



©Luftbildaufnahme: Hans Blossey

Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung in Velbert

Wohnungsbauprogramm 2022 - 2030

Stand: April 2022

STADT VELBERT

Inhalt

| | |
|---|----|
| Inhalt | 1 |
| Tabellenverzeichnis | 2 |
| Abbildungsverzeichnis | 3 |
| Abkürzungsverzeichnis..... | 4 |
| 1 Warum ein Wohnungsbauprogramm für die Stadt Velbert? | 5 |
| 2 Rahmenbedingungen der Bereitstellung von Wohnraum in Velbert | 6 |
| 2.1 Ergebnisse der Befragung der Wohnungsmarktakteure 2021 | 6 |
| 2.2 Mögliche Strategien zur Bereitstellung von Wohnraum | 10 |
| 3 Wohnungsbedarfe | 12 |
| 4 Aktivierung und Nachverdichtung für eine bedarfsgerecht Wohnraumversorgung..... | 15 |
| 4.1 Revitalisierung von demographische überalterten Gebieten | 15 |
| 4.2 Vertikale Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau | 16 |
| 5 Bedarfsdeckung durch vorhandene Flächenreserven..... | 18 |
| 5.1 Bedarfsdeckung durch realisierte und laufende Flächenentwicklungen | 19 |
| 5.1.1 Realisierte Flächen | 19 |
| 5.1.2 Flächen in Umsetzung | 20 |
| 5.1.3 Flächen mit Planungsrecht | 21 |
| 5.1.4 Baulücken | 23 |
| 5.1.5 Flächen in Entwicklung | 25 |
| 5.1.6 Zusammenfassung | 27 |
| 5.2 Bedarfsdeckung durch zukünftige Flächenentwicklung | 27 |
| 5.2.1 Reserven aus dem Flächennutzungsplan | 27 |
| 5.2.2 Reserven aus dem Regionalplan | 29 |
| 5.3 Zusammenfassung | 31 |
| 6 Qualitative Zielsetzungen für den Wohnungsbau..... | 32 |
| 6.1 Städtebauliche Qualitäten | 32 |
| 6.2 Gestalterische Qualitäten | 37 |
| 6.3 Ökologische Qualitäten | 39 |
| 7 Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2022 bis 2030 | 43 |
| 8 Anlagen..... | 45 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Übersicht Flächenreserven Stand Januar 2022 | 18 |
| Tabelle 2: Realisierte Flächen seit 2018 | 19 |
| Tabelle 3: Flächen in Umsetzung | 20 |
| Tabelle 4: Flächen mit Planungsrecht | 22 |
| Tabelle 5: Baulücken | 24 |
| Tabelle 6: Flächen in Entwicklung | 26 |
| Tabelle 7: Bedarfe und realisierbare Wohneinheiten einschl. Flächen in Entwicklung..... | 27 |
| Tabelle 8: Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan mit Priorisierung | 28 |
| Tabelle 9: Realisierbare Wohneinheiten auf priorisierten Flächen..... | 29 |
| Tabelle 10: Reserven aus dem Regionalplan | 29 |
| Tabelle 11: Bedarfe und realisierbare Wohneinheiten auf priorisierten Flächen | 31 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Welche aktuellen Probleme erkennen Sie auf dem Mietwohnungsmarkt in Velbert? | 6 |
| Abbildung 2: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes? | 7 |
| Abbildung 3: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Wie schätzen Sie die zukünftige Marktlage in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) ein? | 7 |
| Abbildung 4: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Beurteilen Sie bitte die aktuelle Marktlage für folgende Personengruppen | 8 |
| Abbildung 5 Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes ein? | 8 |
| Abbildung 6: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Beim Neubau im Eigentumsbereich wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit..... | 9 |
| Abbildung 7: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Wie wichtig beurteilen Sie Neubaumaßnahmen in den verschiedenen Segmenten? | 9 |
| Abbildung 8: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Wie beurteilen Sie das Potenzial frei werdender Wohneinheiten zur Befriedigung der Eigenheimnachfrage in älteren Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre?..... | 10 |
| Abbildung 9: Modellrechnung: Zukünftige Einwohnerentwicklung in Velbert (1999 bis 2035) | 12 |
| Abbildung 10: Zukünftige Entwicklung von Einwohnern und wohnungsnachfragenden Haushalten in Velbert (2018-2035)..... | 13 |
| Abbildung 11: Wohnungsnachfrage in Velbert (2018 bis 2035)..... | 13 |
| Abbildung 12: Mit Dichte Kosten sparen | 33 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|--------|--|
| ASB | Allgemeiner Siedlungsbereich (Bereich, der im Regionalplan für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen festgelegt ist) |
| BA | Bauantrag |
| BAB | Bundesautobahn |
| BG | Baugenehmigung |
| B-Plan | Bebauungsplan |
| EFH | Einfamilienhäuser |
| EFZH | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| FNP | Flächennutzungsplan |
| ha | Hektar |
| MFH | Mehrfamilienhäuser |
| p.a. | per annum |
| tlw. | teilweise |
| WE | Wohneinheiten |

1 Warum ein Wohnungsbauprogramm für die Stadt Velbert?

Das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Velbert aus dem Jahr 2020 empfiehlt im Handlungsfeld Flächenmanagement, vorhandene Potenziale zu aktivieren, nicht mobilisierbare Flächen zurückzunehmen, Nachverdichtungspotenziale zu entwickeln und zur Deckung des identifizierten Bedarfs erforderliche neue Flächenausweisungen vorzunehmen.

Um in der Stadt Velbert eine quantitativ und qualitativ bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum auch in Zukunft sicherzustellen, ist eine zwischen Verwaltung und Politik abgestimmte Strategie erforderlich. Dabei sind neben den rein quantitativen Flächenbedarfen auch qualitative Aspekte, wie die anzustrebenden Dichten und Wohnformen sowie ökologische und gestalterische Anforderungen zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollte eine solche Strategie auch eine Priorisierung der zu entwickelnden Flächen vornehmen.

Um mit den vorhandenen Reserven eine zielgerichtete Wohnbaulandentwicklung zu betreiben, ist eine differenzierte Auseinandersetzung mit einzelnen Flächen erforderlich. Diese Auseinandersetzung erfolgte in Vorbereitung auf die Erarbeitung des vorliegenden Wohnungsbauprogramms im Rahmen eines „Arbeitskreises Wohnbauflächenentwicklung“ an dem neben der Verwaltung Vertreter der Ratsfraktionen teilgenommen haben. In insgesamt drei Sitzungen haben die Mitglieder des Arbeitskreises Wohnen intensiv über die aktuelle Bedarfslage, die zur Verfügung stehenden Flächenreserven sowie qualitative Anforderungen an die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung in Velbert diskutiert. Ziel dieser Arbeitskreissitzungen war es, den Handlungsbedarf und die Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen und bevorzugte Flächen für den Wohnungsbau in Velbert zu identifizieren. Außerdem wurden qualitative Leitlinien als Ansprüche an die zu entwickelte Wohnbebauung diskutiert. Das vorliegende Wohnungsbauprogramm fasst die Inhalte und Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen in einem Strategiepapier zusammen. Außerdem zeigt es neben der Flächenentwicklung auch weitere Handlungsfelder für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, wie z.B. die Revitalisierung von älteren Einfamilienhausgebieten und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand auf.

Das Wohnungsbauprogramm 2022 bis 2030 zeigt damit zum einen die Zielrichtung der Wohnungsbau politik in Velbert auf und bildet gleichzeitig eine Art Arbeitsprogramm für die Stadtverwaltung, die die beschlossenen Ziele in den durchzuführenden Bauleitplanverfahren sowie die weiteren städtebaulichen Maßnahmen umsetzt. Die politisch erforderliche Beschlussfassung in den einzelnen Verfahren wird durch das Wohnungsbauprogramm nicht vorweggenommen. Gerade hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung der Flächenentwicklung und der qualitativen Anforderungen besteht Konkretisierungsbedarf im Einzelfall, der im Rahmen der üblichen Verfahren abgearbeitet wird. Flächen, die in dieser Strategie nicht als prioritär zu entwickelnde Flächen betrachtet werden, sollen nicht aus der Flächenentwicklung herausgenommen werden, sondern sind für die Bedarfserfüllung über den Betrachtungszeitraum bis 2030 hinaus erforderlich. Eine Aufhebung der planungsrechtlichen und regionalplanerischen Festlegungen ist nicht vorgesehen.

2 Rahmenbedingungen der Bereitstellung von Wohnraum in Velbert

Grundlage für die Aufstellung eines Wohnungsbauprogramms, das räumliche, quantitative und qualitative Zielsetzungen für die mittelfristige Wohnraumbereitstellung formuliert ist eine Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen vor Ort. Neben einer Einschätzung der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt gehört dazu auch eine Darstellung der möglichen Strategien zur Erfüllung der definierten Ziele.

2.1 Ergebnisse der Befragung der Wohnungsmarktakeure 2021

Um einen besseren Einblick in die Situation auf dem Velberter Wohnungsmarkt zu bekommen, wurde 2021 eine Befragung der Wohnungsmarktakeure durchgeführt. Mit der Online-Umfrage wurden ca. 120 Projektentwicklern, Architekten, Wohnungsunternehmen, Immobilienmaklern, Eigentümervereinen, Mietervereinen sowie sozialen Einrichtungen und Verbänden 23 Fragen rund um die Lage auf dem Velberter Wohnungsmarkt gestellt. Im Zeitraum vom 26.08.2021 bis zum 17.09.2021 haben 45 Personen zum Großteil aus dem Bereich der Projektentwickler, Immobilienmakler und Wohnungsbaunehmen an der Umfrage teilgenommen.

Folgende Themenbereiche wurden in der Umfrage abgefragt:

- Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Marktlage in unterschiedlichen Marktsegmenten und nach Personengruppen
- Aktuelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt
- Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Investitionsklimas in unterschiedlichen Marktsegmenten
- Hemmnisse und Anreize für Neubau, Erwerb und Bestandsmaßnahmen
- Potenziale und Probleme im Einfamilienhaussegment

Eine grafische Zusammenstellung der vollständigen Umfrageergebnisse ist in Anlage 1 zu finden.

Als größte Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt in Velbert werden ein geringes Angebot barrierefreier Wohnungen, eine geringe Zahl bezahlbarer sowohl kleiner als auch großer Wohnungen, steigende Nebenkosten, eine geringe Bautätigkeit im Mietwohnungsbau, sowie die schwierige Einkommenssituation der wohnungssuchenden Mieter genannt.

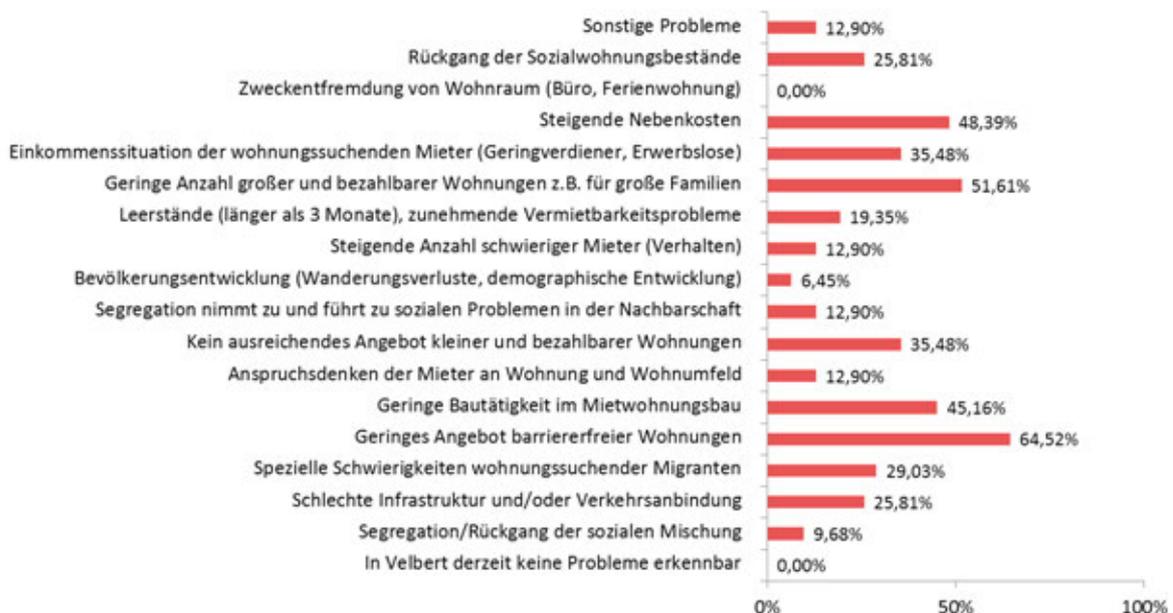


Abbildung 1: Umfrage Wohnungsmarktakeure 2021 - Welche aktuellen Probleme erkennen Sie auf dem Mietwohnungsmarkt in Velbert? (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)

Betrachtet man die Einschätzung der aktuellen und mittelfristigen Lage (in 3 bis Jahren) auf dem Velberter Wohnungsmarkt für die einzelnen Marktsegmente zeigt sich, dass die Verhältnisse insbesondere im Bereich Eigentum sowie im Bereich bezahlbarer bzw. geförderter Wohnungsbau als angespannt bis

sehr angespannt wahrgenommen werden. Mittelfristig wird mit geringfügigen Entspannungstendenzen im Bereich Eigentum gerechnet, während für den Mietwohnungsmarkt eher von einer Verschärfung der Anspannung ausgegangen wird.

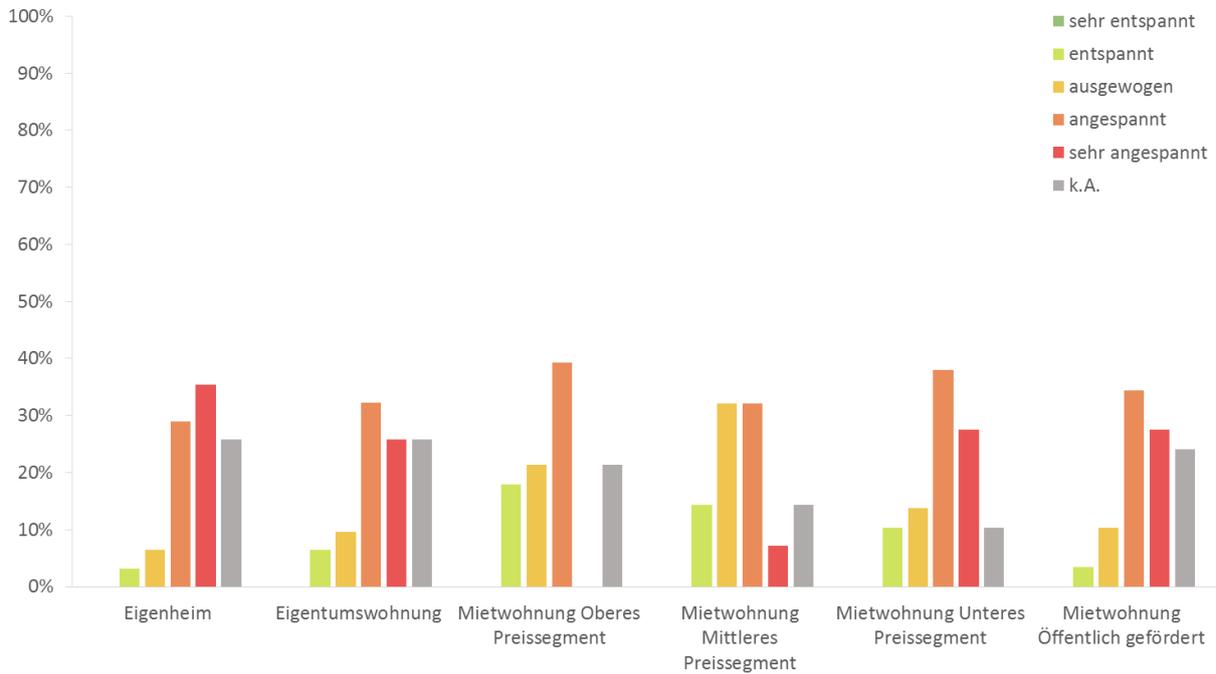


Abbildung 2: Umfrage Wohnungsmarktakeure 2021 - Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes? (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)



Abbildung 3: Umfrage Wohnungsmarktakeure 2021 - Wie schätzen Sie die zukünftige Marktlage in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) ein? (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)

Wird nach der Marktlage für bestimmte Personengruppen gefragt, ist die Situation für alle abgefragten Gruppen eher angespannt, besonders problematisch stellt sich die Lage allerdings für Einkommensschwache, Familien und Studierende dar.

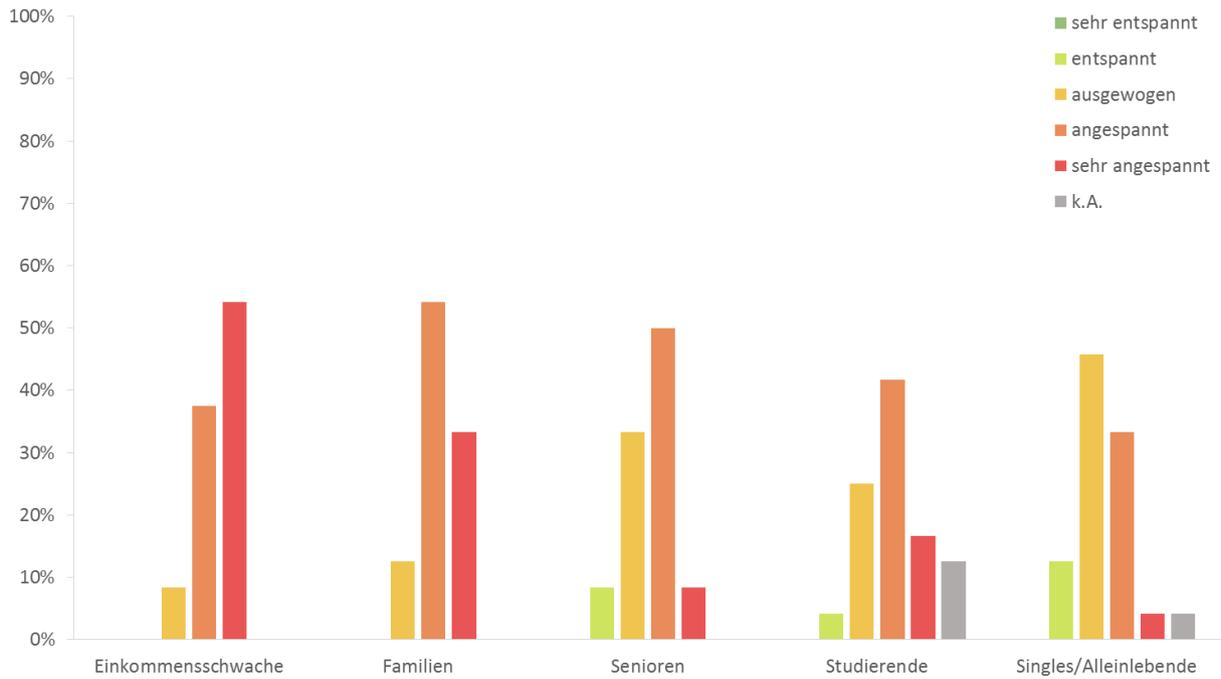


Abbildung 4: Umfrage Wohnungsmarktakeure 2021 - Beurteilen Sie bitte die aktuelle Marktlage für folgende Personengruppen (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)

Bei der Einschätzung des Investitionsklimas auf dem Velberter Wohnungsmarkt zeit sich beim Neubau ein erkennbarer Unterschied zwischen der Schaffung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, wo die Lage durchschnittlich als „weder gut noch schlecht“ oder „eher gut“ bewertet wird, während beim Neubau von Mietwohnungen eher von einem schlechten Investitionsklima ausgegangen wird. Die Bewertung der mittelfristigen Entwicklung lässt für diesen Bereich dann eine leichte Verbesserung des Investitionsklimas erkennen.

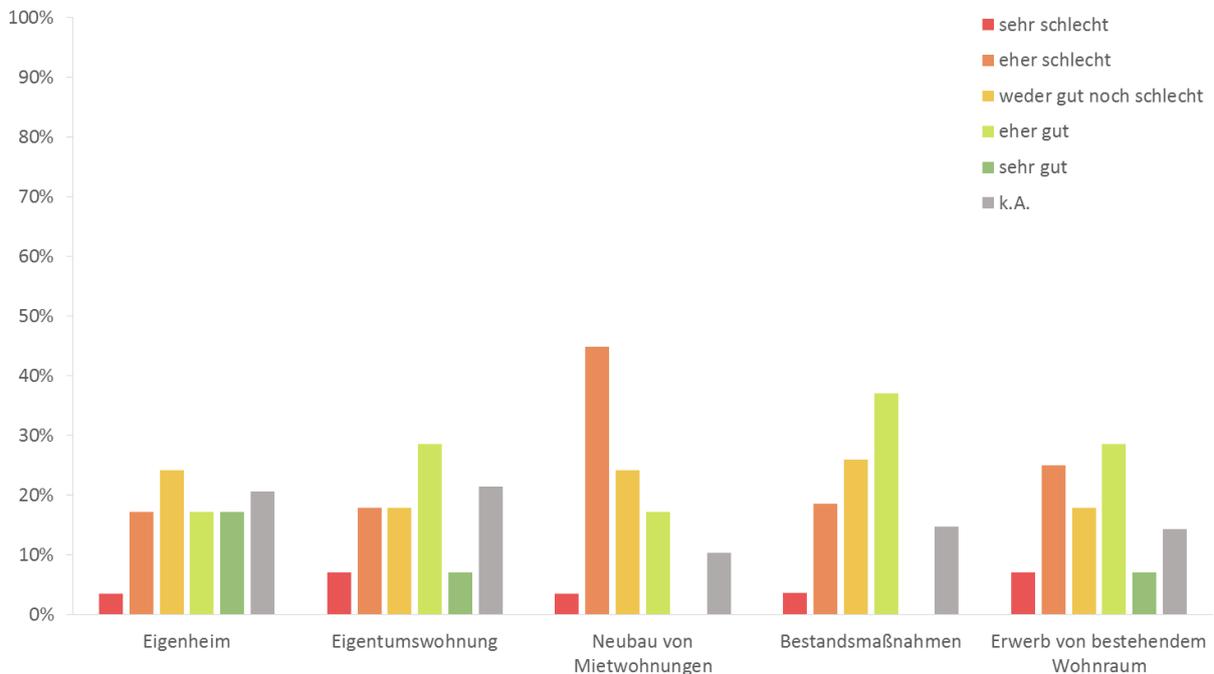


Abbildung 5 Umfrage Wohnungsmarktakeure 2021 - Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes ein? (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)

Der Blick auf die Anreize bzw. Hemmnisse für Investitionen zeigt sich, dass die größten Probleme im Bereich der Kosten für Bauland, Planung und Bau sowie in der kommunalen Planungs- und Genehmigungspraxis gesehen werden. Auch die Verfügbarkeit bzw. die Nicht-Verfügbarkeit von Bauland wirkt

sich negativ auf das Investitionsklima aus. Förderlich sind hingegen die aktuellen Finanzierungsbedingungen. Die Ergebnisse sind hier für den Bereich Eigentum und Mietwohnungsbau sehr ähnlich, während für Investitionen im Bestand, die Kosten und Verfügbarkeit von Bauland weniger problematisch, Renditeerwartungen dagegen größere Hemmnisse sind.

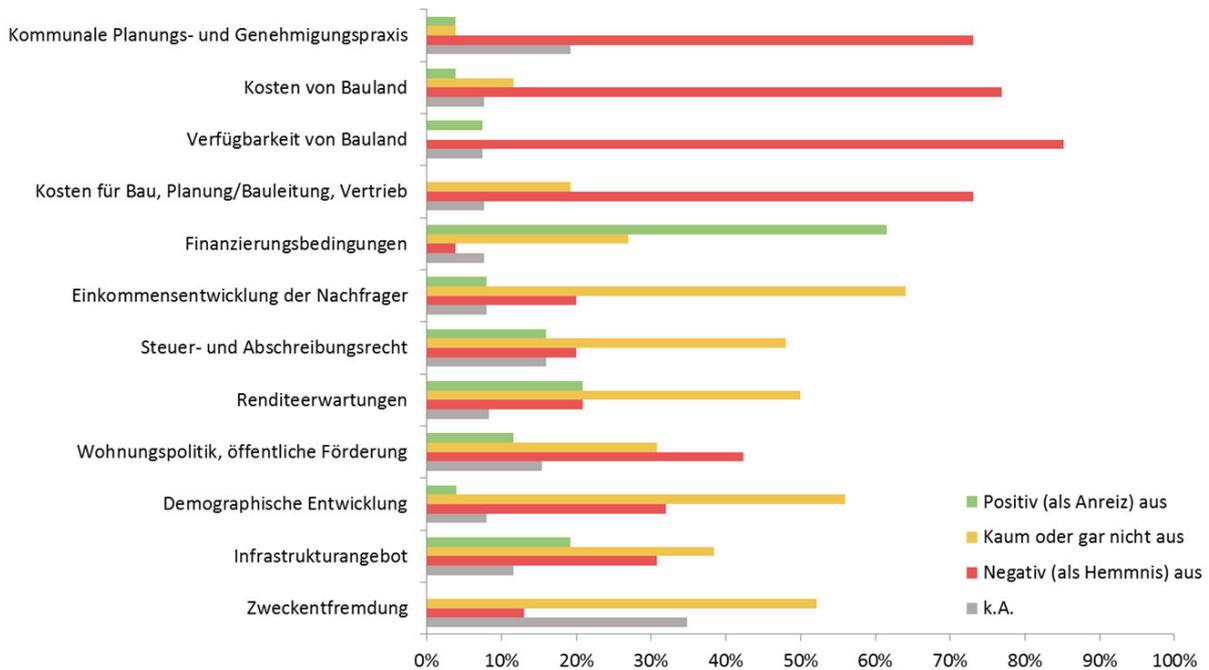


Abbildung 6: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Beim Neubau im Eigentumsbereich wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit... (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)

Im Hinblick auf spezielle Segmente des Wohnungsmarktes zeigt sich zum einen, dass Neubaumaßnahmen zur Befriedigung spezifischer Wohnbedürfnisse wie Mehrgenerationenwohnen, Wohnangebote für Senioren sowie erneut der öffentlich-geförderte Mietwohnungsbau und Wohnraum für große Familien eine besondere Bedeutung eingeräumt wird und zum anderen, dass durchaus Potenzial im Bestand gesehen wird. So wird von 50 % der Befragten ein großes und von weiteren 23 % ein sehr großes Potenzial freiwerdender Wohneinheiten in älteren Einfamilienhausgebieten gesehen.

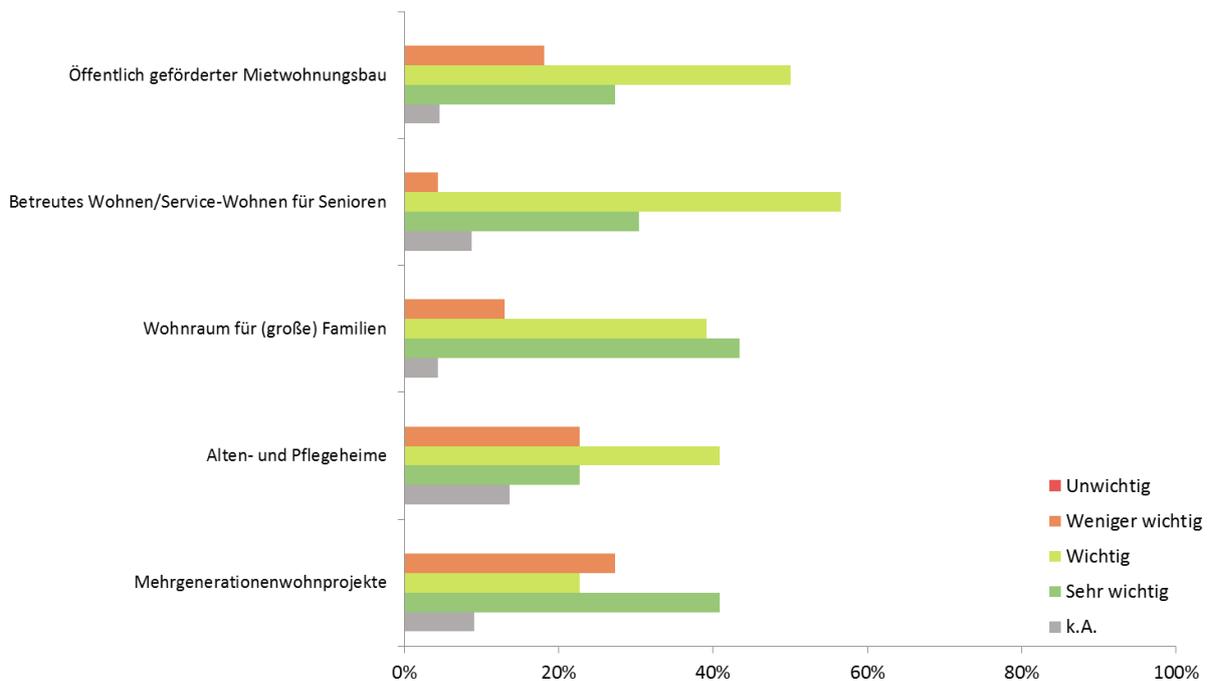


Abbildung 7: Umfrage Wohnungsmarktakteure 2021 - Wie wichtig beurteilen Sie Neubaumaßnahmen in den verschiedenen Segmenten? (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)

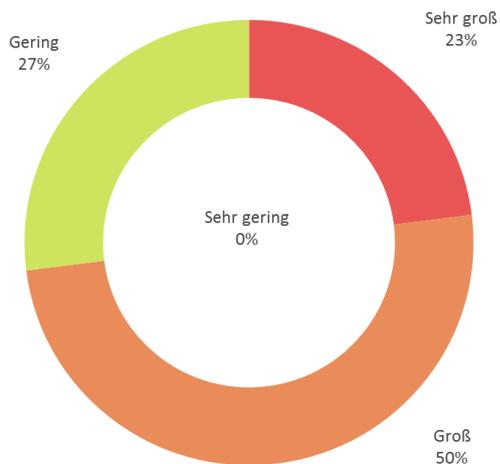


Abbildung 8: Umfrage Wohnungsmarktakeure 2021 - Wie beurteilen Sie das Potenzial frei werdender Wohneinheiten zur Befriedigung der Eigenheimnachfrage in älteren Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre? (Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung)

Bei einem Gesamtblick auf die Umfrageergebnisse bestätigt sich für die Stadt Velbert das Bild, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt sich nicht so dramatisch darstellt wie in einigen Großstädten der Region, allerdings durchaus angespannte Verhältnisse in bestimmten Marktsegmenten bestehen. Gerade die Bereiche Eigentum und bezahlbarer Wohnraum lassen sich daraus als Handlungsfelder identifizieren.

Diese einmalige Umfrage im Jahre 2020 wird zukünftig in eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung überführt, so dass hier zusammen mit den jeweils aktuellen Statistiken ein jährlicher Überblick über den Wohnungsmarkt gegeben werden kann.

2.2 Mögliche Strategien zur Bereitstellung von Wohnraum

Um den in Abschnitt 3 dargestellten Wohnraumbedarf zu befriedigen können unterschiedliche Strategien verfolgt werden, die an dieser Stelle dargestellt werden sollen. Dabei wird man zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum nie nur auf eine Option setzen können, sondern unterschiedliche Strategien parallel verfolgen müssen.

Wohnbaulandentwicklung wird meist zunächst mit der Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen als **Erweiterung des Siedlungsbereiches** assoziiert. Dabei werden bisher nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen wie zum Beispiels Acker- und Grünflächen im Außenbereich, die jedoch planerisch über eine Darstellung im Flächennutzungsplan oder Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan gesichert sind, in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt.

Die Baulandentwicklung „auf der grünen Wiese“ hat zum Vorteil, dass Bedarfe mit einer hohen Effizienz erfüllt werden können, da größere zusammenhängende Flächen in einem Zug entwickelt werden können. Gleichzeitig erfüllt das Wohnen am Stadtrand „im Grünen“ auch heute noch ein weit verbreitetes Wohnbedürfnis. Bei der Entwicklung solcher Flächen spielen außerdem Altlasten oder anderweitige Vorbelastungen durch die Vornutzung nur eine geringe Rolle und Immissionskonflikte sind, abhängig von der konkreten Lage der Flächen, meist einfacher zu bewältigen als bei einer Planung in bestehenden Gemengelagen.

Allerdings sind solche Entwicklungen auch mit bestimmten Herausforderungen verbunden. Zum einen werden in der Regel umfangreiche infrastrukturelle Erschließungsmaßnahmen erforderlich und zum anderen besteht auf den meisten dieser Flächen die Herausforderung betroffene Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Außerdem geht eine solche „extensive“ Flächenentwicklung häufig mit einer geringeren städtebaulichen Dichte einher, die im Übergang zur freien Landschaft häufig angemessen ist. Die Flächen werden dann nicht effizient ausgenutzt und stehen damit im Widerspruch zu Zielen wie einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung der Landschaft oder einer Stadt der kurzen Wege.

Für die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum kann darüber hinaus auch auf bereits erschlossenen Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches zurückgegriffen werden. Bei einer **Innenentwicklung**

im Siedlungsbereich werden Flächen, die derzeit nicht für Wohnen genutzt werden in Wohnbauflächen umgewandelt oder brachgefallene Flächen einer neuen Wohnnutzung zugeführt.

Innenentwicklung nutzt bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen und reduziert damit die Flächenneuanspruchnahme für Wohnzwecke. Gleichzeitig sind Innenentwicklungsflächen in der Regel bereits ausreichend erschlossen, sodass vorhandene technische und soziale Infrastruktur genutzt werden kann. Die Flächenentwicklung erfolgt meist kleinteiliger, da in aller Regel keine größeren ungenutzten Flächen im Siedlungsbereich bestehen. Dabei werden diese kleineren Flächen meist allerdings intensiver genutzt, so dass höhere städtebauliche Dichten realisiert und die Grundstücke effizient ausgenutzt werden. Da die Flächen in der Regel bereits durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt sind, entstehen auch aus ökologischer Sicht weniger Konflikte.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Gemengelage ist die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen für Wohnzwecke häufig komplexer als die Entwicklung im Außenbereich. Der vorhandene Bestand muss besondere Berücksichtigung in der Planung finden und die Planungsprozesse stellen sich aufgrund der Vielzahl der zu berücksichtigenden Belange als komplex dar. Gleichzeitig für die Verdichtung von Nutzungen naturgemäß zu höherem Konfliktpotenzial insbesondere im Bereich der Immissionen. Immissionskonflikte stellen eine der größten Entwicklungsrestriktionen für Innenentwicklungsflächen dar.

Eine Form der Innenentwicklung im engeren Sinne besteht in der **Nachverdichtung im Bestand**, die darauf abzielt, die bauliche Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke zu erhöhen. Dafür kommen beispielsweise die Aufstockung bzw. der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Schließung von Baulücken infrage. Zudem kann auch eine Erschließung von Hinterlandbereichen (sozusagen das Bauen „in zweiter Reihe“) Teil einer Nachverdichtungsstrategie sein. Nachverdichtung ist eine besonders kleinteilige Strategie der Wohnbaulandbereitstellung, die mit den gleichen Vorteilen und Herausforderungen wie die Um- bzw. Wiedernutzung von Flächenpotenzialen im Innenbereich verbunden ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit sind Planungs- und Umsetzungsprozesse häufig sehr aufwendig und komplex. Wie bei allen Maßnahmen der Innenentwicklung muss ein besonderer Fokus auf dem städtebaulichen und nachbarlichen Umfeld liegen, da diese eine besondere Akzeptanz in der Nachbarschaft erfordern.

Innenentwicklung kann über die o.g. Strategien hinaus auch Maßnahmen ohne bzw. mit geringfügigen baulichen Veränderungen umfassen. Dazu gehört beispielsweise die **Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten** im Stadtgebiet. Damit ist die Gestaltung des Generationenwechsels in den großen Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre durch Aktivierungsstrategien wie Information, Motivation, Unterstützungsangebote oder die Bereitstellung von Ersatzwohnraum gemeint (s. Abschnitt 4.1). Die vorhandenen Bestände, in denen durch die Alterung der Bevölkerung große Wohnflächen durch vergleichsweise wenige Personen genutzt werden, können dadurch für junge Familien genutzt werden und Neuversiegelungen für neue Einfamilienhausgebiete vermieden werden. können dadurch mit viel Aufwand nur wenige Wohneinheiten aktiviert und kein Wohnraum neu geschaffen werden. Die Effizienz ist im Vergleich zu anderen Maßnahmen also deutlich geringer.

Neben der Schaffung von neuem Baurecht an unterschiedlichen Stellen muss Teil einer aktiven Wohnraumentwicklung natürlich sein, **Flächen, auf denen bereits Baurechte bestehen, zu aktivieren** und bei der Schaffung neuen Baurechts eine **Umsetzung abzusichern**. Für letzteres kommen vorhabenbezogene Bebauungspläne, einschließlich vertraglich gesicherter und mit Fristen bewährter Bauverpflichtungen, Verpflichtungen der Investoren in ergänzenden städtebaulichen Verträgen sowie Bauverpflichtungen in Kaufverträgen für den Verkauf städtischer Grundstücke in Frage. Dort wo bereits Baurechte bestehen, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Baugebote nach § 176 BauGB auszusprechen. Dies stellt jedoch einen nicht unerheblichen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum dar und ist an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft. Abhängig von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit können EigentümerInnen über Baugebote verpflichtet werden, ihr Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend des baurechtlich Zulässigen zu bebauen. Sollte die Durchführung jedoch finanziell unzumutbar sein, kann die Übernahme des Grundstückes durch die Stadt verlangt werden. Baugebote erfordern einen enormen Prüfaufwand im Einzelfall. Eine Aktivierung über informelle Wege, wie die direkte Ansprache der Eigentümer und ggfs. Vermittlung von interessierten Investoren ist hier zielführender.

3 Wohnungsbedarfe

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen 2020 wurde durch die empirica ag eine Wohnungsnachfrageprognose bis 2035 für die Stadt Velbert erstellt. Die der Prognose zugrundeliegenden statistischen Daten (insbesondere Gemeindemodellrechnung 2018 von IT.NRW) und damit die Ergebnisse der Berechnung sind ausreichend aktuell, um als Grundlage für ein genutzt zu werden. Insbesondere liegen keine aktuelleren Bevölkerungsvorausberechnungen oder Zahlen zur Haushaltentwicklung als entscheidende Größen für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage vor. Die Bedarfsberechnung der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf basiert ebenfalls auf der o.g. Gemeindemodellrechnung. Die dort aufgezeigten Bedarfe liegen geringfügig höher, was jedoch auf methodische Unterschiede zurückzuführen ist.

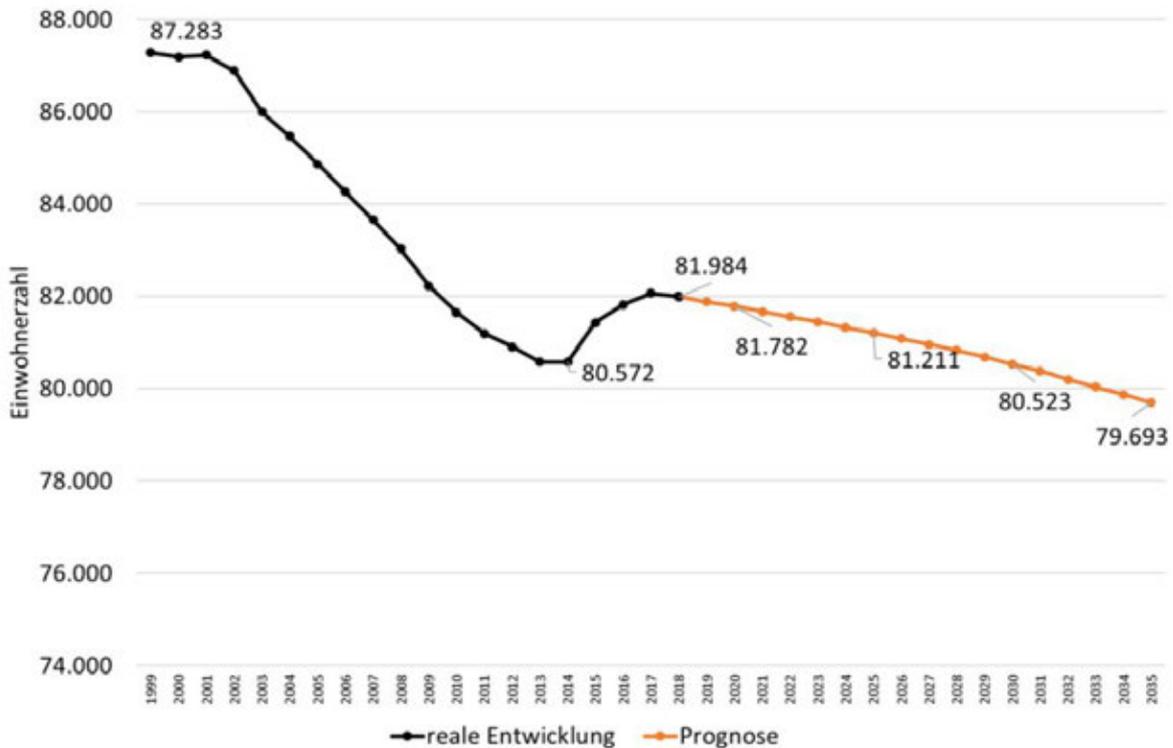


Abbildung 9: Modellrechnung: Zukünftige Einwohnerentwicklung in Velbert (1999 bis 2035) (Quelle: empirica ag¹)

Die Nachfrage nach Wohnungsneubau resultiert in Velbert im Wesentlichen nicht auf demografisch bedingtem quantitativem Bedarf, sondern aus einer qualitativen Zusatznachfrage. Diese qualitative Zusatznachfrage ergibt sich daraus, dass der heutige Wohnungsbestand – insbesondere ältere Baujahre – heutigen und künftigen Anforderungen an Wohnraum nicht gerecht wird, Wohnungssuchende also im Bestand nicht mehr die Qualitäten vorfinden, die ihren Ansprüchen entsprechen. Außerdem werden dem Wohnungsmarkt beispielsweise durch die Beseitigung abgängiger Wohnungen, Umwidmungen oder Zusammenlegung von Wohnraum Wohneinheiten entzogen, die ersetzt werden müssen.

¹ empirica ag 2020: Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert, S. 45

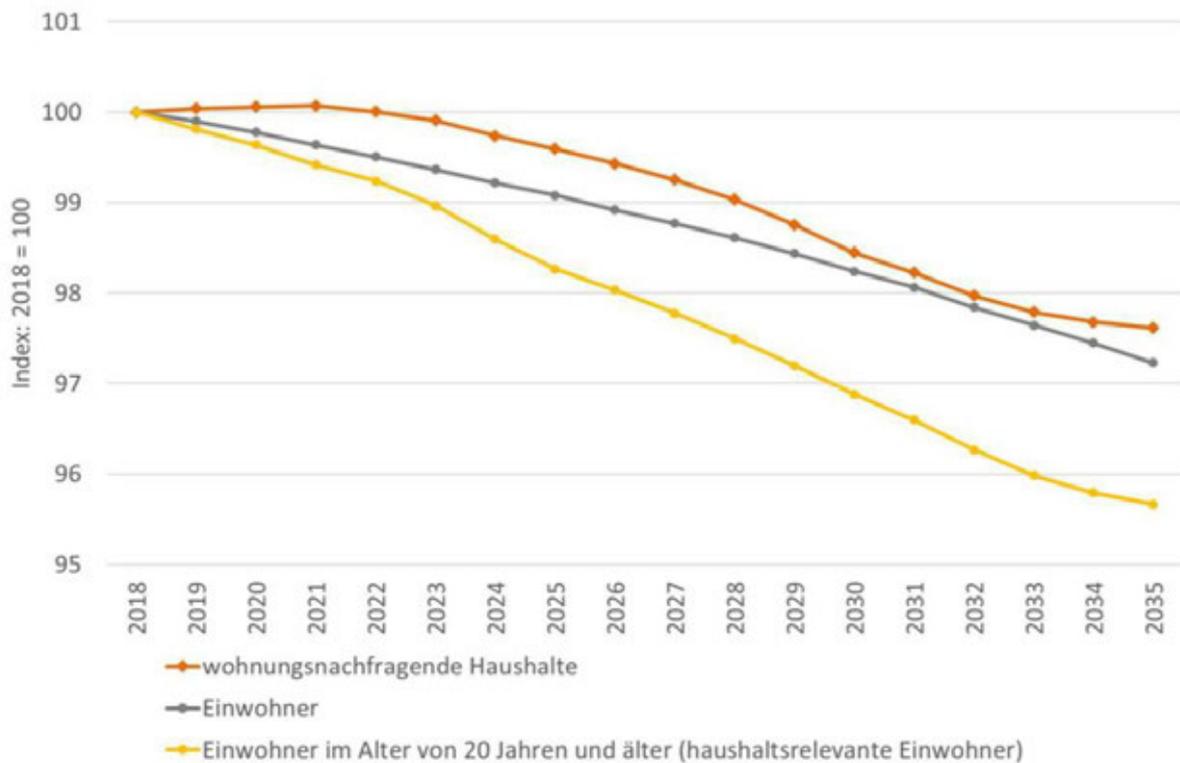


Abbildung 10: Zukünftige Entwicklung von Einwohnern und wohnungsnachragenden Haushalten in Velbert (2018-2035) (Quelle: empirica ag²)

Die Prognose ermittelt insgesamt eine Wohnungsnachfrage von 1.886 Wohneinheiten von 2018 bis 2035, der sich wie in Abbildung 3 dargestellt auf die unterschiedlichen Bebauungstypologien und Zeitspannen verteilt. Trotz der absehbaren demographischen Entwicklung bestehen aus den o.g. Gründen Neubaubedarfe.

| | | Nachfrage pro Jahr (p.a.) | | | |
|-------|-----------|---------------------------|---------|---------|---------|
| | | 2018-22 | 2023-27 | 2028-35 | 2018-35 |
| WE in | EZFH | 68 | 54 | 39 | |
| | MFH* | 46 | 58 | 55 | |
| | Insgesamt | 114 | 112 | 94 | |
| | | Nachfrage insgesamt | | | |
| | | 2018-22 | 2023-27 | 2028-35 | 2018-35 |
| WE in | EZFH | 342 | 269 | 314 | 925 |
| | MFH* | 231 | 289 | 441 | 960 |
| | Insgesamt | 572 | 558 | 756 | 1.886 |

Abbildung 11: Wohnungsnachfrage in Velbert (2018 bis 2035) (Quelle: empirica ag³)

Die Wohnungsnachfrage ist wesentliche Grundlage für die zielgerichtete Aufstellung einer Strategie, um ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnungen bereitzustellen. Da die Prognose der Bevölkerungsentwicklung sowie der wohnungsnachragenden Haushalte naturgemäß auf Annahmen beruhen, sind Abweichungen in der tatsächlichen Entwicklung möglich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Daten aktuell als plausibel zu betrachten. Um auf etwaige abweichende Entwicklungen sachgerecht reagieren zu können, ist eine Evaluierung der Bedarfsermittlung in angemessenen Zeiträumen zu empfehlen. Da

² empirica ag 2020: Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert, S. 46

³ empirica ag 2020: Handlungskonzept Wohnen Stadt Velbert, S. 53

außerdem die Entwicklung von Wohnbauflächen von externen, nicht valide vorhersehbaren Faktoren (von nicht absehbaren Entwicklungshemmnissen bis zu Zinsen auf dem Finanzmarkt) beeinflusst wird, ist es sinnvoll, nicht den vollständigen Prognosezeitraum des Handlungskonzeptes Wohnen als Betrachtungszeitraum für eine Wohnungsbaustrategie zu wählen.

Für die vorliegende Wohnungsbaustrategie wird von einem Betrachtungszeitraum bis 2030 ausgegangen, da dieser Zeitraum sich auch hinsichtlich der Aktivierbarkeit von Flächen relativ valide überblicken lässt. Legt man diesen Zeitraum zugrunde, ergibt sich ein Bedarf von ca. 1.400 Wohneinheiten von 2018 bis 2030. Auf die Erfüllung dieses Bedarfs ist die Auswahl der in Abschnitt 5 dargestellten priorisierten Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung ausgerichtet.

Neben der Wohnungsnachfrageprognose gibt auch der Anteil der Leerstände einen Einblick in die Lage des Velberter Wohnungsmarktes. Die Stadt Velbert erhebt die Leerstandsquote anhand der sogenannten „Stromzählermethode“, bei der die Zahl der angemeldeten Stromzähler für Wohnungen unterhalb eines Mindestverbrauchsschwelle (Quelle: Stadtwerke Velbert GmbH) ins Verhältnis zur Zahl des Wohnungsbestandes (Quelle: IT.NRW) gesetzt wird. Dies ist in Fachkreisen dominierende Erfassungsmethode; ergänzend wird die Erfassung anhand von Vergleichsdaten aus dem Zensus oder anderen Studien zum Wohnungsmarkt validiert.

Bei der Zensuserhebung 2011 lag die Leerstandsquote für Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäude in Velbert bei 5,0 %. Zwischen 2015 und 2021 bewegen sich die Werte zwischen 4,9 und 6,3 %, wobei die Quote seit 2019 rückläufig ist und nach aktuellen Zahlen (Januar 2022) bei 5,1 % liegt. Ein gewisser Leerstand wird für die Sicherstellung eines funktionierenden Wohnungsmarktes als erforderlich betrachtet, zum Beispiel um kurzfristige Steigerungen der Nachfrage aufzufangen, Handlungsoptionen für Modernisierungen zu sichern oder um ein problemloses Umziehen der Haushalte zu gewährleisten. Dieser für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendige Anteil an Leerstand wird als „Fluktuationsreserve“ oder „natürliche Leerstandsquote“ bezeichnet. Für diese angemessene Leerstandsquote werden in wissenschaftlichen Studien und Literatur Werte zwischen 2 % und 5 % angegeben. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht bei Leerstandsquoten von 3 bis 5 % von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt aus (vgl. BBSR 2017⁴). Zum Vergleich lag die Leerstandsquote in Düsseldorf, einer Stadt wesentlich angespannteren Verhältnissen auf dem Wohnungsmarkt 2021 bei 3,1 % (vgl. QUIS⁵). Daraus lässt sich ableiten, dass der Anteil der leerstehenden Wohnungen keinen Hinweis auf eine strukturelle Leerstandsproblematik und sich daraus ergebenden Handlungsbedarf gibt. Um bei Bedarf angemessen auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, wird die Leerstandserfassung jährlich fortgeschrieben.

Der Krieg in der Ukraine und die sich seit Kriegsbeginn am 24.02.2022 dynamisch entwickelnde Flüchtlingssituation wird auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Der Anstieg der Zuwanderung wird sich in einer erhöhten Neubaunachfrage in Deutschland niederschlagen. Die regionale Verteilung lässt sich nur vage prognostizieren, nach ersten Analysen der empirica ag (erstellt im Auftrag des Zentralen Immobilienausschusses ZIA e. V.) ist jedoch davon auszugehen, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage in ohnehin angespannten Märkten zunehmen und sich mit steigender Zahl der Flüchtlinge immer stärker auf die übrigen Regionen ausweiten wird. Je nach Szenario wird von einem deutschlandweiten Anstieg der Wohnungsnachfrage von 120.000 bis 500.000 Wohnungen ausgegangen. Außerdem wird eine schnelle Integration der Flüchtlinge auf dem Arbeitsmarkt erwartet, so dass die kriegsbedingte Zusatznachfrage bereits kurzfristig wirksam wird und sich aufgrund der hohen Erwerbsbeteiligung der Frauen und des hohen Familienanteils auf größere, familiengerechte Wohnungen im mittleren Standard fokussiert. Berücksichtigt man die Verteilung der Flüchtlinge in Deutschland nach dem Königsteiner Schlüssel und dem Flüchtlingsaufnahmegesetz NRW werden ca. 1/1000 der Flüchtlinge in die Stadt Velbert verteilt. Überträgt man dieses Verhältnis auf die entstehende Wohnungsnachfrage bedeutet dies eine zusätzliche Nachfrage von 120 bis 500 Wohneinheiten. Zum jetzigen Zeitpunkt können diese Zahlen nur als grobe Anhaltspunkte dienen, verdeutlichen aber, dass mit Auswirkungen zu rechnen ist. Ausreichend Spielraum bezüglich der auf den zu priorisierenden Flächen realisierbaren Wohneinheiten sowie eine zügige Steigerung der Bautätigkeit gewinnt damit an zusätzlicher Bedeutung.

⁴ BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte KOMPAKT, S. 6f.

⁵ QUIS - Analyse & Konzepte immo.analytics GmbH: <https://blog.quis.de/wie-berechnet-quis-leerstandsquoten-fuer-nrw> (letzter Zugriff am 03.02.2022)

4 Aktivierung und Nachverdichtung für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

Neben der Entwicklung von Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich ist es sinnvoll, weitere Strategien, wie in Abschnitt 2.2 bereits dargestellt, parallel zu verfolgen. Um unerwartete Ausfälle in der Flächenentwicklung aufzufangen und ggf. auf zusätzliche Flächeninanspruchnahme verzichten zu können, wird die Prüfung weiterer Handlungsoptionen empfohlen. Aufgrund der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt drängen sich in der Stadt Velbert derzeit vor allem zwei Themen in den Vordergrund: Der Umgang mit demographisch überalterten Ein- und Zweifamilienhausgebieten sowie die bauliche Nachverdichtung im Bestand.

4.1 Revitalisierung von demographisch überalterten Gebieten

In Velbert gibt es eine Vielzahl von Ein- und Zweifamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Wie alle neu errichteten Wohnsiedlungen, durchlaufen auch diese einen zyklischen Entwicklungsprozess. Damals als Neubau von jungen Familien bezogen, sind die Kinder längst aus dem Haus und die großen Eigenheime werden oftmals nur noch von den Erstbeziehenden - inzwischen zum Teil alleinstehend - bewohnt.

Durch die derzeitige hohe Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern durch junge Familien, hat hier teilweise jedoch bereits der Generationenwechsel stattgefunden. Dennoch übersteigt die Nachfrage das Angebot, was sich unter anderem in den aufgerufenen Verkaufspreisen widerspiegelt. Um zu verhindern, dass immer mehr Neubaugebiete entwickelt werden, während die älteren Baugebiete durch die demographische Entwicklung nicht mehr optimal genutzt werden, soll zunächst untersucht werden, welche Gründe dazu führen, dass ein Eigentümerwechsel nicht stattfindet und welche Maßnahmen getroffen werden können, um die in die Jahre gekommenen Ein- und Zweifamilienhausgebiete weiterzuentwickeln. Ziel sollte es sein, „Alt-“ und potentielle „Neu-Eigentümer“ zusammenzubringen und gleichzeitig adäquaten Ersatz für die „Alteigentümer“ zu schaffen.

Zu Beginn stehen die Erfassung der Ausgangslage und die Aufzeigung besonderer Handlungsbedarfe durch erstmalige Analyse der Gebietscharakteristik, des Wohnungsbestandes sowie der Bewohnerstruktur auf Grundlage der Kommunalstatistik. Darauf aufbauend können Rückschlüsse auf die bisherige Entwicklung der Gebiete gezogen und vor allem Hinweise auf die zukünftige Entwicklung gewonnen werden.

Begleitet wird das Vorgehen durch Informationsveranstaltungen in den Stadtteilen und die Verteilung von Informationsschreiben an die Eigentümer.

Die Befragung der Eigentümer erfolgt im besten Fall per Fragebogen. Mindestens sollen die Erstnutzer bzw. die älteren Eigentümer befragt werden, was sie an ihrer Immobilie und auch am Wohnumfeld schätzen oder kritisieren, wo und wie sie sich ihre Zukunft vorstellen, ob es Nachfolger für die Immobilie gibt, oder ob es Hemmnisse gibt, die einem Immobilienverkauf im Wege stehen. Alternativ könnte eine reduzierte Abfrage auch im Rahmen der Infoveranstaltungen oder von Ortsspaziergängen mit der Bewohnerschaft erfolgen.

Begleitet wird das Vorgehen durch die noch zu initiiierende Expertenrunde lokaler Wohnungsmarktakteure („Runder Tisch Wohnen“ o.ä.). Weiterhin erfolgt die Einbindung der entsprechenden Gebiete in die zu etablierende Wohnungsmarktbeobachtung.

Je nach Ergebnis der Voruntersuchungen und der Befragung steht die Entwicklung und Umsetzung weiterer Maßnahmen an. Die Rolle kommunalen Handelns liegt in Velbert dabei hauptsächlich im Beobachten, Beraten und Initiieren, ggf. auch im Planen und Regulieren. Weitere potentielle Maßnahmen können wie folgt aussehen:

- Errichtung altengerechter Wohnungen und alternativer Wohnformen für Senioren (Bsp. „Gruppenwohnungen“) sowohl in den älteren Baugebieten als auch zentral in den Stadtteilen, als Neubau-, aber auch Umbaumaßnahme
- Anpassung und Weiterentwicklung der Wohnquartiere (baulich und sozial) an die einerseits alternde Bewohnerschaft (bspw. Pflegestützpunkte, Treffpunkte), andererseits aber auch an junge Familien (bspw. Kinderbetreuung); Barrierefreiheit im öffentlichen Raum; Umstrukturierung der Straßenräume und Stellplätze

- Informationsbroschüre „Was muss ich bei dem Verkauf meiner Immobilie beachten“ / „An wen kann ich mich wenden, wenn ich Unterstützung beim Umzug brauche?“ (evtl. auch Ansprechperson / Aufbau einer Anlaufstelle?)
- Initiierung einer Tauschbörse „kleinere zentrale Wohnung gegen Familien-Eigenheim“

Während die Umsetzung verschiedener der genannten Maßnahmen bereits im Rahmen anderer Tätigkeitsfelder in der Stadtverwaltung/im Fachbereich 3 enthalten ist, werden auch mögliche Maßnahmen genannt, die nicht in bestehende Tätigkeiten/vorhandene Stellen integriert werden können. Der Hauptgrund hierfür ist, dass die Aufgaben als sehr zeitaufwändig eingeschätzt werden. Vor allem im Zusammenhang mit den weiteren Bausteinen zur „flächensparenden Siedlungs- und Baulandpolitik und bestandsorientierter Siedlungsentwicklung“, wie bspw. der Nachverdichtung im Bestand, oder der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung, zeigt sich der zusätzliche Bedarf für Personal und/oder Finanzmittel.

4.2 Vertikale Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau

Um der fortschreitenden Flächenversiegelung Einhalt zu gebieten und dennoch das Wohnungsangebot in Velbert zu erweitern, kann eine weitere Strategie sein, bereits bebaute Flächen effizienter zu nutzen und von der vorhandenen Infrastruktur zu profitieren.

Zwei Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu schaffen, sollen dabei im Rahmen der Innenentwicklung in Velbert prioritär forciert werden: Zum einen die Erweiterung von Bestandsgebäuden um zusätzliche Geschosse (Aufstockung) und zum anderen der Ausbau von vormals nicht für Wohnzwecke genutzte Dachgeschosse (Dachgeschossausbau).

Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass die größten Potentiale der vertikalen Nachverdichtung unter bestimmten Gegebenheiten zu finden sind: Und zwar besonders

- im Geschosswohnungsbau,
- bei Grundstücken institutioneller Eigentümer und/oder
- in 1950er und 1960er Jahre-Siedlungen.

Hier kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass Aufwand und Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis liegen. Ein wesentlich geringeres Potenzial dagegen findet sich in dichtbebauten Gebieten mit geschlossener Bauweise und einer eher privaten Eigentümerstruktur.

Vorteile der vertikalen Nachverdichtung (Aufstockung und Dachausbau)

- keine zusätzliche Flächenversiegelung
- Nutzung der bestehenden technischen Infrastruktur (Straße, Kanal, Leitungen etc.)
- keine zusätzlichen Bodenkosten für viele der neu geschaffenen Wohnungen
- Erweiterung des Portfolios der Eigentümer durch bspw. moderne, barrierefreie Wohnungen
- Schaffung von evtl. bisher in Velbert wenig verfügbaren Wohnungsgrößen, die jedoch stark nachgefragt werden
- Umlegung von Nebenkosten auf eine größere Anzahl an Wohneinheiten
- Verknüpfung von Maßnahmen am Dach mit anderen (energetischen) Maßnahmen am Gebäude möglich

Weiterhin kann Nachverdichtung im Bestand auch durch Anbauten, Blockschließung, ergänzende Bauten in Blockinnenbereichen oder zwischen Wohnzeilen erfolgen. Eine weitere Form der Nachverdichtung besteht außerdem in der (in Velbert tlw. schon praktizierten) Möglichkeit, bestehende Gebäude zurückzubauen und an selber Stelle in höherer Dichte und Qualität neu zu errichten. Diese Formen der Nachverdichtung im Bestand sind zwar weniger ressourcenschonend als die oben beschriebene vertikale Nachverdichtung, beanspruchen aber auch eine Vielzahl der oben genannten Vorteile für sich.

Für eine weitere Konkretisierung dieses Handlungsfeldes erfolgt zunächst die Bestandserfassung, ob augenscheinlich, d.h. architektonisch oder städtebaulich Potential besteht, Gebäude aufzustocken oder die Dachflächen auszubauen. Außerdem wird dabei aufgenommen, ob bereits eine vertikale Nachverdichtung stattgefunden hat, und die Dachgeschosse bereits zum Wohnen genutzt werden.

Parallel wird die Möglichkeit einer finanziellen Förderung durch Land und Bund sowie die Machbarkeit anderweitiger kommunaler Unterstützungsmöglichkeiten (bspw. bauplanungs- und bauordnungsrechtlich) geprüft.

Es folgt die Ansprache der Wohnungsunternehmen, da diese eine Vielzahl von Wohneinheiten besitzen. Im Rahmen des noch zu gründenden Runden Tisches werden die Ergebnisse der Analyse mit den weiteren lokalen Wohnungsmarktakteuren diskutiert.

Um zu eruieren, welche Immobilien konkret in Frage kommen, muss der Wohnungsbestand im nächsten Schritt von den Eigentümern im Rahmen einer Potenzialanalyse hinsichtlich der folgenden Punkte gutachterlich bewertet werden:

- rechtliche Eignung: Planungsrecht (z.B. GRZ/GFZ, max. Trauf- oder Firsthöhe) und Bauordnungsrecht (z.B. Abstandsflächen)
- Technische Eignung (z.B. Statik, Lastenverteilung)
- Ökonomische Eignung
- Sozialverträglichkeit
- Durchsetzbarkeit

Daraufhin erfolgt die Durchführung der Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand durch die Eigentümer. Langfristig kann das Vorgehen ggf. auf Einzeleigentümer von Immobilien mit augenscheinlich hohem Nachverdichtungspotential ausgeweitet werden. Hier wird jedoch ein höherer Beratungsaufwand erwartet.

5 Bedarfsdeckung durch vorhandene Flächenreserven

Grundlage für die Ermittlung des Flächenbedarfs für die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung der potenziell verfügbaren Flächen im Stadtgebiet. Um einen umfassenden Überblick zu gewährleisten, werden dabei alle aktuell vorhandenen Flächenreserven mit bestehendem und ohne vorhandenes Baurecht aus Bebauungsplänen, dem Flächennutzungsplan sowie dem Regionalplan betrachtet, unabhängig von ggfs. abweichenden politischen Beschlüssen (z.B. negative Stellungnahme zum Regionalplan). Dabei werden folgende Flächenkategorien unterschieden:

Flächen mit bestehendem Baurecht: Im Stadtgebiet liegt eine Reihe unbebauter Flächen, auf denen bereits Baurecht nach § 30 BauGB durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile besteht. Je nach Entwicklungsstand sind diese Flächen kurzfristig realisierbar.

- Flächen in Umsetzung
- Flächen mit Planungsrecht
- Baulücken

Flächenreserven ohne Baurecht: Diese Flächenreserven müssen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes zu Wohnbauland entwickelt werden, um die dort verfügbaren Wohneinheiten dem Markt zuzuführen. Diese Flächen eignen sich für eine mittel- bis langfristige Aktivierung.

- Flächen in Entwicklung
- Reserven aus dem Flächennutzungsplan
- Flächen aus dem Regionalplan

Um das bestehende Potenzial zur Schaffung von Wohnraum besser einschätzen zu können, wird in der untenstehenden Übersicht angegeben, wie viele Wohneinheiten sich in diesen Flächenkategorien voraussichtlich realisieren lassen. Dort, wo bereits städtebauliche Konzepte oder Bebauungspläne vorliegen, lässt sich dies aus den Plänen bzw. dem Umfang der in rechtskräftigen Bebauungsplänen bestehenden Baufelder ableiten. Für die meisten Flächen liegen diese Informationen jedoch nicht vor, so dass hier auf Grundlage der zu erwartenden städtebaulich verträglichen baulichen Dichte eine Einschätzung erfolgt. Es wird im Durchschnitt von 35 Wohneinheiten je Hektar ausgegangen und ein pauschaler Abzug für Einschränkungen der Bebaubarkeit z.B. durch die topographischen Verhältnisse vorgenommen. Eine Dichte von 35 WE/ha liegt auch der Bedarfsberechnung für den Regionalplan Düsseldorf als Grundlage für die Siedlungsentwicklung zugrunde. Abhängig von den konkreten Entwicklungszielen für einzelne Flächen und den örtlichen Gegebenheiten kann sich diese Zahl im Laufe einer vertieften Planung verändern.

| Entwicklungsstand | Flächengröße (in ha) | | | | Potenzielle Wohneinheiten (Ø) |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------------------------------|
| | Stadt Velbert | Kommunale Unternehmen | Privat | Gesamt | Gesamt |
| Flächen in Umsetzung | 0 | 0,0 | 6,18 | 6,18 | 351 |
| Flächen mit Planungsrecht | 8,1 | 1,4 | 6,3 | 15,8 | 513 |
| Baulücken | 0,0 | 0,5 | 2,1 | 2,6 | 139 |
| Flächen in Entwicklung | 3,7 | 7,5 | 6,5 | 17,7 | 483 |
| FNP Reserven | 0,0 | 3,0 | 20,7 | 23,7 | 663 |
| ASB Reserven | | | 43,0 | 43,0 | 1.204 |
| Gesamt | 11,8 | 12,4 | 84,8 | 109 | 3.353 |

Tabelle 1: Übersicht Flächenreserven Stand Januar 2022

Im Folgenden werden die einzelnen Flächen nach Kategorien geordnet in Übersichtstabellen einschließlich wichtiger Stammdaten dargestellt. Dabei sind die Flächen mit Bezeichnungen wie „L 04“, „M 31“ oder „N 26“ gekennzeichnet. Dabei steht der Buchstabe für den jeweiligen Stadtbezirk, in dem die Fläche liegt, die Ziffern stellen keine fortlaufende Nummerierung dar.

5.1 Bedarfsdeckung durch realisierte und laufende Flächenentwicklungen

Um abzuschätzen, wie viele Wohneinheiten realisiert werden müssen, um den im Handlungskonzept wohnen vom Ausgangsjahr 2018 bis 2030 prognostizierten Bedarf von 1.412 Wohneinheiten zu decken ist zunächst ein Blick darauf zu werfen, wie viele Wohneinheiten seit 2018 realisiert wurden und auf welchen Flächen entweder durch bestehendes Baurecht oder aus laufenden Flächenentwicklungen mittelfristig mit der Realisierung zu rechnen ist.

5.1.1 Realisierte Flächen

Für eine realistische Betrachtung sind in die Bedarfsdeckung Flächen bzw. Wohneinheiten einzurechnen, die seit Erstellung der Wohnungsnachfrageprognose für das Handlungskonzept Wohnen realisiert wurden. Der Fachbereich 3 führt dazu eine fortlaufende Übersicht der Wohnbauflächenreserven. **Aus dieser Übersicht ergibt sich, dass seit 2018 Wohngebiete mit ca. 208 Wohneinheiten realisiert wurden. Diese Wohneinheiten sind den Bedarfen gemeinsam mit den Flächenreserven gegenüber zu stellen.**

| Realisierte Flächen | | | | |
|---------------------|----------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Nr. | Bezeichnung | Größe (in ha) | Wohneinheiten Anzahl (ca.) | Eigentümer |
| L 09 | Am Hahn | 0,51 | 12 | Kirche |
| L 16 | Dietrich-Bonhoeffer-Straße | 0,30 | 2 | Privat |
| L 46 | Klippe | 0,09 | 3 | Privat |
| L 55 | Im Clemens | 0,11 | 1 | Privat |
| L 76 | Gartenstraße | 0,18 | 17 | Privat |
| M 05 | Fliederbusch | 0,87 | 32 | Privat |
| M 53 | Am Schnappstüber | 0,71 | 39 | Privat |
| M 60 | Hardenberger Platz | 0,60 | 24 | Privat |
| M 87 | Posener Straße | 0,10 | 10 | Privat |
| M 91 | Friedrichstraße 203 | 0,10 | 17 | Privat |
| N 03.2 | Ansembourgallee | 0,38 | 5 | Kommunale Unternehmen |
| N 09.1 | Hügelstraße | 0,25 | 10 | Privat |
| N 09.2 | Hügelstraße | 0,33 | 10 | Privat |
| N 14 | Meiberger Weg Süd | 0,63 | 18 | Privat |
| N 40 | Gewerbestraße | 0,19 | 8 | Kommunale Unternehmen |
| Gesamt | | 5,33 | 208 | |

Tabelle 2: Realisierte Flächen seit 2018

In dieser Erfassung nicht berücksichtigt sind kleinere Neubaumaßnahmen, Maßnahmen an Bestandsgebäuden oder entfallene Wohneinheiten durch Ersatzbaumaßnahmen, bei denen durch den Abriss und größeren Neubau von Wohngebäuden mehr Wohneinheiten entstehen. Das vorliegende Wohnungsbauprogramm betrachtet, welche flächenhaften Entwicklungen in eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung einbezogen werden und kann den ungeplant entstehenden Wohnraum nicht prognostizieren.

Aus den Baufertigstellungsstatistiken der Jahre 2018 bis einschließlich 2020 lässt sich ableiten, dass neben den in Tabelle 2 dargestellten Wohneinheiten in diesem Zeitraum ca. 120 Wohneinheiten realisiert wurden. Dem sind die Rückbauten (tlw. auf demselben Grundstück) gegenüberzustellen. Aus der Statistik lässt sich allerdings zu diesem Wert kein Trend ablesen, die Zahlen variieren im Zeitverlauf deutlich. Daher kann daraus keine valide Prognose für eine zukünftige Entwicklung abgeleitet werden, die für die Bedarfsdeckung durch die o.g. Maßnahmen heranzuziehen wäre. Daher wäre es ein methodischer Bruch, Wohneinheiten, die in der Vergangenheit außerhalb der Flächenentwicklung entstanden

sind, den zukünftigen Flächenpotenzialen gegenüber zu stellen, da zwei unterschiedliche Grundgesamtheiten betrachtet würden. Um den Beitrag dieser Maßnahmen zur Bedarfsdeckung dennoch berücksichtigen zu können, ist ein Monitoring aufzubauen und die in dieser Strategie aufgezeigte Flächenentwicklung in einem angemessenen Zeitraum zu evaluieren.

5.1.2 Flächen in Umsetzung

Für einige der Flächen mit bestehendem Baurecht sind der Stadt Velbert konkrete Bauvorhaben bekannt, bzw. die Grundstücke befinden sich in der Vermarktung, die Erschließungsarbeiten haben begonnen oder es liegen bereits Baugenehmigungen vor. Für diese in Umsetzung befindlichen Flächen, dargestellt in der untenstehenden Übersichtstabelle, ist davon auszugehen, dass sie kurzfristig entwickelt werden und die realisierten Wohneinheiten dem Markt zur Verfügung stehen. **Insgesamt ist in dieser Flächenkategorie mit einer Realisierung von ca. 351 Wohneinheiten zu rechnen. Konkreter Handlungsbedarf seitens der Stadt Velbert besteht hier nur bei der aktiven Vermarktung und Entwicklung der Flächen in städtischen Eigentum. Im Übrigen ist die Stadt Velbert im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eingebunden.**

| Flächen in Umsetzung | | | | | |
|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|------------|---------------------------------------|
| Nr. | Bezeichnung | Größe (in ha) | Wohn- einheiten | Eigentümer | Umsetzungs- stand |
| L 04 | Alte Poststraße IV | 0,08 | 6 | Privat | BA liegt vor |
| L 06 | Alte Poststraße VI | 0,09 | 3 | Privat | BA liegt vor |
| L 10 | Nierenhofer Straße | 0,23 | 3 | Privat | im Bau |
| L 11 | Benderstraße | 0,40 | 14 | Privat | Vermarktung |
| L 19 | Friedhofstraße | 0,18 | 5 | Privat | tlw.BG erteilt / tlw. BA liegt vor |
| L 51 | Wilhelmshöher Straße | 0,33 | 4 | Privat | BA liegt vor |
| M 29 | Nelkenweg | 0,10 | 5 | Privat | Fertig gestellt / BA liegt vor |
| M 45.2 | Sternbergstraße | 0,85 | 108 | Privat | BA liegt vor |
| M 98 | Offerstraße / Noldestraße | 0,22 | 26 | Privat | im Bau |
| N 08 | Hohenbruchstr. / Rosenhügel | 0,04 | 2 | Privat | Fertig gestellt |
| N 18 | Wilhelmstraße 10-14 | 0,11 | 17 | Privat | im Bau |
| N 23 | Wimmersberger Straße I | 2,65 | 73 | Privat | im Bau |
| N 29 | Hospitalstraße | 0,64 | 54 | Privat | im Bau |
| N 30 | Roonstraße / Blücherstraße | 0,12 | 9 | Privat | Fertig gestellt / im Bau |
| N 33 | Bernsaustraße | 0,04 | 14 | Privat | im Bau |
| N 45 | David-Peters-Quartier II | 0,10 | 8 | Privat | im Bau |
| Gesamt | | 6,18 | 351 | | |

Tabelle 3: Flächen in Umsetzung

5.1.3 Flächen mit Planungsrecht

Auf weiteren Flächen besteht aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne oder nach § 34 BauGB Baurecht, eine Vermarktung und Entwicklung der Flächen steht jedoch bisher aus. Die Flächen sind teilweise in städtischem und teilweise in privatem Eigentum. Auf den Flächen in öffentlichem Eigentum liegt die Aktivierung der Potenziale durch Erschließung und Vermarktung allein in städtischer Hand. Bei den privaten Flächen ist die Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer Voraussetzung zur Mobilisierung von Bauland. Insgesamt könnten in dieser Flächenkategorie ca. 513 Wohneinheiten realisiert werden.

Aufgrund bekannter Entwicklungsrestriktionen sowie fehlender Bereitschaft der Eigentümer, die vorhandenen Baurechte auszunutzen ist davon auszugehen, dass nicht alle der hier aufgeführten Flächen kurz- bis mittelfristig entwickelt und die potenziellen Wohneinheiten dem Markt zugeführt werden können. Eine verwaltungsseitige Einschätzung der mittelfristigen Realisierbarkeit kommt allerdings zum Ergebnis, dass ein Großteil der Wohneinheiten im Betrachtungszeitraum bis 2030 realisiert werden kann. In der untenstehenden Übersichtstabelle sind diese Flächen hervorgehoben. Unter dieser Annahme besteht ein Potenzial von ca. 361 realisierbaren Wohneinheiten.

Seitens der Stadt Velbert besteht die zentrale Aufgabe zur Bergung dieser Potenziale in der Vermarktung und Erschließung der eigenen Flächen. Gleichzeitig ist es wichtig, private Eigentümer hinsichtlich der vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten zu beraten, um die Flächen zu aktivieren. Auf Flächen, bei denen eine Entwicklung nicht absehbar ist, bzw. sich herausstellt, dass die vorhandenen Baurechte voraussichtlich nicht ausgenutzt werden, ist zu prüfen, ob die dort vorhandenen Bebauungspläne aufgehoben werden sollten.

| | | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Flächen mit Planungsrecht | | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|

| Nr. | Bezeichnung | Größe (in ha) | Wohneinheiten Anzahl (ca.) | Planungsrecht | Eigentümer | Größe (in ha) | Wohneinheiten Anzahl (ca.) |
|---------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------|------------------|-------------------------------|
| L 18 | Fellerstraße | 4,22 | 83 | BPlan 131 | Stadt Velbert | 4,22 | 83 |
| L 32 | Kohlenstraße | 0,21 | 8 | §34 | Privat | | |
| L 36 | Kuhstraße II | 1,05 | 22 | BPlan 324 | Privat | | |
| L 40 | Sambeck | 0,56 | 20 | BPlan 327 | Privat | 0,56 | 20 |
| L 44 | Wilhelmshöhe | 3,46 | 24 | BPlan 243 | Stadt Velbert / Komm. Unt. | 3,46 | 24 |
| L 49 | Kuhstraße I | 0,50 | 17 | BPlan 324.01 | Privat | | |
| L 79 | Kuhstraße | 0,20 | 3 | BPlan 311 | Privat | | |
| L 81 | Voßnackerstraße | 0,25 | 4 | BPlan 217 | Privat | | |
| M 15 | Bartelskamp | 0,42 | 14 | BPlan 625.01 | Komm. Unt. | 0,42 | 14 |
| M 21 | Nedderstraße | 0,39 | 10 | §34 | Stadt Velbert | 0,39 | 10 |
| M 32 | Schwanen- /Schloßstraße | 0,65 | 44 | BPlan 670 | Privat | | |
| M 35 | Sportanlage Am Wasserturm | 1,00 | 45 | BPlan 669 | Komm. Unt. | 1,00 | 45 |
| M 38 | Von-Behring-Straße nördl. | 0,66 | 50 | BPlan 840c | Privat | | |
| M 39.1 | Von-Behring-Straße südl. | 0,90 | 65 | BPlan 840.01 | Privat | 0,90 | 65 |
| M 45.1 | Nord- / Mittel- / Sternbergstraße | 0,27 | 30 | BPlan 676 | Privat | 0,27 | 30 |
| M 49 | Kaiser- / Dürerstraße | 0,70 | 70 | BPlan 663.02 | Privat | 0,70 | 70 |
| N 27 | Hospitalstraße | 0,36 | 4 | BPlan 412.01 | Privat | | |
| Gesamt | | 15,8 | 513 | | | 11,92 | 361 |

Tabelle 4: Flächen mit Planungsrecht

5.1.4 Baulücken

Bei Baulücken handelt es sich um einzelne oder wenige bereits erschlossene, derzeit aber unbebaute Grundstücke. Auf diesen Grundstücken können zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden, ohne dass zuvor Baurecht durch die Bauleitplanung geschaffen werden muss. In dieser Kategorie erfasst sind Baulücken, die kleiner als 2.000 m² sind und sich für eine kleinteilige Nachverdichtung eignen. Dabei sind nur solche Flächen berücksichtigt, auf denen zumindest von der Errichtung eines Mehrfamilienhauses ausgegangen werden kann, einzelne freie Grundstücke in Einfamilienhausgebieten sind daher zum Beispiel hier nicht erfasst. Aufgenommen sind in dieser Kategorie der Verwaltung bekannten Flächen. Aufgrund der Kleinteiligkeit kann hier kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden.

Für die Flächen besteht nach § 34 BauGB oder durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht. Insgesamt besteht hier das Potenzial für ca. 139 Wohneinheiten, wobei gerade die Aktivierung dieser kleinteiligen Potenziale sehr schwierig ist. Auf vielen dieser Flächen besteht bereits seit langer Zeit Baurecht, die Eigentümer zeigen jedoch kein Interesse diese zu entwickeln. Dies kann unterschiedliche Gründe wie zum Beispiel fehlendes Investitionskapital der Eigentümer, ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder „Bevorratung“ der Flächen für Nachfolgenerationen.

Die Aktivierung von Baulücken ist aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und Heterogenität sehr aufwändig, da eine Vielzahl von Einzelfällen betrachtet werden muss und jeweils nur wenige Wohneinheiten realisiert werden können. Andererseits sind die Flächen schnell bebaubar. Eine zwangsweise Aktivierung über rechtliche Instrumente wie zum Beispiel Baugebote nach § 176 BauGB stellt einen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum dar und ist an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft (s. Abschnitt 2.2). Baugebote erfordern einen enormen Prüfaufwand im Einzelfall und können auf den dargestellten Flächen nur eine relativ geringe Zahl potenzieller Wohneinheiten aktivieren.

Das größte Aktivierungspotenzial liegt auf den Flächen, die in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum kommunaler Unternehmen liegen. Auf den übrigen privaten Flächen ist kaum vorhersehbar, ob die vorhandenen Baurechte mittelfristig ausgenutzt werden. Für eine Abschätzung der mittelfristig realisierbaren Wohneinheiten wird an dieser Stelle von einer vorsichtigen Realisierungsquote von 30 % ausgegangen. Demzufolge ist mit ca. 42 Wohneinheiten zu rechnen, die in dieser Flächenkategorie an den Markt gebracht werden können. Um dieses Potenzial stärker auszuschöpfen, können Instrumente zur Systematisierung der Erfassung von Baulücken und zur gezielten Eigentümeransprache eingesetzt werden

| Baulücken | | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Nr. | Bezeichnung | Größe (in ha) | Wohneinheiten Anzahl (ca.) | Planungsrecht | Eigentümer |
| L 14 | Brinker Höhe | 0,15 | 5 | BPlan 342 | Privat |
| L 15 | Brinker Weg | 0,12 | 4 | BPlan 345 | Privat |
| L 22 | Hattinger Straße | 0,06 | 6 | §34 | Privat |
| L 42.1 | Eickeshagen | 0,14 | 8 | BPlan 312 6.Ä | Privat |
| L 43 | Weststraße | 0,14 | 5 | §34 | Privat |
| L 52.2 | Hauptstraße 93 | 0,13 | 4 | §34 | Kommunale Unternehmen |
| L 53 | Kirschenknapp | 0,12 | 4 | BPlan 238 | Privat |
| L 59 | Gröndelle | 0,08 | 4 | §34 | Privat |
| L 77 | Unterer Eickeshagen | 0,11 | 4 | §34 | Privat |
| L 80 | Klippe | 0,11 | 4 | BPlan 301 | Privat |
| M 06 | Fliederbusch | 0,16 | 4 | BPlan 636.01 | Privat |
| M 27.1 | Schloßstraße/ Pfeilstraße | 0,05 | 8 | BPlan | Privat |
| M 61 | Von-Behring-Straße | 0,11 | 4 | BPlan 840c | Privat |
| M 62 | Friedrichstraße | 0,05 | 8 | §34 | Stadt Velbert |
| M 67 | Wagnerstraße | 0,08 | 4 | §34 | Kommunale Unternehmen |
| M 84 | Am Thekbusch | 0,11 | 4 | BPlan 631 | Privat |
| M 88 | Heidestraße / Posener Straße | 0,16 | 6 | BPlan 605b | Privat |
| M 89 | Friedrich-Ebert-Straße | 0,03 | 8 | BPlan 803 | Privat |
| N 02 | Am Bölkumer Busch | 0,08 | 4 | BPlan 438 1.Ä | Kommunale Unternehmen |
| N 06 | Bernsaustraße | 0,10 | 6 | §34 | Privat |
| N 11 | Krahnheide | 0,07 | 4 | BPlan 438 1.Ä | Kommunale Unternehmen |
| N 42 | Elberfelder Straße | 0,17 | 7 | BPlan 407 1.Ä in Aufst. | Kommunale Unternehmen |
| N 43 | Siebeneicker Straße | 0,18 | 18 | §34 | Privat |
| N 44 | Jahnsportplatz | 0,17 | 6 | BPlan 474 1. Änd. | Privat |
| Gesamt | | 2,67 | 139 | | |
| Realisierungsquote 30 % | | 0,8 | 42 | | |

Tabelle 5: Baulücken

5.1.5 Flächen in Entwicklung

Für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen müssen neben der Umsetzung von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, auch über die Bauleitplanung neue Baurechte geschaffen werden. Für die Flächenreserven, auf denen bisher kein Baurecht besteht („Flächen in Entwicklung“, „Reserven aus dem Flächennutzungsplan“ und „Reserven aus dem Regionalplan“) wurden jeweils Steckbriefe erstellt, welche die Rahmenbedingungen und das Entwicklungspotenzial der Flächen aufzeigen und im Arbeitskreis Wohnbauflächenentwicklung als Diskussionsgrundlage dienen. Anhand der dort vorgenommenen Bewertung einzelner städtebaulicher Kriterien, wie der Umgebung, Lage, Infrastruktur, Erschließung, Bodenverhältnisse, Immissionen, Topographie oder ökologischen Belangen aber auch der Aktivierbarkeit erfolgte eine Gesamtbewertung der Flächen hinsichtlich der Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung. Diese Gesamtbewertung ist in den nachfolgenden Tabellen für jede einzelne Fläche wiedergegeben. Außerdem sind Grunddaten wie Eigentümer, Flächengröße sowie eine Spannweite der potenziell realisierbaren Wohneinheiten angegeben, die abhängig von der Dichte der späteren Siedlungsform erreicht werden kann.

Für die in der untenstehenden Übersicht aufgeführten Flächen wurden Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung von Wohnbauland gestartet und teilweise bereits weit vorangetrieben. Auf einigen Flächen ruhen die Planverfahren aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bzw. Investoren, im Planverfahren aufgekommener Entwicklungsrestriktionen oder abweichender Beschlüsse. Für die übrigen Flächen werden aktuell städtebauliche Konzepte erarbeitet, die die Grundlage für die erforderlichen Planverfahren bilden sollen.

In der Gesamtschau zeigt sich, dass die bereits in Entwicklung befindlichen Flächen weit überwiegend gut für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet und auch eigentümerseitig aktivierbar sind. Insgesamt stehen in dieser Flächenkategorie, abhängig von der realisierten städtebaulichen Dichte ca. 366 bis 726 Wohneinheiten zur Verfügung.

Für einzelne der Flächen in dieser Kategorie hat die Aufbereitung und Diskussion im Arbeitskreis Wohnbauflächenentwicklung gezeigt, dass sie sich für eine Wohnbauflächenentwicklung derzeit kaum eignen oder politisch nicht durchsetzbar sind. Diese Flächen werden aus der weiteren Betrachtung ausgenommen und sind in Tabelle 6 durchgestrichen. **Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Bewertung der Flächenreserven sowie den bekannten Entwicklungsrestriktionen werden aus dieser Flächenkategorie die in Tabelle 6 hervorgehobenen Flächen als mittelfristig realisierbar und geeignet betrachtet. Diese sollen daher priorisiert angegangen und die erforderlichen Schritte von der Erarbeitung städtebaulicher Konzepte über die Durchführung der Bauleitplanverfahren bis zur Erschließung und ggfs. Vermarktung gemeinsam mit den Flächeneigentümern aktiv vorangetrieben werden, um die Wohnungsbedarfe der Stadt Velbert erfüllen zu können. Die übrigen Flächen werden damit nicht von einer Entwicklung ausgenommen oder die zugehörigen Verfahren abschließend eingestellt, es ist jedoch nicht mit einer Realisierung der Wohneinheiten im Betrachtungszeitraum bis 2030 zu rechnen. Die in Tabelle 6 gelb hervorgehobenen Flächen tragen insgesamt mit ca. 300 bis ca. 570 Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung bei.**

Für die stockenden Verfahren gilt es, die städtebaulichen Zielsetzungen auf ihre Gültigkeit hin zu überprüfen, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erneut zu klären und damit festzustellen, ob an der Entwicklung festzuhalten ist.

Flächen in Entwicklung

| Nr. | Bezeichnung | Eignung | Größe (in ha) | Wohneinheiten | | Planungsrecht | Eigentümer | Größe (in ha) | Wohneinheiten | |
|-------------------|-----------------------------------|---------|------------------|---------------|---------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|------------|
| | | | | min. | max. | | | | min. | max. |
| L 30 | Klippe Nord | | 0,22 | 2 | 2 | §34er Satzung in Aufst. | Privat | 0,22 | 2 | 2 |
| M 100 | Zur Dalbeck | | 0,09 | 2 | 2 | BPlan 629.01 in Aufst. | Privat | 0,09 | 2 | 2 |
| M 101 | Hertie | | 0,75 | 50 | 85 | ohne Aufstellungsbeschluss | Stadt Velbert | 0,75 | 50 | 85 |
| M 102 | Friedrichstr. / Bismarckstr. | | 2,24 | 40 | 90 | ohne Aufstellungsbeschluss | Privat | 2,24 | 30 | 60 |
| M 97 | Fontanestraße | | 1,29 | 30 | 100 | BPlan Nr. 645 in Aufst. | Stadt Velbert | 1,29 | 30 | 100 |
| N 19 | David-Peters-Quartier | | 0,56 | 15 | 40 | BPlan 424 in Aufst. | Privat | 0,56 | 15 | 40 |
| M 08 | Hedwigstraße | | 0,33 | 28 | 28 | BPlan 835 VEP in Aufst. | Privat | 0,33 | 28 | 28 |
| M 46 | Poststraße / G.-Weisenborn-St | | 0,25 | 5 | 10 | BPlan 664.01 in Aufst. | Privat | | | |
| M 65 | Eichholzstraße | | 0,10 | 5 | 10 | BPlan 745.02 in Aufst. | Privat | | | |
| N 31 | Am Birkenfeld | | 0,36 | 5 | 15 | BPlan 514.01 in Aufst. | Privat | | | |
| L 12 | Bonsfelder Str. / Hüserstr. | | 0,59 | 10 | 30 | BPlan 132.01 in Aufst. | Privat | | | |
| M 34 | Stadion Sonnenblume | | 6,00 | 95 | 130 | BPlan 607.01 in Aufst. | Kommunale Unt. | 6,00 | 95 | 130 |
| M 37.1 | Am Eickheister | | 0,81 | 15 | 30 | §34 Satzung in Aufst. | Privat | 0,81 | 15 | 30 |
| M 37.2 | Vom-Bruck-Straße | | 0,92 | 15 | 35 | BPlan 705.01 in Aufst. | Privat | 0,92 | 15 | 35 |
| L 47 | Im Clemens | | 0,27 | 5 | 10 | BPlan 201.02 in Aufst. | Kommunale Unt. | 0,27 | 5 | 10 |
| M 18 | Heimstättenweg | | 0,59 | 10 | 25 | BPlan 762.01 in Aufst. | Kommunale Unt. | 0,59 | 10 | 25 |
| N-03 | Emil-Schniewind-Straße | - | 0,36 | 5 | 15 | BPlan 461 in Aufst. | Stadt Velbert | | | |
| N-03.1 | Reiger-Weg | - | 0,34 | 5 | 40 | BPlan 461 in Aufst. | Stadt Velbert | | | |
| L-60 | Uferstraße | - | 0,85 | 15 | 35 | BPlan 133 in Aufst. | Kommunale Unt. | | | |
| M 13 | Hülsbecker Weg / Gut Stock | | 0,71 | 10 | 25 | BPlan 752 in Aufst. | Stadt Velbert | 0,71 | 10 | 25 |
| Gesamt | | | 17,61 | 366 | 726 | | | 14,79 | 307 | 572 |

Tabelle 6: Flächen in Entwicklung

5.1.6 Zusammenfassung

Die bisher realisierten, aktuell in Umsetzung oder in Entwicklung befindlichen Flächen tragen insgesamt mit ca. 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung bei. Dem steht bis 2030 ein Bedarf von ca. 1.400 Wohneinheiten gegenüber

| Entwicklungsstand | Größe (in ha) | Potenzielle Wohneinheiten | |
|------------------------------|------------------|---------------------------|--------------|
| | | min. | max. |
| Realisierte Flächen | 5,41 | 208 | 208 |
| Flächen in Umsetzung | 6,18 | 351 | 351 |
| Flächen mit Planungsrecht | 11,92 | 361 | 361 |
| Baulücken | 0,8 | 42 | 42 |
| Flächen in Entwicklung | 14,79 | 307 | 572 |
| Gesamt | 39,01 | 1.269 | 1.534 |
| Bedarf bis 2030 | | 1.412 | |
| Gesamtbedarf bis 2035 | | 1.885 | |

Tabelle 7: Bedarfe und realisierbare Wohneinheiten einschl. Flächen in Entwicklung

Aus dieser Gegenüberstellung ist zu erkennen, dass die bisher betrachteten Flächen nur für eine Deckung der Bedarfe ausreichen, wenn alle Flächen vollständig entwickelt und ausgenutzt werden.

Bei der Entwicklung von Bauland ist immer damit zu rechnen, dass während des Planungsprozesses Entwicklungshemmnisse auftreten bzw. bekannt werden, die vorher nicht absehbar sind. Es ist also davon auszugehen, dass nicht die volle Zahl der hier als realisierbar dargestellten Wohneinheiten tatsächlich umgesetzt wird, wenn einzelne Flächen sich als nicht entwickelbar herausstellen. Außerdem ist zu bedenken, dass die hier angegebene Zahl der realisierbaren Wohneinheiten immer von einer vollständigen Entwicklung der Flächen ausgeht. Die Betrachtung der Flächen im Einzelnen hat dahingegen gezeigt, dass eine Begrenzung auf eine Entwicklung von Teilflächen zum Schutz ökologisch wertvoller Bereiche, zur städtebaulich adäquaten Einbindung in das Siedlungsgefüge oder aufgrund anderer Restriktionen der Bebaubarkeit für einzelne Flächen geprüft werden muss. Dadurch reduziert sich wiederum die Zahl der potenziell realisierbaren Wohneinheiten – dieses Defizit ist auf anderen Flächen auszugleichen. Daher sollte ein robustes Wohnungsbauprogramm für die Unabwägbarkeiten in der Flächenentwicklung einen ausreichenden Spielraum mitdenken.

5.2 Bedarfsdeckung durch zukünftige Flächenentwicklung

Da mit den aktuell in Entwicklung befindlichen, mittelfristig realisierbaren Flächen die identifizierten Bedarfe nicht gedeckt werden können, müssen weitere Flächen herangezogen werden. Für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung werden daher im Folgenden Flächenreserven betrachtet, für die noch kein Baurecht besteht und auch noch keine Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde.

5.2.1 Reserven aus dem Flächennutzungsplan

Zu Realisierung des identifizierten Fehlbedarfes stehen zunächst zukünftig entwickelbare Flächen aus dem Flächennutzungsplan zur Verfügung. Diese sind im Flächennutzungsplan der Stadt Velbert bereits als Wohnbauflächen dargestellt, es wurde aber noch kein Bebauungsplanverfahren auf den Weg gebracht. Betrachtet man die Gesamtheit der Flächen bietet sich hier Potenzial für ca. 367 bis 954 realisierbare Wohneinheiten – abhängig von der städtebaulichen Dichte.

| FNP Reserven | | | | | | | | | |
|---------------|-------------------------------------|---------|------------------|---------------|------------|------------|------------------|---------------|------------|
| Nr. | Bezeichnung | Eignung | Größe (in ha) | Wohneinheiten | | Eigentümer | Größe (in ha) | Wohneinheiten | |
| | | | | min. | max. | | | min. | max. |
| L 28 | Hohlstraße Süd | | 0,70 | 10 | 30 | Privat | | | |
| L 29 | Im Spring | | 1,05 | 15 | 40 | Privat | | | |
| L 37 | Lerchenstraße | | 0,28 | 5 | 10 | Privat | | | |
| M 07 | Friedfeld | | 1,36 | 20 | 55 | Privat | | | |
| M 19.1 | Langenberger Str. / Bleibergstr. | | 1,60 | 25 | 65 | Privat | | | |
| M 19.2 | Langenberger Str. / Bleibergstr. | | 0,81 | 10 | 30 | Privat | | | |
| M 24 | östl. Mettmanner Straße I | | 1,32 | 20 | 55 | Privat | 1,32 | 20 | 55 |
| M 25 | östl. Mettmanner Straße II | | 0,28 | 5 | 10 | Privat | | | |
| M 31 | Schmalenhofer Straße | | 1,61 | 25 | 65 | Privat | 1,61 | 25 | 65 |
| M 43 | Zum Waschenberg | | 0,18 | 5 | 10 | Privat | | | |
| M 99 | Kettwiger Straße | | 2,97 | 50 | 120 | Komm. Unt. | | | |
| N 01 | Am Schlagbaum | | 1,99 | 30 | 80 | Privat | 1,99 | 30 | 80 |
| N 13 | Meiberger Weg Nord | | 0,14 | 2 | 5 | Privat | 0,14 | 2 | 5 |
| N 24 | Wimmersberger Straße II | | 2,06 | 30 | 80 | Privat | | | |
| N 25 | Wimmersberger Straße III | | 4,16 | 65 | 170 | Privat | 4,16 | 65 | 170 |
| N 26 | Wimmersberger Straße IV | | 3,18 | 50 | 130 | Privat | | | |
| Gesamt | | | 23,69 | 367 | 954 | | 9,92 | 152 | 404 |

Tabelle 8: Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan mit Priorisierung

Auffällig ist, dass die Flächen in dieser Kategorie nahezu vollständig in privatem Eigentum liegen, so dass die Stadt Velbert zur Aktivierung der Potenziale auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen ist. Aus der Bewertung der Einzelflächen ergibt sich, dass aus der aktuellen Perspektive nicht alle Flächen gut für eine Entwicklung zu Wohnbauland geeignet, bzw. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht aktivierbar sind.

Auf dieser Grundlage wurden aus den in Tabelle 8 dargestellten 6 Flächen als zu priorisierende Flächen ausgewählt, die in der tabellarischen Darstellung farblich hervorgehoben sind. Alle der aus dem Flächennutzungsplan zur Priorisierung vorgeschlagenen Flächen sind als Arrondierungsflächen zu betrachten, die an den bestehenden Siedlungsbereich anknüpfen und eine sinnvolle Erweiterung darstellen. Dazu ist zu ergänzen, dass unter den Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Velbert keine Innenentwicklungspotenziale ohne Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches mehr zur Verfügung stehen, die vorrangig zu betrachten wären.

Des Weiteren ist bei fast allen Flächen bereits eine äußere Erschließung vorhanden, an die grundsätzlich angebunden werden kann. Ausnahme ist hier die Fläche „M 24 – Östliche Mettmanner Straße. I“, für die aber eine Erschließung über bisher private Flächen möglich ist. Die Fläche liegt in angemessener Nähe zu sozialer Infrastruktur und Nahversorgung und sie eignet sich sowohl für Einfamilienhäuser, aber auch für den Geschosswohnungsbau, so dass eine angemessene städtebauliche Dichte und Mischung realisierbar ist. Nach jetzigem Kenntnisstand hat die Fläche selbst keine besondere ökologische Bedeutung, die Belange der in Umgebung bekannten Artenvorkommen und schützenswerter Bereiche müssen im Planverfahren natürlich berücksichtigt werden.

Die Flächen im Bezirk Neviges „N01 – Am Schlagbaum“ und „N25 – Wimmersberger Straße III“ zeichnen sich insbesondere durch ihre gute Lage zu vorhandener Infrastruktur und Nahversorgung aus und sind aufgrund der Topographie mit angemessenem Aufwand zu erschließen. Sie ergänzen bereits vorhandene Wohnsiedlungen. Bei beiden Flächen ist bei einer weiteren Konkretisierung zu klären, in welchem Umfang ökologisch wertvolle Flächenteile zu erhalten, in das städtebauliche Konzept einzubinden

und damit der Umfang der Flächenentwicklung zu begrenzen sind. Über eine Entwicklung der Fläche „N25 – Wimmersberger Straße III“ kann außerdem eine zweite Erschließung für die westlich angrenzenden Wohngebiete geschaffen und damit die Wimmersberger Straße entlastet werden.

Die Fläche „N 13 – Meiberger Weg Nord“ steht für eine kleinteilige Arrondierung zur Verfügung, benötigt keine zusätzliche Erschließung und ein ausreichender Abstand zum Waldrand kann eingehalten werden. Auch die Fläche „M 31 – Schmalenhofer Straße“ zeichnet sich durch eine integrierte Lage aus, die sich eignet, um eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau zu realisieren. Ökologische Belange sind an dieser Stelle weniger betroffen, in der städtebaulichen Planung müssen Gewerbe- und Verkehrslärm bewältigt werden. Teile der Fläche sind im Verkehrsentwicklungsplan für den Bau der Osttangente vorgesehen, so dass ggf. nicht die gesamte Fläche für eine Entwicklung zur Verfügung steht.

Bezieht man die auf diesen Flächen realisierbaren Wohneinheiten in die Bedarfsdeckung mit ein, ergibt sich die in Tabelle 9 dargestellte Gesamtübersicht.

| Entwicklungsstand | Größe (in ha) | Potenzielle Wohneinheiten | |
|-------------------------------|------------------|---------------------------|--------------|
| | | min. | max. |
| Realisierte Flächen seit 2018 | 5,33 | 208 | 208 |
| Flächen in Umsetzung | 6,18 | 337 | 337 |
| Flächen mit Planungsrecht | 11,92 | 361 | 361 |
| Baulücken | 0,80 | 42 | 42 |
| Flächen in Entwicklung | 14,79 | 307 | 572 |
| FNP Reserven | 9,92 | 152 | 404 |
| Gesamt | 48,93 | 1.421 | 1.938 |
| Bedarf bis 2030 | | 1.412 | |
| Gesamtbedarf bis 2035 | | 1.885 | |

Tabelle 9: Realisierbare Wohneinheiten auf priorisierten Flächen

5.2.2 Reserven aus dem Regionalplan

In dieser Kategorie sind Flächen dargestellt, die im rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 2018 einschließlich seiner 1. Änderung (2020) als allgemeine Siedlungsbereiche festgelegt sind, damit also grundsätzlich für eine Entwicklung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehen. Die Stadt Velbert hat hier die Möglichkeit, im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen auszuweisen und über Bebauungspläne Baurechte zu schaffen. Für die im Bezirk Neviges liegenden Flächen ASB 01 bis ASB 03 existiert im Übrigen ein Ratsbeschluss aus 2019, demnach eine Entwicklung dieser Flächen abgelehnt wird (Vorlage 303/2019 1. Ergänzung).

| ASB Reserven | | | | | | |
|---------------|-------------------------|---------|------------------|------------|--------------|------------|
| Nr. | Bezeichnung | Eignung | Größe (in ha) | Wohneinh. | | Eigentümer |
| | | | | min. | max. | |
| ASB 01 | Am Schlagbaum | | 4 | 65 | 160 | Privat |
| ASB 02 | Hohenbruchstraße / Esel | | 13 | 200 | 520 | Privat |
| ASB 03 | Donnenberger Straße | | 12 | 200 | 480 | Privat |
| ASB 04 | Wallmichrath | | 10 | 160 | 400 | Privat |
| ASB 05 | Gutsweg | | 4 | 65 | 160 | Privat |
| Gesamt | | | 43 | 690 | 1.720 | |

Tabelle 10: Reserven aus dem Regionalplan

Insgesamt sind auf den in der oben dargestellten Übersicht aufgeführten Flächen in Abhängigkeit von der angestrebten städtebaulichen Dichte ca. 690 bis 1.720 Wohneinheiten realisierbar. Um diese Potenziale zu aktivieren, muss der Zugriff auf die Flächen gesichert und über eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan sowie die Aufstellung von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen werden. **Da die vorhandenen Bedarfe bis 2030 ohne Rückgriff auf die ASB-Reserven erfüllt werden kann, sind diese Flächen derzeit nicht prioritär in eine Entwicklung einzubeziehen.**

Die Flächen stehen natürlich weiter für eine Entwicklung zur Verfügung und sind für eine Deckung des Bedarfs über 2030 hinaus verfügbar. Eine Änderung des Regionalplanes ist nicht abzusehen, da die Flächen aus Sicht der Regionalplanungsbehörde zur Deckung der regionalplanerischen Bedarfe erforderlich sind. Die Entwicklungsoptionen bleiben damit erhalten, die Entscheidung über die Umsetzung in Wohnbauflächen oder verbindliche Bauleitplanung bleibt in der Planungshoheit der Gemeinde.

5.3 Zusammenfassung

Die aufgezeigten, prioritär zu entwickelnden Flächen schaffen gemeinsam mit den bereits in Umsetzung befindlichen und bereits realisierten Flächen ein Potenzial für ca. 1.400 bis 1.900 realisierbare Wohneinheiten, wobei diese natürlich abhängig von der umgesetzten städtebaulichen Dichte ist.

| Entwicklungsstand | Größe (in ha) | Potenzielle Wohneinheiten | |
|-------------------------------|------------------|---------------------------|--------------|
| | | min. | max. |
| Realisierte Flächen seit 2018 | 5,33 | 208 | 208 |
| Flächen in Umsetzung | 6,18 | 337 | 337 |
| Flächen mit Planungsrecht | 11,92 | 375 | 375 |
| Baulücken | 0,80 | 42 | 42 |
| Flächen in Entwicklung | 14,79 | 307 | 572 |
| FNP Reserven | 9,92 | 152 | 404 |
| ASB Reserven | 0 | 0 | 0 |
| Gesamt | 48,93 | 1.421 | 1.938 |
| Bedarf bis 2030 | | 1.412 | |
| Gesamtbedarf bis 2035 | | 1.885 | |

Tabelle 11: Bedarfe und realisierbare Wohneinheiten auf priorisierten Flächen

Der bestehende Bedarf bis 2030 kann folglich erfüllt werden, wenn alle hier einbezogenen Flächen realisiert werden. Im Durchschnitt liegt das Potenzial der realisierbaren Wohneinheiten ca. 260 Wohneinheiten über dem Bedarf. Aufgrund von Unwägbarkeiten im Planungsprozess ist dies ein angemessener Handlungsspielraum für eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung. Allerdings ist bei dieser Flächenkulisse zunächst keine Einbeziehung der über die derzeit im Flächennutzungsplan hinaus dargestellten ASB Reserven erforderlich, um gemeinsam mit Innenentwicklungsstrategien eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Der Fokus der mittelfristigen Wohnbauflächenentwicklung soll – neben den bereits in Entwicklung befindlichen Flächen – daher auf folgenden als aktuell vorrangig geeignet identifizierten FNP Reserven liegen:

- L 28 – Hohlstraße Süd
- M 24 – Östliche Mettmanner Straße I
- M 31 – Schmalenhofer Straße
- N 01 – Am Schlagbaum
- N 13 – Meiberger Weg Nord
- N 25 – Wimmersberger Straße III

An mehreren Stellen hat die vorliegende Wohnungsbaustrategie aufgezeigt, dass es neben der Flächenentwicklung noch Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren gibt und wie in der Vergangenheit ungeplant entstehende Wohneinheiten ebenfalls zur Bedarfsdeckung beitragen. Insbesondere gilt es die Strategien zu Aktivierung von Wohnraum im Bestand regelmäßig zu evaluieren, um die hieraus erwachsene Bedarfsdeckung in die Bilanzierung einzupflegen und Prognosen ggf. anzupassen. Die aufgezeigte Flächenkulisse ist daher nicht als starres Konstrukt zu verstehen, sondern bedarf einer fortlaufenden Evaluierung und Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen.

Die übrigen, hier nicht priorisierten Flächen stehen natürlich weiter für eine Entwicklung zur Verfügung und sind für eine Deckung des Bedarfs über 2030 hinaus erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes oder des Regionalplanes wird nicht angestrebt, die Entwicklungsoptionen bleiben erhalten, die Entscheidung über die Umsetzung in Wohnbauflächen oder verbindliche Bauleitplanung bleibt in der Planungshoheit der Gemeinde.

6 Qualitative Zielsetzungen für den Wohnungsbau

Neben der wichtigen Frage wie viele Wohneinheiten an welcher Stelle im Stadtgebiet gebaut werden sollen, ist Aufgabe eines Wohnungsbauprogramms auch, Aussagen über qualitative Aspekte des Wohnungsbaus zu treffen. Wohnraum und damit auch die qualitative Ausgestaltung von Wohngebieten hat einen wesentlichen Einfluss auf eine ganze Bandbreite stadtentwicklungspolitischer Ziele sozialer und ökologischer Art und wirkt sich unmittelbar auf die gebaute Lebenswelt der Stadtbevölkerung aus. Daher ist es für eine bedarfs- und bedürfnisgerechte Wohnraumversorgung sinnvoll, qualitative Anforderungen zu definieren, die Grundlage der Flächenentwicklung werden und diese steuern. Dafür werden in den folgenden Abschnitten Leitsätze formuliert, die sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächenentwicklungen zu beachten sind. Diese Leitsätze können natürlich nur so allgemein gefasst werden, dass die Vorgaben für einzelne Flächen im jeweiligen Planverfahren für die individuelle städtebauliche Situation konkretisiert werden können.

Im Arbeitskreis Wohnbauflächenentwicklung wurde eine ganze Bandbreite qualitativer Anforderungen an den Wohnungsbau auch hinsichtlich ihrer rechtssicheren Umsetzbarkeit diskutiert. Diesbezüglich muss klar zwischen bestehenden Wohngebieten und der Neuentwicklung von Wohnbebauung getrennt werden. Im baulichen Bestand bestehen kaum Möglichkeiten nachträglich Anforderungen zu stellen und durchzusetzen, sofern keine gravierenden baurechtlichen oder städtebaulichen Mängel bestehen. Über Gestaltungssatzungen können jedoch auch bei Umbaumaßnahmen im Bestand auf kleinteiliger Ebene vorhandene Qualitäten gesichert und entwickelt werden. Für den Ortskern von Langenberg besteht bereits seit 1989 eine Gestaltungssatzung, die insbesondere die historische Gestaltqualität herausstellt. Eine Aktualisierung und Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen könnte hier noch einen größeren Beitrag zur Qualitätssicherung leisten. Für die Velberter Innenstadt und das Ortszentrum Neviges werden derzeit Gestaltungssatzungen erarbeitet, um auch hier qualitätssichernde Vorschriften für den Bestand zu schaffen. Darüber hinaus bleibt die Option mit Ansprache, Überzeugung und Anreizen auf die Eigentümer einzuwirken. Für neue Flächenentwicklung – unabhängig davon, ob sie innerhalb oder außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches erfolgen – hat die Stadt allerdings im Rahmen der Bauleitplanung, über städtebauliche Verträge oder durch Vereinbarungen in Kaufverträgen zu städtischen Grundstücken durchaus vielfältige Regelungsmöglichkeiten. Der größte Einfluss auf die Umsetzung besteht dabei natürlich auf den eigenen Flächen und auch die Projekte städtischer Gesellschaften nehmen hier eine Vorbildrolle ein. Die einzelnen Steuerungsoptionen sollen an dieser Stelle nicht näher betrachtet, sondern an den konkreten Projekten im Einzelfall dargestellt werden.

Qualitative Anforderungen an den Wohnungsbau haben natürlich auch in bisherigen Flächenentwicklungen eine Rolle gespielt, sollen aber durch einen politisch beschlossenen Leitfadens eine höhere Verbindlichkeit und Stringenz bekommen. Die Verbindlichkeit ist vor allem für den Umgang mit Investoren und Bauträgern, die in Velbert aktiv werden wollen wichtig, da ein solcher Leitfaden bereits zu Beginn eines Planungsprozesses klare Rahmenbedingungen und Transparenz schafft.

Bei der Diskussion um städtebauliche, gestalterische und ökologische Anforderungen an den Wohnungsbau ist zu berücksichtigen, dass deren Umsetzung in aller Regel wirtschaftliche Auswirkungen hat. Sowohl für private Bauherren als auch öffentliche Erschließungsträger können bestimmte Vorgaben zu höheren Baukosten führen. Es ist daher anzuraten, diese Anforderungen nicht als einheitliches Schnittmuster jedem Projekt aufzuerlegen, sondern am Einzelfall zu prüfen.

6.1 Städtebauliche Qualitäten

Beim Blick auf Qualitäten im Wohnungsbau spielen städtebauliche Aspekte wie beispielsweise die städtebauliche Dichte, Anforderungen an die Erschließung oder auch die Mischung unterschiedlicher Nutzungen eine wichtige Rolle. Die zentrale Frage in diesem Bereich besteht darin zu definieren, welche Bauformen in welcher Ausprägung an welcher Stelle angemessen sind und sich in bestehende Strukturen angemessen einfügen. Außerdem spielt auch die Dimensionierung und funktionale Zuordnung des öffentlichen Raumes eine entscheidende Rolle – da der öffentliche Raum zum Großteil von Verkehrsflächen geprägt wird, soll auch auf das Thema Erschließung ein besonderes Augenmerk geworfen werden.

- Ein grundlegendes Thema ist die zu realisierende städtebauliche Dichte, also die Frage, welche Bebauungstypologien in welcher Maßstäblichkeit und welches Bauvolumen realisiert werden.

Die Dichte der Bebauung hat dabei wesentlichen Einfluss auf die für die Wohnbauflächenentwicklung erforderliche Flächeninanspruchnahme. Stellt man beispielsweise Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser gegenüber, lassen sich im Geschosswohnungsbau mehr Wohneinheiten und damit mehr Menschen auf der gleichen Fläche unterbringen, als wenn dasselbe Grundstück mit Reihen- oder Einfamilienhäusern bebaut wird: Der Grundstücksanteil je Wohneinheit ist wesentlich niedriger als bei einer Reihenhausbauung. Bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern liegt der Grundstücksanteil je Wohneinheit noch höher, wobei der bebaute und damit versiegelte Anteil des Grundstücks im Geschosswohnungsbau nicht zwingend größer ist. Setzt man diesen Überlegungen den aktuellen Trend Tiny Houses⁶ gegenüber, zeigt sich, dass zwar auf vergleichbaren Grundstücken bei einer hohen Verdichtung, der Grundstücksanteil je Wohneinheit mit ca. 140 m² am oberen Rand des Geschosswohnungsbaus liegt, auf dieser Fläche aber weniger Personen untergebracht werden. Tiny Houses mit einer Wohnfläche von durchschnittlich 35 m² eignen sich nicht, um dort größere Haushalte unterzubringen und stellen damit kein Wohnangebot für Familien, sondern vorwiegend für Ein-Personen-Haushalte dar. Gleichwohl sind die Größen der Einzelparzellen je Tiny House in der Regel größer, so dass auch hinter mehr Fläche für weniger Wohneinheiten in Anspruch genommen wird. Eine höhere städtebauliche Dichte hat daher einen positiven Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme und bietet damit auch ökologische Vorteile.

Gleichzeitig birgt eine höhere bauliche Dichte auch finanzielle Vorteile, da sich der Anteil des Erschließungsaufwandes je Wohneinheit sowohl flächenmäßig als auch finanziell reduziert, je höher die städtebauliche Dichte ist, also je mehr Wohneinheiten auf einem Grundstück erschlossen werden. Zur Verdeutlichung zeigt Abbildung 13 die Entwicklung von Erschließungs- und Folgekosten abhängig von der realisierten Bebauungsform.

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018

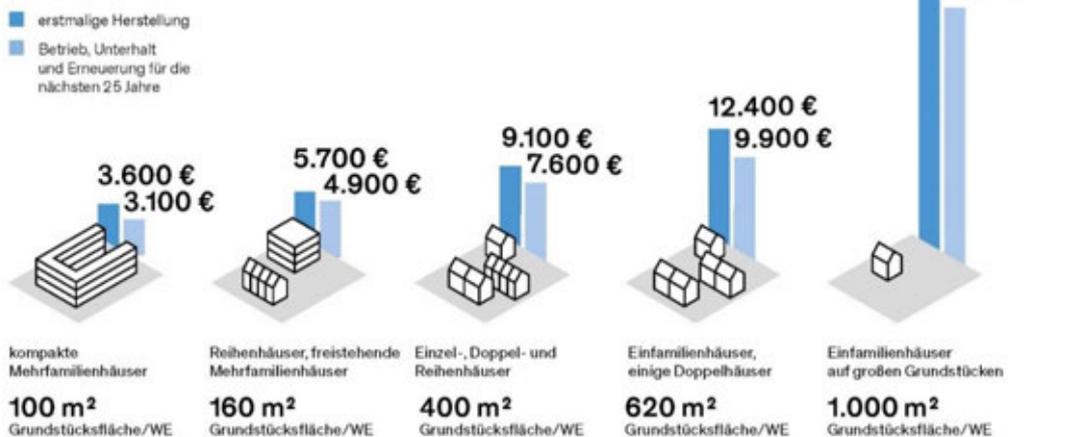


Abbildung 12: Mit Dichte Kosten sparen (Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2018/19⁷, Eigene Bearbeitung)

⁶ Für den Begriff „Tiny House“ gibt es keine einheitliche Definition. In der Regel steht der Begriff für kleine, meist transportierbare Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 35 m². In Deutschland gibt es keine rechtliche Unterscheidung zu größeren Wohnhäusern, d.h. es sind auch bauliche Anlagen, die eine Baugenehmigung bedürfen und nur auf Flächen mit entsprechendem Baurecht für Wohngebäude errichtet werden dürfen. Es werden die gleichen Flächen in Anspruch genommen, wie für „normale“ Wohnhäuser.

⁷ Bundesstiftung Baukultur (BSBK) 19: Baukulturbericht 2018, S. 60

Für künftige Wohnbauflächenentwicklungen lassen sich aus dieser Betrachtung zwei Leitlinien ableiten:

Effiziente Flächennutzung durch eine städtebaulich angemessen hohe Dichte und Kompaktheit der Bebauung.

Schwerpunkt der Neubebauung im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

Die angemessene Dichte ist dabei insbesondere unter Berücksichtigung des Bestandes und der Umgebung für jeden Einzelfall zu betrachten, grundsätzlich soll aber auf eine höhere Verdichtung abgezielt und entsprechend in Bebauungsplänen vorgesehen werden. Der Fokus auf den Geschosswohnungsbau soll eine höhere Dichte fördern. Auf jeder Fläche ist ein angemessener hoher Anteil zu realisieren. Bei größeren Entwicklungsflächen sollten mindestens 50 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Die Bebauungstypologie lässt sich zwar durch Regelungen im Bebauungsplan nur bedingt verbindlich steuern, aber durch die Wahl der städtebaulichen Kennwerte und Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit des Grundstücks beeinflussen.

- Bei der Umsetzung der o.g. Leitsätze kommt es auch darauf an, wie sich die Neubebauung in die bestehenden Strukturen einfügt und es gelingt hier städtebauliche Zusammenhänge zwischen alt und neu zu schaffen. Ziel sollte dabei ein harmonisches Stadtbild und -gefüge sein, wobei Harmonie nicht mit Homogenität gleichzusetzen ist. Kubaturen, Bebauungstypologien, die Höhenabwicklung und andere städtebauliche Merkmale müssen dem Bestand nicht gleichen, sondern dürfen und sollen diesen angemessen weiterentwickeln ohne eine nichtgewollte räumliche Zäsur zu schaffen. Gleichzeitig ist neben der baulichen Ergänzung und Inbezugnahme des Bestandes gerade bei größeren Flächenentwicklungen auch auf eine funktionale Ergänzung acht zu geben. Die sich daraus ableitenden Leitsätze formulieren folgende Anforderungen:

Städtebauliche Einbettung des Neuen in den bestehenden Stadtgrundriss- Kubaturen, Proportionen, Höhen und Baufluchten an die Umgebung anpassen und weiterentwickeln.

Ergänzung notwendiger sozialer Infrastruktur bei der Quartiersentwicklung!

- Der Lebensraum Stadt wird insbesondere durch die Vielfalt und Mischung unterschiedlicher Nutzungen und Bauformen attraktiv. Bezieht man dies auf den Wohnungsbau bedeutet Vielfalt zum einen eine bauliche Ausprägung in der Wahl der Bebauungstypologie und deren Zuordnung zueinander. Vielfalt und Kleinteiligkeit meint hier beispielweise den Wechsel von Bebauungstypologien auch innerhalb einer Reihe, Vor- und Rücksprünge oder auch einen angemessenen Wechsel bei Gebäudebreiten und -höhen.

Zum anderen hat die Mischung unterschiedlicher Wohnformen und -größen eine soziale und nachbarschaftliche Komponente. Ziel des Wohnungsbaus sollte daher sein, monostrukturelle Entwicklungen zu vermeiden und ein diversifiziertes, nachfrage- und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Es geht darum, nicht nur ausreichend Wohnraum, sondern dabei Quartiere und Nachbarschaften zu entwickeln und zu einer lebenswerten Stadt beizutragen.

Die unten formulierten Leitsätze verdeutlichen die Notwendigkeit einer situationsgerechten Interpretation der Zielformulierungen. Um den scheinbaren Widerspruch zwischen der Mischung unterschiedlicher Bebauungstypologien und dem weiter oben formulierten Fokus auf der Verwirklichung von Geschosswohnungsbau aufzulösen, sind individuelle Lösungen erforderlich. Deutlich soll durch diesen Leitsatz werden, dass in einem Baugebiet keineswegs nur die eine oder andere Variante des Wohnungsbaus entstehen kann und auch bei Entwicklungen innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges bestehende Bauformen angemessen ergänzt werden sollen. Die Mischung unterschiedlicher Wohnformen und -größen wiederum muss sich natürlich an dem am Markt nachgefragten orientieren. Wichtig ist vor allem, dass nicht ausschließlich die standardisierte 3-Zimmerwohnung, sondern auch ein Angebot kleinerer und größerer Wohnungen gebaut wird.

Soziale Durchmischung schaffen – Bedarfsgerechte Variation von Wohnformen und Wohnungsgrößen.

Vielfältige Bebauungsstrukturen schaffen – Bebauungstypologien dem Standort angemessen mischen.

- Bei der Mischung unterschiedlicher Wohnformen muss auch die Frage des öffentlich geförderten Wohnungsbaus betrachtet werden. Derzeit hat die Stadt Velbert, anders als viele Großstädte in der Umgebung keinen Grundsatzbeschluss, der eine Quotierung des öffentlichen Wohnungsbaus für alle Wohnungsbauprojekte vorsieht. Vor dem Hintergrund der konkreten Standortbedingungen scheint dies auch weiterhin nicht erforderlich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Stadt Velbert vom zuständigen Landesministerium (MHKBBG) aufgrund der Lage des Wohnungsmarktes weiterhin einem Bedarfs- und Mietniveau (Bedarfsniveau 3 von 4 möglichen) zugeordnet ist, was erhebliche Auswirkung auf die Förderbeträge und Tilgungszuschüsse sowie auch die Miete hat. Geförderter Wohnungsbau ist daher anders als in Städten mit angespannteren Wohnungsmärkten deutlich weniger rentabel für Investoren. Das Handlungskonzept Wohnen hat dennoch in seiner Untersuchung der Wohnungsnachfrage einen Bedarf von 250 geförderten Wohneinheiten bis 2030 festgestellt. Daher macht es Sinn, das Thema bei der Entwicklung größerer Projekte mitzudenken, da bei einer höheren Zahl der Wohneinheiten, der Spielraum in der Wirtschaftlichkeitskalkulation für die Investoren und Bauträger größer ist. Gleichzeitig wird die Frage der Mischung unterschiedlicher Wohnformenentscheidender je mehr Wohneinheiten errichtet werden. Als Kenngröße sollte ein Wert von 50 Wohneinheiten herangezogen werden, ab dem ein gewisser Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen Teil des Konzeptes sein muss. Die Quotierungen in anderen Kommunen liegen in der Regel zwischen 20 und 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Für den Velberter Wohnungsmarkt ist aufgrund der oben beschriebenen Situation ein Wert von 20 % als Ziel vertretbar. Einzelfallentscheidungen, die Spielraum für den Investor und auch die Kommune lassen, sind damit nicht ausgeschlossen. Es wird folgender Leitsatz aufgestellt:

Bei Projekten mit mehr als 50 Wohneinheiten soll ein Anteil von 20 % der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen.

- Für die städtebauliche Qualität eines Wohnquartiers hat auch der öffentliche Raum eine wesentliche Bedeutung. Daher liegt ein weiterer Fokus in diesem Handlungsfeld auf der Qualität des öffentlichen Raumes, wozu neben Grün- und Freiflächen auch ein großer Anteil der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen gehört. Durch die Gestaltung, Nutzbarkeit und städtebauliche Einbindung dieser Flächen wird ein Beitrag zur Identität und Quartiersbildung geschaffen. Außerdem bestehen enge Bezüge zu ökologischen Aspekten, auf die an anderer

Stelle noch einzugehen ist. Für die Qualität öffentlicher Räume werden folgende Leitsätze formuliert:

Nutzbare öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualitäten schaffen

Öffentliche Räume nicht ausschließlich als „Erschließungsflächen“ oder „Restflächen“, sondern als Teil des städtebaulichen Ensembles gestalten.

- Eng verknüpft mit der Ausgestaltung öffentlicher Räume sind Fragen des Erschließungskonzeptes. Dabei geht es unter anderem um die Frage, wieviel Fläche für die erforderliche Erschließung in Anspruch genommen wird. Nicht durch städtebauliche Dichte, sondern auch durch eine flächeneffiziente verkehrliche Erschließung lassen sich Erschließungs- und Folgekosten reduzieren.

Abhängig von der konkreten städtebaulichen Situation bedarf es hier einer Abwägung mit der zuvor formulierten Anforderung, öffentliche Räume als nutzbare Flächen zu gestalten. Die Schaffung von Aufenthaltsqualität und damit häufig mehr öffentlichen Raumes macht natürlich nur in Räumen bzw. Quartieren Sinn, die einen entsprechenden Bedarf an gemeinschaftlichen Räumen haben.

Flächeneffiziente Erschließung zur Minimierung des Erschließungsaufwandes.

- Ein aktuelles Thema aus dem Bereich verkehrliche Erschließung ist außerdem das Vorantreiben einer Mobilitätswende sowohl aufgrund ökologischer aber auch verkehrswirtschaftlicher Erwägungen. Grundsätzlich ist diese Aufgabe nicht durch einzelne Bauprojekte bewältigbar, sondern bedarf ein viel grundsätzlicheres gesellschaftliches Umdenken. Allerdings wird eine zukunftsfähige Wohnbauflächenentwicklung nicht funktionieren, ohne sich mit alternativen Mobilitätsformen zum fossil betriebenen PKW auseinanderzusetzen. Die Bandbreite der Möglichkeiten reicht dabei von E-Ladestationen über Car-Sharing und Fahrradverleihangebote bis zu Mietertickets für den ÖPNV. Anstatt hier abschließend konkrete Anforderungen zu formulieren, bietet es sich an, offen für fortschrittliche Ideen zu sein und Konzepte von den Investoren einzufordern:

Innovative Mobilitätskonzepte zur Förderung des Umweltverbundes.

- Ein konfliktbehaftetes Thema ist die städtebaulich verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der häufig das Erscheinungsbild von Straßen, Plätzen und auch privaten Grundstücken beeinträchtigt. Gerade im innerstädtischen Bereich mit einer höheren baulichen Dichte dominieren parkende Autos regelmäßig den öffentlichen Raum und nehmen auch auf dem einzelnen Wohngrundstück in Form von befestigten Stellplätzen, Carport oder Garagen Fläche in Anspruch, die für andere Zwecke wie zum Beispiel Bepflanzungen nicht mehr zur Verfügung steht. Private Stellplätze sind bereits bauordnungsrechtlich grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen, aber auch hier entsteht bei einer hohen PKW-Dichte häufig eine unattraktive und für die Anwohner auch störende Situation. Es ist daher sinnvoll – und auch angemessen – Vorgaben zur Anordnung der Stellplätze beispielsweise über Regelungen in Bebauungsplänen zu formulieren:

Stellplätze für PKW im innerstädtischen Bereich möglichst unterirdisch oder im Gebäude integriert unterbringen.

Ein weiteres Anliegen sollte die komfortable Nutzbarkeit von Stellplätzen hinsichtlich ihrer Zugänglichkeit, Bemaßung und Sicherheit sowohl für PKW als auch für Fahrräder sein, auch um deren tatsächliche Nutzung zu fördern. Entsprechende Regelungen können zum Beispiel Teil der aufzustellenden Stellplatzsatzung für die Stadt Velbert sein.

Stellplätze für PKW und Fahrräder mit hohem Nutzerkomfort schaffen.

Die hier formulierten Leitsätze für städtebauliche Qualitäten im Wohnungsbau bespielen eine große inhaltliche Bandbreite und tragen – teilweise unter Abwägung der einzelnen Belange untereinander – zu einer zukunftsfähigen Wohnbauflächenentwicklung bei.

6.2 Gestalterische Qualitäten

Das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden und öffentlichen Räumen prägt entscheidend das Stadtbild und damit das alltägliche Lebensumfeld der Menschen. Bei der Frage nach Qualitäten im Wohnungsbau müssen also auch gestalterische Themen angesprochen werden. Die möglichen gestalterischen Vorgaben für Fassaden, Dach und Freiflächen reichen von der Dachneigung über die Farbwahl und Fensterformate bis zur Vorgabe konkreter Materialien. Auf Ebene des vorliegenden Wohnungsbauprogramms sollen grundlegende gestalterische Prinzipien bei der Formulierung allgemeiner Leitlinien als Orientierung für die Konkretisierung im Einzelfall dienen. Gestalterische Vorschriften lassen sich mit verschiedenen rechtlichen Instrumenten umsetzen. Bei der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen über die Bauleitplanung können örtliche Gestaltungsvorschriften als Teil der Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, können aber auch unabhängig davon in Gestaltungssatzungen getroffen werden. Bei städtischen Grundstücksverkäufen besteht außerdem die Möglichkeit, Regelungen zur Gestaltung im Kaufvertrag zu verankern.

- An verschiedenen in den vergangenen Jahren realisierten Wohnprojekten in Velbert (und den meisten Städten) zeigt sich, dass Bauherren aktuell auf eine standardisierte und reproduzierbare Gestaltung ihrer Wohnhäuser setzen. Dadurch entstehen meist gleichförmige, identitätslose Baugebiete, die den Eindruck von Massenproduktion erwecken. Um dem entgegenzuwirken, gilt es, auf gestalterische Vielfalt zu setzen. Vielfalt soll dabei nicht im Sinne von willkürlicher Unterschiedlichkeit verstanden werden, sondern zielt auf Individualität und Differenzierung ab. Ein harmonisches Gesamtbild gilt es weiter zu erhalten, auch unter Berücksichtigung des ggf. vorhandenen Bestandes:

Fassaden und Baukörper vielfältig und individuell gestalten – es gilt der Grundsatz der Kleinteiligkeit.

Ziel des hier formulierten Leitsatzes, ist es, eine individuelle Antwort auf homogene Gestaltungsansätze zu finden, die sich in Merkmalen, wie der Fassadengliederung, der Farb- und Materialwahl und der Maßstäblichkeit von Gestaltungskonzepten ausdrückt. Dies bezieht sich auf den gesamten Baukörper einschließlich des Daches.

- Es macht Sinn, sich mit der Gestaltung der Dachlandschaft genauer zu beschäftigen, da Dachneigungen und -formen sich wesentlich auf die Wahrnehmung des Gesamtbaukörpers auswirken. Im kleinen Maßstab kann das Dach darüber entscheiden, ob sich ein Gebäude angemessen in den Bestand einfügt oder nicht. In den letzten Jahren hat sich das Flachdach insbesondere aufgrund seiner ökonomischen Vorteile (Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses) besonderer Beliebtheit erfreut. Dies entspricht jedoch an den meisten Stellen im Stadtgebiet nicht dem prägenden Bestand. Bei Neuentwicklungen ist daher ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung in das Vorhandene zu legen:

**Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft
- Geneigte Dächer bestimmen das Stadt- und Ortsbild**

- Zum Wohnungsbau gehören immer auch technische Anlagen insbesondere zur Energieversorgung. Im Neubau werden verstärkt Anlagen wie Photovoltaikpaneele, Luft-Wasser- oder Luft-Wärmepumpen verbaut, die an oder vor der Fassade in Erscheinung treten und damit das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen, insbesondere, wenn diese in Richtung des öffentlichen Raumes ausgerichtet sind. Über gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen kann folgender Leitsatz umgesetzt werden:

Nebenanlagen und technische Anlagen sind gestalterisch einzubinden und möglichst einzuhausen oder zu begrünen.

- Zu gestalterischen Qualitäten im Wohnungsbau tragen nicht nur die Gebäude selbst, sondern auch die Freiflächennutzung und -gestaltung bei. Nicht nur aus gestalterischen, sondern auch aus ökologischen Gesichtspunkten spielt hier das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche für Stellplätze und Zuwegungen und gärtnerisch gestalteter Fläche eine Rolle. Ein gewisser Flächenanteil für notwendigerweise versiegelte Flächen lässt sich häufig nicht vermeiden, Ziel sollte es jedoch sein, den Großteil für eine grüne Nutzung vorzubehalten, die positive mikroklimatische Effekte mit sich bringt und auch hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung vorteilhaft ist.
- Vorgartenzonen, in denen keine notwendigen Stellplätze oder Zuwegungen untergebracht werden müssen oder in denen darüber hinaus freie Fläche vorhanden ist, werden aktuell häufig nicht für eine Bepflanzung genutzt, sondern als sogenannte „Schottergärten“ oder „Steingärten“ angelegt. Die gestalterische Wertung ist zwar sehr individuell, die ökologischen Auswirkungen können jedoch erheblich sein. Daher ist es sinnvoll, sich diesem Thema aus Gründen des Mikroklimas, der Entwässerung und des Artenschutzes konkret zu widmen, wie es die Stadt Velbert beispielsweise bereits mit dem 50-Vorgärten-Programm getan hat.

Vorgärten und Außenanlagen sind zum größeren Anteil zu begrünen und mit heimischen Arten zu bepflanzen, befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren!

Gut gestaltete und begrünte Vorgartenbereiche haben einen städtebaulich-gestalterisch hohen Wert für die Außenwahrnehmung eines Quartiers und beeinflussen darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraums. Die Vorgartenflächen werden zusammen mit den Fassaden als erstes wahrgenommen. Hier soll eine durchgrünte Ausgestaltung der Flächen und somit auch ein positiver gestalterischer Eindruck des gesamten Quartiers vermittelt werden. Die Wahl heimischer Arten ist darüber hinaus zur Förderung der Biodiversität zu begrüßen. Die Landesbauordnung NRW schreibt bereits in § 8 Abs. 1 bereits vor, dass nicht überbaute Grundstücksflächen, wasseraufnahmefähig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Bebauungspläne können darüberhinausgehende oder abweichende Regelungen treffen. Um diese Regelungen nachhaltig umzusetzen, ist es wichtig, dass Bauträger und Investoren frühzeitig dazu verpflichtet werden, die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen mitzudenken und nicht als Restflächen zu betrachten.

- Zu den Außenanlagen von Wohngebäude gehören meist auch Einfriedungen an der Grundstücksgrenze, die je nach Ausgestaltung offener oder geschlossener gerade auf den öffentlichen Straßenraum wirken können. Um private Räume abzugrenzen findet häufig eine einfache und kostengünstige Variante aus einem hohen Stabmattenzaun mit einer Verkleidung aus Kunststoff Anwendung. Gestalterisch bedenklich ist dabei sowohl die Höhe als auch die Material- und Farbwahl dieser Einfriedungen, die sich störend auf das Gesamtbild auswirkt und nicht

im Zusammenhang mit der übrigen Gestaltung der Grundstücke und Gebäude steht. Um dies zu vermeiden, werden folgende Leitsätze formuliert:

Einfriedungen nur in einer „überschaubaren“ Höhe.

**Einfriedungen sind möglichst als Hecken oder Mauern herzustellen,
Zäune einzugrünen.**

Um dem Wunsch der Bewohner nach Privatheit entgegenzukommen, kann insbesondere eine Festlegung der Höhe auch differenziert nach straßenzu- und straßenabgewandten Grundstücksgrenzen erfolgen.

Grundsätzlich gilt für alle qualitativen Anforderungen, die formuliert werden, dass sie rechtssicher umsetzbar sein müssen. Alle hier aufgeführten Festlegungen können rechtssicher getroffen werden. Für den tatsächlichen Erfolg solcher Vorschriften ist darüber hinaus im Vollzug eine hinreichende Kontrolle und Durchsetzung der Vorschriften erforderlich. Dies ist gerade bei kleinteiligen Regelungen mit einem erheblichen Aufwand verbunden, der durch die Bauaufsichtsbehörde nicht zu leisten ist. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sollte dies aber nicht davon abhalten, entsprechende Ziele zu formulieren. Daher sind Strukturen für ein Monitoring zu entwickeln.

6.3 Ökologische Qualitäten

Das dritte Themenfeld für die Formulierung qualitativer Ansprüche an den Wohnungsbau beschäftigt sich mit ökologischen Aspekten. Themen wie Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz, Begrünung, Artenschutz, Hochwasserschutz und nachhaltige Niederschlagsentwässerung sind Schlagworte für dieses Handlungsfeld. Im Wohnungsbau geht es auch hier nicht nur um Anforderungen an die baulichen Anlagen selbst, sondern insbesondere um die ökologische Funktion von Freiflächen sowie die technische Infrastruktur.

- Ein Stichwort in diesem Zusammenhang ist die „grün-blaue Infrastruktur“ eines Baugebietes, die alle Elemente umfasst, die im Zusammenhang mit Grün- und Wasserflächen stehen. Gerade das Thema Wasser wird in der Planung von Neubaugebieten häufig primär aus einer technischen Perspektive betrachtet, während damit wichtige ökologische Funktionen verbunden sind. Mit ökologisch werthaltigen Grün- und Wasserstrukturen sind außerdem gestalterisch positive Effekte verbunden. Voraussetzung ist, dass dies von Beginn an Eingang in die Planung findet:

Ökologisch sinnvolle und gestalterische Integration blau-grüner Infrastruktur im Entwurf

- Ein Baustein dafür ist der nachhaltige Umgang mit Niederschlagswasser im Gebiet. Innovative Konzepte setzen dabei heute auf das sogenannte „Schwammstadt-Prinzip“, das darauf abzielt, das Regenwasser dort zurückzuhalten, wo es anfällt und nach Möglichkeit nicht in die Kanalisation oder Gewässer einzuleiten. Über Versickerungsmöglichkeiten vor Ort, Rückhaltung auf Dach- und Freiflächen oder auch die Nutzung von Brauchwasser soll somit ein Ausgleich im Wasserhaushalt erfolgen und die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen reduziert werden. Gleichzeitig haben offen Wasser- genauso wie Grünflächen eine positive Wirkung auf das Mikroklima und reduzieren das Entstehen von Hitzebelastungen in bebauten Bereichen. Die technische Umsetzung des Schwammstadtprinzips kann je nach Standortbedingungen sehr unterschiedlich erfolgen, es ist dabei auch auf innovative Lösungen und Ideen der Bauträger zu setzen:

**Innovatives Konzept zur Niederschlagsentwässerung
– Umsetzung des Schwammstadtprinzips**

- Grundsätzlich wird die ökologische Qualität in vielerlei Hinsicht durch eine Durchgrünung der Quartiere positiv beeinflusst. Die Begrünung von Außenanlagen, Dächern und Fassaden befördert ein günstiges Mikroklima, trägt zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung von Niederschlagswasser bei und hat neben gestalterisch positiver Wirkung bei Wahl der richtigen Anpflanzungen auch Einfluss auf die Biodiversität. Für einen positiven Beitrag zum Klimaschutz bestehen gerade auf Dächern der Wohnbebauung außerdem erhebliche Potenziale zu Nutzung regenerativer Energien durch PV-Anlagen. Dabei besteht durchaus auch die Möglichkeit eine PV-Nutzung zumindest mit einer extensiven Begrünung zu kombinieren und somit den Nutzen beider Strategien zu verknüpfen. Eine Abwägung im Einzelfall ist hier allerdings im Hinblick auf die Gestalterischen Anforderungen vorzunehmen: Eine Dachbegrünung ist nur auf sehr flach geneigten Dächern umsetzbar, was im Widerspruch zu dem unter 5.2 formulierten Leitsatz steht, dass geneigte Dächer einen Vorrang genießen. Daher bietet es sich an, nicht nur die Hauptbaukörper für eine grüne Nutzung in Betracht zu ziehen, sondern auch Nebenanlagen, die im Regelfall mit Flachdächern gebaut werden, wie zum Beispiel Garagen intensiv zu begrünen.

Klimapositive Dachnutzung für intensive Begrünung oder PV-Anlagen auf Haupt- und Nebengebäuden

- Intensiv begrünte Dächer mit einer ausreichend hohen Substratschicht und ggf. erhöhter Attika können gleichzeitig als Elemente der Niederschlagsentwässerung genutzt werden, in dem sie anfallendes Regenwasser zurückhalten. Zu bedenken ist dabei, dass die höhere Last durch Substrat und das gespeicherte Wasser statische Erfordernisse mit sich bringt, die in der Planung einzukalkulieren sind. Um das auf dem Dach vorhandene Potenzial auszuschöpfen, wird folgender Leitsatz formuliert:

Begrünte Dächer als Retentionsräume nutzen

- Neben dem Dach bietet auch der übrige Teil der Gebäudehülle Potenzial, ökologisch sinnvolle Elemente in den Wohnungsbau zu integrieren. Fassadenbegrünung wirkt sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse aus, wenn sie richtig eingesetzt wird. Nicht jede Fassade eignet sich aufgrund ihrer Ausrichtung für eine dauerhafte Begrünung – auf der Nordseite eines Gebäudes ist ein dauerhafter Erhalt meist nur mit hohem Pflegeaufwand und Wahl der richtigen Pflanzen möglich. Gleichzeitig können rankende Pflanzen oder bepflanzte Wandelemente neben ihrer ökologischen Funktion auch als Gestaltungselement eingesetzt werden. Ein gezielter Einsatz dieses Elements kann insbesondere zur Fassadengliederung genutzt werden. Diese Aspekte sind in folgendem Leitsatz zusammengefasst:

Einsatz von Fassadenbegrünung, wenn dauerhafter Erhalt möglich und gestalterisch angemessen

- Bei der Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen spielt darüber hinaus die Wahl der Bepflanzung eine wichtige Rolle. Dies gilt sowohl im Hinblick auf den Artenschutz und den Erhalt der heimischen Biodiversität als auch im Hinblick auf die Resilienz der Pflanzenarten gegenüber klimatischen Veränderungen wie zum Beispiel einer höheren Hitzebelastung und zunehmender Trockenheit. Für die Umsetzung des folgenden Leitsatzes kommen insbesondere Pflanzlisten als Teil der Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Frage.

Es werden ausschließlich klimaresiliente, möglichst heimische und insektenfreundliche Arten gepflanzt

- Neben der Neugestaltung von Grünflächen und -elementen ist bei der flächenhaften Entwicklung von Wohngebieten aber auch und insbesondere ein Blick darauf zu werfen, welche Flächen dafür in Anspruch genommen werden und wie bestehende erhaltenswerte Grünstrukturen und Biotopverbünde aus der Planung ausgenommen oder sinnvoll integriert werden können:

Vorhandene Biotopvernetzung durch ökologisch werthaltige, grüne Verbindungen erhalten oder stärken

Damit wird der Entwicklung von Wohnbauflächen die Frage vorangestellt, ob die Reserveflächen vollständig einer baulichen Entwicklung zugeführt werden oder aufgrund ökologisch werthaltiger Flächenanteile nur Teilflächen entwickelt werden.

- Wie bereits angeklungen, sind klimaresiliente Strukturen eine aktuelle Aufgabe im Wohnungsbau mit erheblicher Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit des geschaffenen Lebensraumes. Neben den bereits diskutierten Grünstrukturen wirkt sich auch die Struktur der Bebauung selbst und deren Standortwahl auf die Widerstandsfähigkeit gegenüber den zu erwartenden klimatischen Veränderungen wie erhöhte Hitzebelastung, Häufung von Starkregenereignissen und zunehmenden Trockenphasen aus. Wichtig Stichworte in diesem Zusammenhang sind die Durchlüftung der Gebiete, der Erhalt von Frischluftschneisen oder auch das Reflektionsvermögen von Oberflächen. Durch die Wahl der Bebauungstypologie und die Anordnung der Gebäudkörper kann insbesondere die Barrierewirkung der Bebauung gegenüber Kalt- und Frischluft sowie die gegenseitige Verschattung der Gebäude beeinflusst und damit ebenfalls auf die thermische Belastung eingewirkt werden. Die mikroklimatischen Einflüsse lassen sich am validesten durch die Klimamodelle anhand der konkreten Planung ermittelt, weshalb diese für die Entwicklung größerer Baugebiete grundsätzlich durchgeführten werden sollen und bereits werden:

Modellierung klimatischer Auswirkungen zur Sicherstellung ausreichender Durchlüftung und verträglicher Wärmebelastung

- Neben der großflächigen Standortentscheidung und der Modellierung der Bebauungsstruktur können auch viel kleinteiligere Maßnahmen einen Beitrag zur Klimaresilienz leisten. Die Wahl der eingesetzten Materialien und Farben wirkt sich insbesondere auf die lokale Hitzebelastung aus. Helle Materialien und Farben haben ein höheres Reflektionsvermögen als dunklere Töne, so dass weniger Hitze gespeichert wird. Für den Hochbau lassen sich entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen treffen. Gleichzeitig sollte folgender Leitsatz aber auch beim der Gestaltung öffentlicher Räume berücksichtigt werden:

Reduzierung der Hitzebelastung in Gebäuden und öffentlichen Räumen durch Wahl der Materialien und Farben

- Neben der steigenden Hitzebelastung muss sich eine klimaresiliente Wohnbauflächenentwicklung auch mit der Frage gehäuft auftretender Starkregenereignisse und daraus resultierenden Überflutungen wie im Juli 2021 auseinandersetzen. Daher ist neben den gesetzlichen Regelungen zum Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten auf Grundlage des derzeit in Erarbeitung befindlichen Hochwasserschutzkonzeptes zu prüfen, ob in weiteren Bereichen eine hochwasserangepasste Bebauung bzw. eine Bebauung, die resilient gegenüber vermehrt auftretenden Starkregenereignissen ist, umzusetzen ist:

Starkregen- und Hochwasserangepasstes Bauen in gefährdeten Bereichen

- Der Energieverbrauch von Gebäuden kann einen wichtigen Beitrag zum Erreichen von Klimaschutzziele beitragen. Für Bestandsquartiere wird dieses Thema zum Beispiel über das integrierte Quartierskonzept für eine energetische Gebäudesanierung in Neviges bearbeitet. Die Frage, welchen Energiebedarf ein Gebäude hat und welcher Energieträger zur Versorgung eingesetzt wird, hat u.a. Niederschlag im Gebäudeenergiegesetz 2020 gefunden, das Vorgaben für die Energieeffizienz und die teilweise Nutzung regenerativer Energien formuliert. Darüber hinaus gibt es verschiedene Förderprogramme wie zum Beispiel die Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die energieeffizientes Bauen unterstützen. Die gesetzlichen Standards bleiben derzeit jedoch hinter dem technisch Möglichen zurück, weshalb die Anforderungen an die Nutzung regenerativer Energien im Wohnungsbau darüber hinausgehen sollten, um einen signifikanten Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Wahl der technischen Mittel sollte den Bauträgern und Investoren überlassen werden, um eine an den Standort angepasste, wirtschaftliche Lösung zu fördern:

Einsatz regenerativer Energien über die gesetzlichen Vorgaben hinaus!

- Auf Ebene des einzelnen Gebäudes ist unter dem Gesichtspunkt ökologischer Qualitäten im Wohnungsbau auch ein Blick auf die Bausubstanz und die dafür verwendeten Produkte zu werfen. Hier spielt insbesondere die Nachhaltigkeit der Baustoffe eine entscheidende Rolle. Dabei geht es sowohl um die Verwendung schadstoffarme, umweltfreundliche Baustoffe, als auch um die Klimaneutralität. Für letzteres ist eine Betrachtung der erzeugten Emissionen im gesamten Lebenszyklus des verwendeten Materials von der Rohstoffgewinnung, über die Verarbeitung, den Transport bis zur Entsorgung erforderlich. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf der Wiederverwendbarkeit der Produkte und der ökologischen Auswirkungen der Entsorgung. Für einzelne der hier benannten Kriterien existieren unterschiedliche Zertifizierungsmöglichkeiten wie beispielsweise der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Einheitliche Vorschriften, die anzuwenden sind, gibt es jedoch nicht. Hier ist eine Einzelfallbetrachtung der Bauvorhaben erforderlich, um Grundsätze der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau umzusetzen:

Nachhaltigkeitsprinzipien bei der Wahl der Baustoffe berücksichtigen!

Das Thema Qualitäten im Wohnungsbau ist sehr vielschichtig und umfangreich. Die hier formulierten Leitsätze stellen einen umfassenden Anforderungskatalog dar, er im Einzelnen durch baurechtliche und vertragliche Regelungen umzusetzen ist. Eine vollständige Durchsetzung aller Anforderungen wird nicht in jedem Einzelfall möglich sein, schon allein, weil sich Konflikte zum Beispiel zwischen gestalterischen und ökologischen Anforderungen ergeben. Diese Widersprüche sind am Einzelfall aufzubereiten und eine sachgerechte Abwägung zu treffen.

7 Umsetzung des Wohnungsbauprogramms 2022 bis 2030

Die Gesamtschau auf quantitative und qualitative Fragen der Wohnbauflächenentwicklung zeigt, dass in der Stadt Velbert großes Potenzial für eine zukunftsfähige bedarfs- und bedürfnisgerechte Bereitstellung von Wohnraum besteht. Voraussetzung für die Verwirklichung der in diesem Wohnungsbauprogramm formulierten quantitativen und qualitativen Ziele ist eine konsequente Umsetzung durch die zur Verfügung stehenden Instrumente und die Weiterentwicklung konzeptioneller Ansätze. Zur Realisierung ausreichender Wohneinheiten kommt es auch darauf an, dass die Flächeneigentümer, unter denen sich auch städtische Gesellschaften mit nicht unerheblichen Flächenpotenzialen finden, ihre Projekte konsequent verfolgen. Bei der Umsetzung qualitativer Ziele kommt außerdem städtischen Entwicklungen eine besondere Vorbildfunktion zu.

Folgende Maßnahmen sollen zur Umsetzung beschlossen werden:

1. Entwicklung folgender für die mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung priorisierten Flächen durch Vorbereitung, Einleitung bzw. Fortführung der erforderlichen Bauleitplanverfahren:

L 30 – Klippe Nord
M 100 – Zur Dalbeck
M 101 – Hertie
M 102 – Friedrichstraße / Bismarckstraße
M 97 – Fontanestraße
N 19 – David-Peters-Quartier
M 08 – Hedwigstraße
M 34 – Stadion Sonnenblume*
M 37.1 – Am Eickheister
M 37.2 – Vom-Bruck-Straße
M 13 – Hülsbecker Weg / Gut Stock
M 18 – Heimstättenweg
L 47 – Im Clemens

L 28 – Hohlstraße Süd
M 24 – Östliche Mettmanner Straße I
M 31 – Schmalenhofer Straße*
N 01 – Am Schlagbaum*
N 13 – Meiberger Weg Nord*
N 25 – Wimmersberger Straße III*

* Beschränkung der Entwicklung auf Teilflächen ist in der konkreten städtebaulichen Planung zu prüfen

2. Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts zum Umgang mit demographisch überalterten Ein- und Zweifamilienhausgebieten
3. Entwicklung und Umsetzung eines Konzepts zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Bestand
4. Umsetzung der in Abschnitt 6 formulierten Leitsätze für qualitative Anforderungen im Wohnungsbau bei der Entwicklung von Wohnbauflächen durch geeignete Instrumente unter Abwägung der konkreten Bedürfnisse des Standortes

Für eine Umsetzung der im Wohnungsbauprogramm formulierten Ziele, insbesondere für die Entwicklung der zu priorisierenden Flächen ist neben der Aktivierung von Investoren auch die Mitwirkung der kommunalen Gesellschaften und die Mobilisierung stadteigener Flächen erforderlich. Folgende Flächen, auf denen bereits Planungsrecht besteht und damit vergleichsweise kurzfristig für eine bauliche Entwicklung bereitstehen, befinden sich in kommunalem Eigentum:

L 18 – Fellerstraße (Stadt Velbert)
L 44 – Wilhelmshöhe (Stadt Velbert / EVV)
M 15 – Bartelskamp (Wobau)
M 21 – Nedderstraße (Stadt Velbert)
M 35 – Sportanlage Am Wassersturm (Wobau)

Folgende der zu priorisierenden Flächen sind im Eigentum der Stadt oder der kommunalen Gesellschaften und können daher initiativ durch den Konzern Stadt Velbert aktiviert werden:

M 101 – Hertie (Stadt Velbert)
M 97 – Fontanestraße (Stadt Velbert)
M 34 – Stadion Sonnenblume (KVV)
M 18 – Heimstättenweg (Wobau)
L 47 – Im Clemens (Wobau)
M 13 – Hülsbecker Weg / Gut Stock (Stadt Velbert)

Im Übrigen ist für die Erschließung der Flächen auch eine Berücksichtigung der Maßnahmen in der Planung der Technische Betriebe Velbert AöR sowie den Stadtwerke Velbert GmbH erforderlich, um eine effiziente Baulandentwicklung zu ermöglichen. Im Hinblick auf den ÖPNV ist die Verkehrsgesellschaft der Stadt Velbert mbH einzubinden

8 Anlagen

Anlage 1: Befragung der Wohnungsmarktakeure 2021

Anlage 2: Übersichtsplan Wohnbauflächenreserven

Anlage 3: Übersichtsplan aktivierbare Flächen mit Baurecht

Anlage 4: Übersichtsplan priorisierte Flächen für die mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung

Befragung der Wohnungsmarktakeure 2021

Ergebnisse

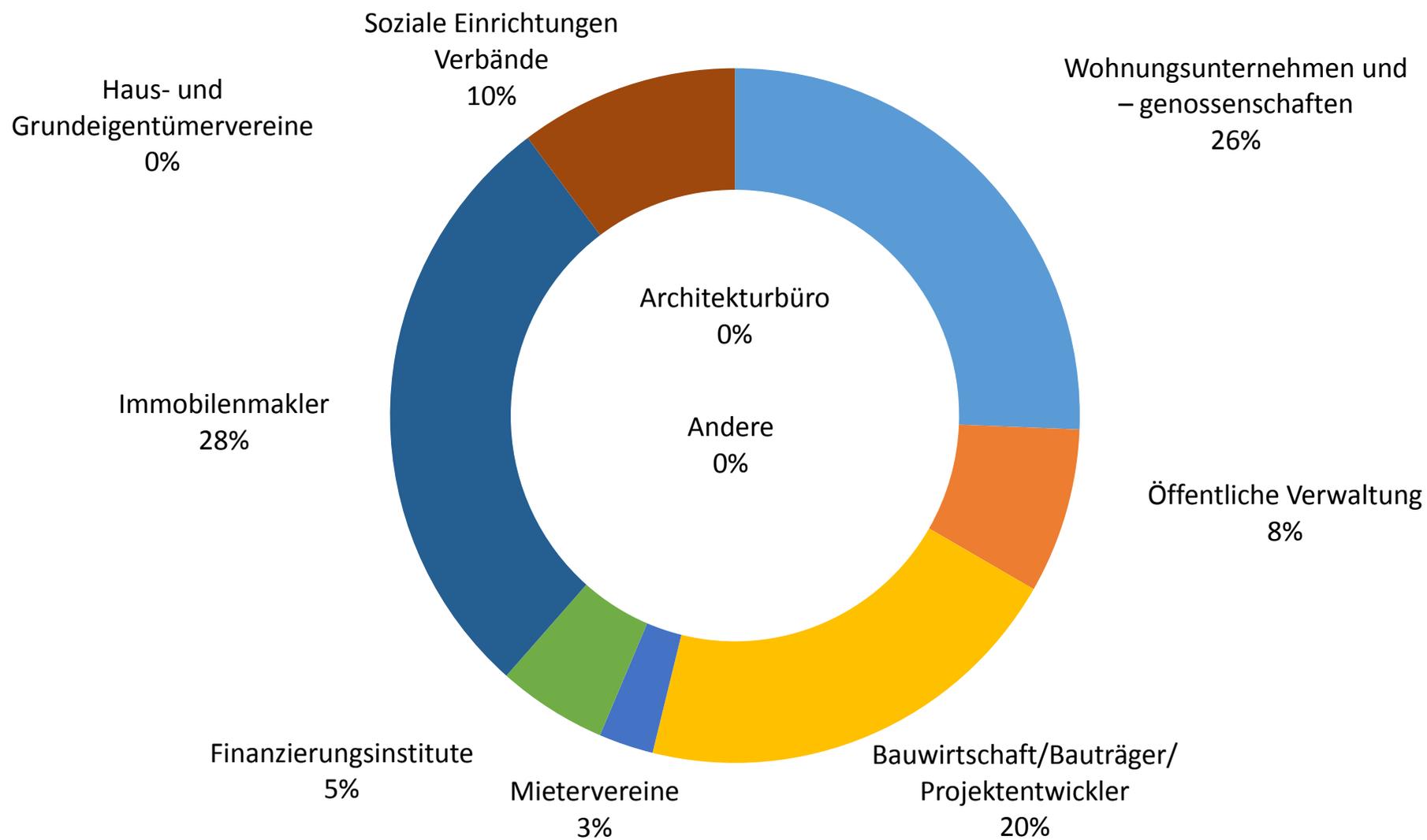
Einführung

Die Stadt Velbert hat im August 2021 Expertinnen und Experten des Velberter Wohnungsmarktes zu ihren subjektiven Einschätzungen der Situation und der wesentlichen Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt befragt. Eine ähnliche Befragung soll zukünftig regelmäßig stattfinden, um frühzeitig Entwicklungstendenzen zu erkennen und entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Die aktuelle Befragung wirft ein Schlaglicht auf die aktuelle Situation und bietet wichtige Einsichten in den Wohnungsmarkt als Grundlage für die Diskussion über eine Wohnbauflächenstrategie für die nächsten Jahre.

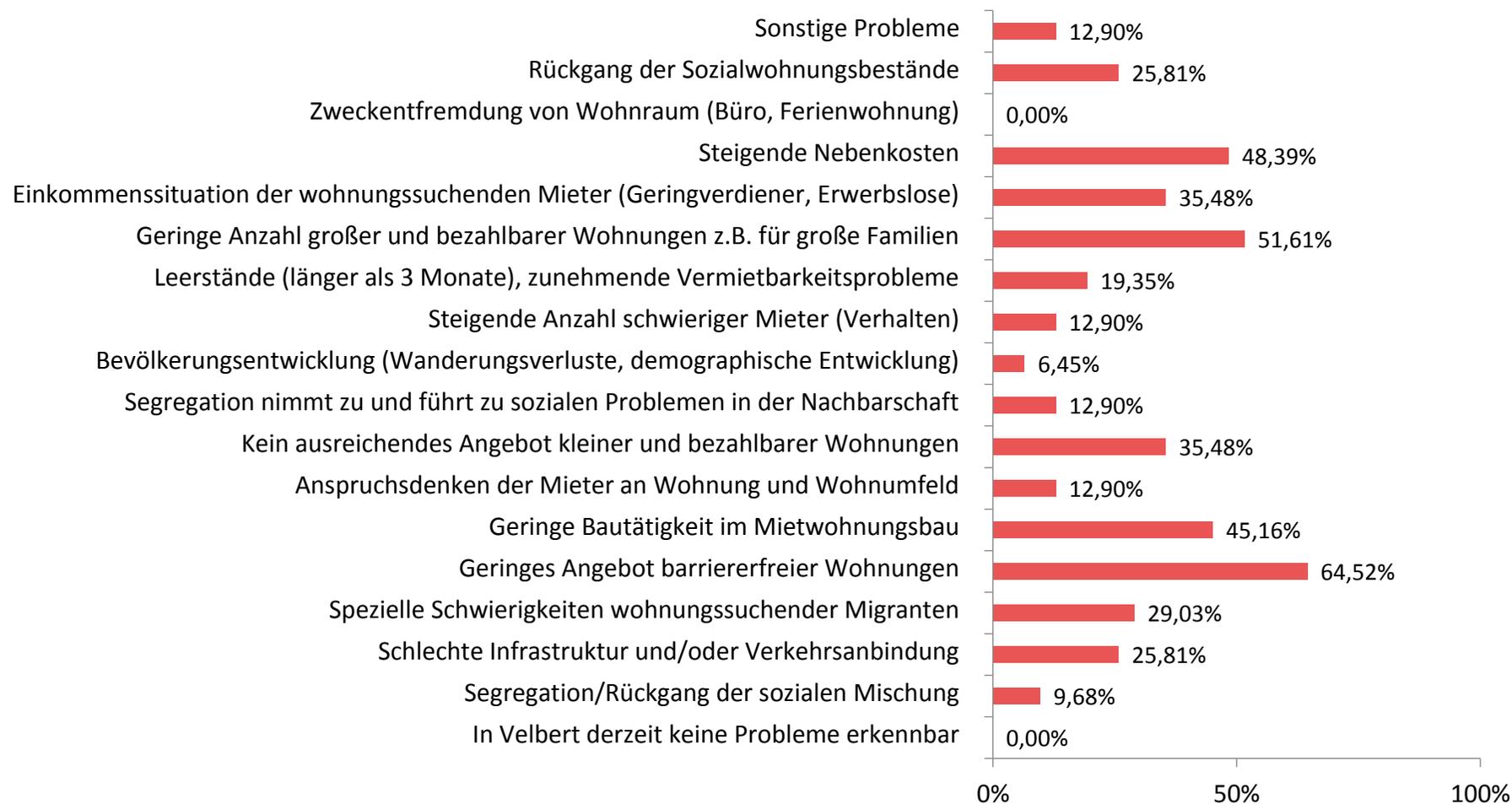
Die Umfrage wurde über das Umfragetool Lamapoll durchgeführt. Es wurden ca. 120 Akteure des Velberter Wohnungsmarktes aufgefordert an der Umfrage teilzunehmen. Dazu gehören Wohnungsbauunternehmen und -gesellschaften, Projektentwickler, Architekten, Interessensverbände, Immobilienmakler und -finanzierer, aber auch soziale Einrichtungen und Verbände. Insgesamt haben 45 Befragte an der Umfrage teilgenommen.

Die Ergebnisse der Befragung sind an dieser Stelle für den Arbeitskreis Wohnbauflächenentwicklung grafisch aufbereitet worden. In den Arbeitskreissitzungen sollen die Ergebnisse nicht im Einzelnen aber zusammenfassend vorgestellt werden. Als Grundlage für die weitere Diskussion wird dieses Papier den Mitgliedern des Arbeitskreises vorab zur Verfügung gestellt.

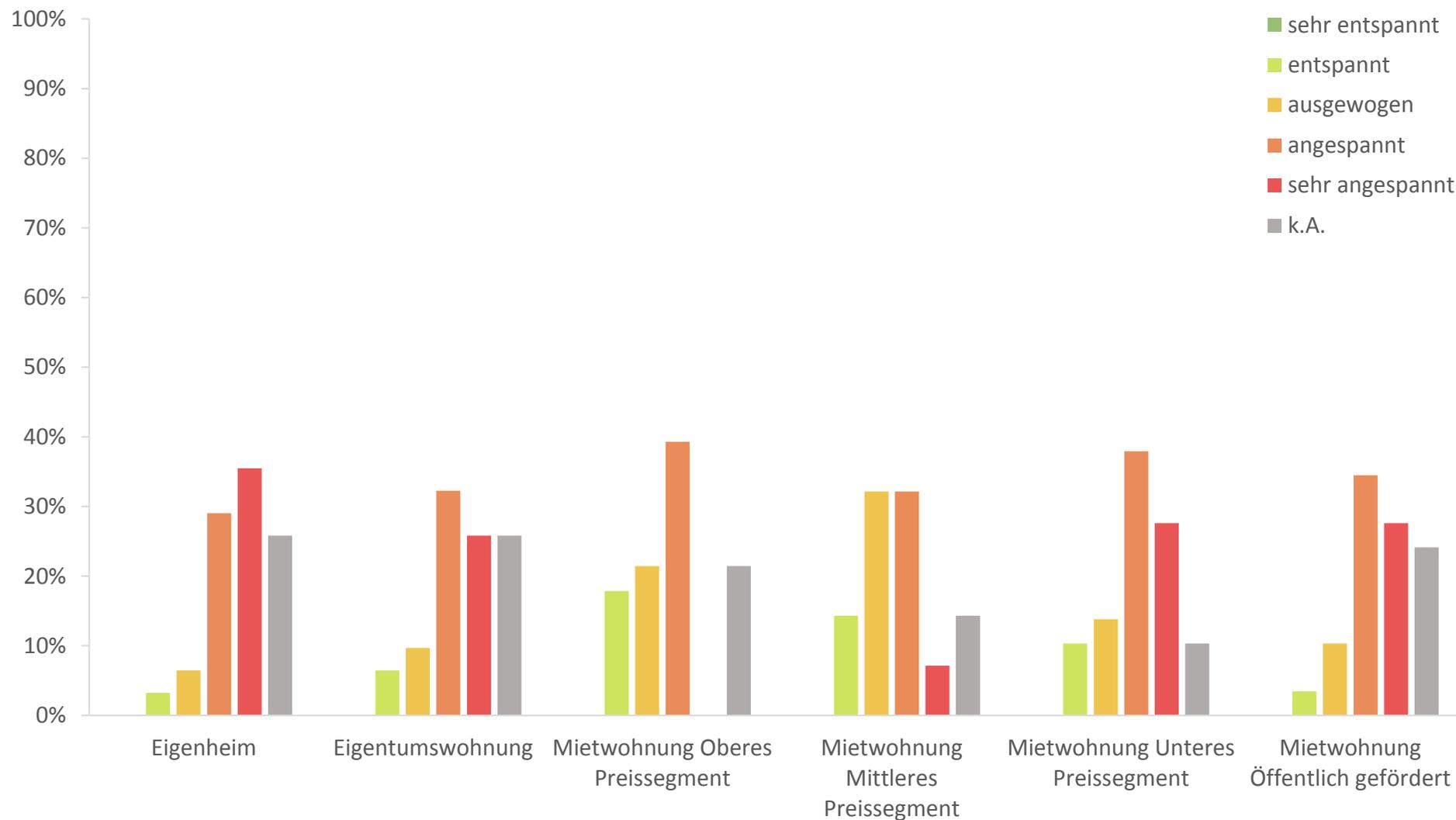
1. In welchem Bereich sind Sie tätig?



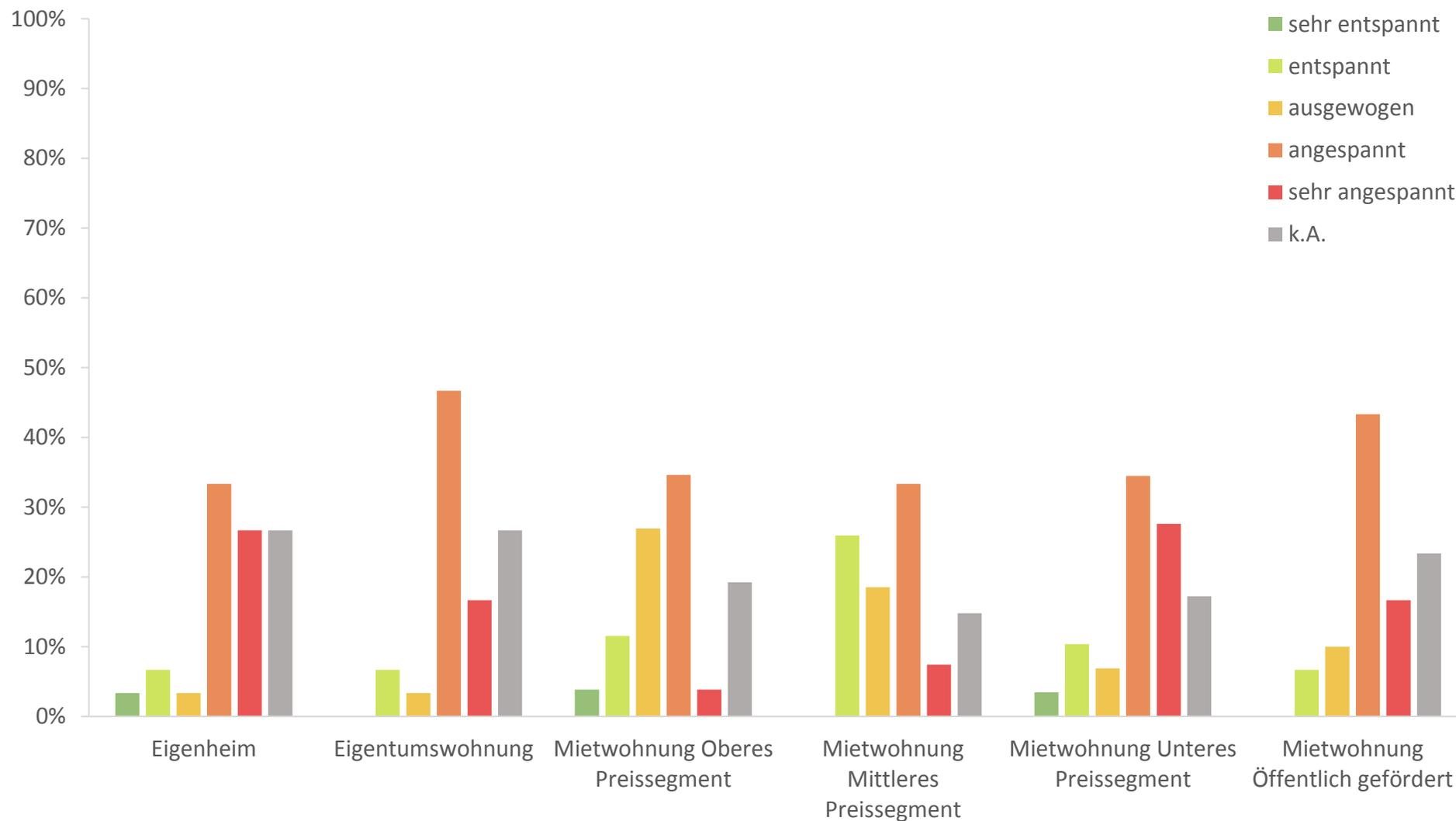
2. Welche aktuellen Probleme erkennen Sie auf dem Mietwohnungsmarkt in Velbert?
(Mehrfachnennungen möglich)



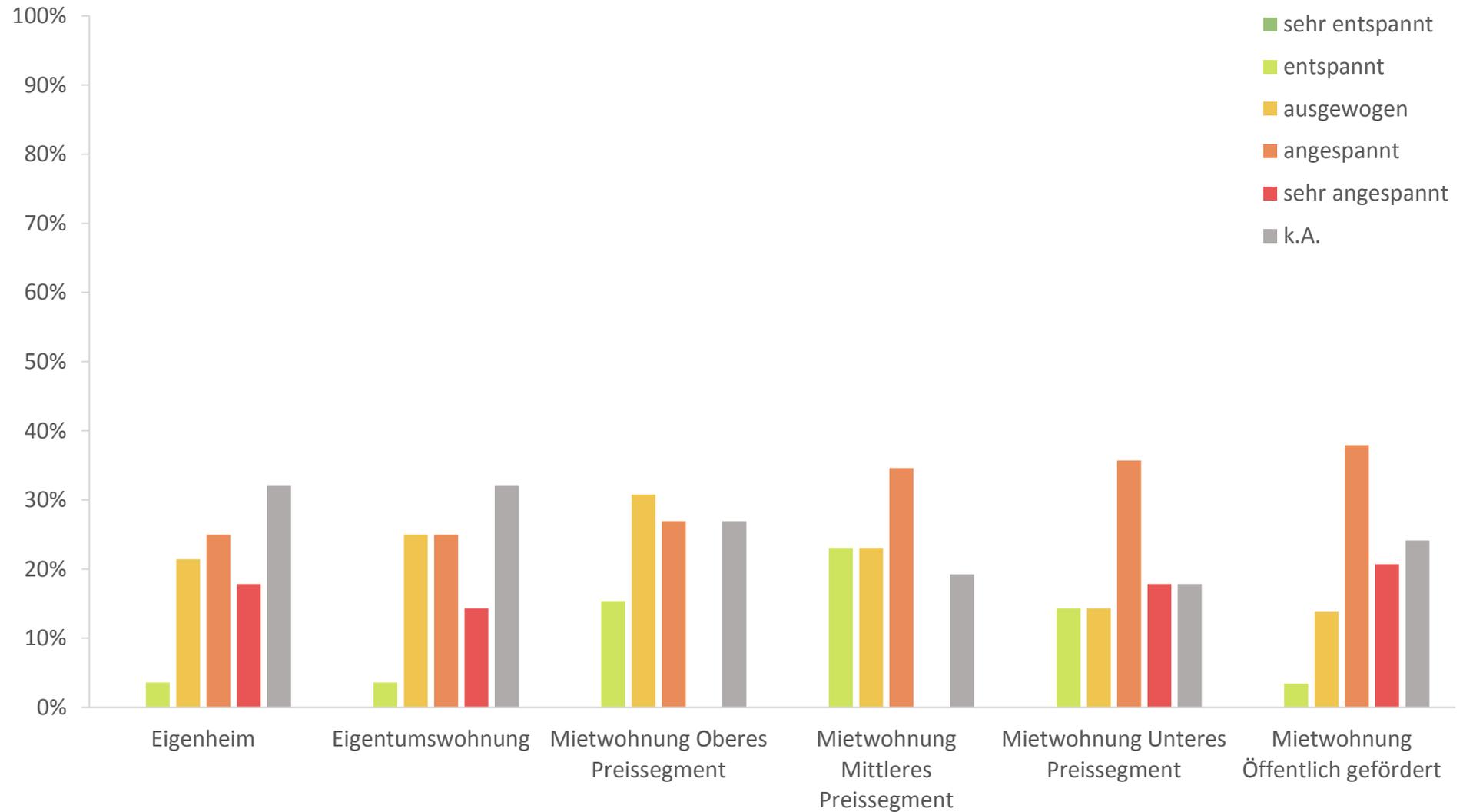
3. Wie beurteilen Sie die aktuelle Marktlage in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes?



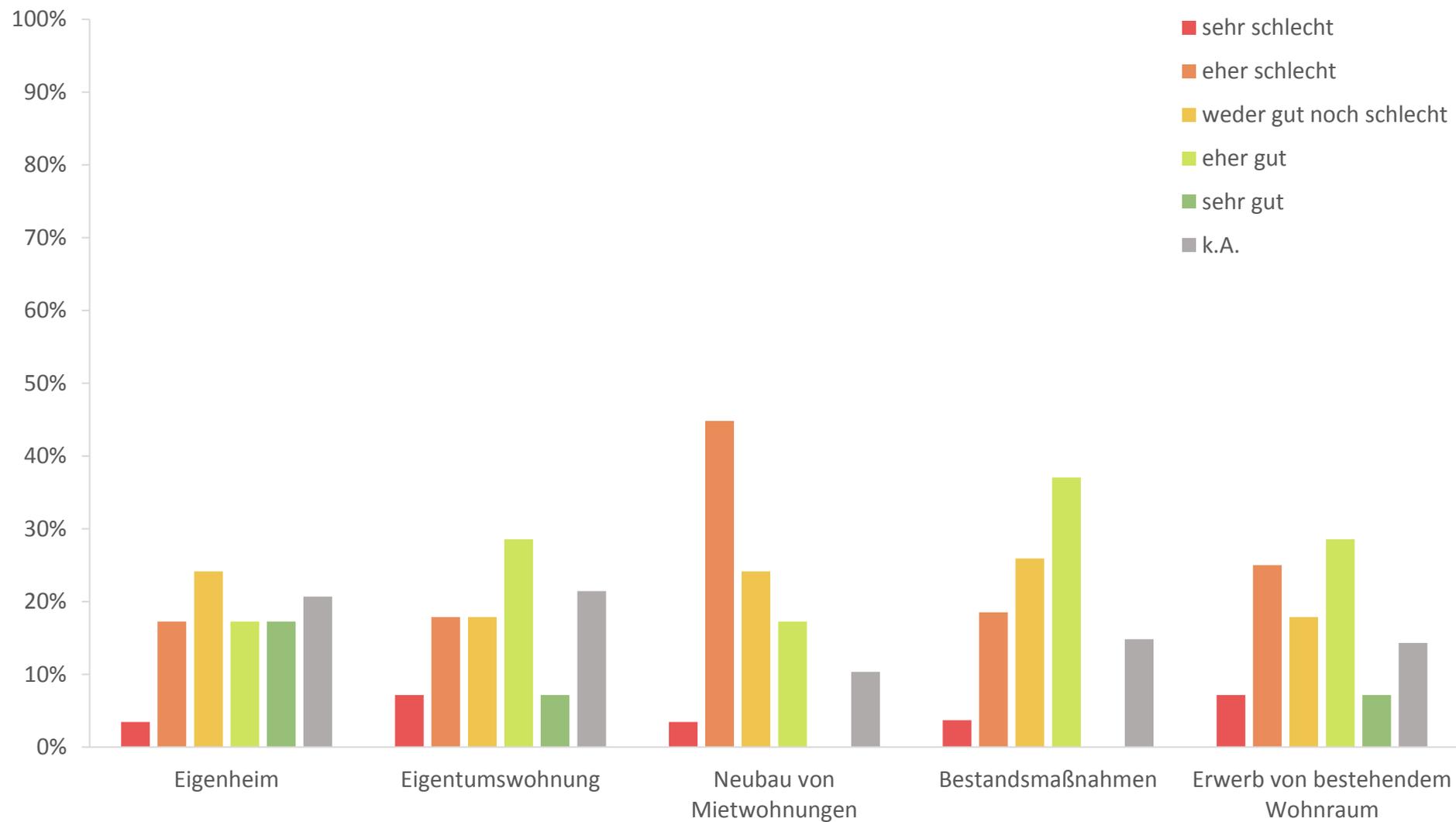
4. Wie schätzen Sie die zukünftige Marktlage in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes kurzfristig (in 2 Jahren) ein?



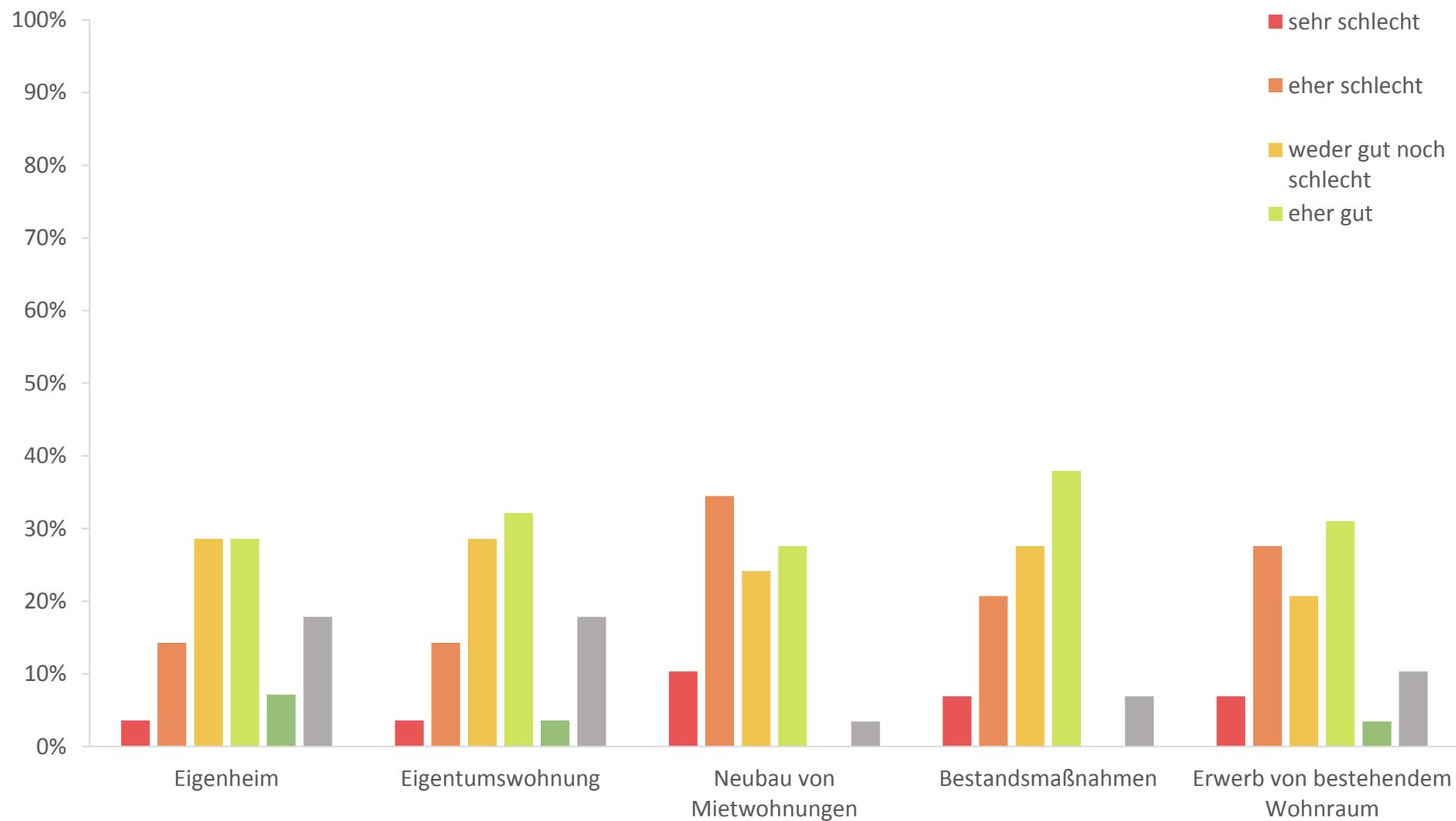
5. Wie schätzen Sie die zukünftige Marktlage in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes mittelfristig (in 3 bis 5 Jahren) ein?



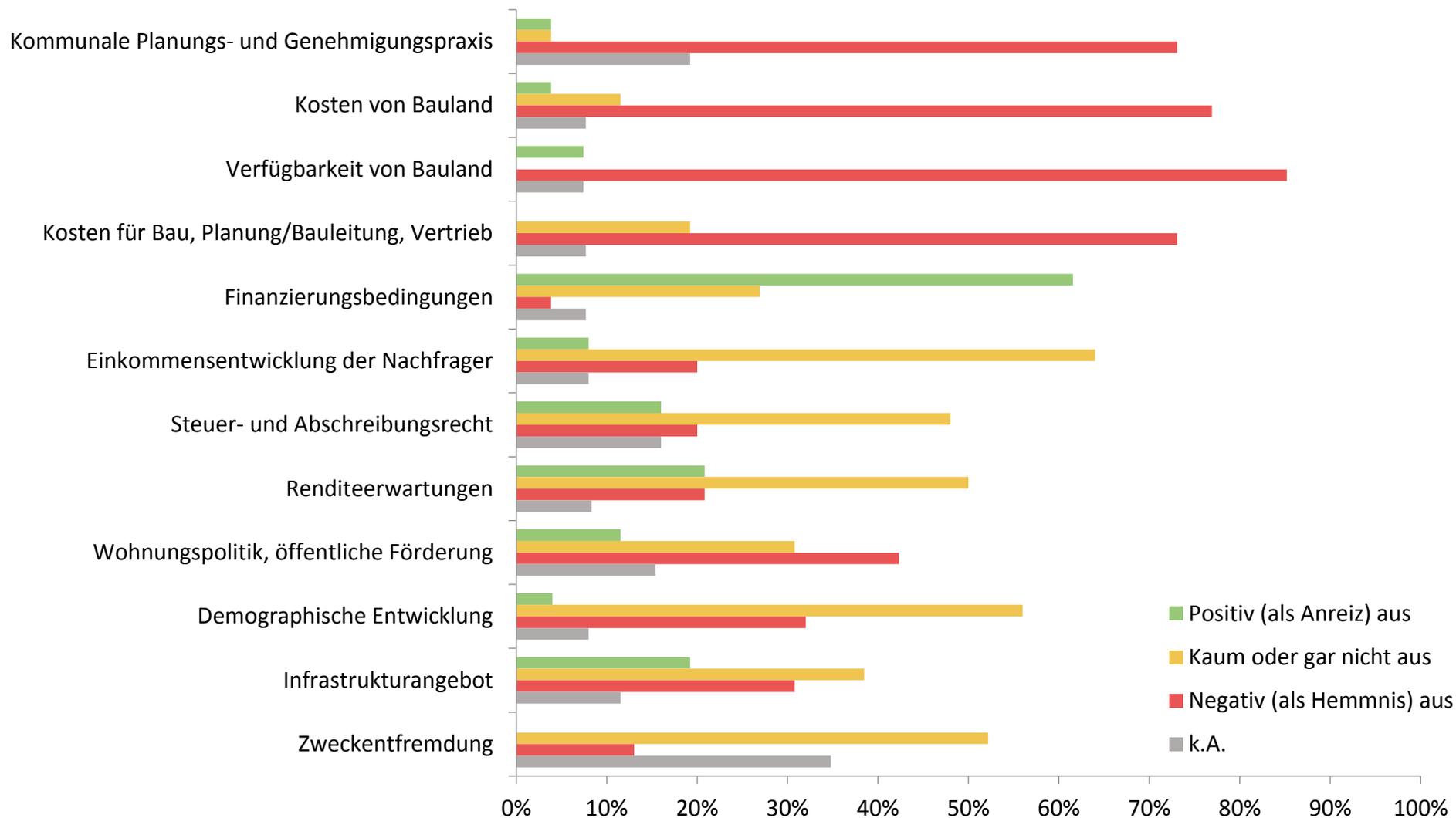
6. Wie schätzen Sie das aktuelle Investitionsklima in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes ein?



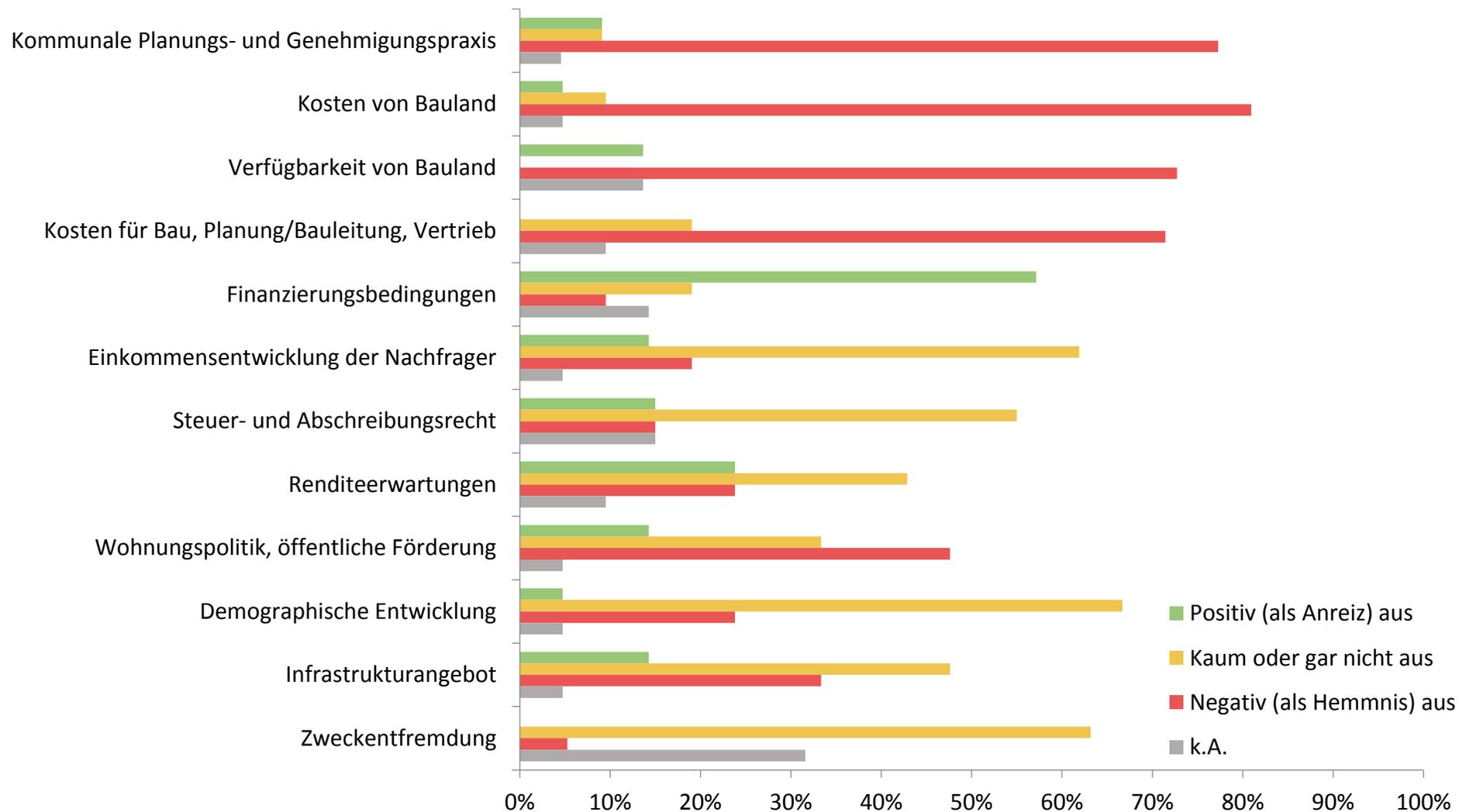
7. Wie wird sich nach Ihrer Einschätzung das Investitionsklima in den einzelnen Segmenten des Velberter Wohnungsmarktes in den nächsten 1-3 Jahren entwickeln?



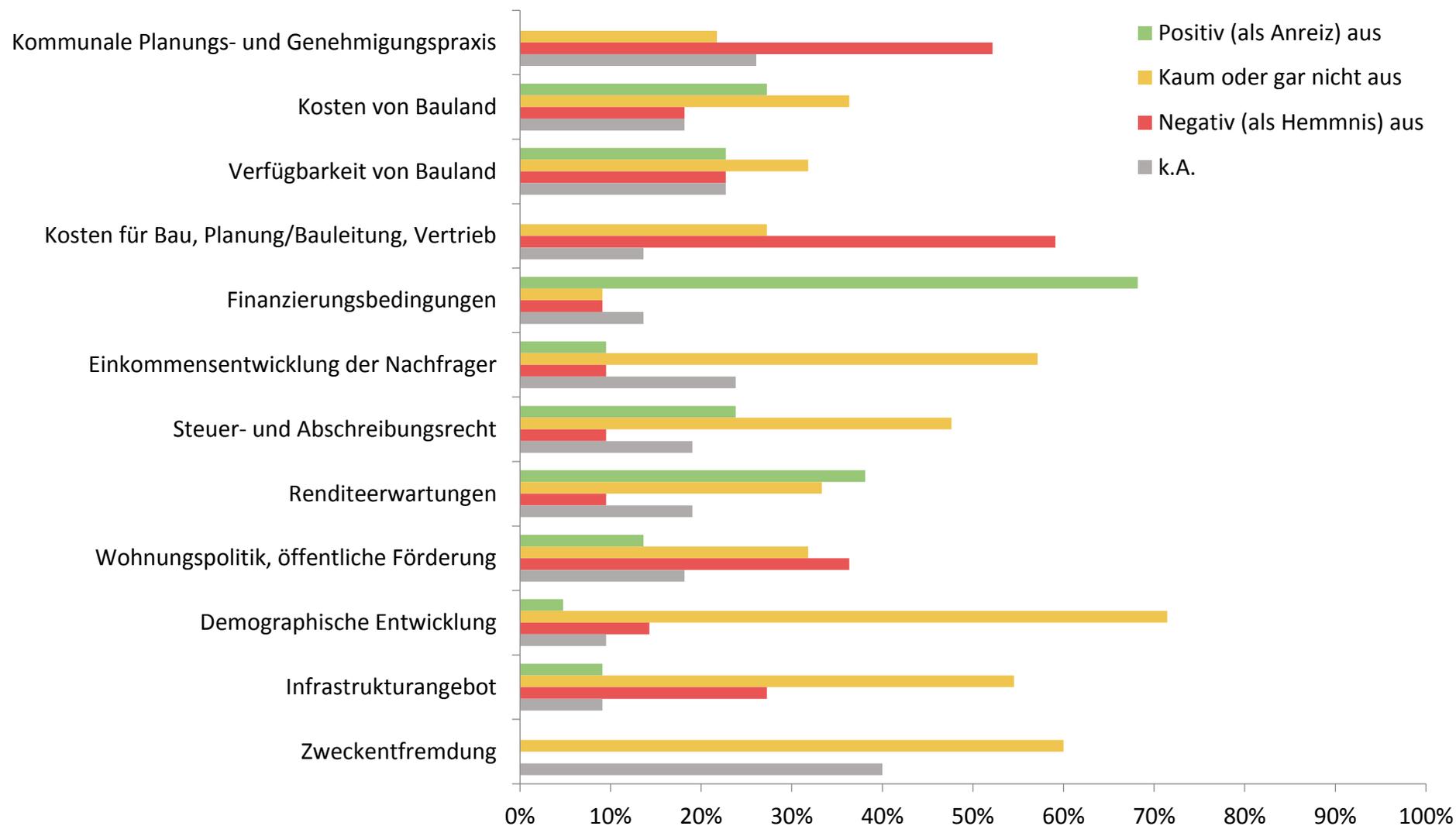
8. Beim Neubau im Eigentumsbereich wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit...



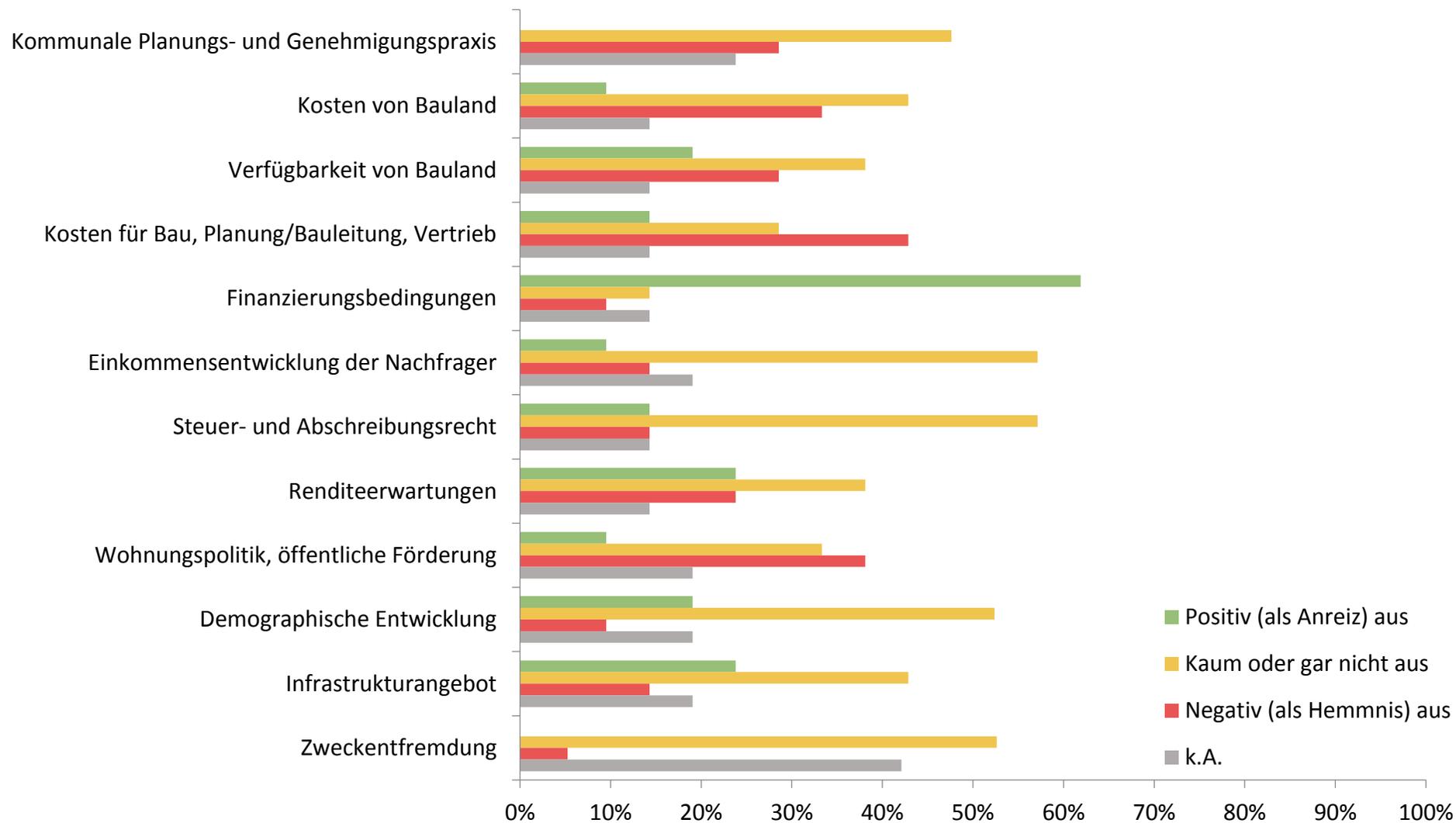
9. Beim Neubau von Mietwohnungen wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit...



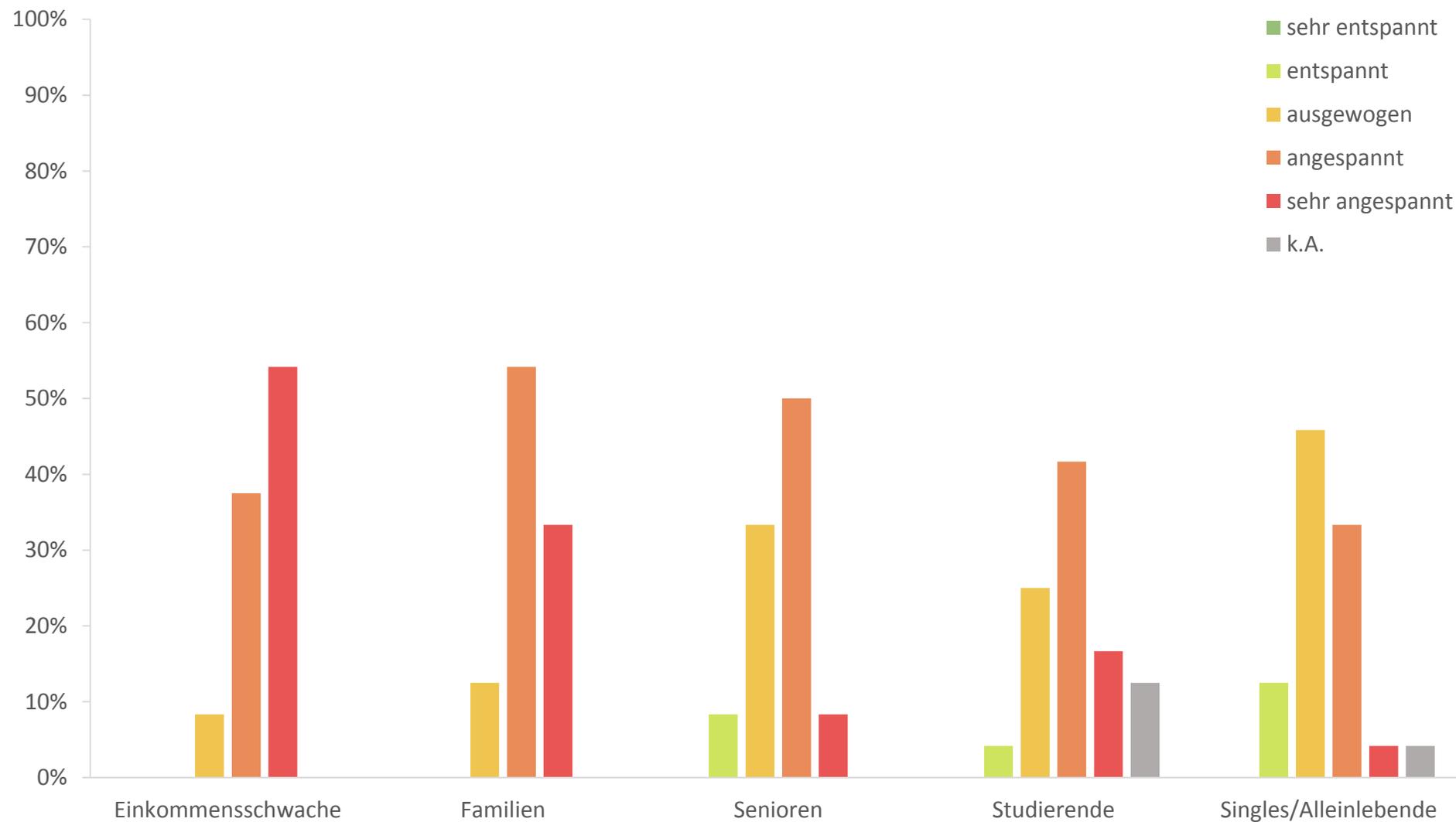
10. Bei Investitionen im Bestand wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit...



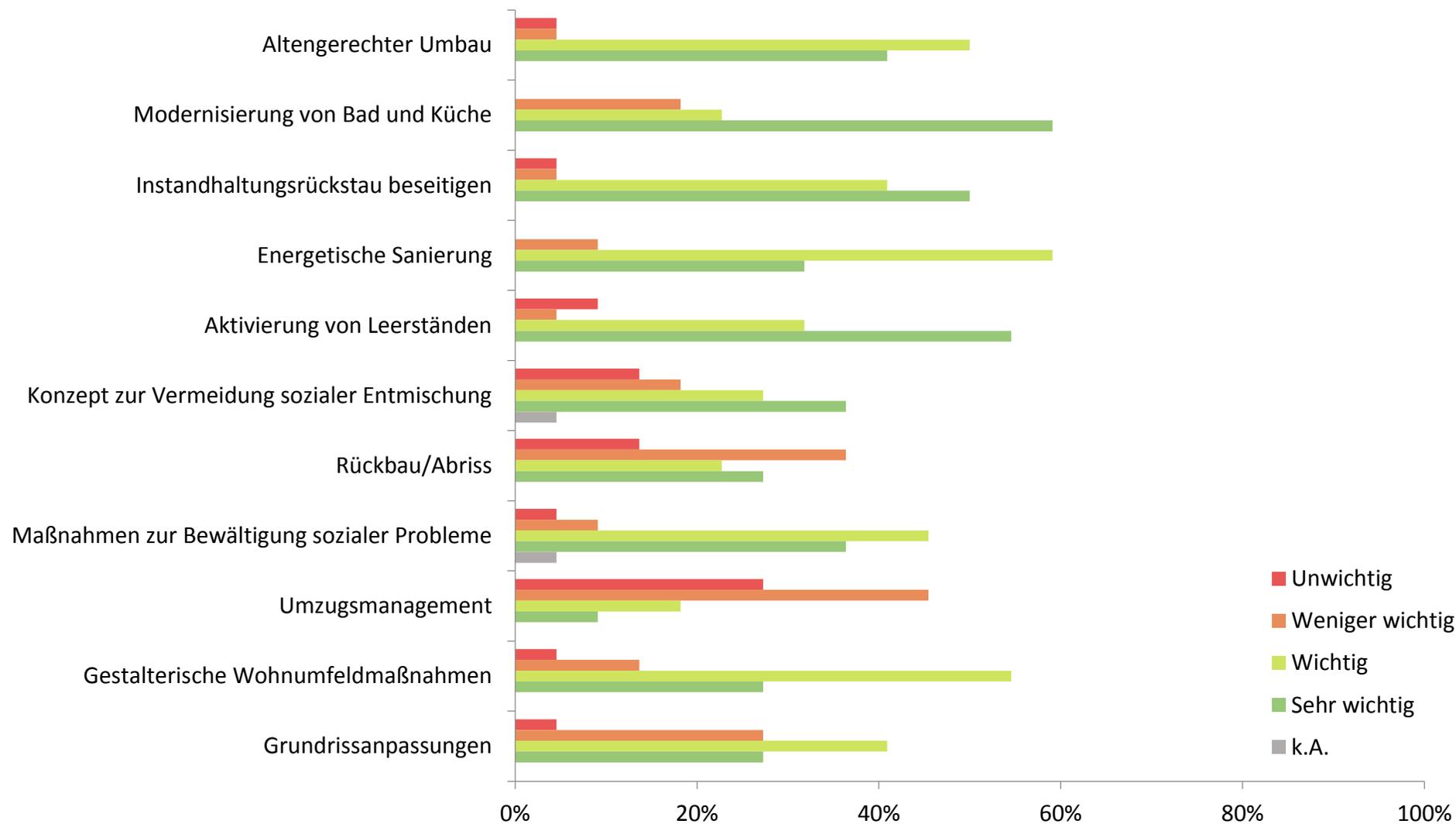
11. Beim Erwerb von bestehendem Wohnraum wirkt sich dieser Faktor auf das Investitionsklima derzeit...



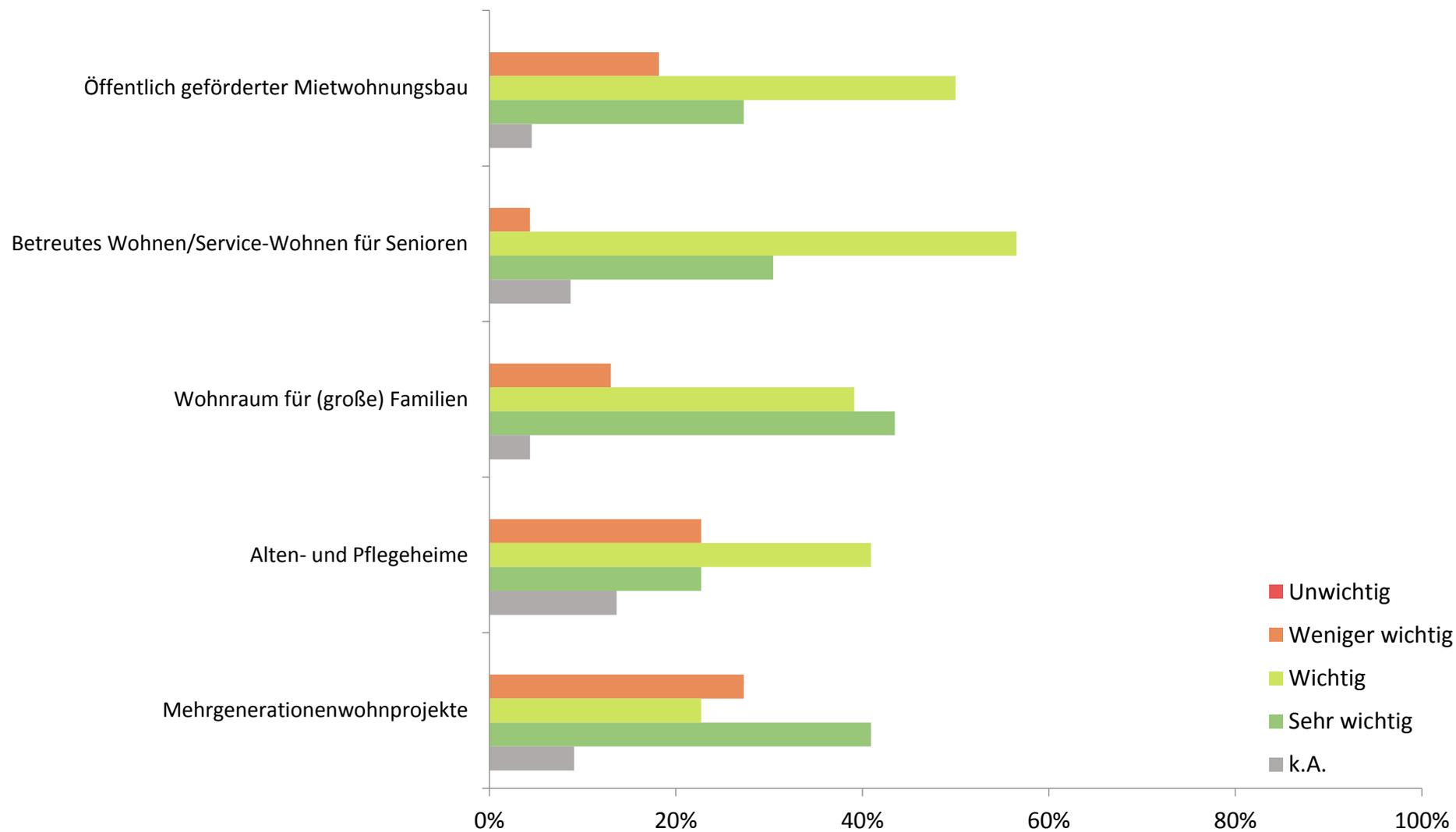
12. Beurteilen Sie bitte die aktuelle Marktlage für folgende Personengruppen:



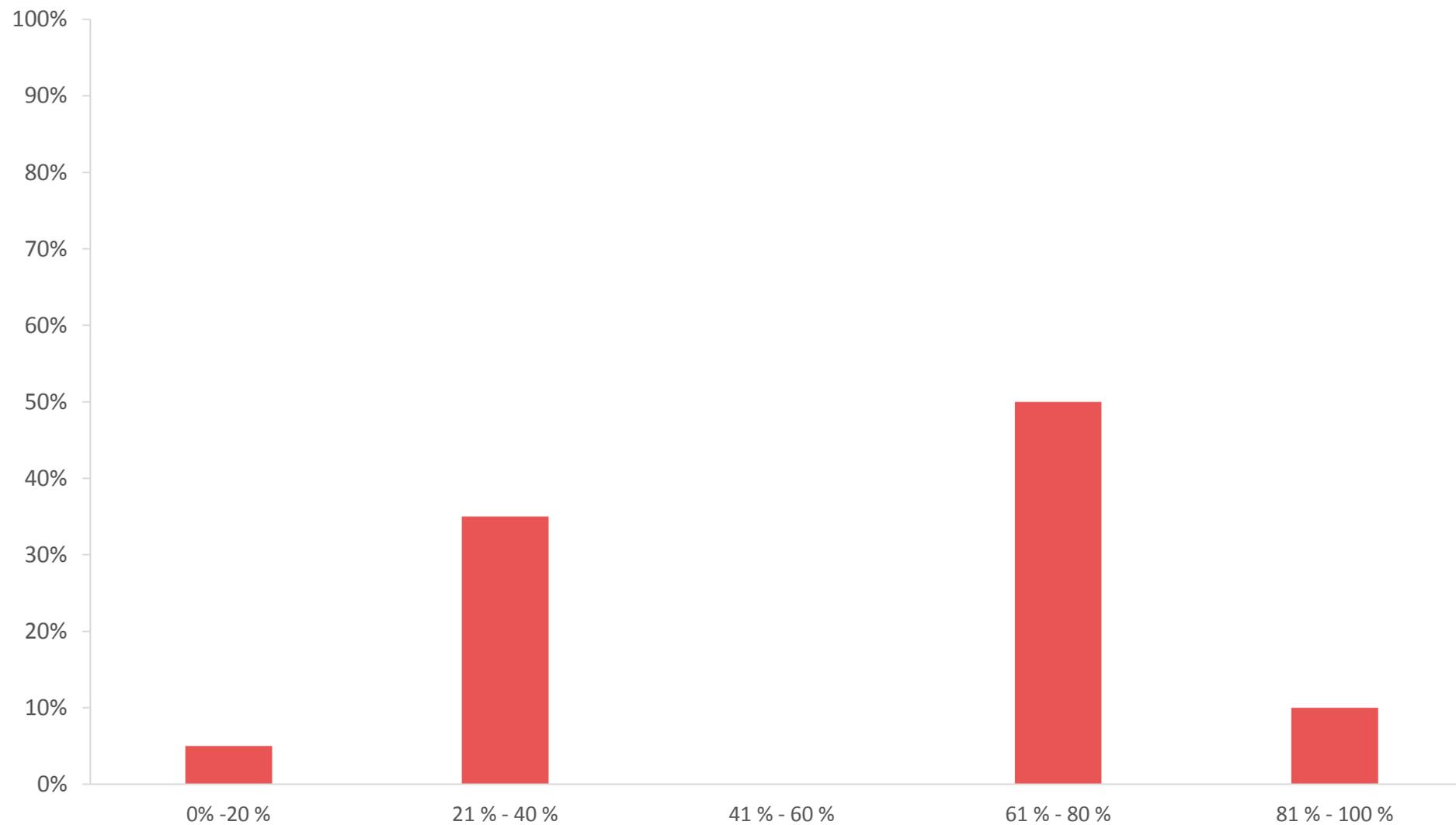
13. Bitte geben Sie an, wie wichtig Sie folgende Maßnahmen im Wohnungsbestand beurteilen.



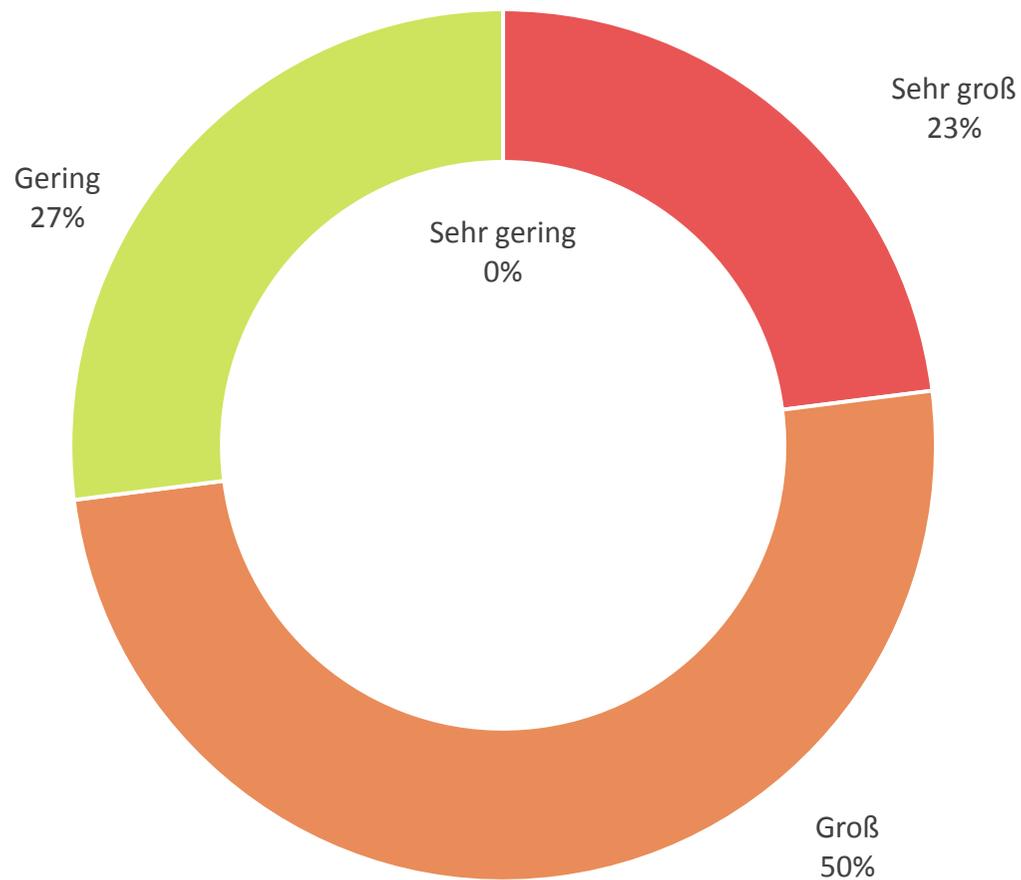
14. Wie wichtig beurteilen Sie Neubaumaßnahmen in den verschiedenen Segmenten?



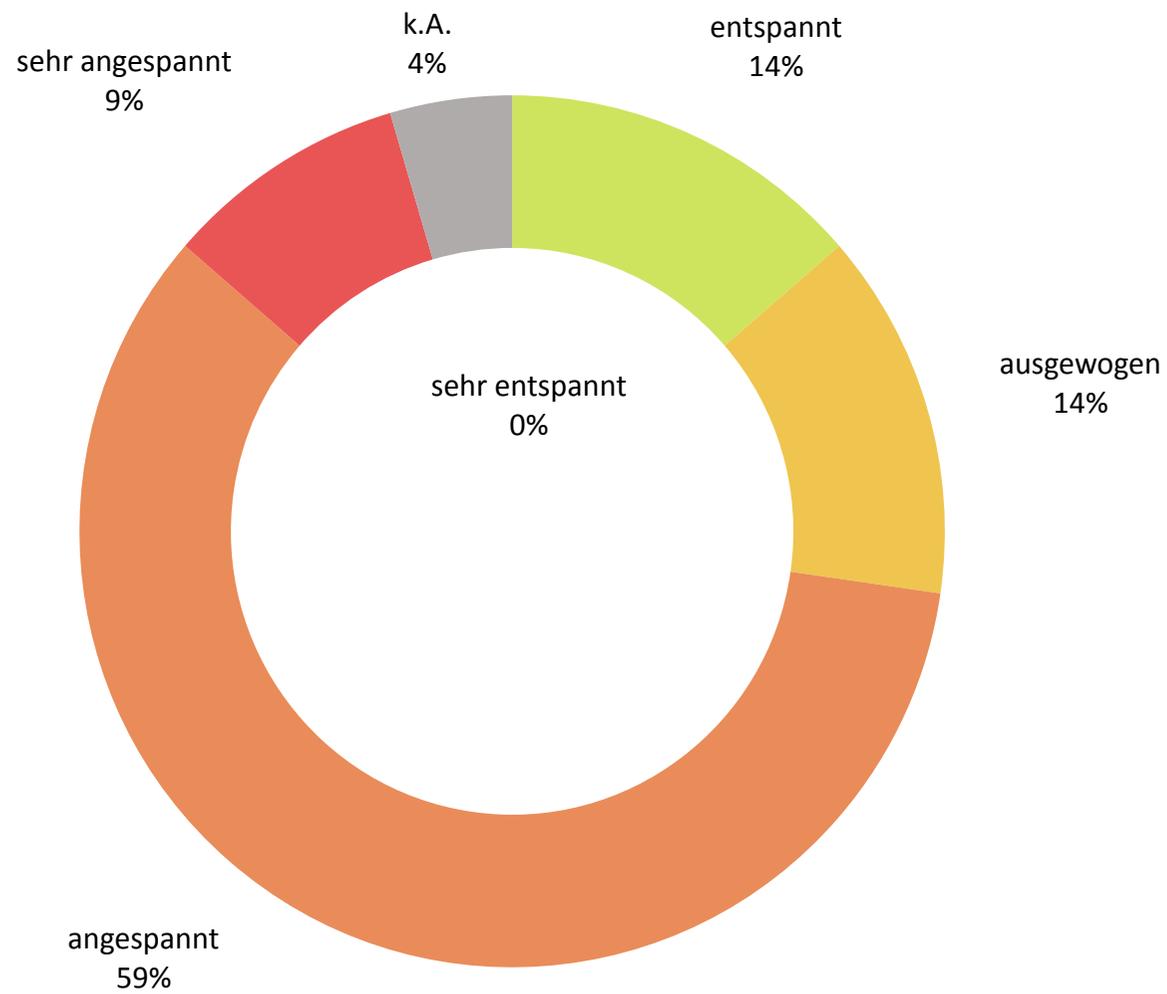
15. Wie groß schätzen Sie den Überhang nicht versorgter Interessenten im Segment des Eigenheims (Einfamilienhaus) in der ein?



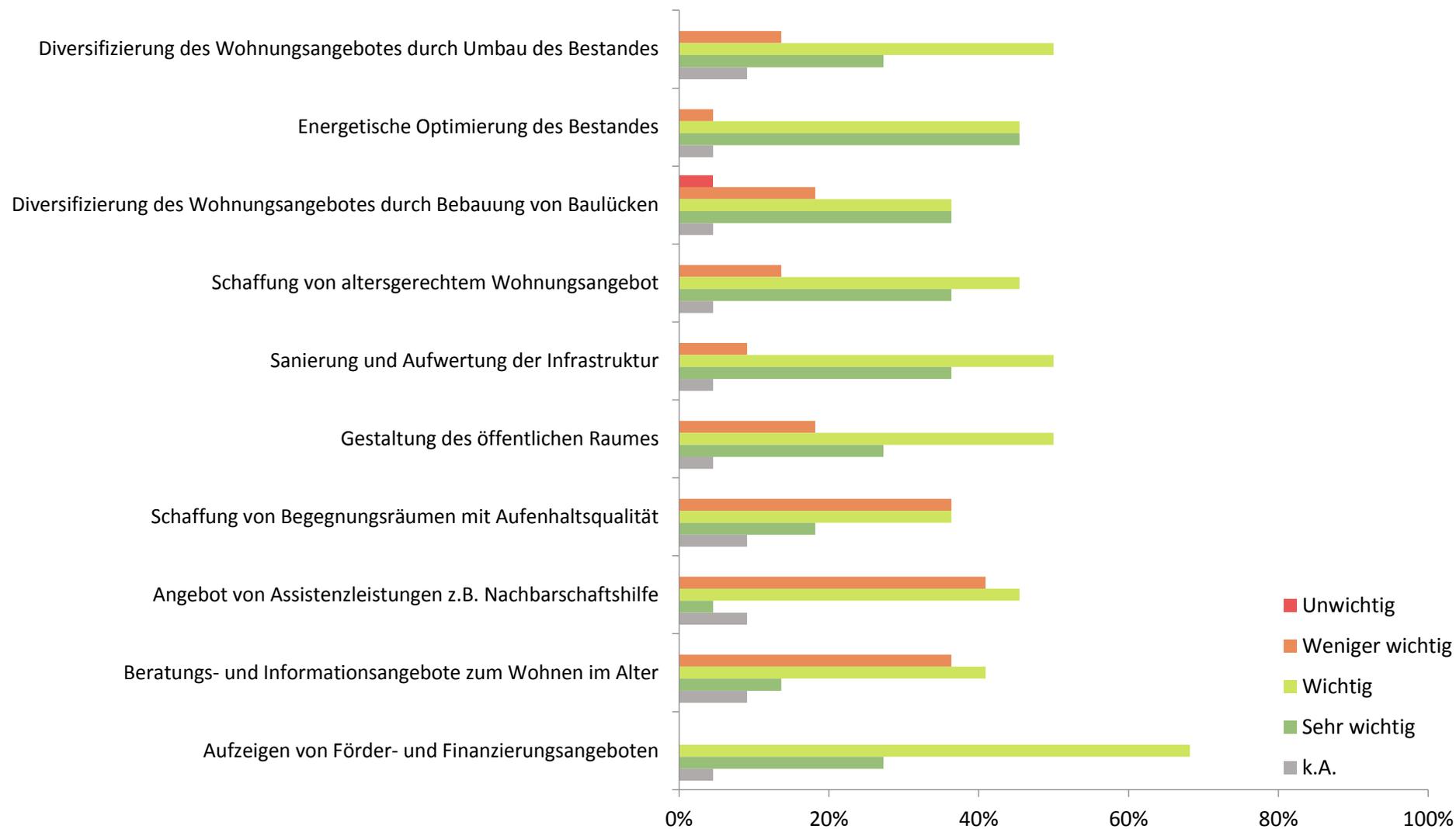
16. Wie beurteilen Sie das Potenzial frei werdender Wohneinheiten / zusätzlicher Immobilienangebote / zur Befriedigung der Eigenheimnachfrage durch einen Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre?



17. Wie beurteilen Sie die Marktlage im Bereich älterer Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren?



18. Wie beurteilen Sie die Bedeutung folgender Maßnahmen für die Revitalisierung von älteren Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre, die von einem Generationenwechsel betroffen sind?



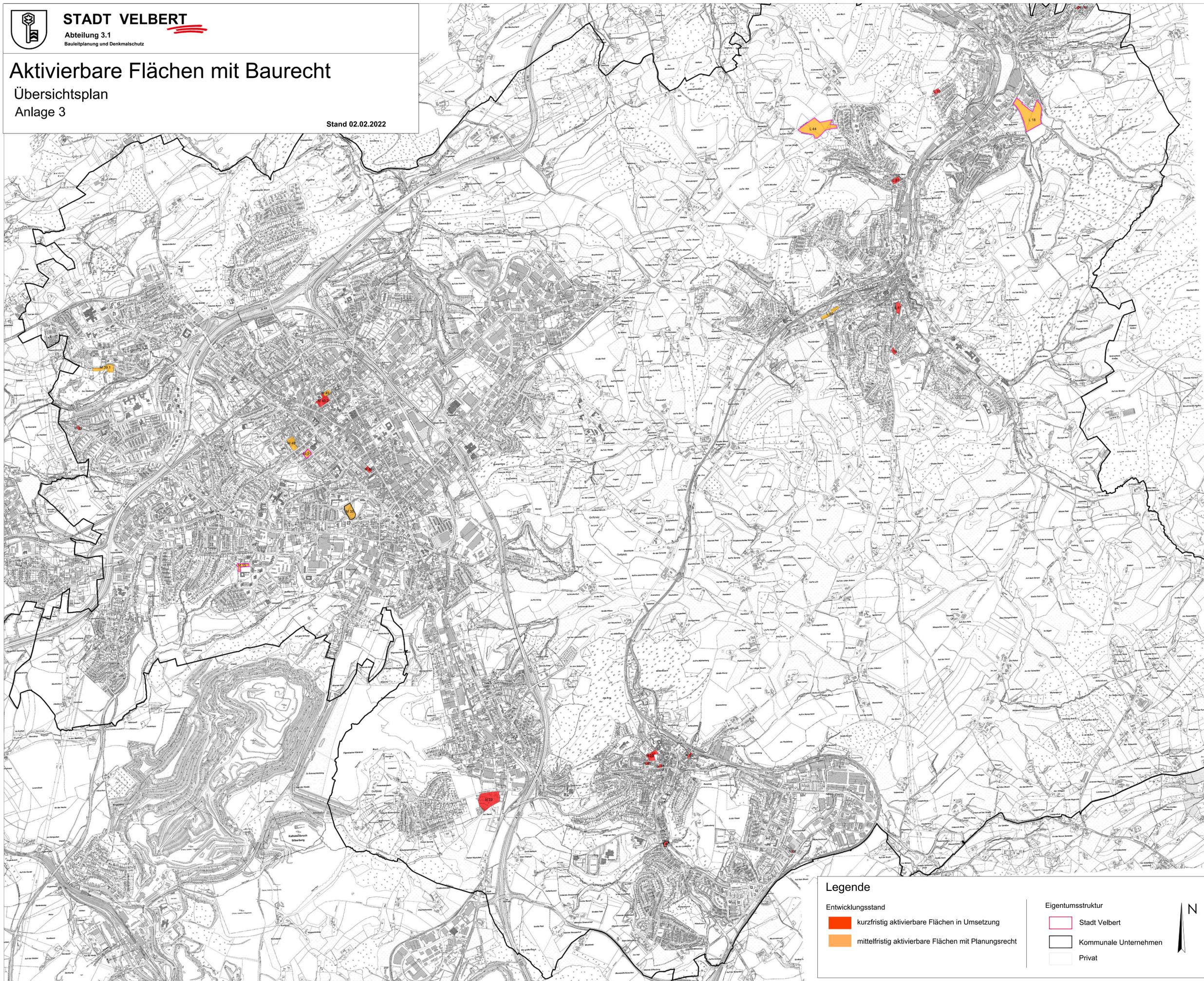


Aktivierbare Flächen mit Baurecht

Übersichtsplan

Anlage 3

Stand 02.02.2022



Legende

Entwicklungsstand

- kurzfristig aktivierbare Flächen in Umsetzung
- mittelfristig aktivierbare Flächen mit Planungsrecht

Eigenumsstruktur

- Stadt Velbert
- Kommunale Unternehmen
- Privat



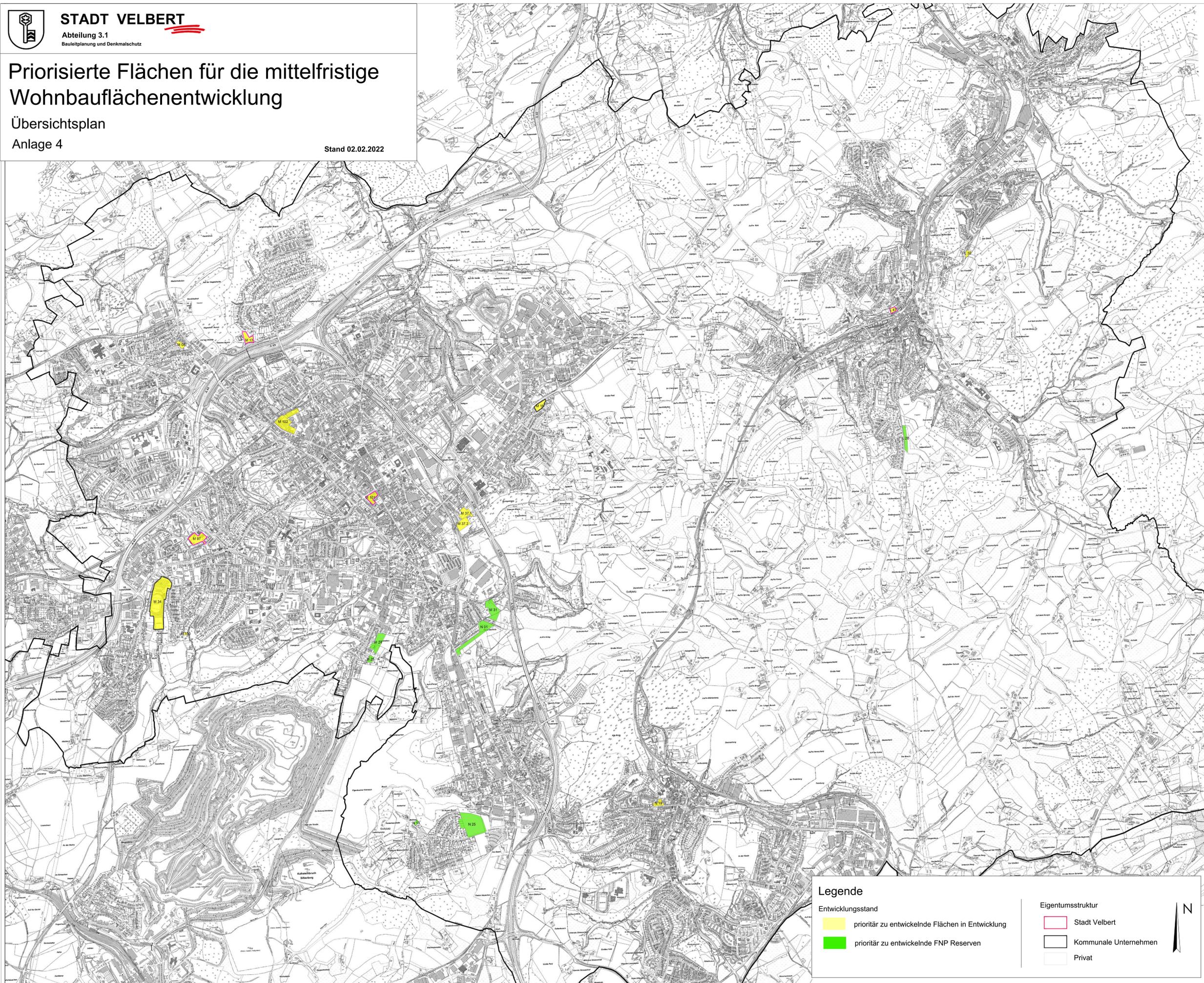


Priorisierte Flächen für die mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung

Übersichtsplan

Anlage 4

Stand 02.02.2022



Legende

| | |
|--|-------------------------|
| Entwicklungsstand | Eigenumsstruktur |
| prioritär zu entwickelnde Flächen in Entwicklung | Stadt Velbert |
| prioritär zu entwickelnde FNP Reserven | Kommunale Unternehmen |
| | Privat |

N