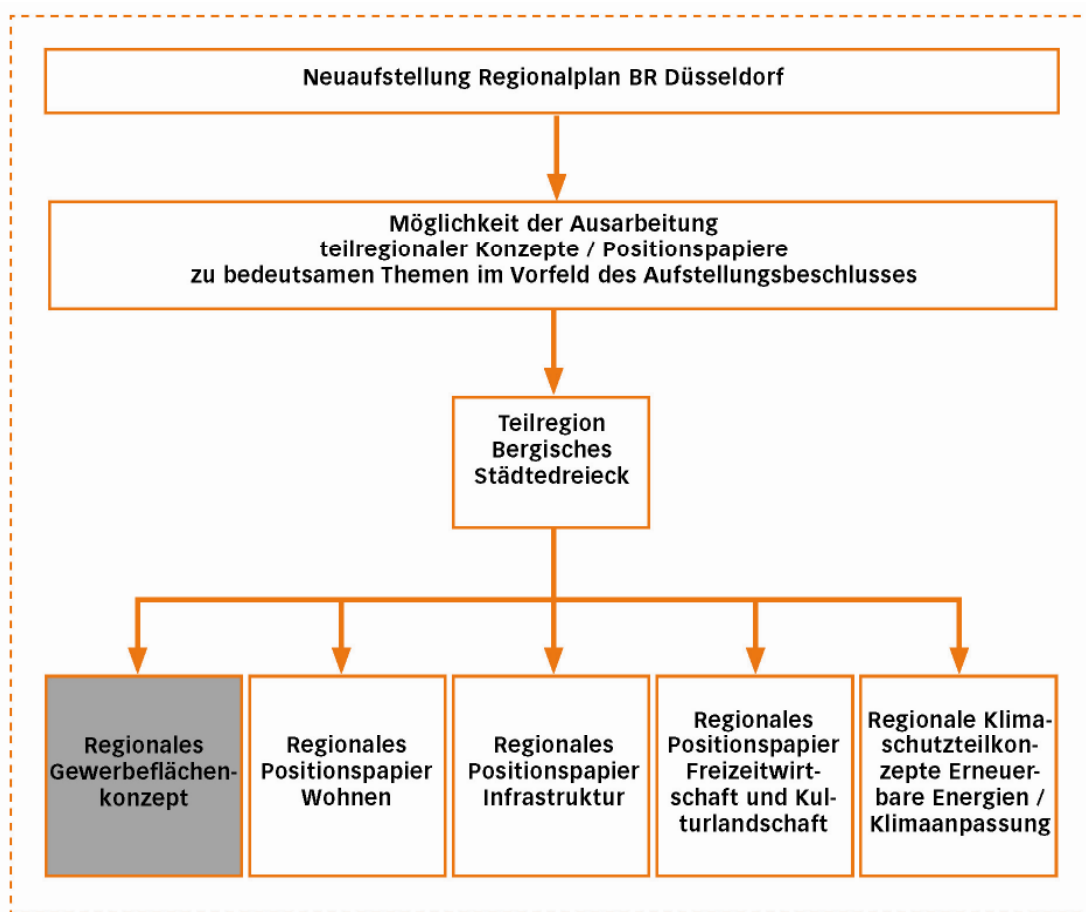


## Regionale Positionspapiere und Konzepte zum Regionalplan

Die Räte der drei Bergischen Großstädte und die Gesellschafterversammlung der Bergischen Entwicklungsagentur haben die BEA damit beauftragt, die fachliche Begleitung und Moderation von regionalen Positionspapieren und Konzepten im Vorfeld des Erarbeitungsbeschlusses zum Regionalplan zu übernehmen. Es wurden seitens der BEA entsprechende Arbeitskreise mit städtischen Vertretern zur fachlichen Erarbeitung eingerichtet. Für das Regionale Positionspapier Wohnen waren hierbei neben der BEA die Stadtentwicklungs-/ Stadtplanungsabteilungen aller drei Städte vertreten.

Eine generelle Übersicht zu den zu erstellenden Konzepten und Positionspapieren gibt die nachfolgende Grafik:



Grafik 1: Regionale Konzepte und Positionspapiere zur Neuaufstellung des Regionalplans

Da die Konzepte eine Gesprächsgrundlage der Städte bei den jeweiligen Stadtgesprächen mit der Bezirksregierung Düsseldorf zum Regionalplan Ende Mai bilden werden, wurde vereinbart, die Erarbeitung aller Positionspapiere bzw. Konzepte bis Ende Februar abzuschließen, damit im Vorfeld der Gespräche alle zuständigen Ausschüsse bzw. Räte erreicht werden können.

Die BEA wird die regionalen Konzepte/Positionspapiere nach Beschlussfassung durch die drei Bergischen Städte an die Bezirksregierung Düsseldorf weiterleiten.

## **Unterscheidung Regionale Positionspapiere und Regionale Konzepte**

Die Region des Bergischen Städtedreiecks erarbeitet insgesamt drei Konzepte und drei Positionspapiere zum Regionalplan. Der Unterschied zwischen Konzepten und Positionspapieren ist v.a. darin zu sehen, dass in den Positionspapieren des Städtedreiecks Haltungen und Positionen zu bestimmten Themenfeldern [Wohnen, Infrastruktur, Freizeitwirtschaft und Kulturlandschaft] gegenüber der Bezirksregierung hergeleitet und formuliert werden, während den Konzepten eine vertiefte Untersuchung zu den Themenfeldern vorausgeht. Daher ist der Umfang der Positionspapiere auch entsprechend geringer.

Alle Positionspapiere und Konzepte sollen in den Diskussionsprozess zu Zielen und Grundsätzen im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung einfließen. Die Themenfelder wurden mit der Regionalplanungsbehörde abgestimmt.

## **Ausgangssituation im Wohnungsmarkt [Zusammenfassung aus dem Positionspapier]**

Alle regionalen Positionspapiere und Konzepte – somit auch das Regionale Positionspapier Wohnen – bauen auf dem von allen drei Räten verabschiedeten „Regionalen Standortkonzept zukunfthoch<sup>3</sup>“ auf und beziehen sich inhaltlich auf die darin erarbeiteten strategischen Entwicklungsziele.

Zur Ausgangssituation im Themenfeld Wohnen wurde festgestellt, dass das Bergische Städtedreieck über ausgezeichnete Standortfaktoren [z.B. Lage, Verkehrsanbindung, Verflechtungen zu den Wachstumsräumen Düsseldorf/Köln, unverwechselbarer Landschaftsraum] verfügt, die ein differenziertes hochwertiges Wohnungsangebot ermöglichen.

Siedlungsstrukturelle Gemeinsamkeiten [z.B. Polyzentrale Stadtstruktur, große Nähe zu innerstädtischen Grünflächen und Freiraumstrukturen, Siedlungsentwicklung anhand der Vorgaben der Topografie, Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in prägenden Gemengelagen, historische Ortskerne] haben zu ähnlichen Ausgangslagen in den drei Großstädten geführt, auch wenn starke individuelle Gegebenheiten [z.B. überdurchschnittlich hoher genossenschaftlicher Wohnungsbestand in Solingen, stadtbildprägende Gründerzeitquartiere in der Talachse in Wuppertal] zu verzeichnen sind.

Generell kann der Wohnungsmarkt im Bergischen Städtedreieck als entspannt und – im Vergleich zu den Wachstumsregionen der Rheinschiene – vom Preisniveau als günstig angesehen werden. Es ist ein breites Spektrum unterschiedlichster Qualitäten an Wohnungen vorhanden. Wohnungsüberhänge sind in einigen Wohnungsmarktsegmenten festzustellen, die insbesondere in Remscheid und Wuppertal, aber auch in Solingen, bereits zu einem wahrnehmbaren Wohnungsleerstand in Teilgebieten geführt hat, der jedoch zumeist nicht für den örtlichen Flächenbedarf von Familienheimen aktiviert werden kann. Überdurchschnittliche Leerstände sind punktuell in Quartieren anzutreffen, die qualitativ und strukturell als problematisch einzustufen sind. Im Ein- und Zweifamilienhausbau ist in großen Teilen eine konstante Nachfrage – im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau – festzustellen.

Im Bergischen Städtedreieck wird neben der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum durch Neubau v.a. auch die Bestandsentwicklung in Bezug auf die energetische Sanierung, Barrierefreiheit und den Anforderungen einer alternden Bevölkerung als künftiges Tätigkeitsfeld gesehen. Die prognostizierte demografische Entwicklung wird voraussichtlich zukünftig auch zu Abriss und Neubau in städtisch integrierten Lagen führen – verbunden mit einem Rückgang der Zahl der Haushalte und Veränderungen der Haushalts- und Wohnungsgrößen.

***Eine große Chance für das Bergische Städtedreieck ist, dass die Region von der prognostizierten Entwicklung der Wachstumsregionen entlang der Rheinschiene profitieren kann. Von Vorteil ist, dass rechnerisch von einem ausreichenden Flächenangebot in den Bergischen Großstädten ausgegangen werden kann. Zu bedenken sind jedoch 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. Auf diese Thematik zielt auch die im Folgenden dargestellte Positionierung des Bergischen Städtedreiecks ab.***

#### **Regionale Ziele und Positionierung im Hinblick auf den Regionalplan [Zusammenfassung aus dem Positionspapier]**

***Folgende Regionale Zielvorstellungen [mit und ohne unmittelbare Auswirkungen auf den Regionalplan] werden im Positionspapier Wohnen formuliert und näher ausgeführt:***

- Innenentwicklung vorantreiben
- Vorhaltung ausreichender Flächenreserven sicherstellen
- Entwicklungsimpulse benachbarter Regionen nutzen
- Künftige Wohnbauflächen strategisch ausrichten
- Familienfreundliche Wohnstandorte mit hoher Qualität des Wohnumfeldes sichern und entwickeln
- Abwanderung von Bevölkerung an die Peripherie verhindern
- Wohnbauentwicklung auf verschiedene Zielgruppen ausrichten
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes fortsetzen
- Barrierefreiheit des Wohnungsbestandes erreichen
- Qualitätsoffensive im Wohnungsbau starten
- Gemeinsames Marketing und Medienauftritte initiieren
- Wohnungsbau zukunftssicher und demografiefest gestalten
- Private Initiativen unterstützen
- Gute Beispiele dokumentieren

***Aufgrund der Zielvorstellungen werden folgende Positionen des Bergischen Städtedreiecks gegenüber der Bezirksregierung Düsseldorf im Positionspapier formuliert:***

1. Die Städte benötigen ausreichende Flächenreserven, um ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlich nachgefragten Wohnbauflächen anbieten zu können.

- Trotz der Schwerpunktsetzung auf die Innenentwicklung kann auf einzelne Arrondierungen und Flächenneuerschließungen nicht verzichtet werden.
2. Die Bergischen Großstädte regen aufgrund der Kleinteiligkeit der Wohnbauflächenpotenziale, der topografischen Situation und der oftmals eingeschränkten Verfügbarkeit eine möglichst hohe Flexibilität bei der Siedlungsflächenausweisung in Form eines Flächenbedarfskontos an.
  3. Die Priorität der künftigen Wohnbauentwicklung ist in der Innenentwicklung zu sehen.
  4. Vorhandene Infrastrukturen sollen ausgenutzt und gestützt werden durch vorrangige Entwicklung von Wohnbauflächen an leistungsstarken Verkehrsachsen [insbesondere SPNV].
  5. Das Bergische Städtedreieck geht davon aus, dass das quantitative Flächenangebot, das den Kommunen zukünftig zur Verfügung steht, sich am bestehenden Regionalplan orientiert – auch wenn das Gutachten zur neuen landeseinheitlichen Bedarfsberechnungsmethode noch aussteht.
  6. Bei den erkennbaren „Überschwappereffekten“ der dynamisch entwickelnden Düsseldorfer Region sollte das Bergische Städtedreieck eine besondere Berücksichtigung bei der Zuordnung von Flächenbedarfskontingenten – insbesondere aufgrund der teilweise sehr guten Verkehrsverbindungen [speziell Bahnverbindungen] Richtung Düsseldorf und Köln erhalten.
  7. Das Bergische Städtedreieck sieht eine Verpflichtung zur Stärkung der Ballungkerne durch regionalplanerische Steuerung bei der Flächenbedarfsverteilung. Aufgrund erheblicher Flächenausweisungen in den ländlich geprägten Umlandgemeinden der Bergischen Großstädte ist es zu räumlichen Disparitäten gekommen, die zu schrumpfenden Kernstädten und zu wachsenden „Speckgürteln“ geführt haben. Die Ausweisung an Siedlungsflächen in Umlandgemeinden sollte sich daher am Eigenbedarf orientieren [Ausnahme sog. „Überschwappereffekte“ des Großraums Düsseldorf]. Eine Abschöpfung von Wohnbauflächenpotenzialen aus den Zentren des Bergischen Städtedreiecks in den angrenzenden ländlich bzw. kleinstädtisch geprägten Raum sollte durch regionalplanerische Steuerung von Flächenkontingenten vermieden werden.
  8. Das Bergische Städtedreieck befindet sich am Rand der Planungsregion Düsseldorf und wird durch Flächenausweisungen angrenzender Planungsregionen [Köln, Arnsberg, Ruhrgebiet] beeinflusst. Eine abgestimmte Vorgehensweise in allen Planungsregionen NRW's mit einer einheitlichen Flächenbedarfsberechnung [entsprechend dem Entwurf der Leitlinien zum Regionalplan] ist daher von besonderer Bedeutung.

**Hiermit legt der regionale Arbeitskreis „Regionales Positionspapier Wohnen“ der BEA den Gremien der Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal das Regionale Positionspapier Wohnen zur Beschlussfassung vor.**