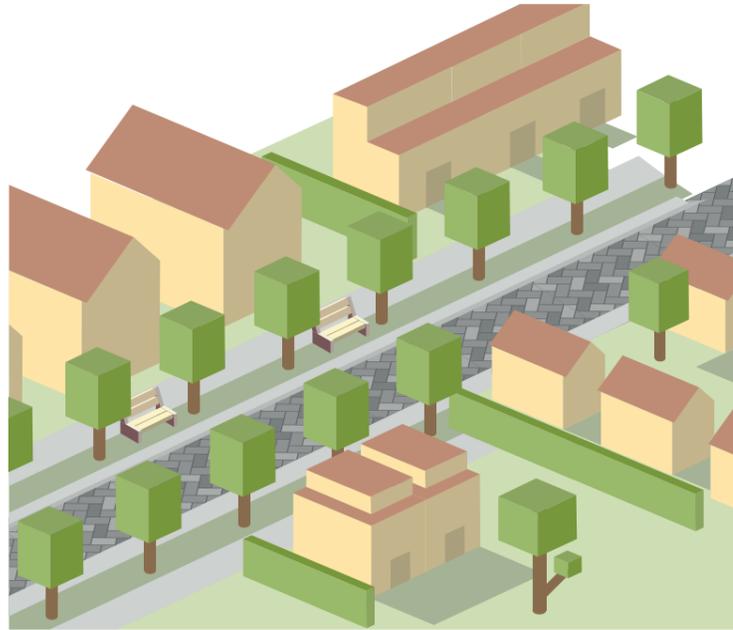
Erschließung

Mobilität, der Umgang mit Niederschlagswasser und die damit verbundene Infrastruktur prägen die Wohnumfeldqualität. Deshalb hat die Stadt Velbert folgende Ziele formuliert:

1

Öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen vs. flächeneffiziente Erschließung

Die Gestaltung, Nutzbarkeit und städtebauliche Einbindung von Flächen leisten einen Beitrag zur Identität und Quartiersbildung. Öffentliche Räume sind nicht als reine „Erschließungsflächen“, sondern als Teil des städtebaulichen Ensembles mit Grünelementen, Aufenthaltsbereichen und hoher gestalterischer Qualität zu planen. Gleichzeitig lassen sich durch eine flächeneffiziente verkehrliche Erschließung Erschließungs- und Folgekosten reduzieren, so dass in Abwägung der Anforderungen vor Ort die städtebaulich passende Lösung zu finden ist.



2

Stellplätze im innerstädtischen Bereich unterirdisch oder im Gebäude integriert unterbringen

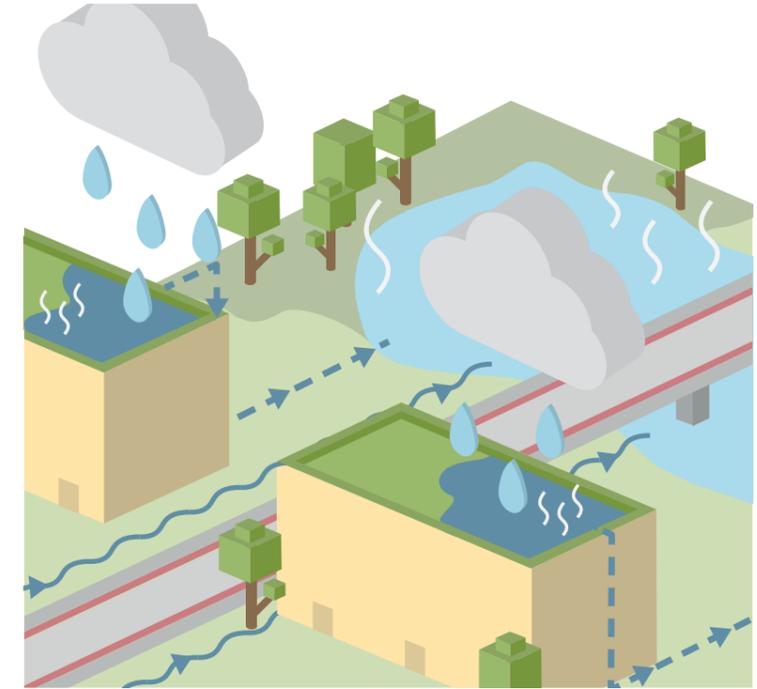
Damit das Erscheinungsbild von Straßen, Plätzen und auch privaten Grundstücken nicht nachhaltig durch „Blechlawinen“ beeinträchtigt wird, sollen Stellplätze im innerstädtischen Bereich mit einer höheren baulichen Dichte baulich integriert oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Damit bleibt auch mehr Fläche, um Außenanlagen attraktiv und multifunktional nutzbar zu gestalten.



3

Innovatives Konzept zur Niederschlagsentwässerung – Schwammstadtprinzip umsetzen

Versickerungsmöglichkeiten vor Ort, Rückhaltung auf Dach- und Freiflächen oder auch die Nutzung von Brauchwasser können zu einer ausgeglichenen Wasserbilanz auf dem Grundstück beitragen. Auch auf Ebene des Gesamtquartiers sind Lösungen für die Niederschlagsentwässerung nötig, um möglichst viel Wasser vor Ort zu halten, zu nutzen und versickern zu lassen und in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Hier sind nicht nur technisch innovative Ideen, sondern auch gestalterische Lösungen gefragt.



4

Ergänzung notwendiger sozialer Infrastruktur

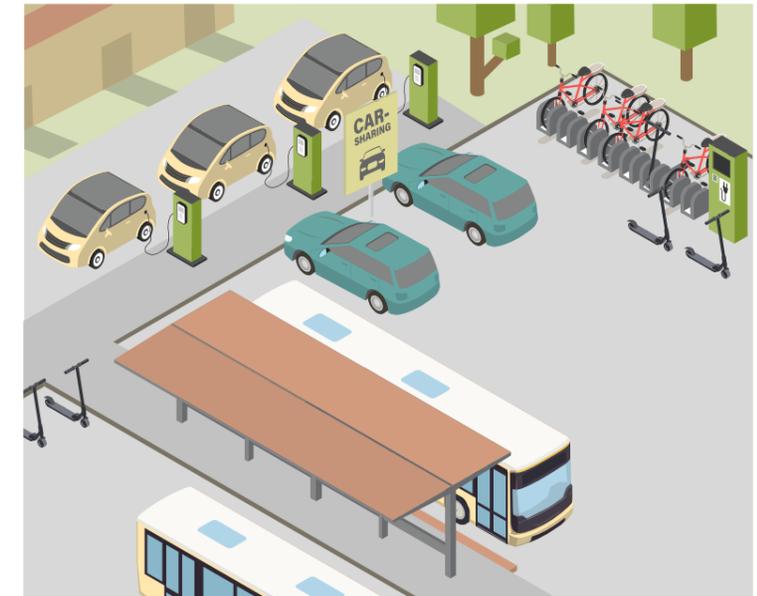
Bei der flächenhaften Neuentwicklung sowie der Ergänzung von Bestandsquartieren ist die ausreichende Ausstattung mit sozialer Infrastruktur in den Blick zu nehmen und bei Bedarf zu ergänzen.



5

Innovative Mobilitätskonzepte zur Förderung des Umweltverbundes umsetzen

Als Beitrag zur Mobilitätswende und aufgrund ökologischer sowie verkehrsökonomischer Erwägungen kann eine zukunftsfähige Wohnbauflächenentwicklung nicht funktionieren, ohne sich mit alternativen Mobilitätsformen auseinanderzusetzen. Die Bandbreite der Möglichkeiten reicht dabei von E-Ladestationen über Car-Sharing und Fahrradverleihangebote bis zu Mietertickets für den ÖPNV. Innovative, schlüssige Konzepte können den allgemeinen Stellplatzbedarf für Wohnbauvorhaben reduzieren.



Impressum

Herausgeber und Redaktion: Stadt Velbert

Redaktionsteam: Stadt Velbert 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz: Sonja Kötter

Gestaltung: Stadt Velbert: Tristan Flötotto, Damla Besler | Druck: Stadt Velbert

Bildnachweis und Rechte: Stadt Velbert

Internetseite: www.velbert.de