

REGIONALES POSITIONSPAPIER WOHNEN

Bergisches Städtedreieck



hoch³

Bergisches Städtedreieck

Remscheid – Solingen – Wuppertal

STADT

REMSCHEID

Solingen

Wuppertal



INHALT



EINLEITUNG	4
ÜBERBAU REGIONALES STANDORTKONZEPT	6
AUSGANGSSITUATION IM BERGISCHEN STÄDTEDREIECK	15
SCHWERPUNKTE DER KOMMUNALEN HANDLUNGS-KONZEPTE	19
— Stadt Remscheid	19
— Stadt Solingen	21
— Stadt Wuppertal	22
REGIONALE ZIELVORSTELLUNGEN	24
POTENZIALFLÄCHEN DER WOHNBAULANDENTWICK-LUNG	27
POSITIONIERUNG UND AUSWIRKUNGEN AUF DEN REGIONALPLAN	30
IMPRESSUM	34

AUFBAU POSITIONSPAPIER WOHNEN

AUSGANGSSITUATION

Die Analyse dient der Darstellung der Besonderheiten des Städtedreiecks sowie von Angebot und Nachfrage.

KOMMUNALE HANDLUNGSKONZEPTE

Berücksichtigung finden die spezifischen städtischen Potenziale, Leitlinien und Ziele der Wohnbaulandentwicklung.

REGIONALE ZIELVORSTELLUNGEN

Auf Basis der Potenziale werden regionale Ziele zur künftigen Wohnbaulandentwicklung und Vermarktung definiert.

ÜBERTRAGBARKEIT REGIONALPLAN

Aufbauend auf den regionalen Zielen und der Positionierung des Städtedreiecks werden Vorschläge zur Umsetzung gegeben.

EINLEITUNG

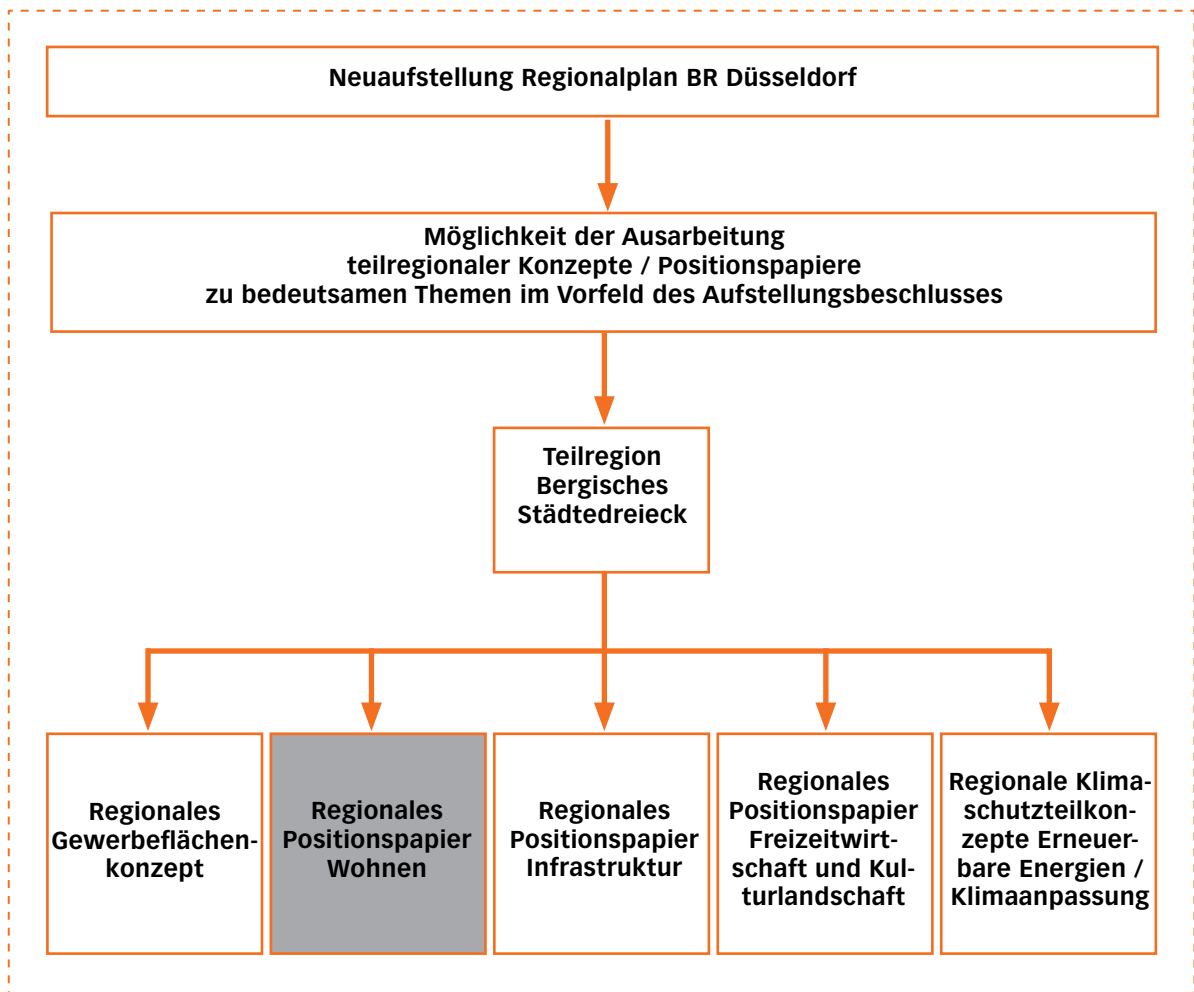
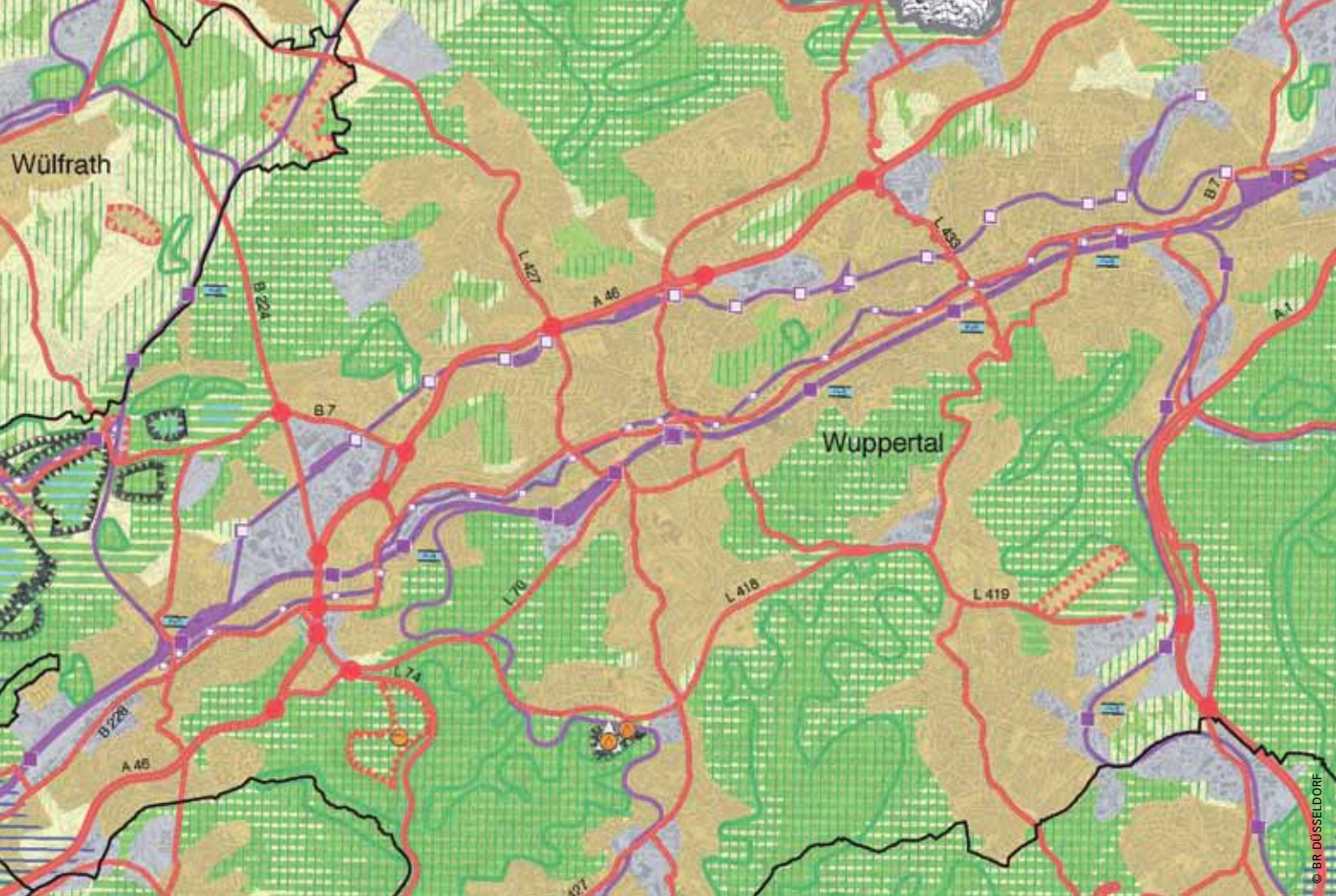


Derzeit ist die Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf durch die Regionalplanungsbehörde in Vorbereitung. Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die drei Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal eine gemeinsame Positionierung zu verschiedenen regionalplanrelevanten Themenfeldern [s. Grafik Seite 5].

In Form von regionalen Positionspapieren und Konzepten soll eine gemeinsame Positionierung des Bergischen Städtedreiecks gegenüber der Regionalplanungsbehörde entwickelt werden. Diese Positionspapiere / Konzepte werden nach politischer Beratung in den drei Städten an die Bezirksregierung Düsseldorf weitergeleitet, um in den Diskussionsprozess zu Zielen und Grundsätzen im Rahmen der Regionalplanerneuaufstellung einfließen zu können. Die zu behandelnden Themenfelder wurden mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt.

Das hier vorliegende »Regionale Positionspapier Wohnen« beschäftigt sich thematisch mit dem Handlungsfeld Wohnen auf der regionalen Ebene. Basierend auf einer kompakten Darstellung der Ausgangssituation im Bergischen Städtedreieck [Seiten 15-18] und der Schwerpunkte der – in unterschiedlichen Arbeitsständen vorliegenden – kommunalen Handlungskonzepte Wohnen [Seiten 19-23] werden anhand gemeinsamer regionaler Zielvorstellungen [Seiten 24-26] für die bestehenden Potenzialflächen [Seiten 27-29] Auswirkungen auf bzw. Anforderungen an den Regionalplan verdeutlicht [Seiten 30-31].

Die Erarbeitung erfolgte durch eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der für Stadtentwicklung bzw. Stadtplanung zuständigen Fachämter der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal sowie der Bergischen Entwicklungsagentur.



Grafik 1: Regionale Konzepte und Positionspapiere zur Neuaufstellung des Regionalplans

ÜBERBAU REGIONALES STANDORTKONZEPT

Das Regionale Standortkonzept zukunfts³ stellt als informelles Konzept die regionale Entwicklungsstrategie des Bergischen Städtedreiecks dar. Es wurde als Grundlage sowohl für übergreifende räumliche Planungen wie auch von herausragenden Einzelprojekten von allen drei Räten der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal einstimmig verabschiedet. Somit bildet das Konzept auch eine inhaltliche Grundlage für das Regionale Positionspapier Wohnen.

In dem Regionalen Standortkonzept werden klare Aussagen darüber getroffen, in welchen Zukunftsfeldern das Städtedreieck sich verstärkt engagieren muss, um auch strukturell für die Zukunft gerüstet zu sein.

Das Regionale Standortkonzept bezieht sich auf die für die Region wichtigen Teilbereiche Stadt- und Regionalentwicklung, Freizeit und Tourismus sowie Wirtschaft.

Zu jedem dieser drei Teilbereiche des Regionalen Standortkonzeptes wird zu Beginn des Konzeptes ein Überblick über die internen Stärken und Schwächen sowie die externen Chancen und Gefahren zu verschiedenen Handlungsfeldern im

Rahmen einer SWOT-Analyse gegeben. Als Ergebnis wird dargestellt, in welchen Handlungsfeldern zukünftig vorhandene Stärken gestärkt und in welchen bestehende Schwächen überwunden werden müssen.

Für jeden Teilbereich wird auf dieser Basis eine Strategie präsentiert, die sich in jeweils fünf Zielen für die Region niederschlägt. Einige der Ziele des Teilbereiches Stadt- und Regionalentwicklung bilden die Grundlage der künftigen Wohnungsmarktentwicklung und werden daher auf der folgenden Seite ausführlich dargestellt.

Generell hat das Regionale Standortkonzept einen projektbezogenen Ansatz und will nicht als starrer Masterplan für die Region fungieren. Es muss auf kurzfristige Entwicklungen unmittelbar reagieren können. Daher wurden aufbauend auf den Zielen für jeden Teilbereich jeweils vier Projektcluster definiert, die das Bild der Region nach Innen und Außen schärfen sollen. Die Projektcluster, die das Regionale Positionspapier Wohnen unterstützen, sind aus dem Bereich Stadt- und Regionalentwicklung »Stadtumbau«, »Neues Wohnen«, »Kulturlandschaft und Stadtbild« [Seiten 8-9].

**ZIELE DES REGIONALEN STANDORTKONZEPTES IM BEREICH STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG
[UNVERÄNDERTE DARSTELLUNG DER ZIELE AUS DEM KONZEPT MIT BEDEUTUNG FÜR DEN WOHN-
STANDORT]**

WOHNEN

**ZIELGRUPPENORIENTIERTE
ATTRAKTIVIERUNG
DES WOHNSTANDORTES**

Die Attraktivität des Wohnstandortes soll gesteigert werden, um die Abwanderung zu verringern und neue Bewohner anzulocken. Im Mittelpunkt stehen dabei die Zielgruppen Studenten / junge Akademiker, junge Familien und »Best-Ager«. Wichtig sind passende, qualitativ hochwertige Angebote am Wohnungsmarkt, ein attraktives Wohnumfeld und ein breites Infrastrukturangebot.

INNENENTWICKLUNG

**PRIORITÄRE NUTZUNG VON
BESTANDSPOTENZIALEN**

Es gilt, die städtebauliche Entwicklung nach dem Prinzip »Innen- vor Außenentwicklung« auf die Bestandspotenziale zu konzentrieren. Entscheidend hierfür ist es, leerstehende Immobilien, Brachflächen und Baulücken zu nutzen. Flächenausweisungen sollen sich nach Möglichkeit auf die Arrondierung an infrastrukturell günstigen Siedlungskernen beschränken.

INNENSTADT

**ATTRAKTIVIERUNG DER
INNENSTÄDTE**

Den Innenstädten kommt eine Stellvertreterrolle für das Image der Region zu. Ziel ist daher die Stärkung des Einzelhandels, die Etablierung hochwertigen innerstädtischen Wohnens und die Gewährleistung einer entsprechenden Nutzungsvielfalt in den Innenstädten. Darüber hinaus soll das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

STADTBILD

**ERHALT DER BESONDER-
HEITEN DES STADT- UND
LANDSCHAFTSBILDES DER
REGION**

Um die Qualität des Stadt- und Landschaftsbildes zu erhalten, gilt es, die Bevölkerung für dessen Wert zu sensibilisieren und die gebaute historische Substanz sowie das unverwechselbare Landschaftsbild zu schützen. Neben der Bewahrung historischer Stadtkerne, Hofschaften und industriekultureller Orte geht es auch um eine stärkere Qualitätsorientierung bei Neubauprojekten.

GRÜNZÜGE

**INNOVATIVE LAND-
SCHAFTSENTWICKLUNG**

Die vorhandenen Qualitäten von Kulturlandschaft und Naturraum sollen erhalten und besser erlebbar werden. Dazu bedarf es der Qualifizierung und überregionalen Vernetzung sowie einer Aktivierung durch attraktive Nutzungen.

PROJEKTCUSTER DES REGIONALEN STANDORTKONZEPTE IM BEREICH STADT- UND REGIONALENTWICKLUNG [UNVERÄNDERTE DARSTELLUNG DER PROJEKTCUSTER AUS DEM KONZEPT MIT BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNSTANDORT]

STADTUMBAU

ERFOLGREICHE QUARTIERSENTWICKLUNG ALS GRUNDLAGE EINER ZUKUNFTSFÄHIGEN REGION

Zahlreiche Stadtquartiere im Bergischen Städtedreieck sind in besonderer Weise von den Folgen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels betroffen. Ziele der Maßnahmen des Clusters sind unter anderem die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Sanierung des stadthistorisch bedeutsamen Gebäudebestandes, die Wiederbelebung von Brachflächen sowie die [auch temporäre] Gestaltung der öffentlichen Räume und Grünanlagen. Die Projekte setzen dabei auf eine starke Einbeziehung von Bewohnern und Unternehmern vor Ort.

DIENT FOLGENDEN ZIELEN:

- S** — WOHNEN
- S** — INNENENTWICKLUNG
- S** — INNENSTADT
- S** — STADTBILD
- S** — GRÜNZÜGE

NEUES WOHNEN

NEUE KONZEPTE FÜR EINEN ATTRAKTIVEN WOHNSTANDORT

Demografischer Wandel und ausdifferenzierte Lebensstile gehen mit einer veränderten Nachfrage am Wohnungsmarkt einher. Die Wohnprojekte sollen neue – auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtete – Angebote schaffen. Spezielle Dienstleistungen, besondere Wohnstandortqualitäten und innovative Wohnformen sind Kernziele des Clusters. Projekte sollen integrierte Lagen nutzen und somit einen aktiven Beitrag zur Innenentwicklung leisten.

DIENT FOLGENDEN ZIELEN:

- S** — WOHNEN
- S** — INNENENTWICKLUNG
- S** — INNENSTADT
- S** — STADTBILD



KULTURLANDSCHAFT UND STADTBILD

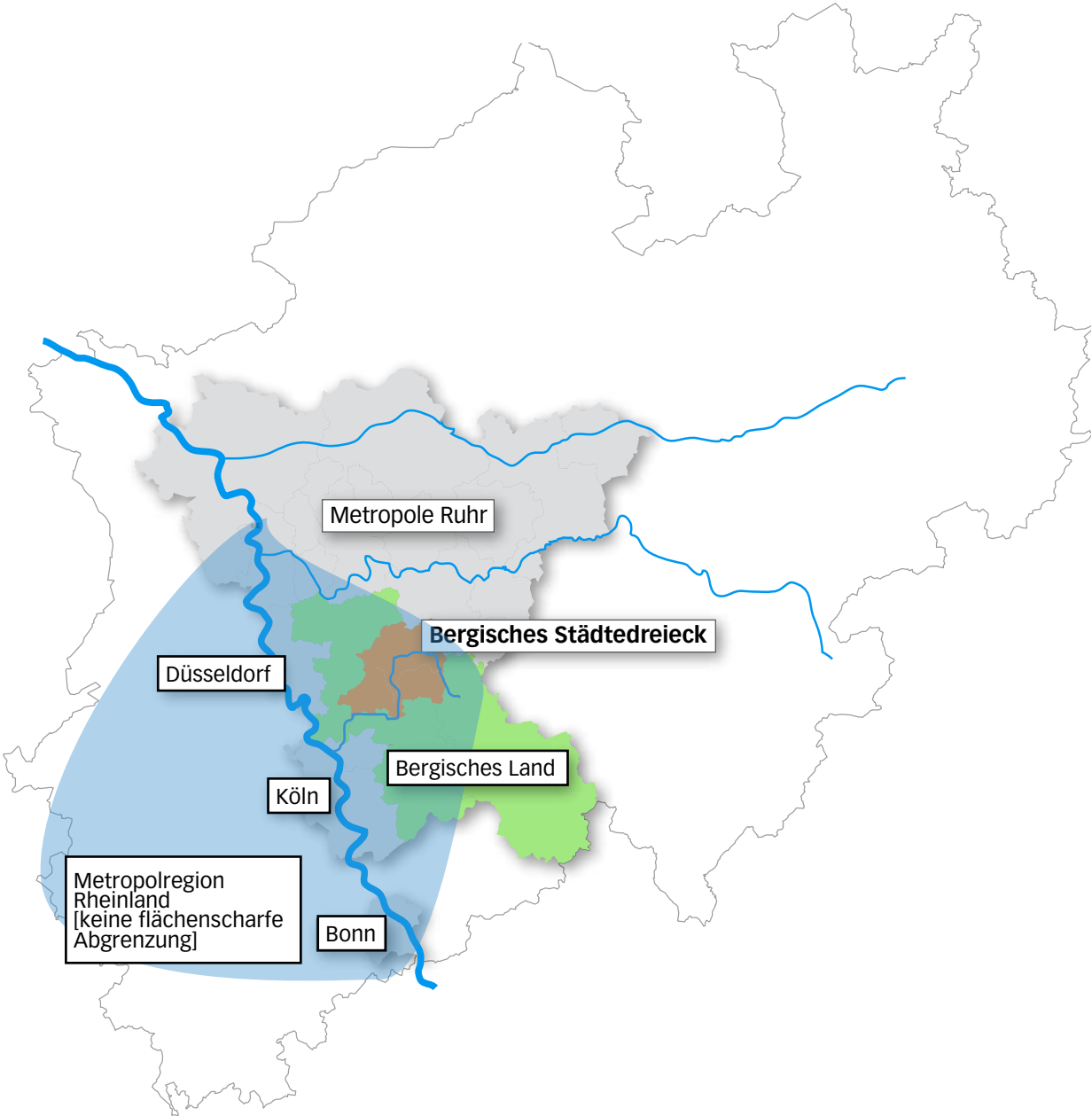
HOCHWERTIGE BAUKULTUR ALS STANDORT- ARGUMENT FÜR EINWOHNER, QUALIFIZIERTE ARBEITNEHMER UND UNTERNEHMEN

Kulturlandschaft und Stadtbild sind von herausragender Bedeutung für regionale Identität und Lebensqualität. Die Projekte dieses Clusters widmen sich beiden Elementen. Dabei geht es zum einen darum, die Baukultur durch eine größere Qualitätsorientierung bei Neubauten und bessere Informationen über die vorhandenen Qualitäten zu stärken. Zum anderen stehen Maßnahmen zum Erhalt und der Qualifizierung der Landschaft im Blickpunkt. Dabei geht es sowohl um die Naturlandschaft als auch um städtische Grünflächen.

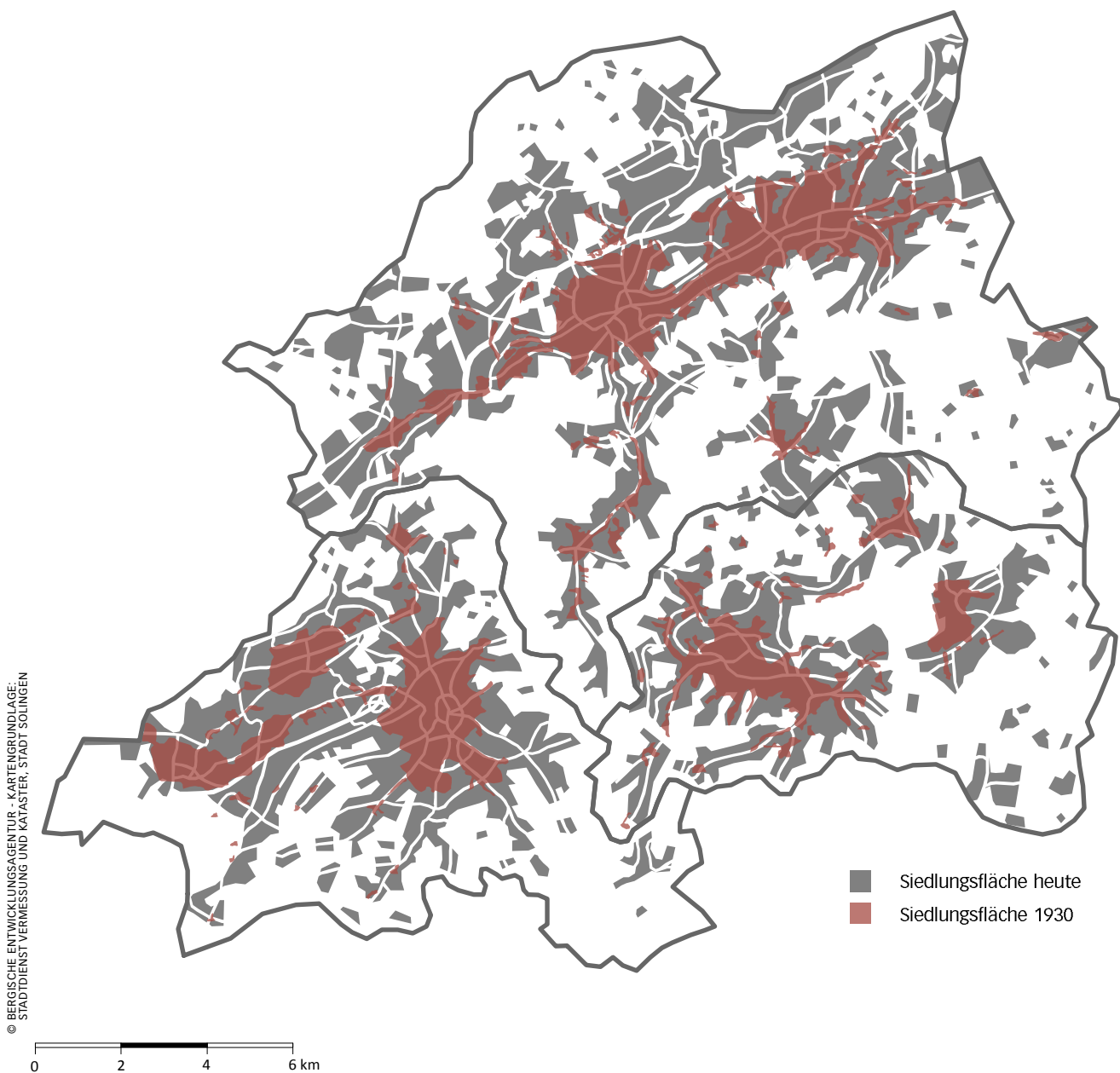
DIENT FOLGENDEN ZIELEN:

- S** — WOHNEN
- S** — INNENENTWICKLUNG
- S** — INNENSTADT
- S** — STADTBILD
- S** — GRÜNZÜGE

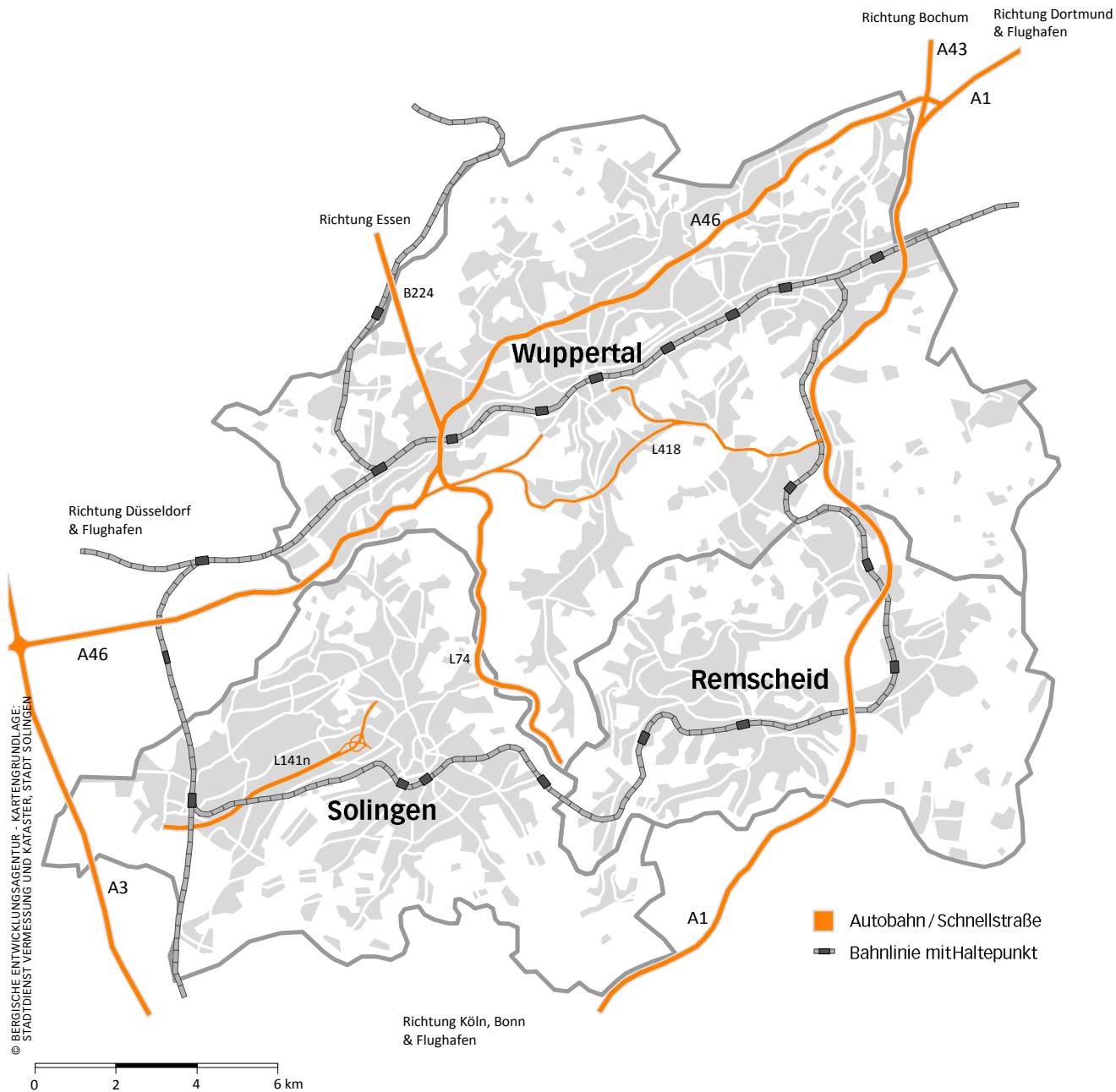
KARTE 1: ÜBERREGIONALE EINORDNUNG



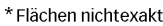
KARTE 2: SIEDLUNGSENTWICKLUNG SEIT 1930



KARTE 3: VERKEHRLICHE ANBINDUNG



KARTE 4: LANDSCHAFT UND NATURRAUM





AUSGANGSSITUATION IM BERGISCHEN STÄTTEDREIECK



© STADT REMSCHEID

Ausgezeichnete Standortfaktoren

Das Bergische Städtedreieck liegt zwischen Rheinschiene und Ruhrgebiet. Damit befindet es sich zwischen den wachsenden Zentren Düsseldorf und Köln/Bonn sowie den schrumpfenden Städten des Ruhrgebietes [Karte 1, Seite 10].

Die Verkehrsanbindung an die umliegenden Zentren kann als gut bis sehr gut bezeichnet werden [Karte 3, Seite 12]. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über Autobahnen sichergestellt. Weitere Verbesserungen der Straßenanbindung sind im Landesstraßenbedarfsplan mit dem Neubau der L 405 in Solingen und dem Ausbau der L 419 in Wuppertal vorgesehen. Das vorhandene Schienennetz bietet ICE- und IC-Anbindungen Richtung Köln und Dortmund und regionale Anbindungen Richtung Ratingen, Düsseldorf und Essen an. Remscheid ist über die Verbindungen Richtung Wuppertal und Solingen angebunden, für die die Müngstener Brücke eine wichtige Rolle spielt. Für Wuppertal und Solingen ist die sehr gute Bahnanbindung Richtung Düsseldorf hervorzuheben, von der auch die Bahnreisenden aus Remscheid profitieren. Zudem ist eine neue Regiobahn von Wuppertal-Vohwinkel Richtung Mettmann geplant.

Die Verflechtungen mit den umliegenden Regionen sind sehr intensiv, insbesondere zu den Wachstumsräumen entlang der Rheinschiene. Die Ausprägungen der Verflechtungsbeziehungen differieren im Bergischen Städtedreieck leicht. Während Remscheid und Wuppertal ein positives Pendler saldo aufweisen, ist der Saldo in Solingen negativ, da mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus- als einpendeln.

Mit seinen naturräumlichen Gegebenheiten, welche durch eine bewegte Topografie geprägt sind, besitzt das Bergische Städtedreieck einen unverwechselbaren Landschaftsraum. Die Einbindung der Siedlungslagen in den Naturraum führt zu einer großen Nähe von Wohnen bzw. Arbeiten und Freiraum, von Natur und Kultur [Karte 4, Seite 13].

Kleinteilig sind in den gewachsenen Strukturen verschiedene Wohnqualitäten festzustellen, die in Teilen auch hohen Ansprüchen gerecht werden. Es ergeben sich aber auch die für das Bergische Städtedreieck typischen Gemengelagen, die ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten auszeichnet und die sich abhängig von der historischen Entwicklung in den Örtlichkeiten unterschiedlich präsentieren. Gemeinsam ist den Bergischen Großstädten der große Bestand an Baudenkmälern, die ihrerseits identitätsstiftend wirken.

Siedlungsstrukturelle Gemeinsamkeiten

Siedlungsstrukturell zeigen sich Gemeinsamkeiten, die sich als polyzentrale Stadtstrukturen beschreiben lassen. Je nach örtlicher Ausprägung sind diese unterschiedlich stark entwickelt.

Die auf die unterschiedliche und z.T. ausgeprägte Reliefstruktur des Bergischen Landes zurückzuführende Siedlungsentwicklung des Bergischen Städtedreiecks [Karte 2, Seite 11] ist die Basis für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das grundsätzlich geeignet ist, die Wohnungsnachfrage in den drei Städten zu decken. Zugleich bietet die bewegte Topografie mit Kuppen- und Tallagen eine große Nähe zu innerstädtischen Grünflächen und zum Freiraum mit seiner Bedeutung für die



Naherholung. Gemeinsam ist den Städten, dass in vielen Wohnlagen verschiedene Wohnungs- und Gebäudetypen nebeneinander vertreten sind. Die Funktionen Wohnen und Arbeiten finden sich häufig in Innenstadtrandlagen als Gemengelagen eng beieinander. Der Wohnungsmarkt weist eine starke Differenzierung auf, bei der sich einerseits hochwertige und hochpreisige Angebote in einzelnen attraktiven Wohnlagen [in Wuppertal z.B. Briller Viertel, Toelleturm, Zooviertel, in Solingen vor allem im Süden der Stadt entlang der Wupperberge, in Remscheid z.B. exquisite Quartiere in Ehringhausen und Westhausen, Rheinshagen sowie Lennep] und andererseits mittlere bis einfache Wohnlagen mit oftmals unsanierten und von der Ausstattung und den Wohnungszuschnitten nicht mehr zeitgemäßen Standards, gegenüberstehen. Das Angebot an sanierten und neuwertigen Wohnungen wird als verbesserungswürdig angesehen.

Individuelle Gegebenheiten

Trotz siedlungsstruktureller Gemeinsamkeiten sind die Siedlungsräume selbst durch individuelle Gegebenheiten gekennzeichnet:

In Remscheid wurden größere Einfamilienhausgebiete in den Randlagen des Siedlungsgefüges, in Alt-Remscheid vor allem auf den fingerartig in den Freiraum ragenden Kuppenlagen [Reinshagen, Westhausen, Ehringhausen, Rath] entwickelt. Größere Wohnsiedlungen mit Geschosswohnungsbeständen finden sich in Lüttringhausen-Klausen und Lennep-Hasenberg. Der Mietwohnungsmarkt wird von einer Vielzahl von Anbietern mit einem kleinen Wohnungsbestand geprägt, Wohnungs-

anbieter mit einem größeren Wohnungsbestand sind in relativ geringer Zahl am Wohnungsmarkt vertreten. Die historischen Ortskerne von Lennep und Lüttringhausen sind als Besonderheiten des Wohnungsangebotes zu nennen. Sie sind nicht nur für den dortigen Wohnungsbestand qualitätsbildend, sondern für das Image der umgebenden Wohnlagen prägend.

In Solingen stellen die Höhenrücken und die Richtung Rheintal sich topografisch abflachenden Bereiche von Solingen-Ohligs und Solingen-Aufderhöhe historisch die Schwerpunkte der siedlungsräumlichen Entwicklung dar. Eine Besonderheit bilden die räumlich eng begrenzten Hofschäftsstrukturen, die sich meist in den Tallagen befinden. Neben privatem Einzelwohneigentum verfügt Solingen über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an genossenschaftlichen Bauvereinen mit entsprechendem Wohnungsbestand. Der historische Ortskern von Solingen-Gräfrath entfaltet eine Anziehungskraft über das Stadtgebiet hinaus.

Eine Besonderheit in Wuppertal stellen die umfangreichen stadtbildprägenden Gründerzeitquartiere in der Talachse dar. Den urban geprägten und verdichteten Wohnlagen der Talachse stehen oftmals eher kleinstädtisch geprägte Wohnsituationen auf den Wuppertaler Südhöhen [Ronsdorf, Cronenberg] sowie im Norden Wuppertals [Uellendahl-Katernberg] gegenüber. In Wuppertal ist der Immobilienmarkt durch einen großen Anteil an privatem Einzeleigentum geprägt, während die organisierte Wohnungswirtschaft nur über einen kleinen Anteil der Wohnungsbestände verfügt. Die Stadt Wuppertal weist einen vergleichsweise geringen Anteil von



Eigenheimen am Gesamtwohnungsbestand auf, so dass hier ein Nachholbedarf festzustellen ist.

Entspannter Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmärkte können im Bergischen Städtedreieck derzeit als entspannt angesehen werden. Es ist ein breites Spektrum an Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten vorhanden. Wohnungsleerstände sind räumlich begrenzt und in Teilbereichen des Wohnungsmarktes festzustellen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf den Rückgang der Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren bei gleich bleibendem bzw. nur noch geringfügig zunehmendem Wohnungsangebot, was zu Wohnungsüberhängen in verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten geführt hat. Während aus dem Vermietermarkt ein Mietermarkt wurde, hat die beschriebene Entwicklung insbesondere in Remscheid und Wuppertal, aber auch in Solingen, bereits zu einem wahrnehmbaren Wohnungsleerstand in Teilgebieten/Wohnquartieren geführt. Räumliche Schwerpunkte sind Innenstadtrandlagen und Quartiere in Gemengelagen sowie an Hauptverkehrsachsen und innerhalb von Hochhaussiedlungen. Betroffen sind fast ausschließlich Wohnungsbestände im Mehrfamilienhaussektor, in denen regelmäßig einzelne Wohnungen leer stehen. Daher lassen sich bestehende Wohnungsleerstände in der Regel nicht für den örtlichen Flächenbedarf für Familienheime aktivieren. Überdurchschnittliche Leerstände sind punktuell in Quartieren anzutreffen, die qualitativ und strukturell als problematisch einzustufen sind. In diesen Quartieren besteht Erneuerungs- und Entwicklungsbedarf.



Gemeinsam ist den Bergischen Großstädten, dass das Preisniveau für Grundstücke und Mieten – besonders im Vergleich zu den Wachstumsregionen der Rheinschiene – als günstig bezeichnet werden kann. Trotz dieses Vorteils ist der allgemeine Trend zurückgehender Bautätigkeit auch im Bergischen Städtedreieck zu verzeichnen. In der letzten Dekade ist die Zahl der Baufertigstellungen im Durchschnitt der Jahre abgesunken und hat sich heute auf einem niedrigeren Level eingependelt. Der Rückgang wird vor allem auf den nachfragebedingten Rückgang im Geschosswohnungsbau zurückgeführt. Im Ein- und Zweifamilienhausbau ist eine konstante Nachfrage in großen Teilen des Bergischen Städtedreiecks festzustellen.

Neue Herausforderungen

In den letzten Jahren ist insbesondere in Wuppertal, etwas weniger ausgeprägt aber auch in Remscheid und Solingen, die Entwicklung von Wohnnutzungen auf innerstädtischen Brachflächen zu beobachten, die zuvor gewerblich genutzt wurden [in Wuppertal auch Bahnbrachen und Konversionsflächen]. Der Entwicklung von Wohnnutzungen an integrierten Standorten steht dadurch die Verknappung des vorhandenen Flächenangebotes für gewerbliche Nutzungen gegenüber.

Als bedeutsames Thema der Wohnstandortentwicklung wird im Bergischen Städtedreieck neben der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum durch Neubau auch die Bestandsentwicklung gesehen, die z.B. die energetischen Sanierung des Gebäudebestandes unter Klimaschutzaspekten oder die Förderung der Barrierefreiheit für eine alternde

Verwaltungs- bezirk	Bevölkerung				
	01.01.2008	01.01.2030	insgesamt	Überschuss der Geborenen [+] bzw. Ge- storbenen [-]	Überschuss der Zu- [+] bzw. Fortgezo- genen [-]
	x 1.000		In % der Bevölkerung am 01.01.2008		
Remscheid	113,9	96,5	-15,3	-6,5	-8,8
Solingen	162,6	151,3	-6,9	-8,3	+1,4
Wuppertal	356,4	328,6	-7,8	-6,3	-1,5
NRW	17.996,6	17.332,3	-3,7	-5,8	+2,1

© EIGENE DARSTELLUNG - GRUNDLAGE: STATISTISCHE ANALYSEN UND STUDIEN NRW, BAND 60

Tabelle 1: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Bergischen Städtedreieck

Bevölkerung aufgreift. Zudem wird der Abriss und Neubau in städtisch integrierten Lagen zukünftig an Bedeutung gewinnen müssen. Die künftige Entwicklung wird maßgeblich durch die prognostizierte demografische Entwicklung geprägt, die zu einer deutlichen Veränderung der Bevölkerungsstrukturen führen wird. Charakterisierende Begriffe für die erwarteten Veränderungen sind »weniger, älter, bunter«. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für das Bergische Städtedreieck weist Bevölkerungsverluste aus, die über dem Landesdurchschnitt liegen.

Verbunden mit dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang wird ein Rückgang der Zahl der Haushalte erwartet. Mit der veränderten Bevölkerungsstruktur ergeben sich auch Veränderungen der Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen. Mit unterschiedlicher räumlicher Ausprägung wird allgemein von einer steigenden Anzahl kleinerer Haushalte bei durchschnittlich zunehmender Wohnfläche pro Person ausgegangen. Altbestände müssen sich an diese Entwicklungen in vielerlei Hinsicht anpassen, z.B. bezüglich Barrierefreiheit oder von den Wohnungsgrundrissen.

Es ist anzunehmen, dass das Bergische Städtedreieck von der prognostizierten Entwicklung der Wachstumsregionen entlang der Rheinschiene profitieren wird. Dabei wird es von Vorteil sein, dass auf Grundlage aktueller Erfassungen rechnerisch von einem ausreichenden Flächenangebot in den Bergischen Großstädten ausgegangen werden kann. Zu bedenken sind die Hemmnisse, die sich durch die topografisch schwierigen Verhältnisse, konkurrierende Nutzungen bei insgesamt knapper werdendem Flächenangebot und aus der Verfügbarkeit von Flächen im Einzelfall ergeben. Die zur Verfügung stehenden Potenzialflächen sind in der Regel kleinteilig und über die Stadtgebiete verteilt. Insgesamt bietet das Bergische Städtedreieck aber gute Voraussetzungen, individuelle Wohnformen realisieren zu können.

SCHWERPUNKTE DER KOMMUNALEN HANDLUNGSKONZEPTE

STADT REMSCHEID

Gemeinsam mit Wohnungsmarktakeuren hat die Stadt Remscheid ein Wohnraumversorgungs- und wohnungspolitisches Handlungskonzept erstellt.

Die Ziele und Handlungsansätze sollen dem stadtentwicklungspolitischen Oberziel der Verbesserung der Attraktivität der Stadt, insbesondere der Lebensbedingungen der Bewohner, dienen. Ein breites Wohnungsangebot für alle Milieus und Schichten ist ein Baustein der Bemühungen gegen hohe Wanderungsverluste und ein positiver Aspekt für Zuwanderungswillige.

Auf der Grundlage der Analysen beschreibt das Konzept die Handlungsfelder

- Bestandsanpassung / energetische Sanierung
- Leerstandsmanagement
- Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

Handlungsfeld Bestandsanpassung / energetische Sanierung

- Die sich hinsichtlich Quantität und Qualität abzeichnende Differenz zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsbestandes an die Wohnwünsche der Bevölkerung. Die Elemente des Handlungsfeldes zielen daher auf die Schaffung eines zeitgemäßen und differenzierten Wohnungsangebotes ab.
- Maßnahmen zur energetischen Erneuerung des Wohnungsbestandes haben einen hohen Stellenwert und werden durch städtische Beratungsangebote unterstützt. Die Quote der en-

ergetischen Sanierung soll in der Stadt Remscheid grundsätzlich erhöht werden.

- Für Gebäudetypen mit größeren Modernisierungsdefiziten kommen Teilmaßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung [Barrierefreiheit], Veränderungen des Wohnungszuschnitts [bis zur Zusammenlegung] und des unmittelbaren Umfeldes in Frage.
- Umfassende Modernisierungen, die neubaugleiche Kosten verursachen können, sollen nur in den Schwerpunkten der Wohnungsbauförderung unterstützt werden.
- Die Förderung wird auf die Zielgruppen Familien und ältere Haushalte ausgerichtet.
- Als Ergänzung öffentlicher Mittel werden Bestandsmaßnahmen durch örtliche Finanzinstitute in den Handlungsschwerpunkten komplementär gefördert.
- Räumliche Schwerpunkte der Bestandsmodernisierung und -förderung werden unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedürfnisse von Zielgruppen und guter Standortqualität identifiziert. Sie liegen in den innenstadtnahen Quartieren, wie z.B. der westlichen Innenstadt.
- In den Handlungsschwerpunkten sollen die Maßnahmen zur Anpassung des Bestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse möglichst Teil einer ganzheitlichen Strategie zur Stabilisierung von Quartieren mit den Elementen städtebauliche Erneuerung, soziales Management und wohnungswirtschaftliches Marketing sein.



Handlungsfeld Leerstandsmanagement

- Vor dem Hintergrund des erwarteten weiteren Rückgangs der Zahl der privaten Haushalte in Remscheid haben die Handlungsansätze zur Eindämmung der Zunahme von Wohnungsleerständen ein besonderes Gewicht. Diese korrespondieren mit den Handlungsansätzen zu Bestandsanpassung und einer generell restriktiven Flächenpolitik.
- Um in Quartieren mit hoher Wohndichte und fehlenden Freiflächen Aufwertungspotenziale zu schaffen, sollen diese gezielt durch Rückbau von Beständen schlechter Qualität aufgelockert werden.
- Für Leerstände vorrangig in zentralen Lagen sollen alternative Nutzungskonzepte entwickelt werden.
- Für anteilige Wohnnutzungen in Gemengelagen und an Hauptverkehrsstraßen, die von Nachbarschaftskonflikten und Leerstand gekennzeichnet sind, werden Strategien zur Entflechtung entwickelt.
- Der Eigentumswunsch von Haushalten mit Migrationshintergrund wird als Potenzial für die Nutzung von Bestandsimmobilien im Eigenheimsektor gesehen.

Handlungsfeld Wohnungsneubau und Flächenentwicklung

- Bei insgesamt ausreichendem Wohnungsangebot mit Wohnungsüberhängen auf vielen Teilmärkten besteht in einigen Marktsegmenten, insbesondere bei preisgünstigen Einfamilienhäusern, noch ein Bedarf an zusätzlichem Neu-

bau zur Festigung der Bindung eigentumswilliger Haushalte. Des Weiteren besteht ein einzelner Neubaubedarf in verschiedenen Segmenten und Lagen zur Erhaltung der Bestandsqualität.

- Sofern für diese Wohnungsangebote keine Flächen durch Bestandsrückbau oder Konversion gewonnen werden können, müssen aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenangebot einige Standorte zur Marktreife entwickelt werden.
- Die Auswahl geeigneter Wohnstandorte soll zur Sicherung und Stärkung vorhandener Infrastruktur und Zentren beitragen. Daher erhalten bei der Auswahl geeigneter Flächen im Rahmen der Bauleitplanung Standorte mit einer guten Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und vorhandener Erschließung Vorrang.
- Um eine Flexibilität des Flächenangebotes und eine standortgerechte Mischung von Wohnformen und Gebäudetypen zu erzielen, werden kleinere Wohnbauflächen mit einer hohen Lagequalität und einer guten Infrastrukturversorgung mit Priorität entwickelt.

Die Ziele werden u. a. durch ein koordiniertes Vorgehen von Marktteilnehmern und Stadt in der Öffentlichkeitsarbeit sowie bei der Abstimmung über qualitative und räumliche Handlungsschwerpunkte und Förderung erreicht. Das Handlungskonzept wird mit dem Konzept der Stadt zum Klimaschutz abgestimmt [»Klimaallianz«].



STADT SOLINGEN

Die Stadt Solingen hat beschlossen, ein »Handlungskonzept Wohnen 2025« aufzustellen. Der Analyseteil des Konzeptes und daraus abgeleitete Ziele sind Ende des Jahres 2010 von den zuständigen politischen Ausschüssen beschlossen worden. Die Arbeiten an dem Konzept sollen fortgeführt werden. Nachfolgend sind die Ziele des Konzeptes dargestellt und erläutert.

Solingen positioniert sich als attraktiver Wohnort für Familien

- Der sinkenden Zahl von Familienhaushalten soll entgegen gewirkt werden.
- Durch Familienfreundlichkeit soll der Bevölkerungsrückgang gebremst werden.
- Die Ertragskraft des Wirtschaftsstandorts lässt sich durch Zuzug von Fachkräften stärken.
- Die Erwerbschancen und die wirtschaftliche Basis des Gemeinwesens lassen sich sichern.

Solingen fördert ein generationsgerechtes und integratives Wohnen

- Veränderungen in der Bevölkerungs- und Nachfragestruktur erfordern die Anpassung des Wohnungsbestandes.
- Es besteht ein zunehmender Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen.

Solingen unterstützt ein energieeffizientes Wohnen

- Teile des Gebäudebestandes weisen eine energetische Sanierungsbedürftigkeit auf.
- Energieverbräuche sind dauerhaft zu senken.

Solingen stärkt die Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Quartiere zur Attraktivierung des Wohnstandorts

- Die Innenstadt sowie der bestehenden Nebenzentren und Stadtteilquartiere sind in einer polyzentralen Stadtstruktur zu erhalten und zu stärken.
- Eine funktionierende Nutzungsmischung, eine hohen Aufenthalts- und Gestaltqualität sowie eine Sicherung der Handelszentralität ist zu erreichen.
- Neue Wohnbauflächen können im Innenbereich oder als Arrondierung von Zentren entwickelt werden.
- Einer sozialen Segregation ist durch integrative Vielfalt und Durchmischung entgegen zu wirken.

Solingen mobilisiert bestehende Wohnbauflächen

- Ausreichende Wohnbauflächenreserven sind rechnerisch vorhanden.
- Der geringe städtische Eigentumsanteil an Wohnbauflächenreserven grenzt die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten ein.
- Ein steuernder Eingriff in Form von Baulandmanagementsystemen oder aktivierenden Maßnahmen ist sinnvoll.

Solingen startet eine Qualitätsoffensive im Wohnungsbau

- Neben Bereitstellung ausreichenden und günstigen Wohnraums sind Qualitätsaspekte stärkere zu berücksichtigen.



- Die Schaffung innovativer und flexibler Wohnformen soll zur Gewinnung von Familien und qualifizierten Arbeitskräften beitragen.
- Als weitere Stichworte einer Qualitätsoffensive sind zu nennen: Das nähere Wohnumfeld, die Baukultur, eine offensive Vermarktung.
- Denkbar ist die Schaffung einer Beispiel- und Experimentiersiedlung.

STADT WUPPERTAL

Die Stadt Wuppertal hat in 2008/2009 in Abstimmung mit den kommunalen Wohnungsmarktakteuren das »Handlungsprogramm Wohnen – Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal« erarbeitet. Das Konzept wurde im Juni 2009 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen.

Das Handlungsprogramm Wohnen findet sich auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter folgendem Link: www.wuppertal.de/hp-wohnen

Basierend auf einer abgestimmten Analyse und Zieldefinition werden drei wesentliche Handlungsfelder benannt:

1. Bestandsentwicklung
2. Neubau/Flächenentwicklung
3. Marketing

Nachfolgend sind die Strategieansätze in den jeweiligen Handlungsfeldern erläutert:

Handlungsfeld Bestandsentwicklung

- Der räumliche Handlungsschwerpunkt liegt in den Gründerzeitquartieren der Talachse. Hier ist eine gezielte Stabilisierung und Aufwertung [z.B. im Rahmen Stadtumbau West und Soziale Stadt] erforderlich.

- Inhaltliche Schwerpunkte in Bezug auf die Bestandsentwicklung liegen – unabhängig von der räumlichen Lage und dem Siedlungstyp – im Bereich der quantitativen Anpassung [z.B. Wohnungszusammenlegung, Rückbau] und der qualitativen Anpassung [z.B. energetische Sanierung und barrierefreier Umbau].

Handlungsfeld Neubau/Flächenentwicklung

- Trotz quantitativ ausreichender Wohnungsangebote im Bestand bestehen noch qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten, denen nur durch entsprechende Neubaumaßnahmen und Bauflächenentwicklung entgegengewirkt werden kann.
- Die Ausweisung differenzierter Angebote für den Eigenheimbau ist zwingend erforderlich, um der Abwanderung bauwilliger Familien entgegenzuwirken und die Zuwanderung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen zu unterstützen.
- Durch Priorisierung von Bauleitplanungen und gezielte Überplanung unterschiedlicher Standorte beabsichtigt die Kommune, wesentliche Rahmenbedingungen zu schaffen und in Kooperation mit privaten Entwicklungsträgern umzusetzen. Die Präferenz soll – ohne die Flächenentwicklung am Stadtrand gänzlich auszuschließen – bei der Nach- bzw. Umnutzung brachgefallener Standorte liegen, um eine weitestgehende Außenbereichsschonung und die Stärkung vorhandener Infrastrukturen zu gewährleisten [»Bestandsorientierter Neubau«].



- Beim Geschosswohnungsbau steht die Beseitigung qualitativer Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten im Vordergrund. Dies betrifft vor allem hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen, also Objekte mit guter Ausstattung und in guter Lage. Der Geschosswohnungsbau der Zukunft wird daher vor allem an integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich stattfinden.
- Der Soziale Wohnungsbau wird sich zukünftig auf Einzelmaßnahmen, insbesondere für besondere Personengruppen [z.B. ältere und/oder behinderte Menschen, Familien mit Kindern] konzentrieren. Bestandsorientierte Maßnahmen sowie die Förderrung von Eigentumsmaßnahmen und Mieteigenheimen gewinnen an Bedeutung.

Handlungsfeld Marketing

- Neben einer Weiterentwicklung im Bestand und einer Qualitätsoffensive im Neubau ist auch ein aktives Marketing für den Wohnstandort Wuppertal von besonderer Bedeutung. Die gut ausgebaute Infrastruktur, die umfangreichen Gründerzeitquartiere und der für viele Besucher überraschend hohe Anteil an Parkanlagen sowie die kurzen Wege in die Natur kennzeichnen eine insgesamt überdurchschnittliche Wohnumfeldqualität. Diese Stärken müssen besser kommuniziert werden.
- Eine Marketingstrategie sollte daher selbstbewusst diese Vielfalt nach Innen und Außen als eigenständiges Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal vermitteln. Die Strategie soll so

angelegt sein, dass vor dem Hintergrund sich ändernder und diversifizierender Ansprüche an das Wohnen ein möglichst breites Spektrum an Nachfragegruppen angesprochen wird. Neben der Gewinnung neuer Nachfrager steht die Betreuung der alteingesessenen Bevölkerung zur Verringerung der Abwanderungsneigung.

Konkrete Maßnahmenansätze in den jeweiligen Handlungsfeldern sind im Handlungsprogramm Wohnen dargestellt.

Das Handlungsprogramm Wohnen befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase. Verschiedene Wuppertaler Wohnungsmarktakeure und die Stadt Wuppertal haben sich zum »Forum Wohnstandort Wuppertal« zusammengeschlossen. In Arbeitsgruppen wird derzeit an einer konkreten Marketingstrategie für den Wohnstand Wuppertal sowie an der Initiierung von Pilotprojekten gearbeitet.

REGIONALE ZIELVORSTELLUNGEN

Basierend auf den kommunalen Handlungskonzepten lassen sich nachfolgende regionale Zielvorstellungen formulieren.

Mit Blick auf die Novellierung des Regionalplans wird unterschieden in Ziele mit Auswirkungen auf den Regionalplan und solche ohne Auswirkungen.

ZIELE MIT AUSWIRKUNGEN AUF DEN REGIONALPLAN

1. Innenentwicklung vorantreiben

Bei der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen sollen die Flächenpotenziale bevorzugt entwickelt werden, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die Innenentwicklung zielt darauf ab, bestehende Siedlungslagen zu stärken, z.B. durch Ergänzung oder Verdichtung. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen sind die mit einer Ausweitung der Siedlungsfläche verbundenen Aufwendungen für eine entsprechende Infrastruktur im Einzelfall genauer zu betrachten.

2. Vorhaltung ausreichender Flächenreserven sicherstellen

Nicht alle Flächenbedarfe und Entwicklungsziele lassen sich über Sanierung, Nachverdichtung und den Ersatz alter Bausubstanz abdecken und erreichen. Arrondierungen sind ebenso zu berücksichtigen, wie ggfs. darüber hinausgehende, notwendige Flächeninanspruchnahmen. Für die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten, der Anpassung an Veränderungsprozesse und der

Sicherstellung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes ist das Vorhalten von ausreichenden Flächenreserven notwendig.

3. Entwicklungsimpulse benachbarter Regionen nutzen

Unter Beachtung der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung ist vornehmlich entlang der Rheinschiene mit besonderen Entwicklungsimpulsen zu rechnen. Angesichts der sich dynamisch entwickelnden Wohnungsmärkte entlang dieser Achse ist mit Überschwappeffekten zu rechnen, die wiederum auch für das Bergische Land neue Chancen der Entwicklung eröffnen. Diese Chance wollen die drei Bergischen Städte offensiv nutzen.

4. Künftige Wohnbauflächen strategisch ausrichten

Die Verortung der Bauflächenpotenziale, insbesondere der langfristig bedeutsamen Potenziale, ist zu überprüfen. Veränderte Rahmenbedingungen und Nachfragemuster sind zu berücksichtigen. Die räumlichen Gegebenheiten, wie u.a. die Erreichbarkeit, spielen eine wichtige Rolle, aber auch andere Faktoren, wie z.B. die Verfügbarkeit von Flächen, treten zunehmend stärker in den Vordergrund. Denn viele Flächen befinden sich nicht in kommunalem Eigentum und die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer ist oft nicht gegeben. Zudem ist ein Zwischenerwerb durch die Kommunen in Anbetracht der kommunalen Haushaltssituation nicht möglich.



5. Familienfreundliche Wohnstandorte mit hoher Qualität des Wohnumfeldes sichern und entwickeln

Bei der Standortwahl von Haushalten gewinnen die weichen Standortfaktoren, wie z.B. Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote, an Bedeutung. Sie sind ein wesentliches Entscheidungskriterium bei der Wahl des Wohnstandortes, besonders von jungen Familien. Aber auch die qualifizierte Entwicklung des Wohnumfeldes und die daraus resultierende Lebensqualität [qualitätvolles Aufenthaltsgrün, gesundes Umfeld durch Berücksichtigung von Umweltzielen und Klimaanpassungsstrategien entsprechend der Vorgaben des in Erarbeitung befindlichen Regionalen Klimaschutzteilkonzeptes] tragen wesentlich zur Wohnqualität bei. Mit einer hohen Attraktivität für Familien ist die Erwartung verbunden, die Auswirkungen des demografischen Wandels zumindest abmildern zu können.

6. Abwanderung von Bevölkerung an die Peripherie verhindern

Starke Zentren und funktionierende Nahversorgungsstrukturen sind auf eine ausreichend große Bevölkerungszahl im Umfeld [Mantelbevölkerung] angewiesen. Die Anziehungskraft der Zentren muss gesichert werden, um einer Abwanderung der Bevölkerung in periphere Lagen entgegen zu wirken. Bedeutsam sind z.B. ein zentrennahes Angebot an Wohnbauflächen oder auch eine attraktive Infrastruktur, die u.a. soziale, kulturelle und nahversorgungsrelevante Einrichtungen umfasst.

7. Wohnbauentwicklung auf verschiedene Zielgruppen ausrichten

Die Entwicklung von Wohnen im Bestand kann neue Qualitäten in der Region schaffen. Die Bestands- und Neubauentwicklung sollte durch ein diversifiziertes und zielgruppengerechtes Angebot gezielt auf die Bedürfnisse verschiedener Nachfragegruppen ausgerichtet werden. Für die Region ist es förderlich, eine Fokussierung der Bestandsentwicklung auf ausgewählte Standorte auf Quartiersebene vorzunehmen und bei der Entwicklung dieser Standorte besonders auf die Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen abzustellen.

ZIELE OHNE UNMITTELBARE AUSWIRKUNGEN AUF DEN REGIONALPLAN

1. Energetische Sanierung des Gebäudebestandes fortsetzen

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes zielt auf Energieeinsparungen und Kostensenkungen ab. Es wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die durch energetische Sanierung erzielbaren Einsparpotenziale sind erheblich. Eine intensive Beratung über Möglichkeiten und Fördermittelangebote kann ebenso wie die Initiierung von Pilotprojekten [z.B. Klimaschutzsiedlungen NRW] zur Steigerung der Sanierungsaktivitäten beitragen.

2. Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes erreichen

Die barrierefreie Gestaltung bezieht sich nicht nur auf den barrierefreien Ausbau des Wohnungsbestandes, sondern zielt auch auf eine stärkere Berücksichtigung der Barrierefreiheit bei



Neubaumaßnahmen ab. Mit dem voranschreiten- den demografischen Wandel steigt der Bedarf an barrierefreien Wohnungen.

3. Qualitätsoffensive im Wohnungsbau starten

Qualitäten im Wohnungsbau lassen sich über die Wohnung selbst beschreiben, insbesondere deren innovative und flexible Auslegung, sowie über die Gestaltung des näheren Wohnumfeldes. Der Begriff der Baukultur beschreibt in diesem Zusammenhang treffend sämtliche Elemente der gebauten Umwelt. Qualitätvoller Wohnungsbau muss bei allen beteiligten Akteuren als wichtiges Ziel anerkannt sein.

4. Gemeinsames Marketing und Medienauftritte initiieren

Von den Menschen im Bergischen Land wird die Wohnqualität in der Regel positiver wahrgenommen als von vielen Außenstehenden. Neben den umfangreichen Aktivitäten der Städte sollten zur Verbesserung des Image und der Wahrnehmung als attraktiver Wohnstandort gemeinsame Maßnahmen zum Marketing und Medienauftritte entwickelt und durchgeführt werden. Positives, bereits umgesetztes Beispiel ist der gemeinsame regionale Auftritt bei der EXPO REAL in München.

5. Wohnungsbau zukunftssicher und demografie- fest gestalten [in Zusammenhang mit Punkt 2]

Der demografiefeste Wohnungsbau umfasst neben der altengerechten Ausgestaltung des Wohnungsbestandes auch das Wohnumfeld, dessen Gegebenheiten und Ausprägungen, die in die Betrachtungen einbezogen werden müssen. Es ist zu prüfen, ob im Wohnumfeld die notwendige Infrastruktur vorhanden ist, ob es unter Sicherheitsaspekten annehmbar ist und eine möglichst barrierearme Ausstattung aufweist.

6. Private Initiativen unterstützen

Unter dem Aspekt innovativer Wohnkonzepte und der zielgruppengerechten Bestandsentwicklung ist der Unterstützung privater Initiativen eine besondere Bedeutung beizumessen. Vorhandene private Initiativen sollten aufgegriffen und unterstützt, zugleich sollten Initiativen dieser Art auch angestoßen werden.

7. Gute Beispiele dokumentieren [in Zusammenhang mit Punkt 3 und 4]

Die Entwicklung von Beispielprojekten im Bergischen Städtedreieck ist geeignet, die Herausbildung einer zukunftsgerechten Baukultur im Wohnungsbau zu fördern. Eine Dokumentation guter Beispiele kann die Machbarkeit entsprechender Wohnbauprojekte aufzeigen und zu einer Diskussion über die Ziele und Möglichkeiten der künftigen Art und Weise des Wohnens beitragen.

POTENZIALE DER WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG



Die Karte des Bergischen Städtedreiecks auf der folgenden Doppelseite zeigt die derzeitigen Potenziale der Wohnbauflächenentwicklung auf. Unterschieden wird hierbei nach der Anzahl der Wohneinheiten und dem derzeitigen Planungsstand. Aufgrund der gewünschten Darstellungstiefe eines regionalen Positionspapiers werden nur Wohnbauflächen ab 20 WE berücksichtigt.

Dabei sind zusätzlich die Flächen mit einem »A« gekennzeichnet, die tatsächlich in den nächsten 10-15 Jahren dem Markt zugänglich gemacht werden können [nur »orange oder grüne« Flächen, die noch über kein Baurecht verfügen]. Mit einem »B« sind diejenigen Flächen – wiederum ohne Baurecht – gekennzeichnet, die aufgrund verschiedener Faktoren, wie topografische Bedingungen,

Eigentumsverhältnisse [Veräußerungsbereitschaft], Erschließungskosten o.ä. realistischerweise in den nächsten 10-15 Jahren nicht erschlossen werden. Aufgrund der somit dargestellten Problematik schlägt das Bergische Städtedreieck generell die Einführung eines Flächenbedarfskontos [siehe Kapitel Positionierung und Auswirkungen auf den Regionalplan] für die Region der drei bergischen Großstädte vor.

Durch dieses flexible Instrument kann auch in Zukunft gewährleistet werden, das geeignete Flächen zum nachgefragten Zeitpunkt dem Markt zugänglich gemacht werden können – ohne eine Erhöhung des schon derzeit im Regionalplan festgelegten Gesamtbedarfs.

Legende

Wohnbauflächen mit Baurecht

- 20 bis 50 WE
- 51 bis 100 WE
- über 100 WE

Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung

- 20 bis 50 WE
- 51 bis 100 WE
- über 100 WE

Wohnbauflächenreserven im FNP (bisher keine B-Planung eingeleitet)

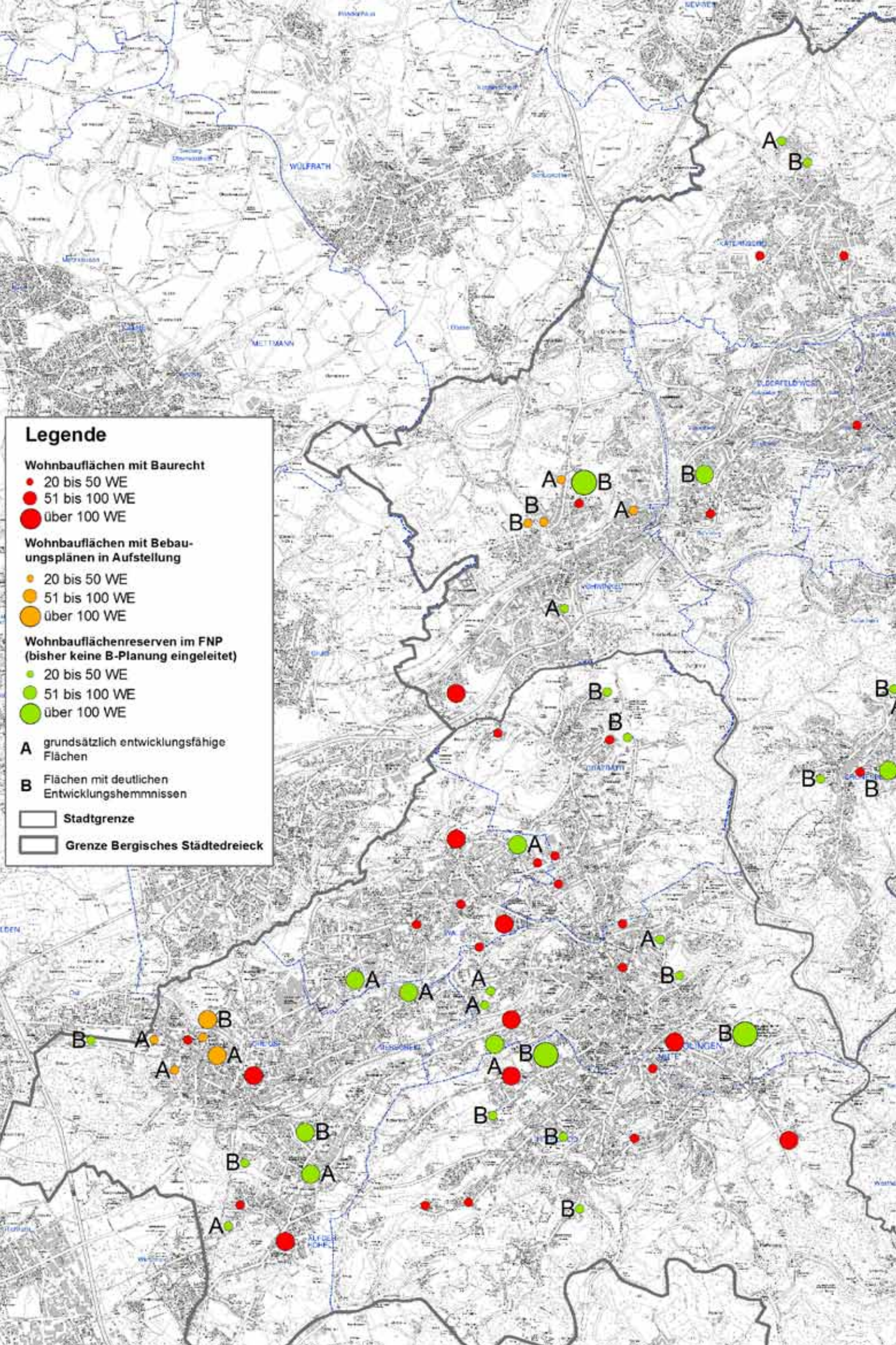
- 20 bis 50 WE
- 51 bis 100 WE
- über 100 WE

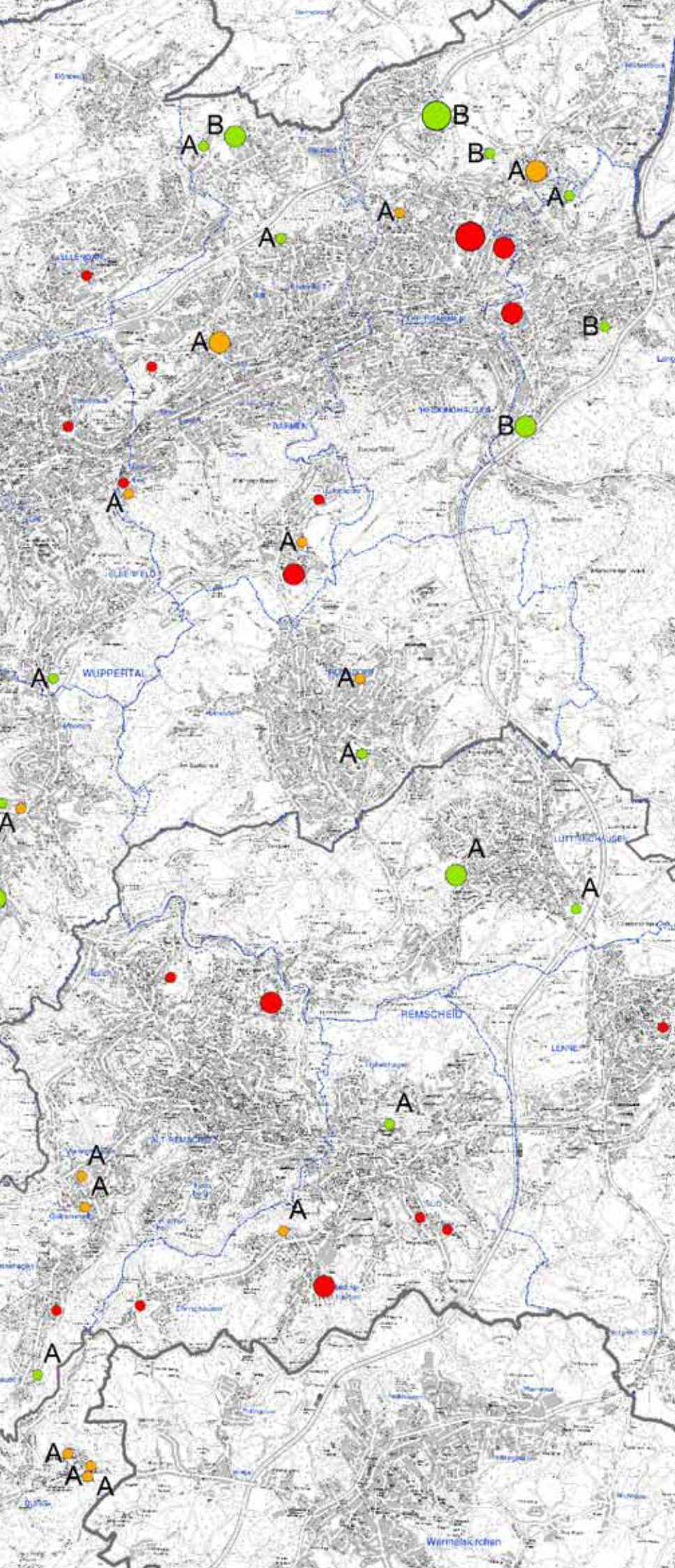
A grundsätzlich entwicklungsfähige Flächen

B Flächen mit deutlichen Entwicklungshemmnissen

Stadtgrenze

Grenze Bergisches Städtedreieck





POTENZIALE DER WOHNBAUFLÄCHEN- ENTWICKLUNG

Karte 1:
Gesamtübersicht des regionalen Wohn-
bauflächenpotenzials des Bergischen
Städtedreiecks ab 20 Wohneinheiten
mit Darstellung des derzeitigen Pla-
nungsstandes
[Stand 12/2011]

Erstellung: Stadt Wuppertal, Ressort
Stadtentwicklung und Städtebau
Zeichnung: Gabriele Friedrich
Kartografie: Stadt Wuppertal, Ressort
Vermessung, Katasteramt und Geo-
daten

POSITIONIERUNG UND AUSWIRKUNGEN AUF DEN REGIONALPLAN

NACHHALTIGE STÄRKUNG DES WOHNSTANDORTES BERGISCHES STÄTTEDREIECK IM REGIERUNGSBEZIRK

Remscheid, Solingen und Wuppertal sind als Ballungskern u.a. aufgrund der landschaftlichen Qualitäten sowie der räumlichen Lage zwischen Ruhrgebiet und Rheinschiene eine ausgeprägte Wohnungs-marktregion. Diese hat Potenziale zur Deckung unterschiedlicher Nachfragebedarfe – auch des Umlandes. Die Region profiliert sich daher als attraktiver Wohnstandort, um von den Überschwappeffekten der Rheinschiene zu profitieren. Sowohl im Bestand als auch in neu zu entwickelnden Baugebieten bieten sich u.a. für Berufspendler günstig gelegene, relativ preiswerte und vielfältige Wohnungsangebote. Attraktive Standorte bestehen auch direkt in den Zentren der Region mit ihrem vielfältigen infrastrukturellen Angebot. Durch seniorengerechte Wohnungen kann auch der demografische Wandel abgefedert werden. Eine Weiterentwicklung und attraktive Ausgestaltung der Wohnungsmärkte und -angebote im Bergischen Städtedreieck bedeutet auch eine Stärkung der Raumstruktur im Regierungsbezirk und in Nordrhein-Westfalen. Diese Aspekte spiegeln sich in den regionalen Anforderungen an den Regionalplan wider.

NACHFRAGEGERECHTES WOHNBAUFLÄCHENANGEBOT

Die Städte des Bergischen Städtedreiecks brauchen ausreichende Flächenreserven, um ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen nachfragegerechten Wohnbauflächen anbieten zu können. Trotz eindeutiger Schwerpunktsetzung bei der Innenentwicklung kann auf einzelne Arrondierungen und Flächenneuerschließungen zur Deckung der qualitativen Bedarfe aller Zielgruppen nicht verzichtet werden.

MÖGLICHT HOHE FLEXIBILITÄT IN FORM EINES FLÄCHENBEDARFSKONTOS

Die Besonderheiten der Region, insbesondere die Kleinteiligkeit der Wohnbauflächenpotenziale, die topografische Situation und die oftmals eingeschränkte Verfügbarkeit potenzieller Wohnbauflächen erfordert im Hinblick auf den Regionalplan eine möglichst hohe Flexibilität bei der Siedlungsflächenausweisung. Der Regionalplan sollte entsprechend flexible Instrumente bei der Flächen- und Bedarfszuweisung anwenden. Aus Sicht des Bergischen Städtedreiecks wäre insbesondere das seitens der Regionalplanungsbehörde zum Runden Tisch Siedlungsstruktur thematisierte Instrument des Flächenbedarfskontos [Bedarfsausweisung als textliche Aussage über die zeichnerisch dargestellten Siedlungsflächen hinaus] hierfür geeignet.

PRIORITÄT INNENENTWICKLUNG

Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung im Bergischen Städtedreieck soll auch zukünftig in integrierten Lagen erfolgen. Dafür kommen

auch Brach- und Umnutzungsflächen in Betracht. Die Priorität der Innenentwicklung sollte durch entsprechende Aussagen in den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes für die gesamte Planungsregion betont werden. Die Bedarfszuweisung im »Speckgürtel« sollte entsprechend angepasst werden.

AUSNUTZUNG UND STÜTZUNG VORHANDENER INFRASTRUKTUREN

Ein wichtiger Aspekt bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Orientierung an leistungsfähigen Verkehrsachsen [insbesondere des SPNV]. Neue Wohnbauflächen sollen zudem vorrangig so verortet werden, dass sie zum Erhalt und der Stärkung vorhandener Infrastrukturen, z.B. der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur, beitragen.

QUANTITATIVE FLÄCHENBEDARFE FÜR WOHNBAUFLÄCHEN IM REGIONALPLAN

Bisher existieren – aufgrund ausstehender Gutachten zur Bedarfsberechnungsmethode – noch keine Aussagen der Regionalplanungsbehörde zur Flächenbedarfsberechnung und den abzuleitenden Flächenkontingenten, die den Kommunen zugestanden werden. Das Bergische Städtedreieck geht davon aus, dass der quantitative Flächenbedarf sich in der Größenordnung am bestehenden Regionalplan orientiert. Die konkrete Verortung der Flächen ist [soweit die Flächen nicht im Sinne eines Flächenbedarfskontos im Regionalplan festgeschrieben werden] in späteren Abstimmungsschritten vorzunehmen.



BERÜCKSICHTIGUNG VON ENTWICKLUNGSPULSEN BENACHBARTER STÄDTE / REGIONEN

Die erkennbaren bzw. zu erwartenden »Überschwappeffekte« aus der sich dynamisch entwickelnden Düsseldorfer Region sollten bei der Zuordnung von Flächenbedarfskontingenten an das Bergische Städtedreieck berücksichtigt werden. Insbesondere die teilweise sehr guten Verkehrsverbindungen – speziell die Bahnanbindung – Richtung Düsseldorf und Köln [v.a. Remscheid] lassen eine nachhaltige und siedlungsstrukturell sinnvolle Steuerung der auf die Region um Düsseldorf wirkende Wohnbaulandnachfrage möglich erscheinen.

STÄRKUNG DER BALLUNGSKERNE DURCH REGIONALPLANERISCHE STEUERUNG BEI DER FLÄCHENBEDARFSVERTEILUNG

Aufgrund ihrer Zentralität übernehmen die Ballungskerne eine besondere Funktion. Das Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen, an Arbeitsplätzen und Freizeiteinrichtungen etc. ist besonders groß. Diese Nähe erfüllt das Leitbild der »Stadt der kurzen Wege« und bietet damit die besten Voraussetzungen für eine ressourceneffiziente und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung. Durch unterschiedlichste Faktoren [Strukturwandel, Demografischer Wandel], nicht zuletzt aber auch durch erhebliche Flächenausweisungen in den ländlich geprägten Umlandkommunen der drei Bergischen Großstädte ist es zu räumlichen Disparitäten gekommen, die in der Region zu schrumpfenden Kernstädten und zu einem wachsenden »Speckgürtel« geführt haben. Die Steuerung der Regionalplanung, die in der Anerkennung der Flä-

chenbedarfe und ihrer Verteilung in der Planungsregion liegt, sollte konsequent genutzt werden, entstandene räumlichen Disparitäten nicht zu verstärken, sondern aktiv entgegenzusteuern. Die Ausweisung von Siedlungsflächen in Umlandkommunen des Städtedreiecks sollte sich daher an den Eigenentwicklungsbedarfen der Kommunen orientieren [soweit nicht besondere Effekte wie im Großraum Düsseldorf zu beachten sind]. Eine Abschöpfung von Wohnbaupotenzialen und dadurch eine Verstärkung der Umlandwanderung aus den Zentren des Bergischen Städtedreiecks in den angrenzenden ländlich bzw. kleinstädtisch geprägten Raum sollte durch die regionalplanerische Steuerung von Flächenkontingenten vermieden werden.

INTERREGIONALE ABSTIMMUNG ZWISCHEN DEN PLANUNGSREGIONEN

Das Bergische Städtedreieck ist durch seine Lage am Rande der Planungsregion Düsseldorf stark durch Flächenausweisungen in den angrenzenden Planungsregionen [Köln, Arnsberg, Ruhrgebiet] beeinflusst. Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ist eine einheitliche Bedarfszuweisung über die Planungsregionsgrenzen hinweg daher von besonderer Bedeutung. Eine abgestimmte Vorgehensweise in allen Planungsregionen NRWs mit einer einheitlichen Flächenbedarfsberechnung – entsprechend dem Entwurf der Leitlinien zum Regionalplan – und eine entsprechende Bedarfszuweisung ist aus Sicht der Bergischen Städte wesentliche Voraussetzung für die angestrebte Stärkung der Ballungskerne und die Vermeidung von Umlandwanderung.





IMPRESSUM

BEARBEITUNG

Regionaler Arbeitskreis
Regionales Positionspapier Wohnen
Bergisches Städtedreieck

MITGLIEDER

- Heinrich Ammelt [*Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Remscheid*]
- Andreas Knappe [*Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft Remscheid*]
- Martin Menzel [*Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege Solingen*]
- Thomas Seck [*Ressort Stadtentwicklung und Städtebau Wuppertal*]
- Carsten Zimmermann [*Bergische Entwicklungsagentur*]

PROJEKTLEITUNG / GESCHÄFTSFÜHRUNG AK

Carsten Zimmermann
Teamleitung
Regionalentwicklung und -management
Tel. +49 [0] 212 881606 68
Fax +49 [0] 212 881606 66
zimmermann@bergische-agentur.de
www.bergische-agentur.de

GESTALTUNG UND LAYOUT

Carsten Zimmermann

Solingen, im Januar 2012

Die Bergische Entwicklungsagentur GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Städte Wuppertal, Solingen, Remscheid, der bergischen Stadtsparkassen, der IHK und der Wirtschaftsförderung Wuppertal. Die Bergische Entwicklungsagentur bündelt und koordiniert Entwicklungsaufgaben und Strukturprojekte von regionaler Bedeutung.



