

A map of the city of Wuppertal, Germany, showing its urban layout. The map is overlaid with numerous small yellow squares and several blue circular icons with white symbols inside. The text 'INNENENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT WUPPERTAL' is superimposed in large, bold, black letters across the center of the map.

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT WUPPERTAL

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen 06. Februar 2020

RHA



REICHER HAASE ASSOZIIERTE
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

INHALT

1. GRUNDLAGEN
2. STADTRAUMTYPEN
3. POTENZIALE
4. UMSETZUNG

1. GRUNDLAGEN

AUFTRAG UND ZIELSETZUNG

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 (Drucksache VO/0974/17) die Ausschreibung und externe Vergabe von **zwei Konzepten** zur Identifizierung und Ausweisung von Wohnbauflächen beschlossen:

- **NEUE WOHNBAUFLÄCHEN FÜR WUPPERTAL** zur Suche neuer Wohnbauflächen im Außenbereich
- **INNENENTWICKLUNGSKONZEPT WUPPERTAL** zur Suche von Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnungsbau im bereits vorhandenen Siedlungsgefüge durch Neubau, Umbau und Anbau

Mit der Konzepterarbeitung sollen **ca. 110 ha neue Wohnbauflächen** bestimmt und in das **Änderungsverfahren des Regionalplans (RPD)** eingebracht werden (s. Drucksache VO/0799/17).

ZIELE

Das Innenentwicklungskonzept greift auf das strategische Grundgerüst – das **Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal“ (STEK)** – zurück.

Das Innenentwicklungskonzept konkretisiert fünf **Leitlinien des STEKs**:

WACHSENDE STADT - international und integriert

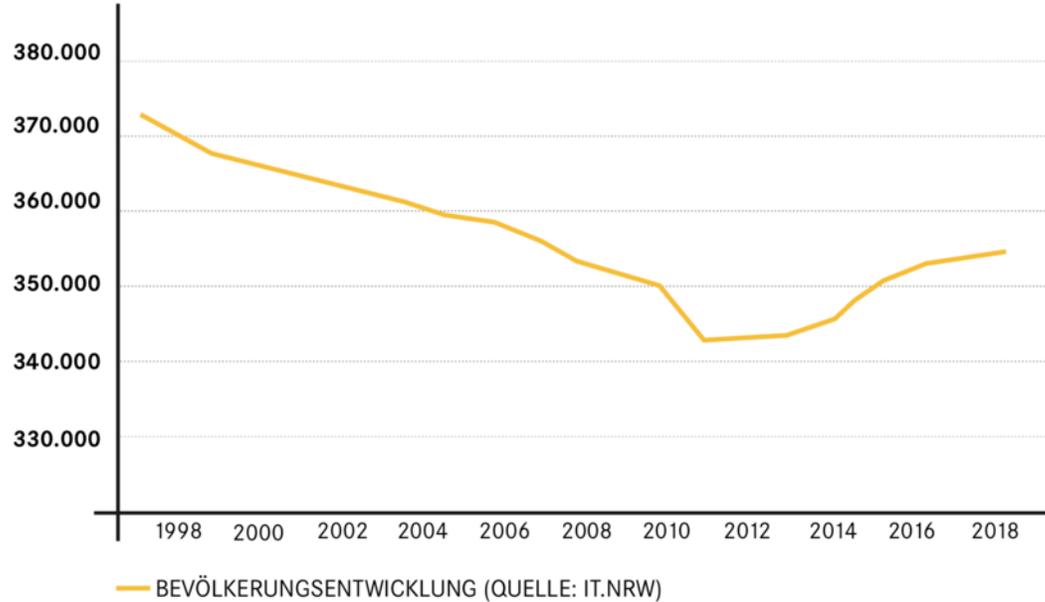
WOHNEN FÜR ALLE - nachhaltig und vielfältig

FREIRAUM - die grünste Großstadt

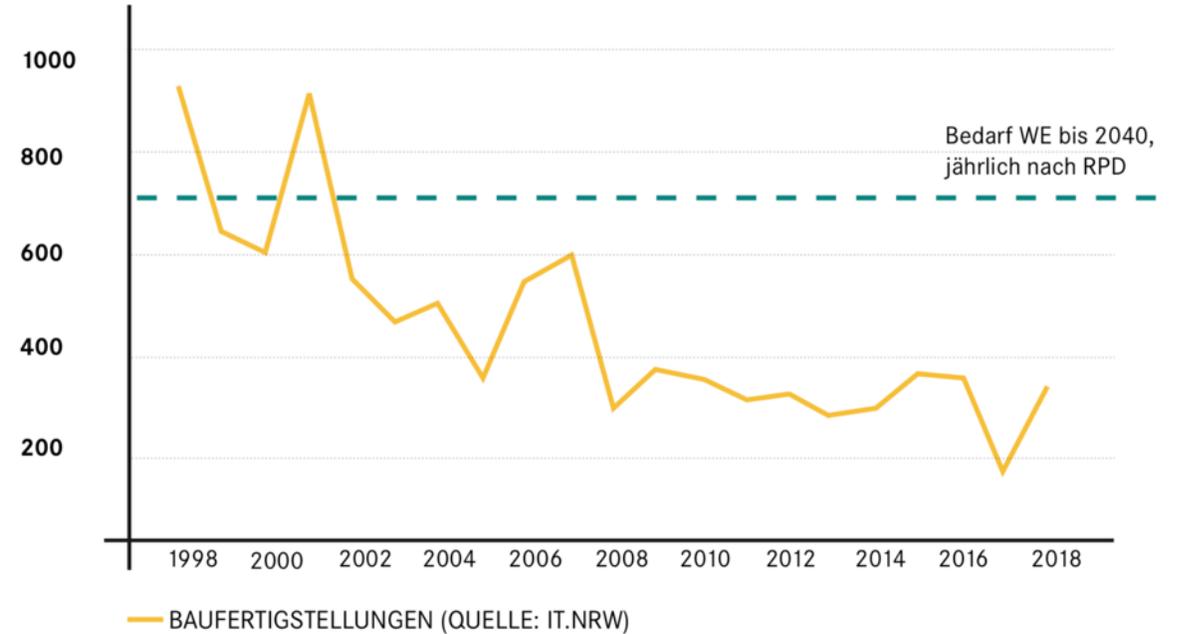
KLIMAWANDEL UND -ANPASSUNG - Wuppertal denkt voraus

QUARTIERE - attraktive Lebensmittelpunkte

HINTERGRUND



Wuppertal ist eine **wachsende Stadt**, die den Spagat zwischen Wachstum und Erhalt der Freiräume bewältigen muss. Hierzu ist die Innenentwicklung ein wichtiger Baustein.



In Wuppertal entstehen jährlich zu wenige neue Wohneinheiten (WE), um den von der Regionalplanungsbehörde Düsseldorf prognostizierten Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken. Bei gleichbleibender Bautätigkeit **fehlen** in Wuppertal perspektivisch jährlich **rund 330 neu gebaute Wohnungen**.

VORGEHEN

1. BESTIMMUNG VON ZWÖLF **STADTRAUMTYPEN** (SRT)

2. ERMITTLUNG VON **POTENZIALEN**

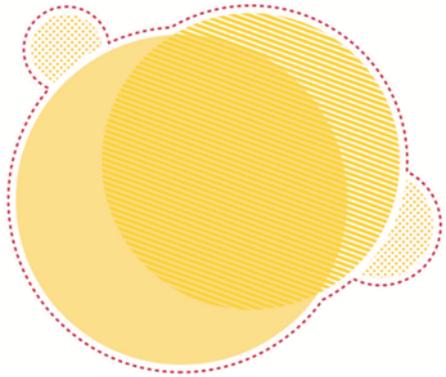
- Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²
- Baulücken
- Potenziale im Bestand

3. ABLEITUNG DER **ZIELE UND HANDUNGSFELDER**

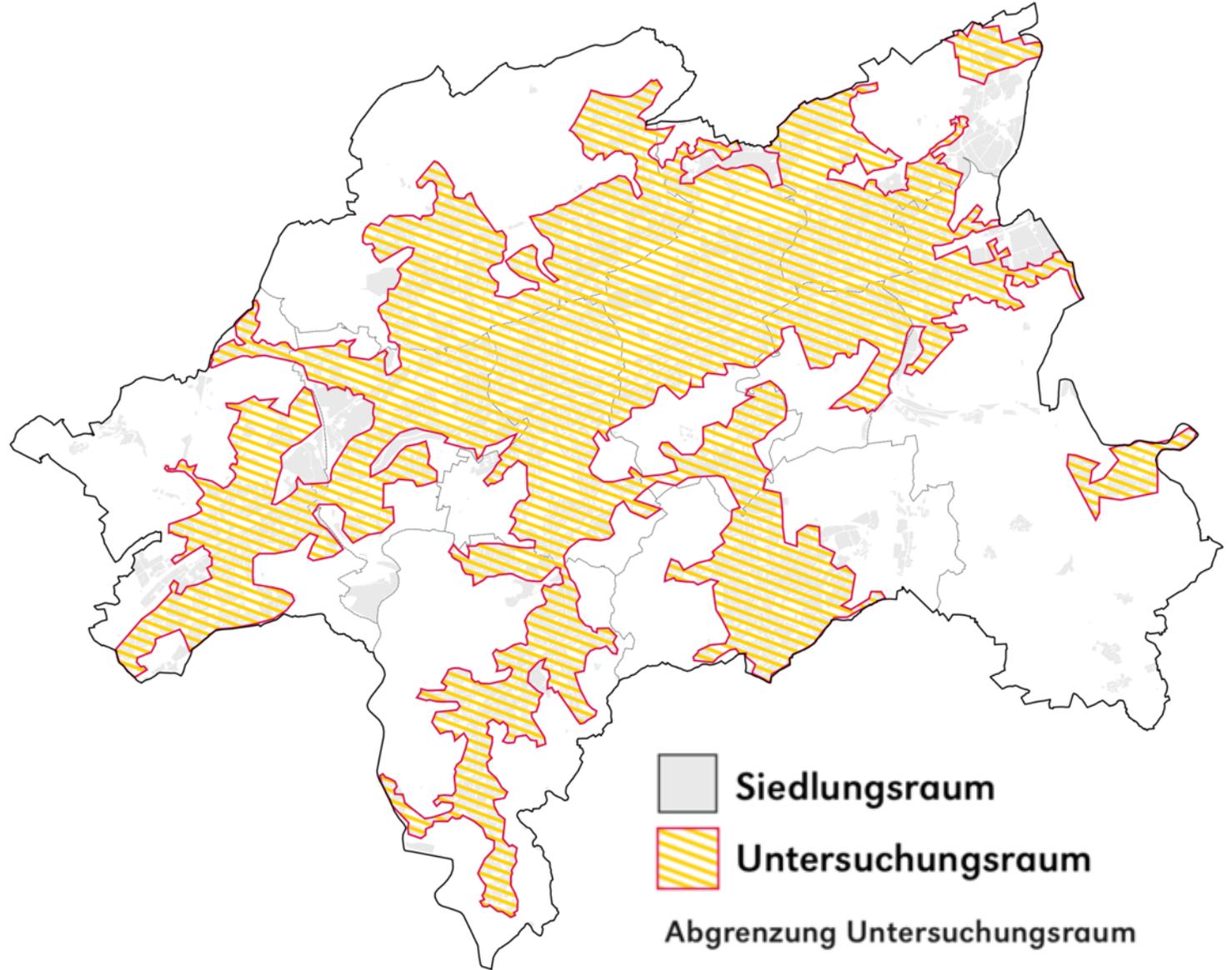
4. DARSTELLUNG DER **UMSETZUNG**



UNTERSUCHUNGSRAUM



-  **Untersuchungsraum**
-  **Allgemeiner Siedlungsbereich im RPD**
-  **Wohnbauflächen und gemischte Gebiete nach FNP**
-  **weitere Siedlungsflächen im Bestand nach Realnutzung**



-  **Siedlungsraum**
-  **Untersuchungsraum**
- Abgrenzung Untersuchungsraum
(ohne Maßstab)**

2. STADTRAUMTYPEN

STADTRAUMTYPENANALYSE

Aufteilung des untersuchten Siedlungsbereiches in **zwölf STADTRAUMTYPEN (SRT)** zur differenzierten Betrachtung:

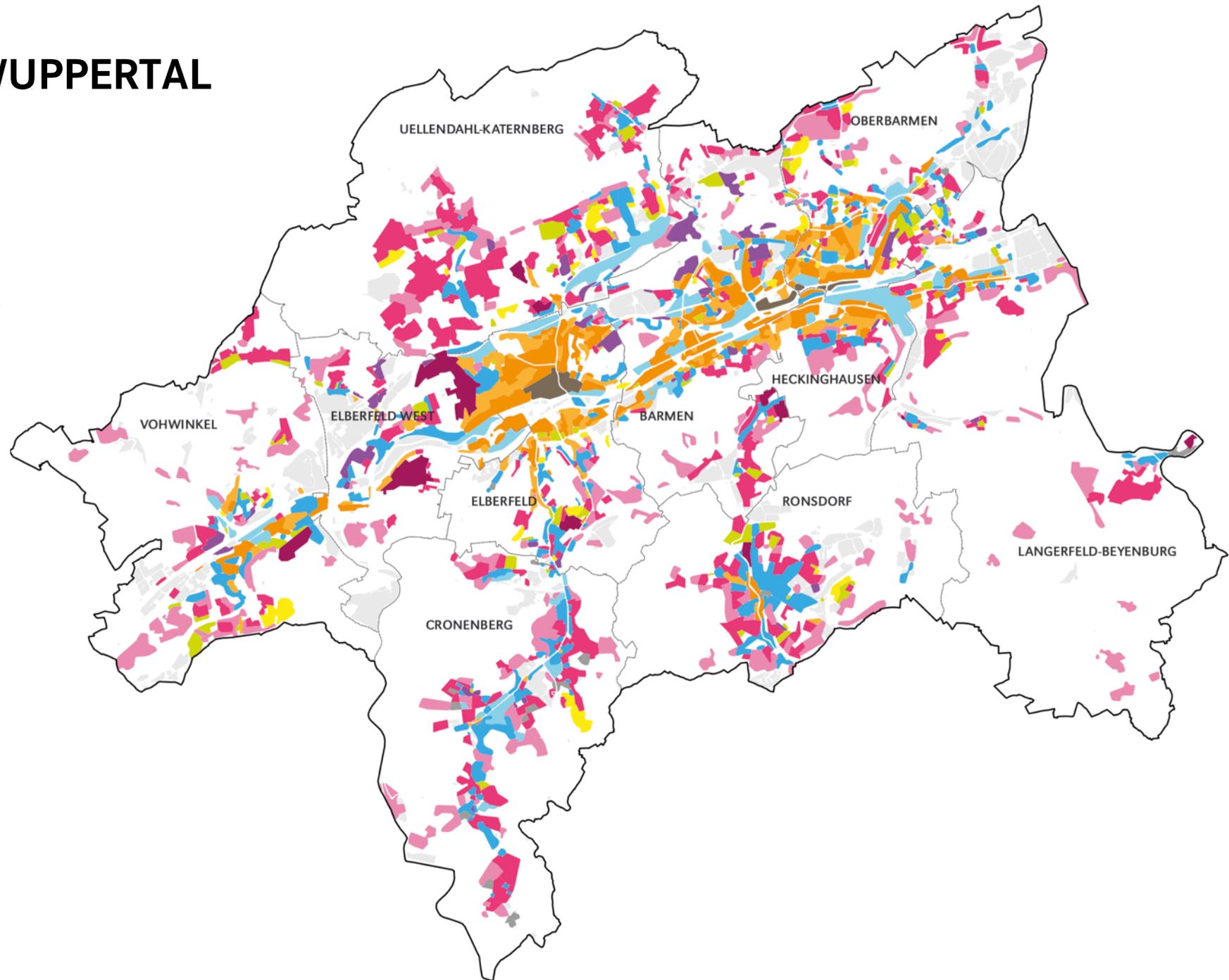
- Einschätzung der stadtraumspezifischen Möglichkeiten der Ergänzung
- Berechnung der stadtraumspezifischen und gesamtstädtischen Wohnbauflächenpotenziale
- Entwicklung von stadtraumspezifischen Orientierungswerten der behutsamen Innenentwicklung

Die **Abgrenzung** der SRT untereinander anhand folgender städtebaulichen Ausprägungen:

- Nutzung
- Gebäudetypologien
- Dichte
- Geschossigkeit
- Baualter
- Denkmalschutz

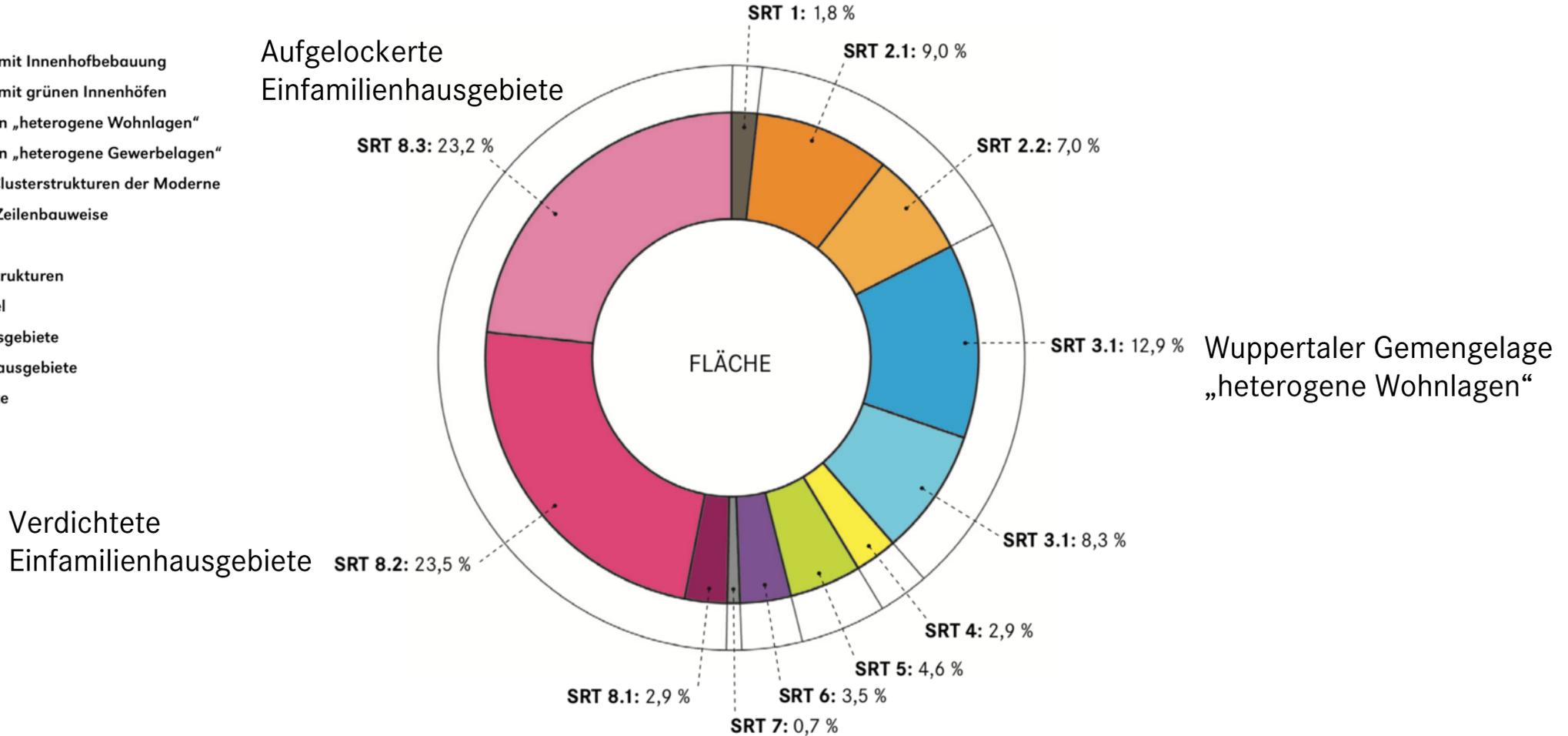
STADTRAUMTYPEN IN WUPPERTAL

- 1 Hochverdichtete Kernlagen
- 2.1 Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
- 2.2 Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhöfen
- 3.1 Wuppertaler Gemengelagen „heterogene Wohnlagen“
- 3.2 Wuppertaler Gemengelagen „heterogene Gewerbelagen“
- 4 Hochhaussiedlungen und Clusterstrukturen der Moderne
- 5 Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise
- 6 Siedlungsbau
- 7 Dörfliche und kleinteilige Strukturen
- 8.1 Innenstadtnahe Villenviertel
- 8.2 Verdichtete Einfamilienhausgebiete
- 8.3 Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete
- Bestehende Gewerbegebiete



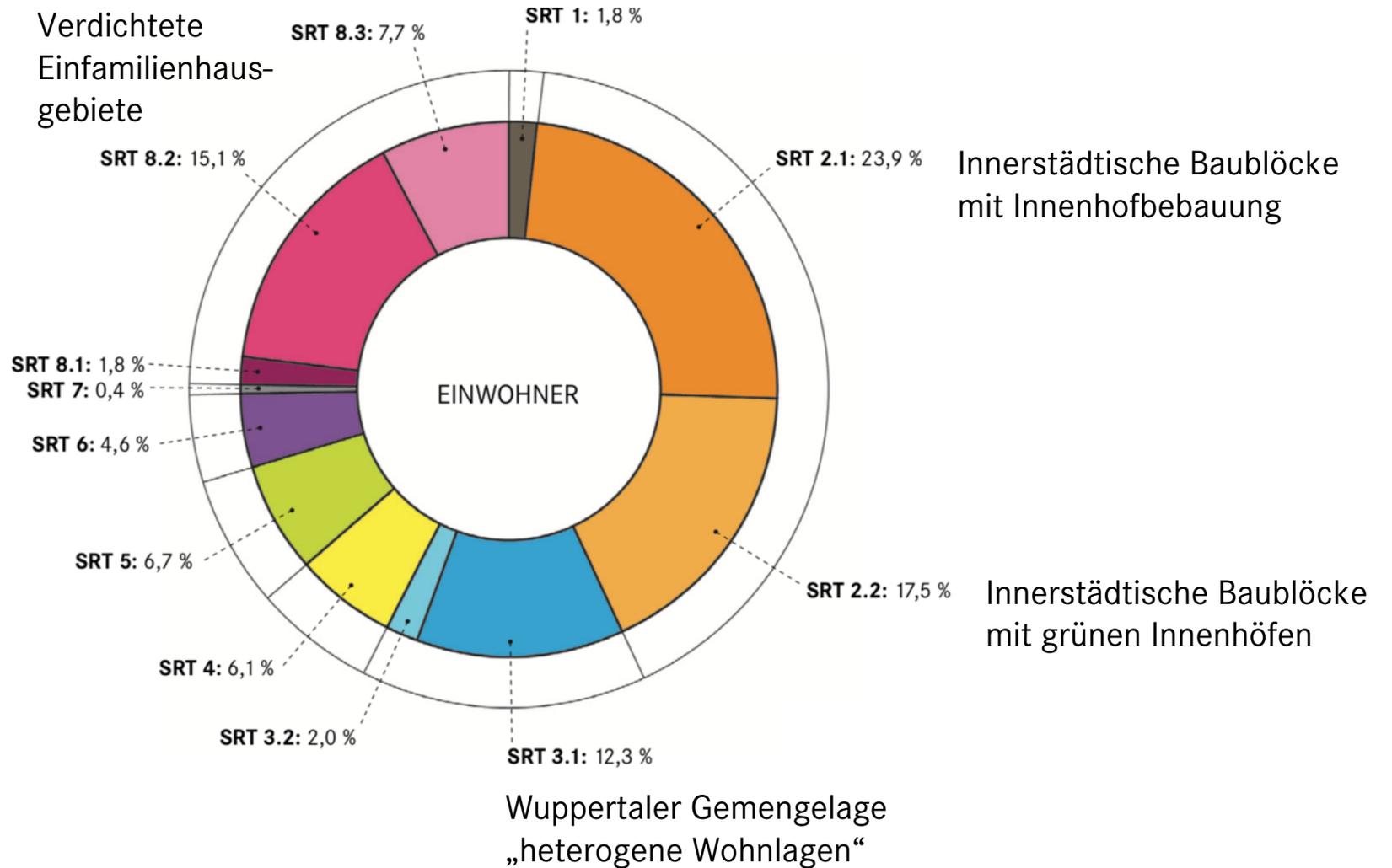
STADTRAUMTYPEN IN WUPPERTAL - FLÄCHENANTEILE

-  1 Hochverdichtete Kernlagen
-  2.1 Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
-  2.2 Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhöfen
-  3.1 Wuppertaler Gemengelage „heterogene Wohnlagen“
-  3.2 Wuppertaler Gemengelage „heterogene Gewerbelagen“
-  4 Hochhaussiedlungen und Clusterstrukturen der Moderne
-  5 Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise
-  6 Siedlungsbau
-  7 Dörfliche und kleinteilige Strukturen
-  8.1 Innenstadtnahe Villenviertel
-  8.2 Verdichtete Einfamilienhausgebiete
-  8.3 Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete
-  Bestehende Gewerbegebiete



STADTRAUMTYPEN IN WUPPERTAL - BEVÖLKERUNGSANTEILE

-  1 Hochverdichtete Kernlagen
-  2.1 Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
-  2.2 Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhöfen
-  3.1 Wuppertaler Gemengelagen „heterogene Wohnlagen“
-  3.2 Wuppertaler Gemengelagen „heterogene Gewerbelagen“
-  4 Hochhaussiedlungen und Clusterstrukturen der Moderne
-  5 Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise
-  6 Siedlungsbau
-  7 Dörfliche und kleinteilige Strukturen
-  8.1 Innenstadtnahe Villenviertel
-  8.2 Verdichtete Einfamilienhausgebiete
-  8.3 Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete
-  Bestehende Gewerbegebiete



STADTRAUMTYPEN

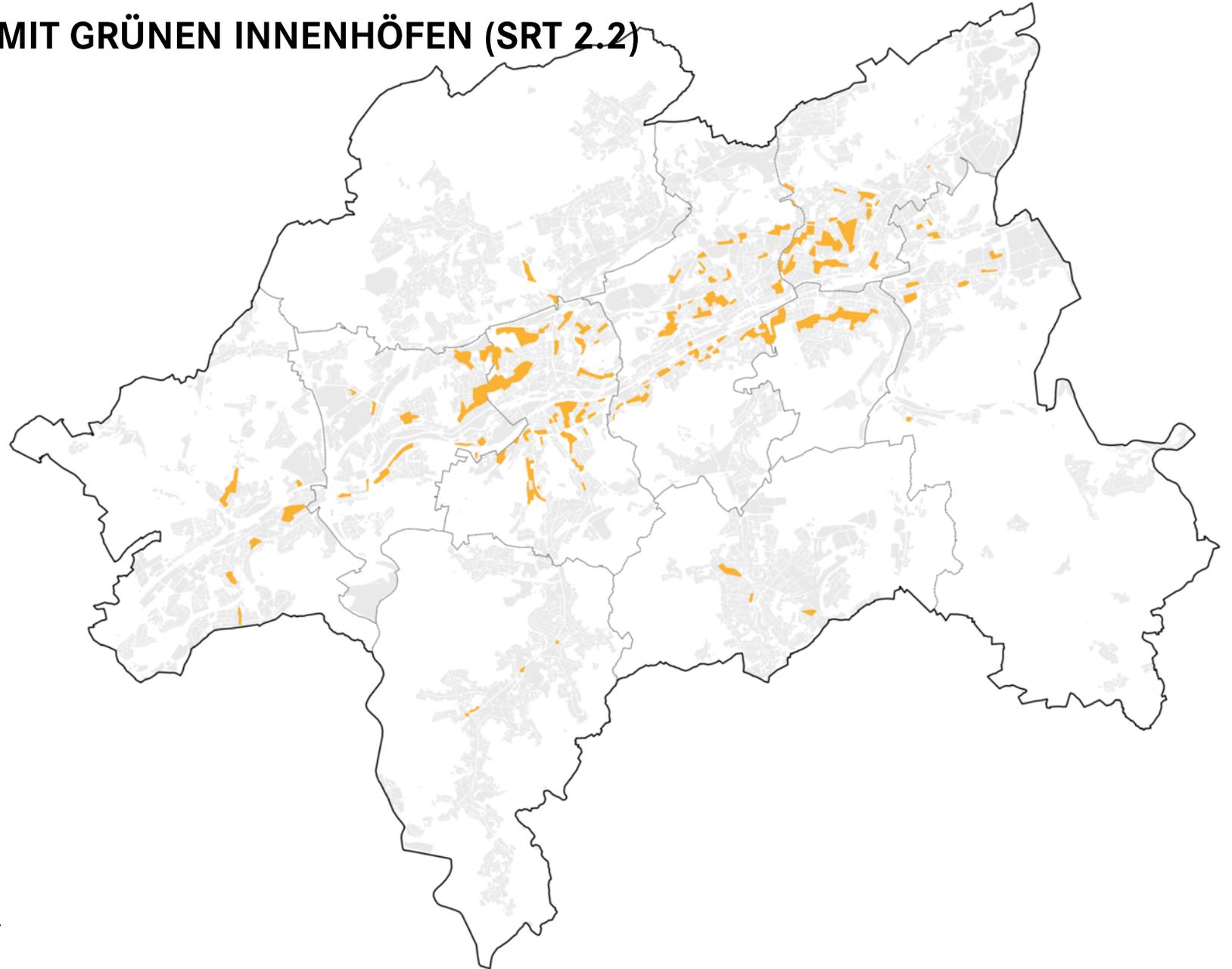
INNERSTÄDTISCHE BAUBLÖCKE MIT GRÜNEN INNENHÖFEN (SRT 2.2)



Beispiel Wuppertal-Heckinghausen



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Nützenberg



STADTRAUMTYPEN

INNERSTÄDTISCHE BAUBLÖCKE MIT GRÜNEN INNENHÖFEN (SRT 2.2)



Beispiel Wuppertal-Heckinghausen

Zielsetzung Innenentwicklung

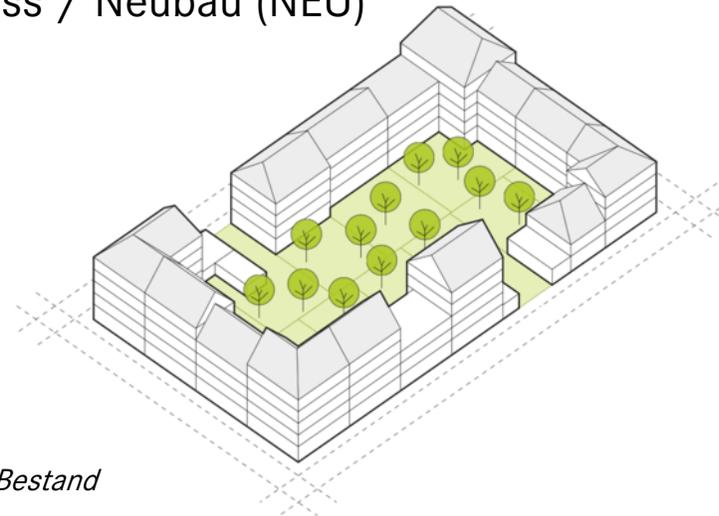
- perforierte Strukturen reparieren
- städtebaulich-freiräumliche Qualitäten und Lagegunst erhalten und stärken
- Sicherung der Freiraumqualitäten/grünen Innenhöfe

Möglichkeiten der Ergänzung

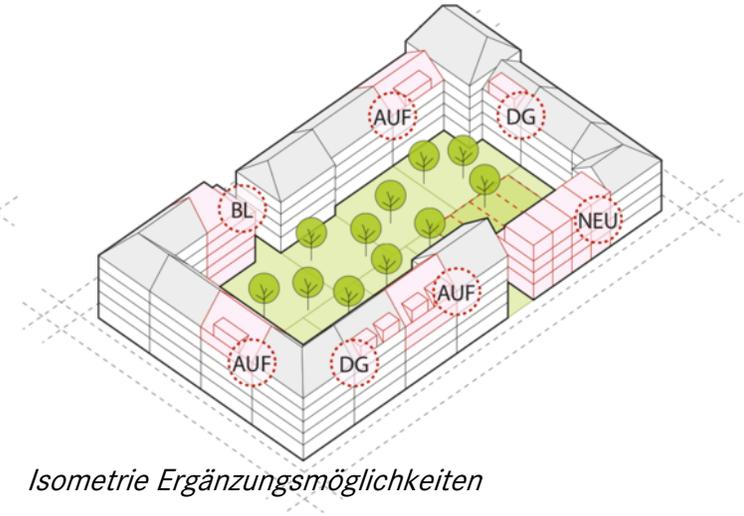
- Aufstockung (AUF)
- Baulückenschluss (BL)
- Dachgeschossausbau (DG)
- Abriss / Neubau (NEU)



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Nützenberg



Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

STADTRAUMTYPEN

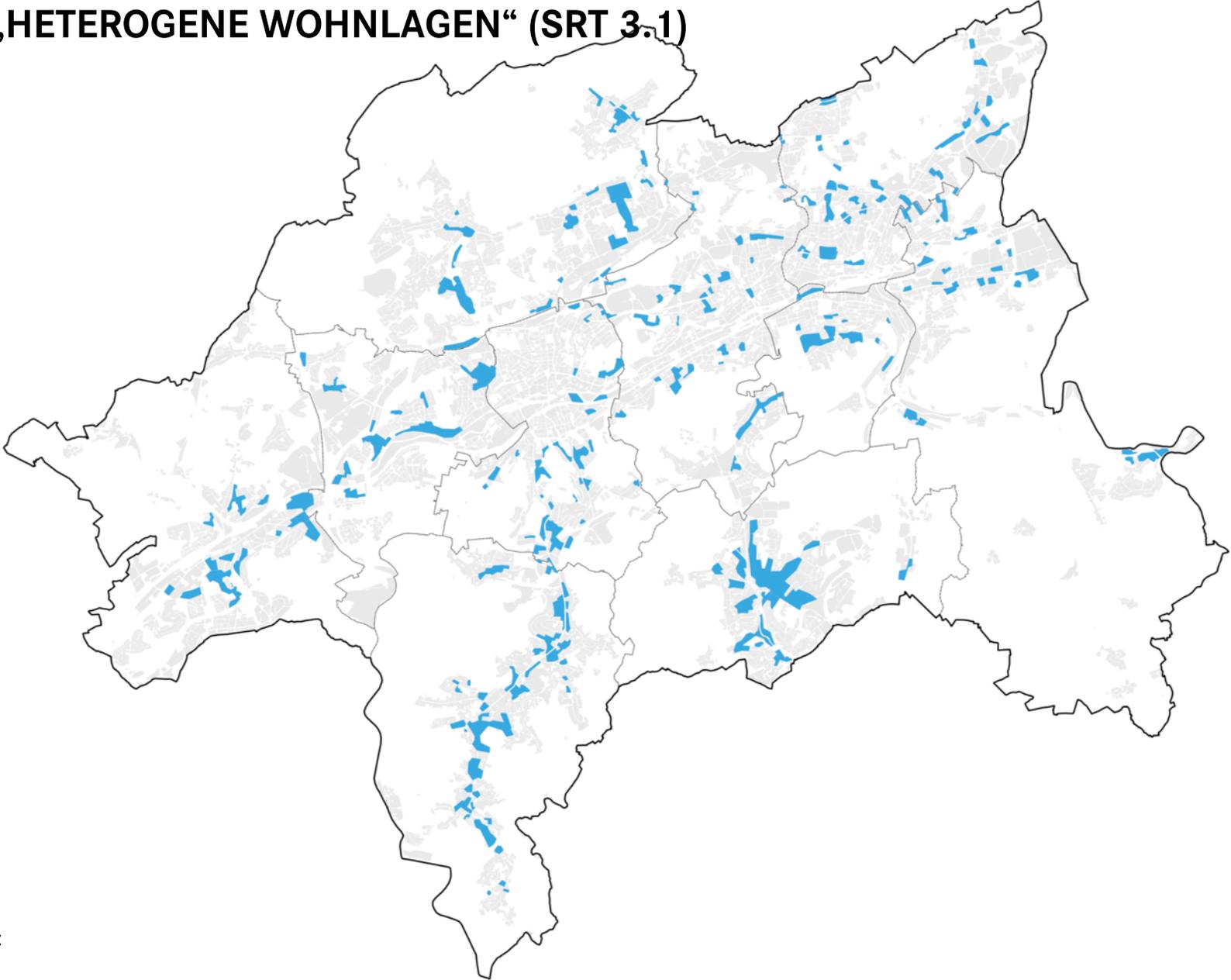
WUPPERTALER GEMENGELAGE „HETEROGENE WOHNLAGEN“ (SRT 3.1)



Beispiel Wuppertal-Barmen Rott



Beispiel Wuppertal-Ronsdorf



STADTRAUMTYPEN

WUPPERTALER GEMENGELAGE „HETEROGENE WOHNLAGEN“ (SRT 3.1)



Beispiel Wuppertal-Barmen Rott

Zielsetzung Innenentwicklung

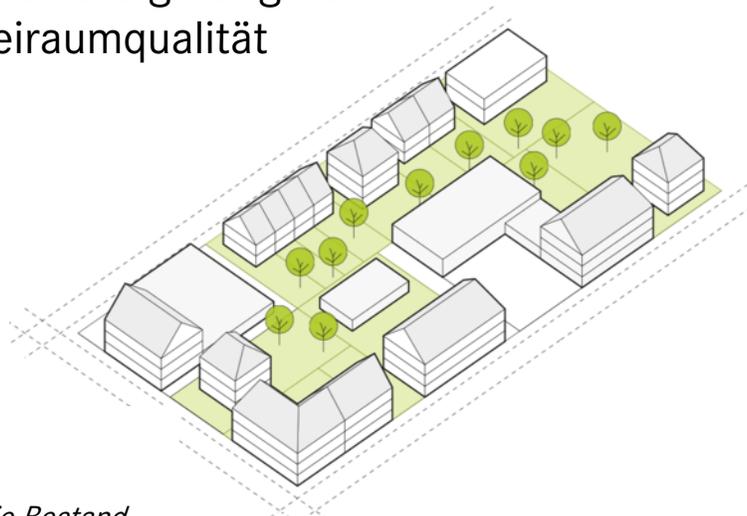
- Nutzungsmischung erhalten
- typologische Durchmischung
- Stadtreparatur
- Adressbildung
- städtebauliche Qualifizierung und Verdichtung
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Steigerung der Freiraumqualität

Möglichkeiten der Ergänzung

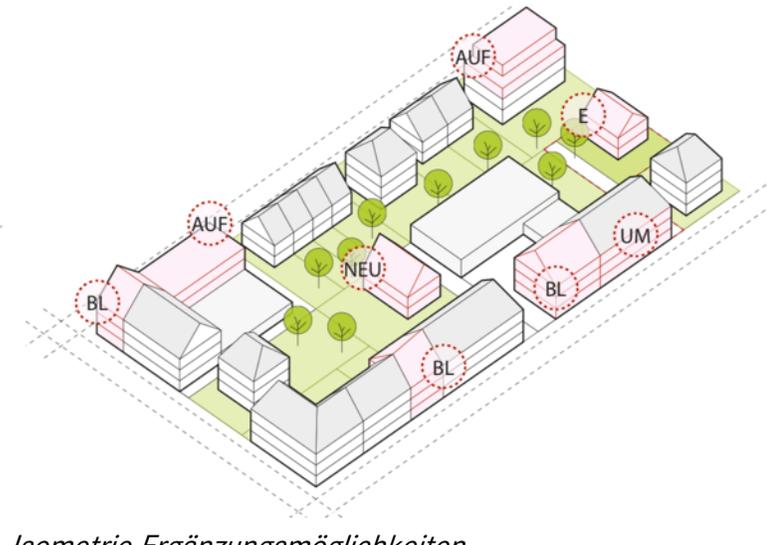
- Aufstockung (AUF)
- Baulückenschluss (BL)
- Ergänzung auf dem Flurstück (E)
- Neuordnung / Sortierung / Abriss und Neubau (NEU)
- Umnutzung (UM)



Beispiel Wuppertal-Ronsdorf



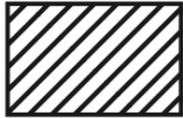
Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

3. POTENZIALE

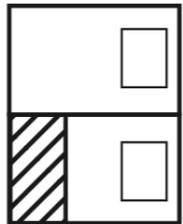
KATEGORIEN DER INNENENTWICKLUNG



Unbebaute Flächen und Brachflächen: größere, zusammenhängende Flächen mit mehr als 2.000 m² (Brach- oder Konversionsflächen)

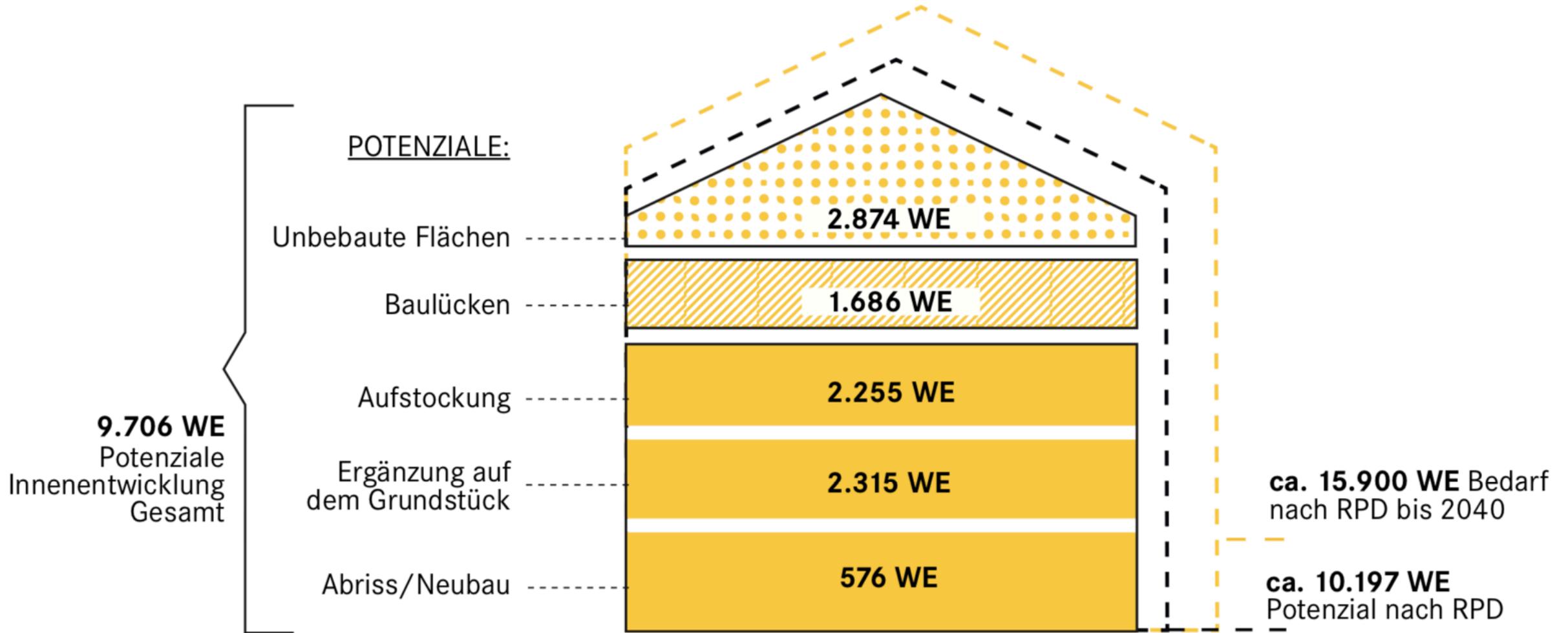


Baulücken: Flächen und Flurstücke mit weniger als 2.000 m², die typischerweise unbebaut und brach liegen oder deutlich untergenutzt sind (Parkplätze, Lagerflächen etc.)



Ergänzung im Bestand: Flurstücke, die durch Abriss und Neubau ein Potenzial für weitere Wohnbauentwicklung bieten, sowie größere, teilweise bebaute Flurstücke, die über ausreichend Fläche verfügen, um dort als Ergänzung weitere Gebäude zu errichten. Ebenso umfasst diese Gruppe Gebäude, die aufgestockt werden können.

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE



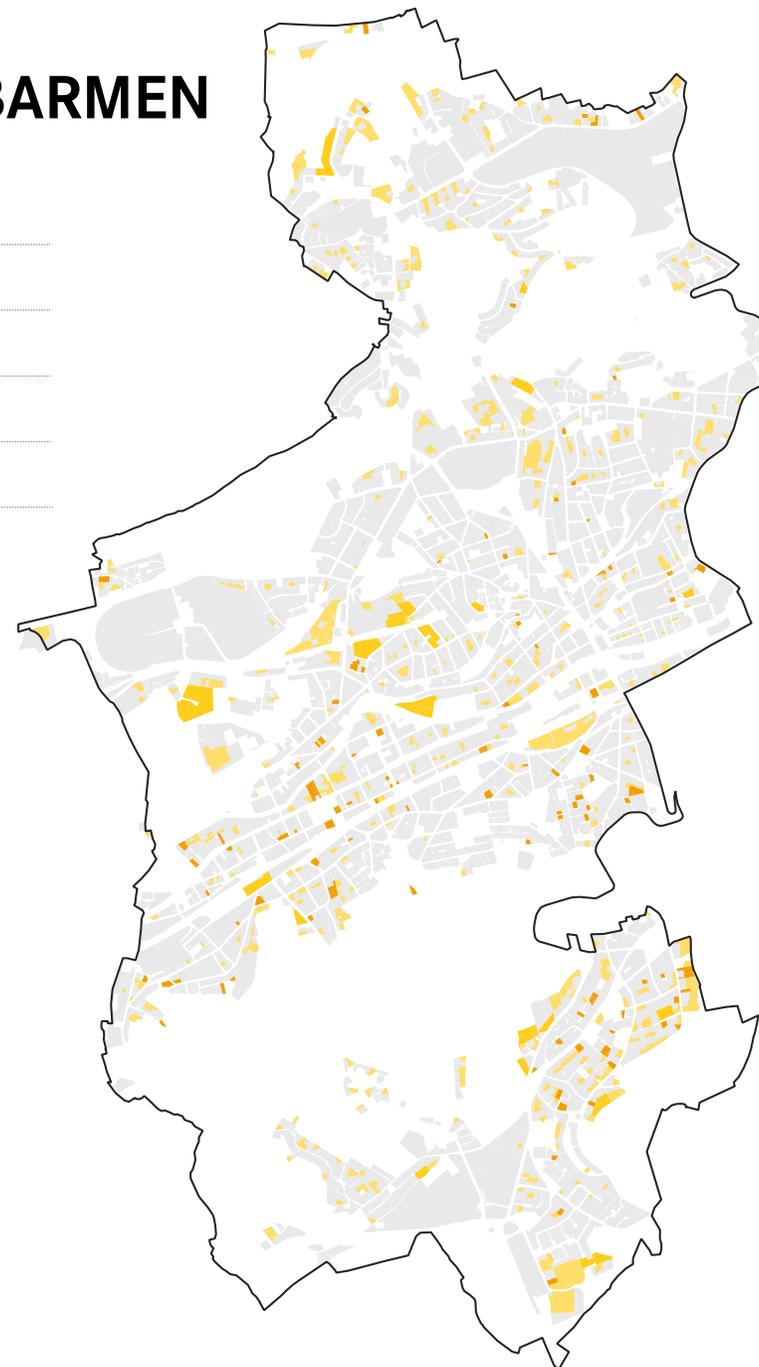
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE NACH STADTBZIRKEN

STADTBZIRK	AUFSTOCKUNG	ERGÄNZUNG	ABRISS UND NEUBAU
Elberfeld	273 WE	164 WE	105 WE
Elberfeld West	123 WE	166 WE	32 WE
Uellendahl-Katernberg	163 WE	339 WE	44 WE
Vohwinkel	341 WE	251 WE	63 WE
Cronenberg	176 WE	333 WE	38 WE
Barmen	319 WE	279 WE	102 WE
Oberbarmen	209 WE	271 WE	72 WE
Heckinghausen	76 WE	57 WE	52 WE
Langerfeld-Beyenburg	225 WE	185 WE	29 WE
Ronsdorf	350 WE	270 WE	39 WE
GESAMT	2.255 WE	2.315 WE	576 WE

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN BARMEN

Flächengröße	1.544 ha
Fläche SRTs	473 ha
größter SRT	2.1 Innerstädtische Baublöcke (16,4%)
Ø GFZ	1,2
Einwohnerzahl	61.507

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	282 WE
Baulücken	270 WE
Aufstockung	319 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	279 WE
Abriss und Neubau	102 WE
GESAMT	1.252 WE



- Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²
- Baulücken unter 2.000 m²
- Potentialflächen im Bestand

4. UMSETZUNG

HANDLUNGSFELDER



ORGANISIEREN

Rahmen für Innenentwicklung schaffen

- Rathausinterne Organisation stärken
- Verwaltungsinterne Leitlinien / Orientierungsrahmen schaffen
- Unterstützung für private Akteure erhöhen



SENSIBILISIEREN

Informieren und Bereitschaft stärken

- Akteure der Innenentwicklung informieren und aktivieren
- Öffentliches Verständnis fördern
- Bereitschaft zur Innenentwicklung bei Eigentümern erhöhen



MOBILISIEREN

Wohnbauflächenpotenziale mobilisieren

- Flächenpotenziale nutzen
- Baulückenschließung vorantreiben
- Wohnraum im Bestand schaffen



BODENPOLITIK

Aktive Bodenpolitik forcieren

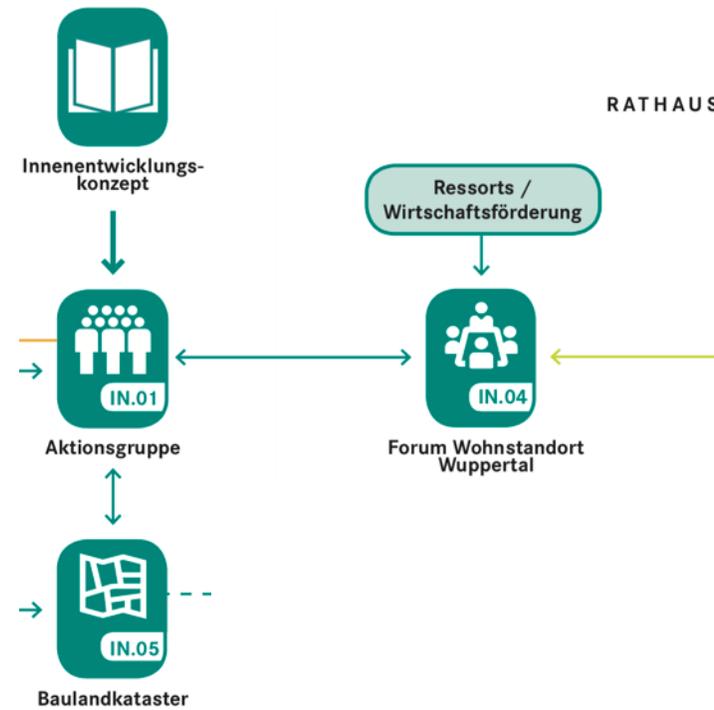
- Kommunalen Einflussmöglichkeiten nutzen

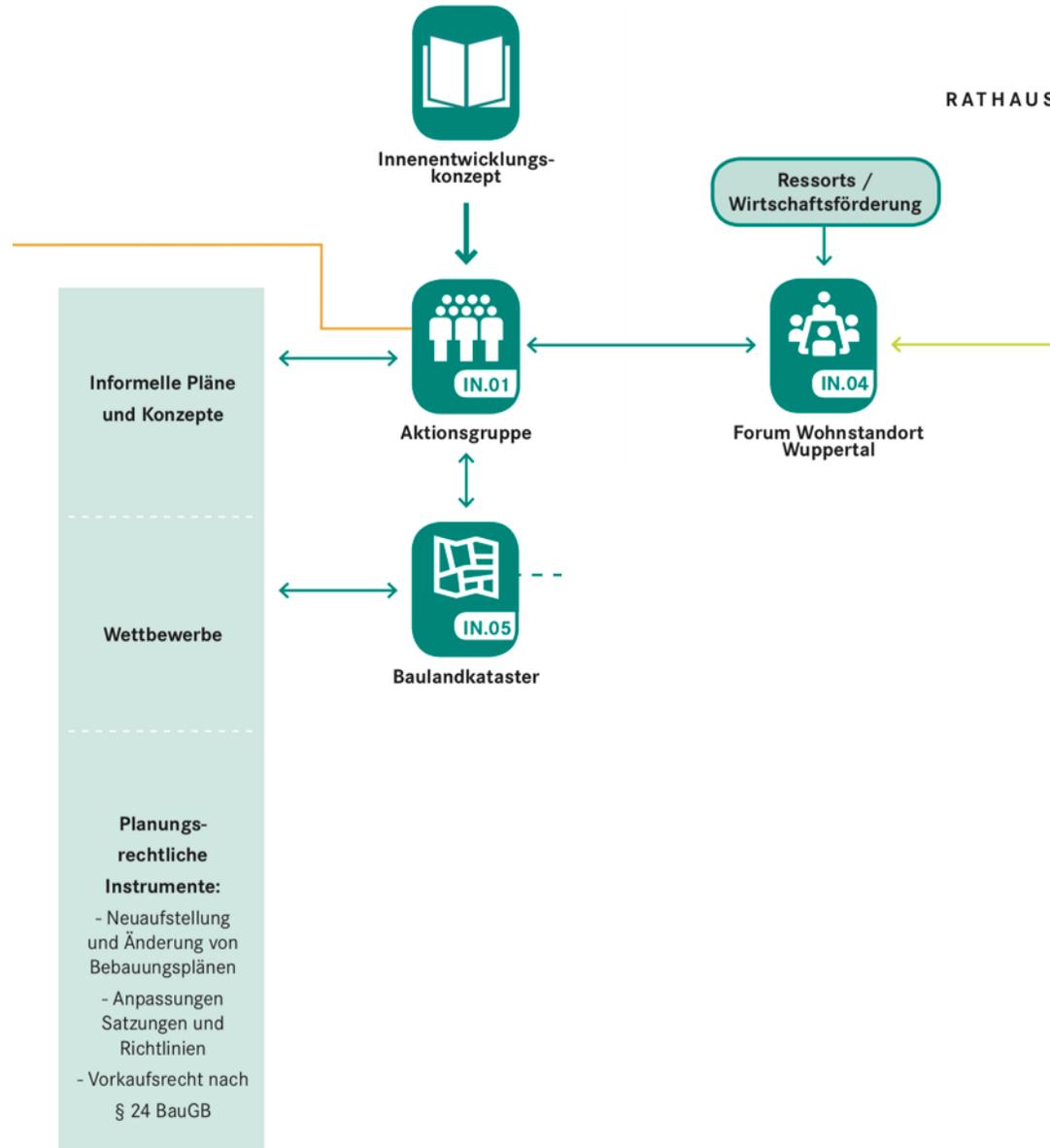


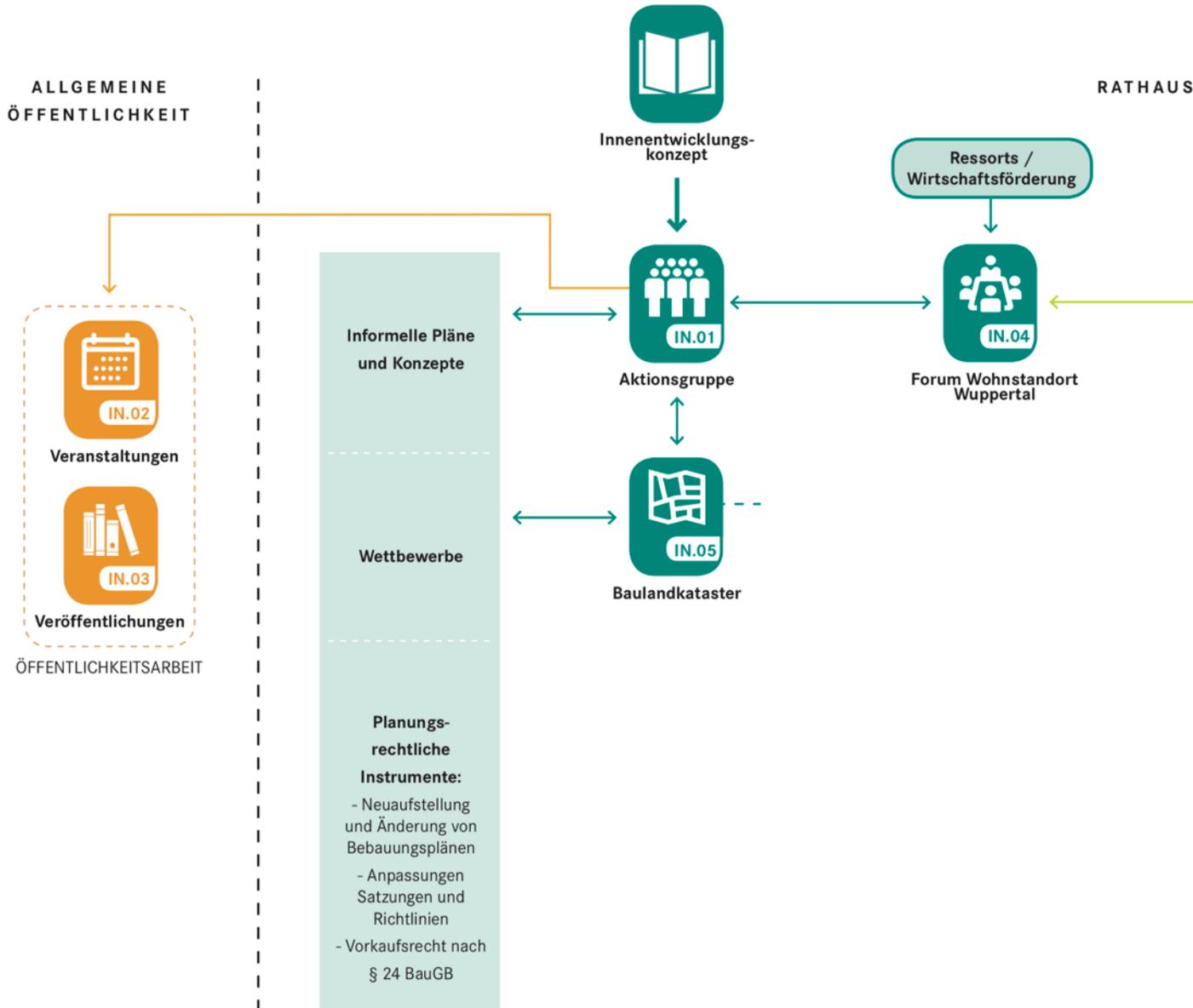
QUALIFIZIEREN

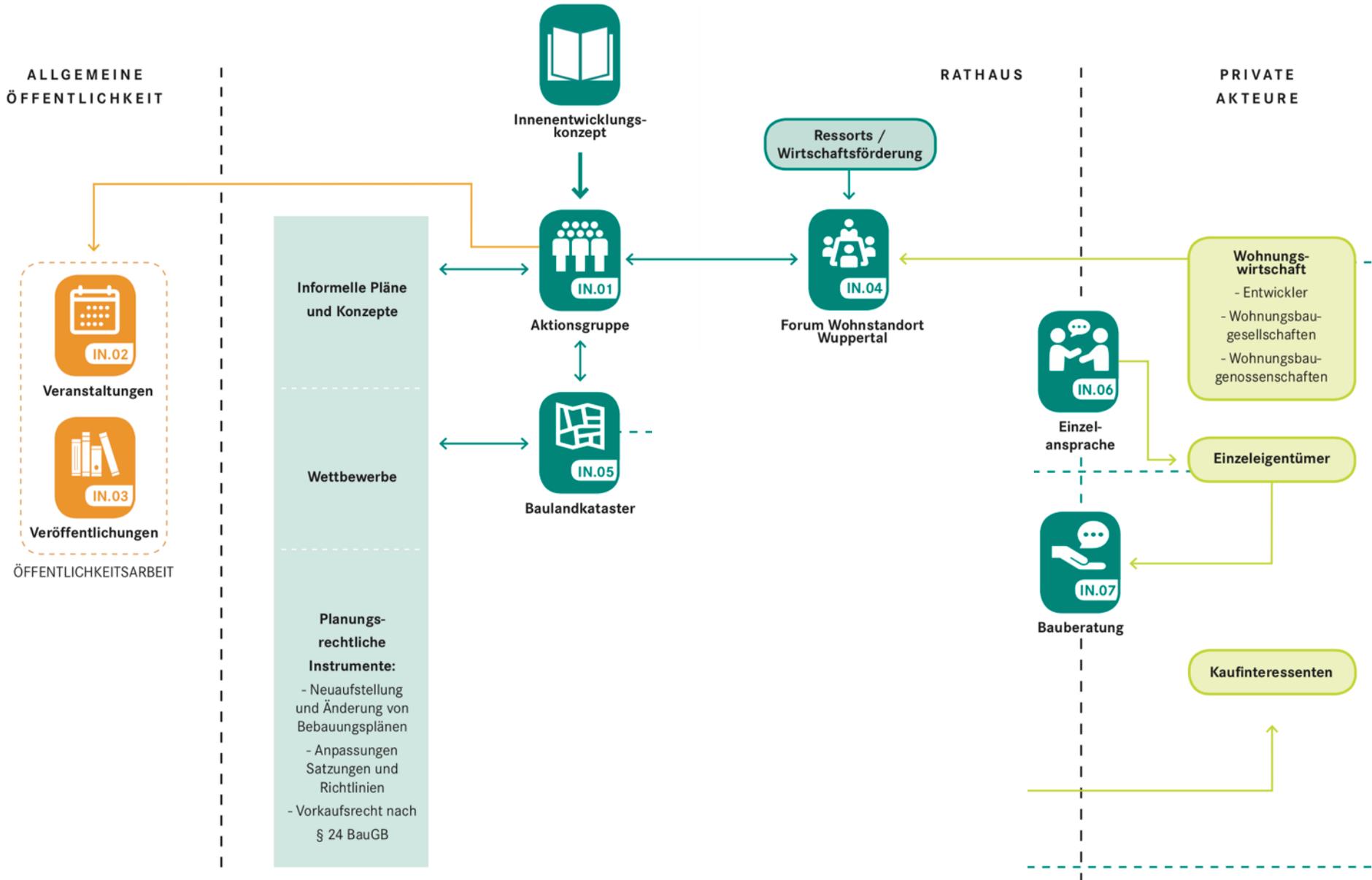
Qualitäten sichern und schaffen

- Innenentwicklung maß- und qualitätsvoll umsetzen
- Durchmischung fördern (soziale und typologische Durchmischung)
- Stadtbild erhalten und weiterentwickeln
- Ökologische und klimatische Qualitäten sichern und entwickeln („Grüne Großstadt“)











- **zentrale Organisationseinheit** innerhalb der Verwaltung (**fachämterübergreifende Arbeitsgruppe**)
 - Chance zur **Bündelung des lokalen Wissens** und der verwaltungsinternen, fachämterübergreifenden Koordination und Organisation regelmäßiger Treffen
-
- **Planung, Einführung, Steuerung und Verstetigung** neuer und vorhandener Instrumente
 - Erfassung und Priorisierung aller **Wohnbauflächenpotenziale** (Baulandkatasters und das Bauflächenmonitoring)
 - Herausgabe von **Veröffentlichungen** (IN.03)
 - Durchführung von **Veranstaltungen** (IN.02)

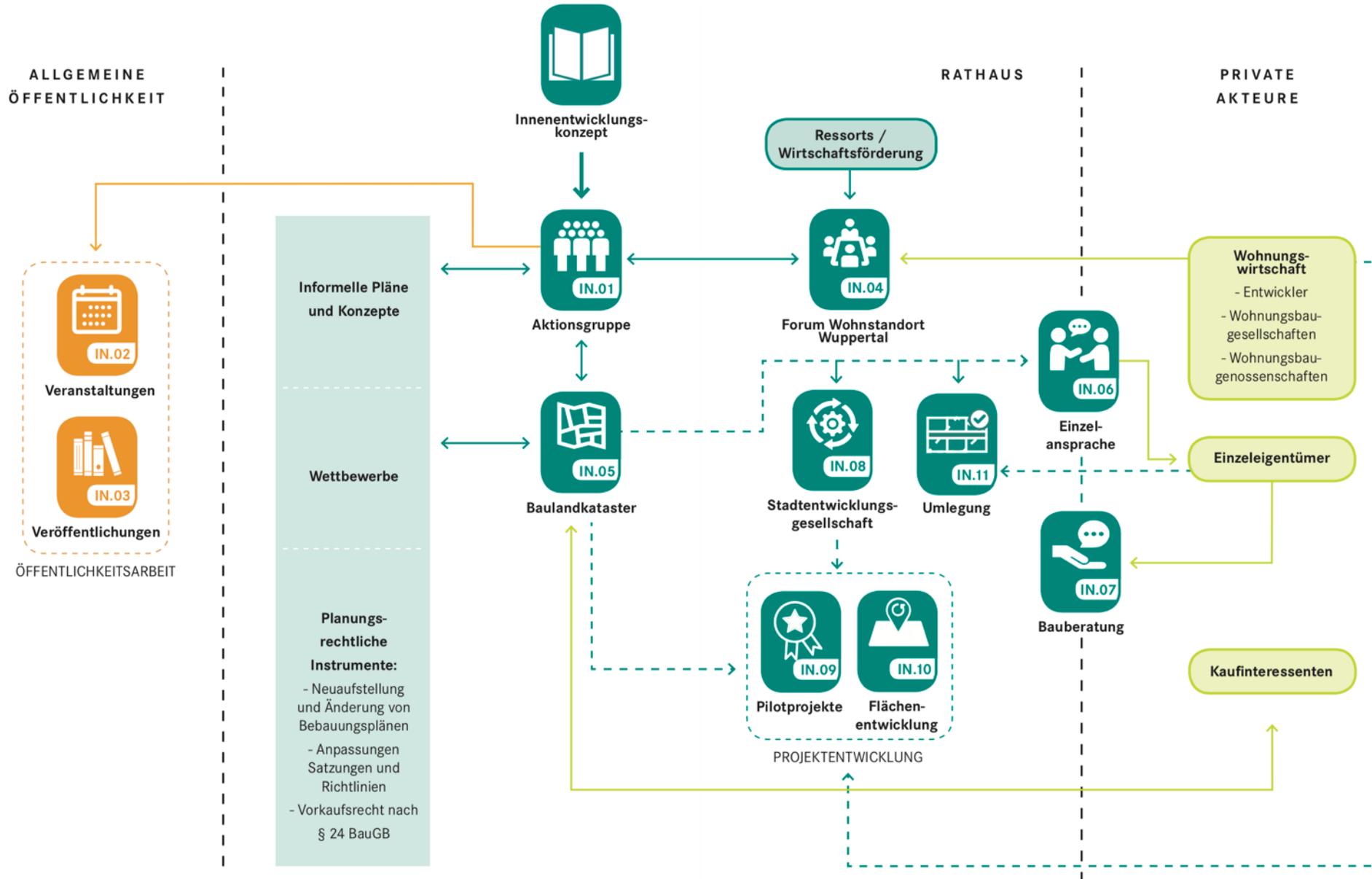


- **Verstetigung** des Netzwerkes aus Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung zum kontinuierlichen Austausch der Akteure
- Einbindung der Aktionsgruppe als zentraler Akteur auf Seiten der Verwaltung

→ **Regelmäßige Treffen** für regelmäßigen und konstruktiven Dialog. Austausch über Fortschritte und Hürden bei der Umsetzung der Innenentwicklung

Organisation von Veranstaltungen, wie Innenentwicklungskonferenzen für breiten Dialog mit weiteren Akteuren (bspw. Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute (z. B. Sparkasse) oder Eigentümerverbände (z. B. „Haus & Grund“))

UMSETZUNG



VIELEN DANK!

ANHANG

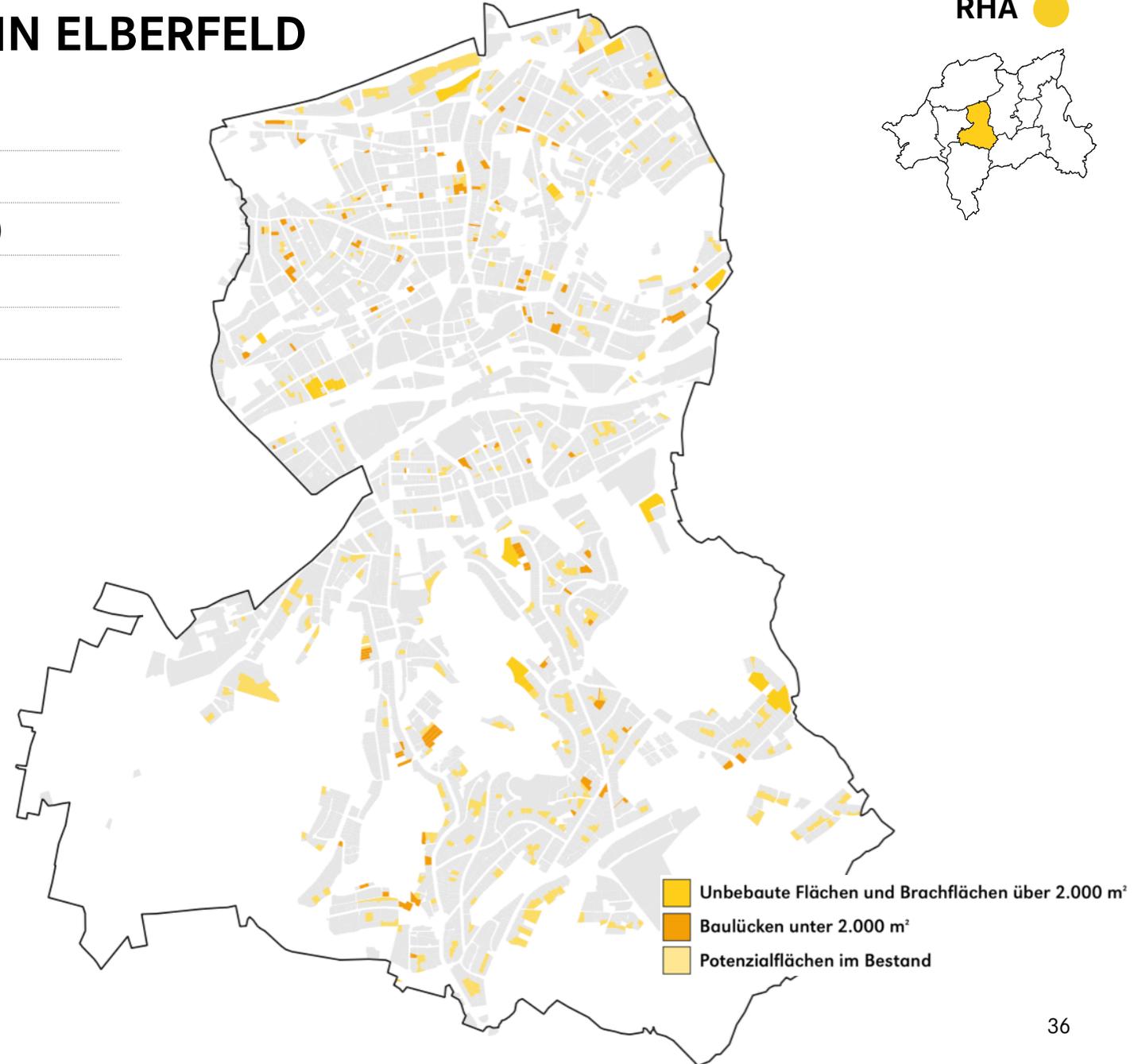
Potenziale der Innenentwicklung nach Stadtbezirken

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN ELBERFELD

RHA 



Flächengröße	1.106 ha
Fläche SRTs	352 ha
größter SRT	2.1 Innerstädtische Baublöcke (25%)
Ø GFZ	1,1
Einwohnerzahl	66.598



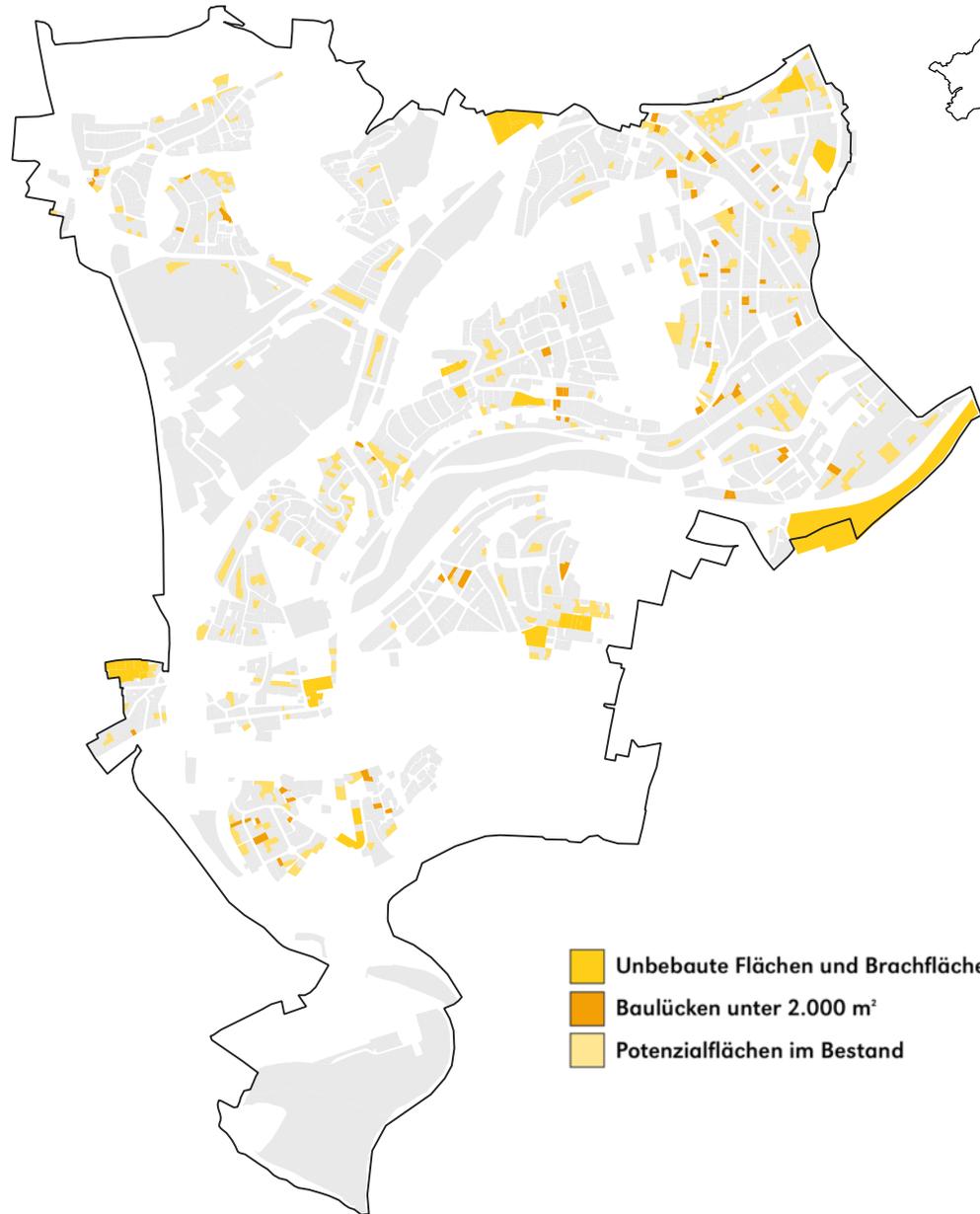
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	269 WE
Baulücken	341 WE
Aufstockung	273 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	164 WE
Abriss und Neubau	105 WE
GESAMT	1.152 WE

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN ELBERFELD WEST



Flächengröße	1.036 ha
Fläche SRTs	261 ha
größter SRT	8.1 Innenstadtnahe Villenviertel (21,3%)
Ø GFZ	0,8
Einwohnerzahl	27.877

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	914 WE
Baulücken	140 WE
Aufstockung	123 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	166 WE
Abriss und Neubau	32 WE
GESAMT	1.375 WE



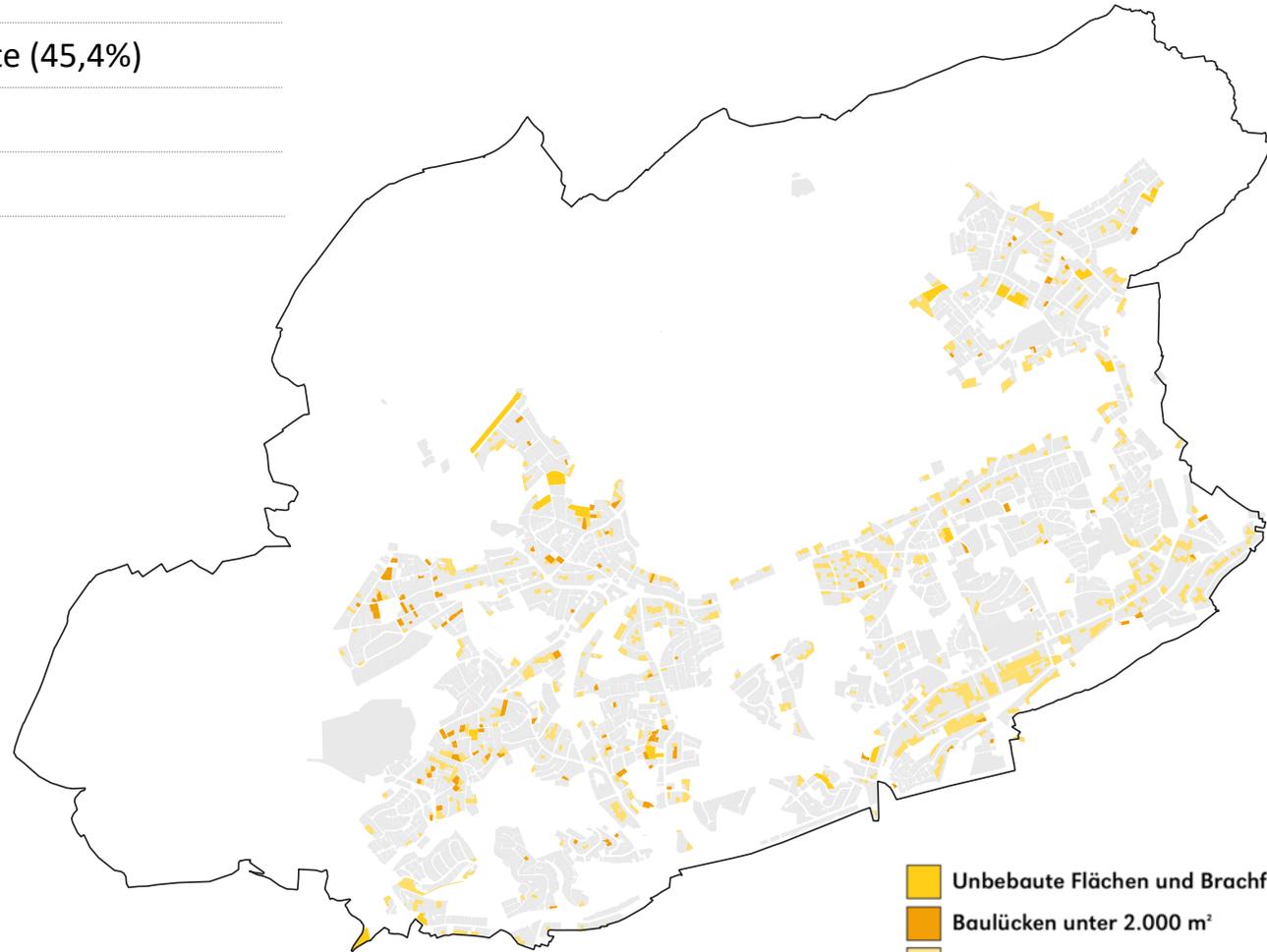
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN UELLEENDAHL-KATERNBERG

RHA 



Flächengröße	2.591 ha
Fläche SRTs	498 ha
größter SRT	8.2 Verdichtete EFH-Gebiete (45,4%)
Ø GFZ	0,8
Einwohnerzahl	37.635

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	175 WE
Baulücken	181 WE
Aufstockung	163 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	339 WE
Abriss und Neubau	44 WE
GESAMT	902 WE



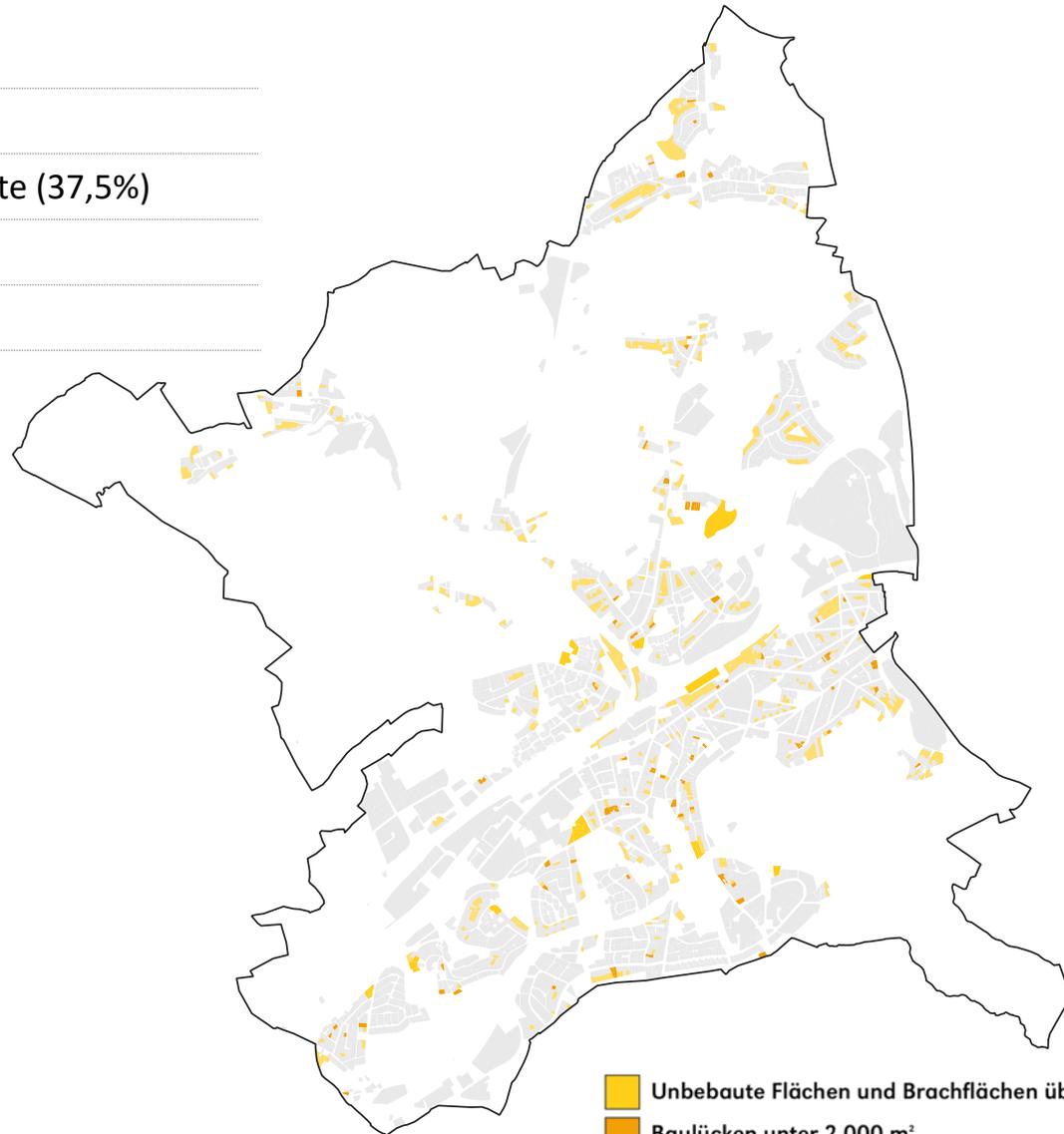
-  Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²
-  Baulücken unter 2.000 m²
-  Potenzialflächen im Bestand

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN VOHWINKEL



Flächengröße	2.041 ha
Fläche SRTs	328 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (37,5%)
Ø GFZ	0,7
Einwohnerzahl	31.282

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	145 WE
Baulücken	92 WE
Aufstockung	341 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	251 WE
Abriss und Neubau	63 WE
GESAMT	892 WE



-  Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²
-  Baulücken unter 2.000 m²
-  Potenzialflächen im Bestand

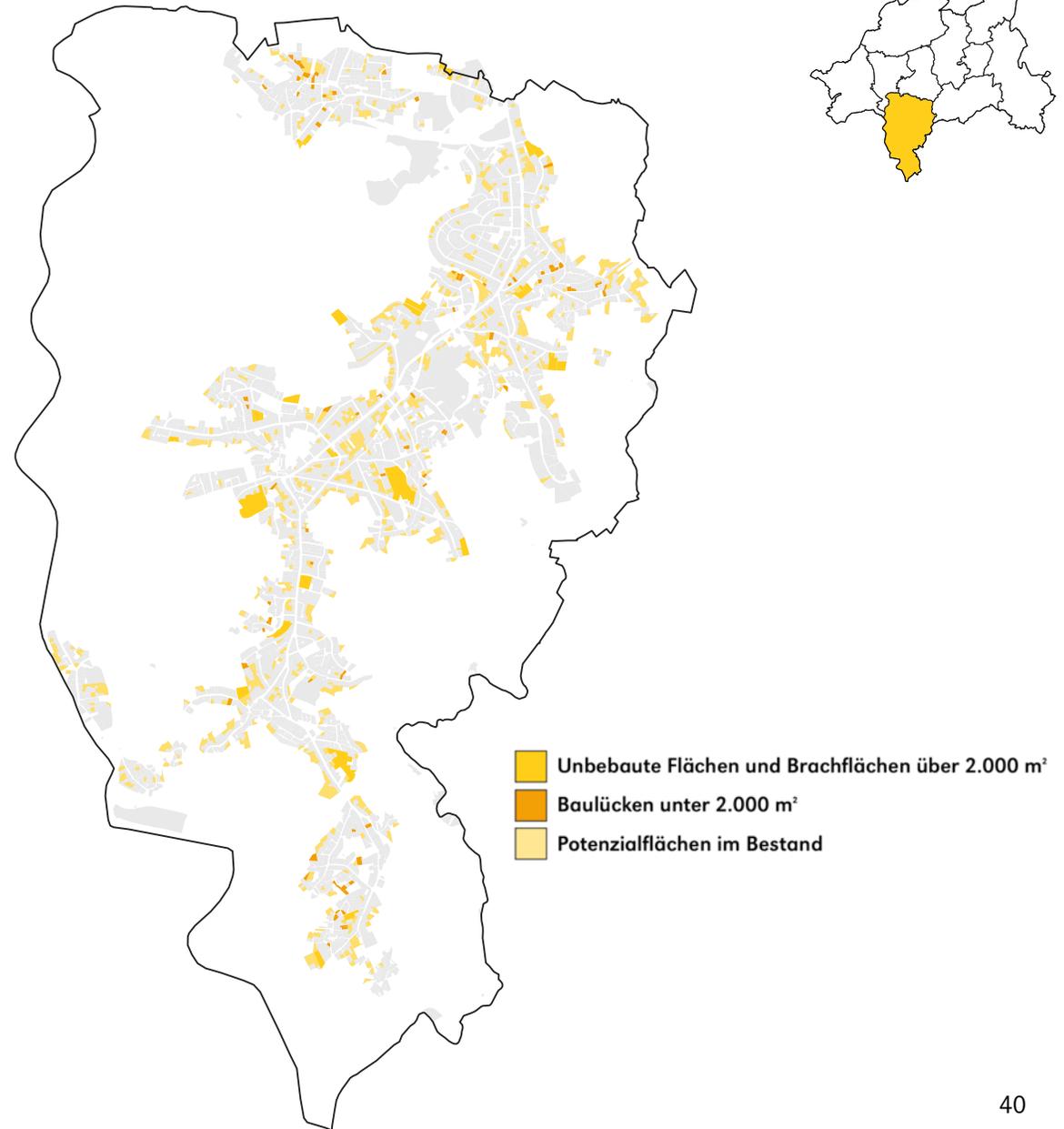
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN CRONENBERG

RHA 



Flächengröße	2.151 ha
Fläche SRTs	361 ha
größter SRT	8.2 Verdichtete EFH-Gebiete (34,6%)
Ø GFZ	0,7
Einwohnerzahl	21.180

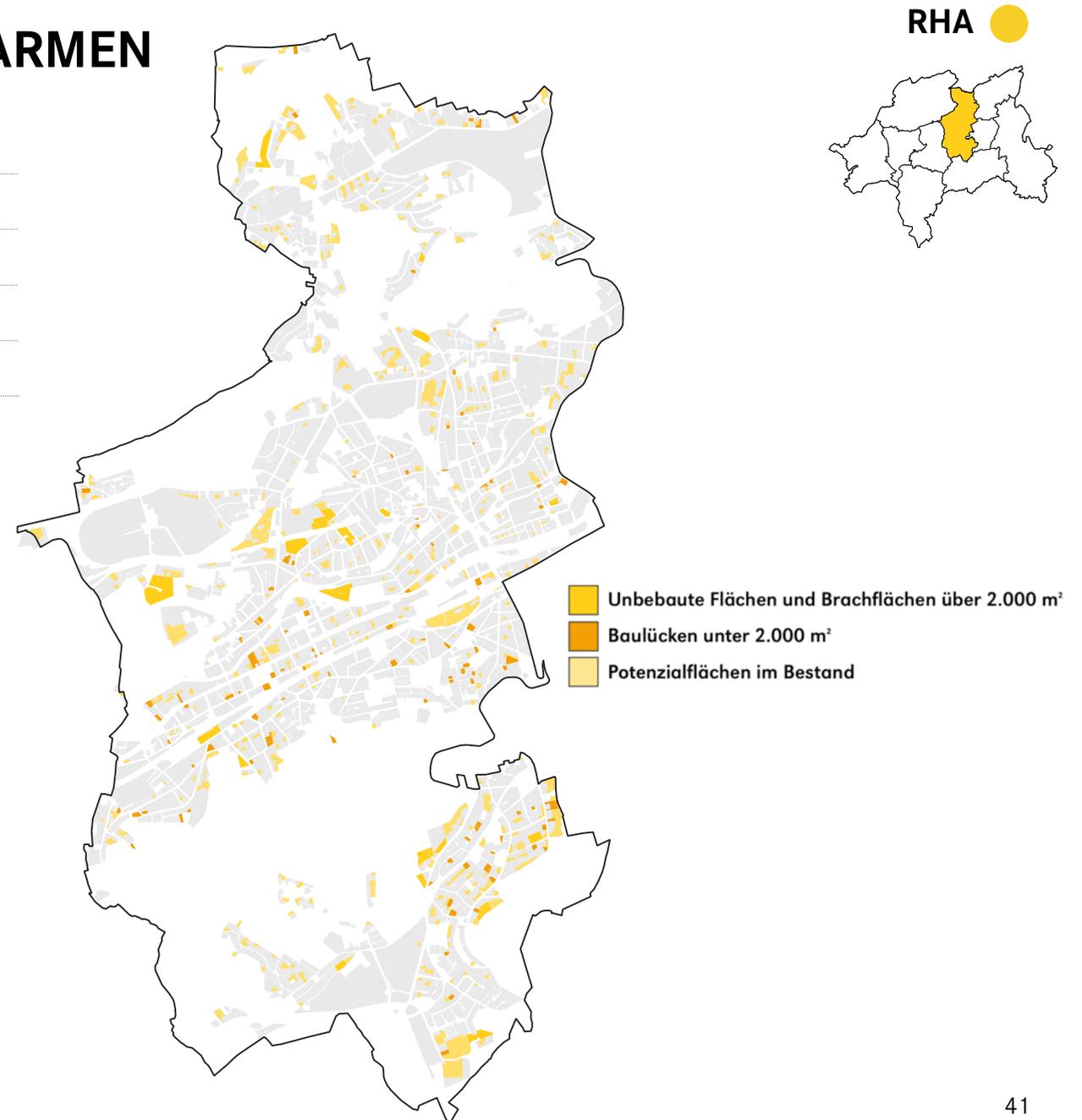
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	244 WE
Baulücken	92 WE
Aufstockung	176 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	333 WE
Abriss und Neubau	38 WE
GESAMT	883 WE



INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN BARMEN

Flächengröße	1.544 ha
Fläche SRTs	473 ha
größter SRT	2.1 Innerstädtische Baublöcke (16,4%)
Ø GFZ	1,2
Einwohnerzahl	61.507

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	282 WE
Baulücken	270 WE
Aufstockung	319 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	279 WE
Abriss und Neubau	102 WE
GESAMT	1.252 WE



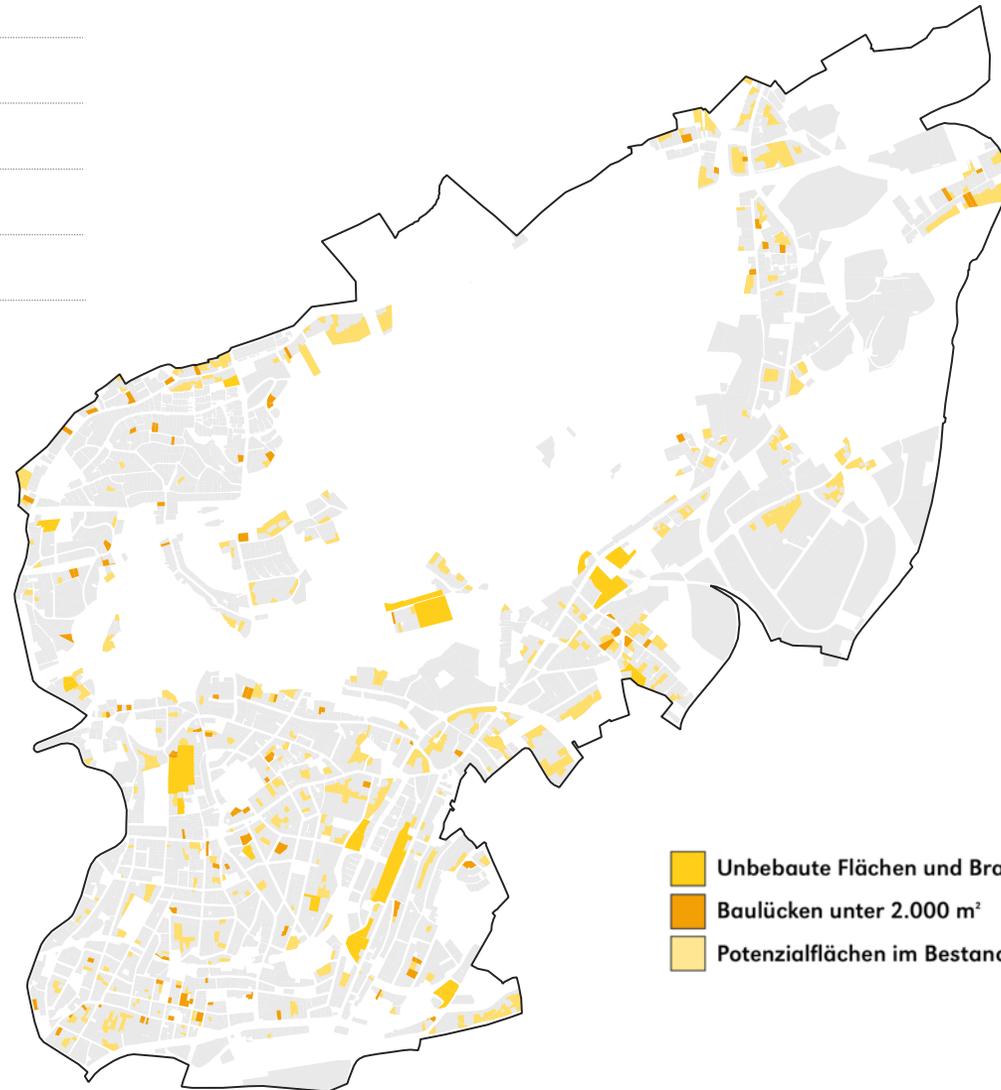
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN OBERBARMEN

RHA 



Flächengröße	1.256 ha
Fläche SRTs	332 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (21,6%)
Ø GFZ	1,0
Einwohnerzahl	45.639

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	315 WE
Baulücken	253 WE
Aufstockung	209 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	271 WE
Abriss und Neubau	72 WE
GESAMT	1.120 WE



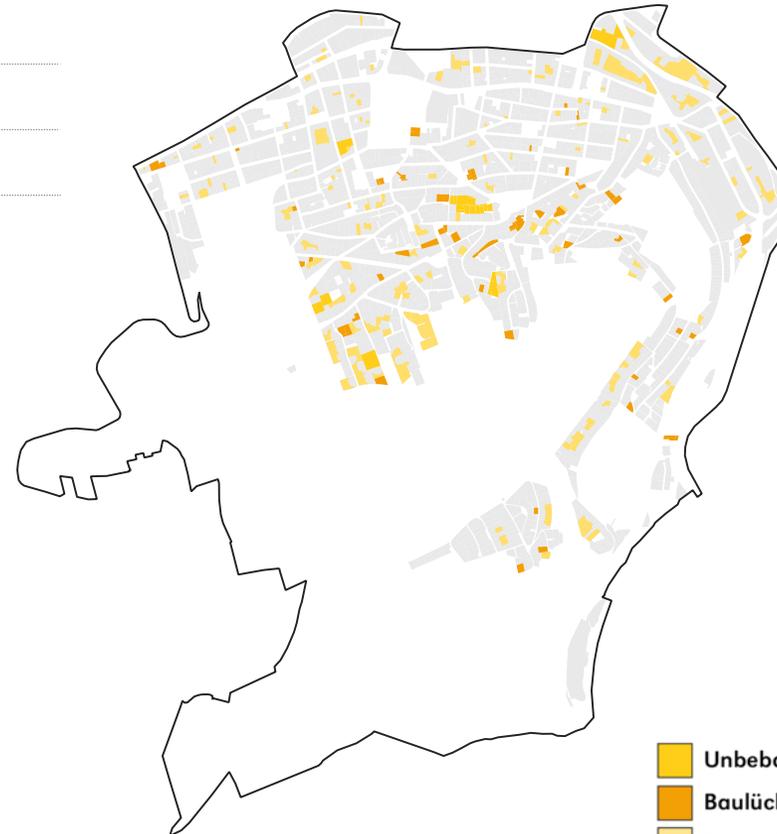
-  Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²
-  Baulücken unter 2.000 m²
-  Potenzialflächen im Bestand

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN HECKINGHAUSEN



Flächengröße	565 ha
Fläche SRTs	149 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (21,4%)
Ø GFZ	1,0
Einwohnerzahl	21.952

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	68 WE
Baulücken	90 WE
Aufstockung	76 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	57 WE
Abriss und Neubau	52 WE
GESAMT	343 WE

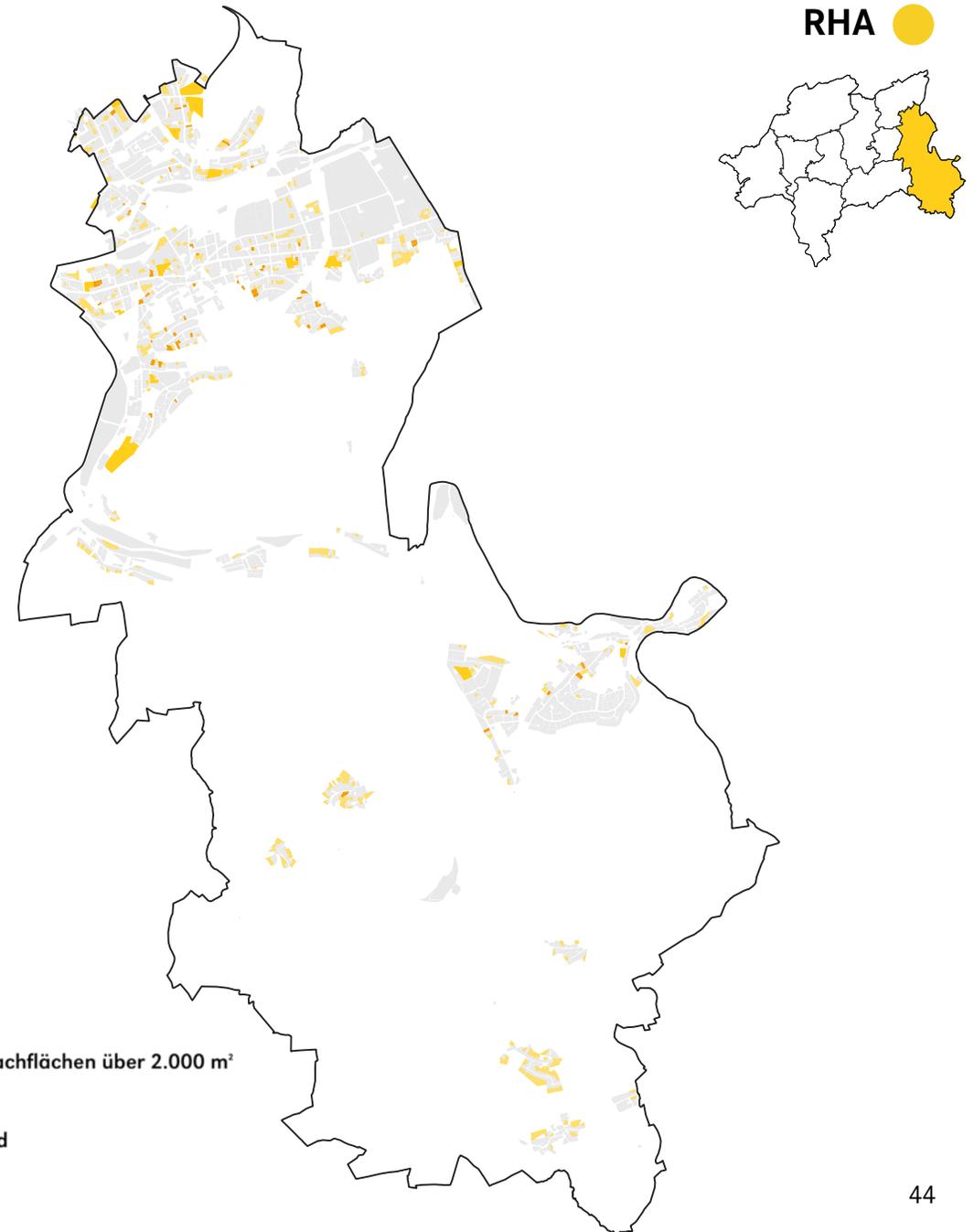


-  Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²
-  Baulücken unter 2.000 m²
-  Potenzialflächen im Bestand

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN LANGERFELD-BEYENBURG

Flächengröße	2.938 ha
Fläche SRTs	275 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (34,7%)
Ø GFZ	0,9
Einwohnerzahl	24.864

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	308 WE
Baulücken	103 WE
Aufstockung	225 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	185 WE
Abriss und Neubau	29 WE
GESAMT	850 WE

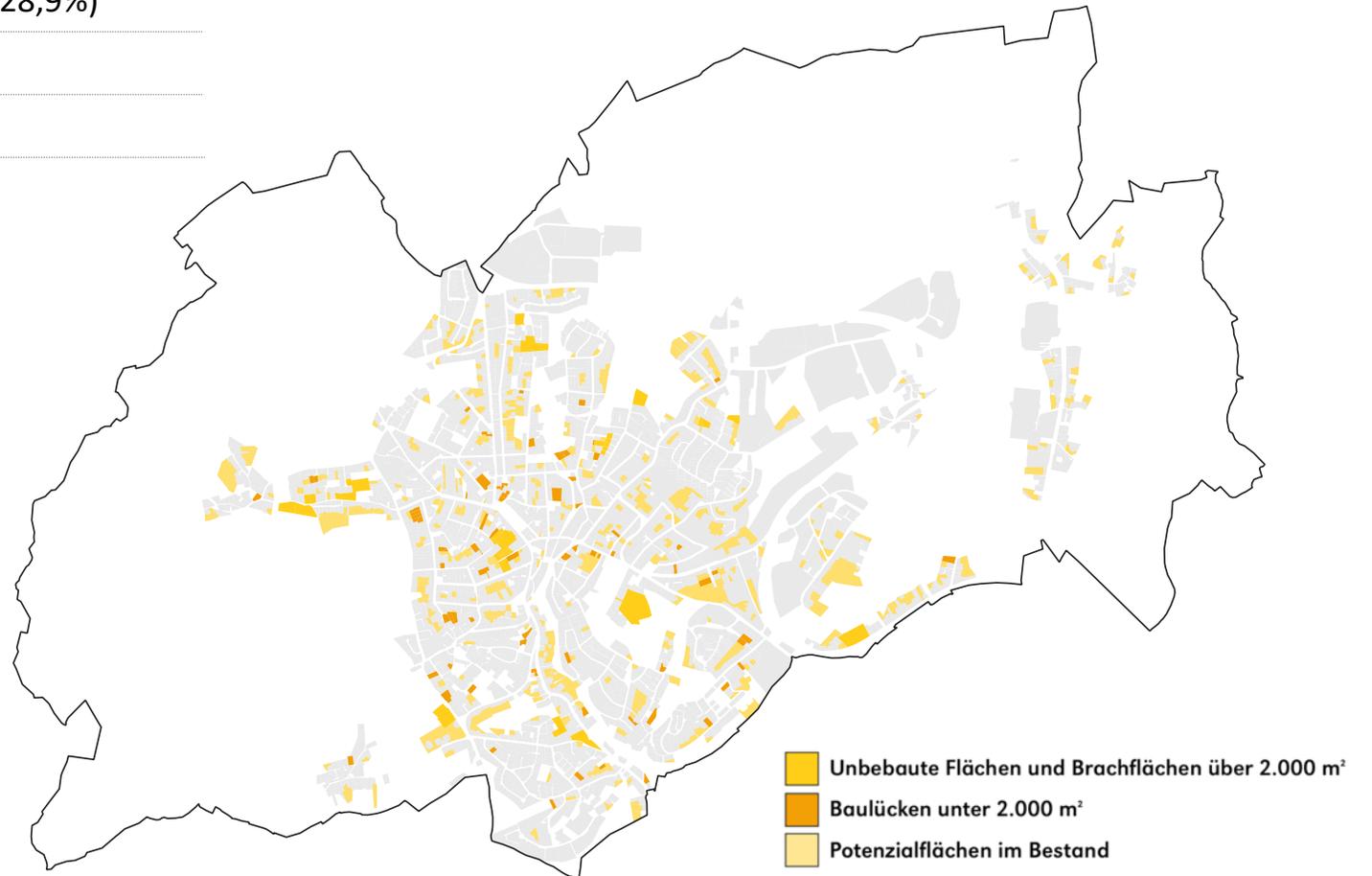


INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN RONSDORF



Flächengröße	1.604 ha
Fläche SRTs	297 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (28,9%)
Ø GFZ	0,8
Einwohnerzahl	21.623

ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	155 WE
Baulücken	125 WE
Aufstockung	350 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	270 WE
Abriss und Neubau	39 WE
GESAMT	939 WE



IMPRESSUM



RHA REICHER HAAASE ASSOZIIERTE GmbH

Prof. Christa Reicher, Holger Hoffschröer, Jun.-Prof. Dr. Jan Polivka, Fabian Deckel, Thomas Eltner, Stefan Spörl

Büro Dortmund
Am Knappenberg 32
44137 Dortmund

+49 (0)231.862107-73
www.rha-planer.eu

Stand: 02. Dezember 2019