Anlage 02 zu
Drucksache VO/0857/20

INNEN-ENTWICKLUNGS-KONZEPT

der Stadt Wuppertal



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Stadt Wuppertal
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Auftragnehmerinnen

REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH
Am Knappenberg 32
44139 Dortmund

Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher
Dipl.-Ing. Joachim Haase
Dipl.-Ing. Holger Hoffschröer

Tel.: 0231.862104.73
Fax: 0231.862104.74
do@rha-planer.eu

www.rha-planer.eu

SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Dipl.-Ing. Marc-Lukas Schulten

Telefon 0231 39 69 43-0
Telefax 0231 39 69 43-29

E-Mail kontakt@ssr-dortmund.de

www.ssr-stadtentwicklung.de

Lesehinweis

Für allgemeine Personenbezeichnungen wurde in dieser Arbeit aus Gründen der Lesbarkeit in der Regel die maskuline Ausdrucksform gewählt. Sie schließt jedoch gleichermaßen alle Geschlechter mit ein.

Abbildungen

RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE , sofern nicht anders angegeben
Kartengrundlagen & Luftbilder: Stadt Wuppertal, sofern nicht anders angegeben

INHALTSVERZEICHNIS

	VORWORT	**07**
I.	**KURZFASSUNG**	**08**
II.	**ANLASS UND VORGEHEN**	**10**
II.1	Wuppertal wächst	10
II.2	Vorgehen und Prozess	12
III.	**INNENENTWICKLUNG IN WUPPERTAL**	**14**
III.1	Was bedeutet Innenentwicklung?	14
III.2	Zahlen und Beispiele aus Wuppertal	16
IV.	**WUPPERTALER STADTRAUMTYPEN**	**18**
IV.1	Funktion und Herleitung von Stadtraumtypen	18
	STECKBRIEFE STADTRAUMTYPEN	**22**
V.	**WUPPERTAL HAT POTENZIAL(E)**	**48**
V.1	Potenzialanalyse (Ziele und Methodik)	48
V.2	Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m^2	50
V.3	Baulücken	52
V.4	Potenziale im Bestand	54
V.5	Fazit Potenziale	60
	STECKBRIEFE STADTBEZIRKE	**62**
VI.	**ZIELE UND HANDLUNGSFELDER**	**74**
VI.1	Ziele der Innenentwicklung	74
VI.2	Handlungsfelder der Innenentwicklung	75
VII.	**INNENENTWICKLUNG UMSETZEN**	**76**
VII.1	Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen	76
VII.2	Umsetzung der Innenentwicklung	78
	STECKBRIEFE INSTRUMENTE	**84**
VIII.	**ANHANG**	**98**

VORWORT



Immer mehr Menschen wollen in Wuppertal und den umliegenden großen Ballungszentren leben. Sie wollen gut und modern leben, und viele wollen Eigentum bilden. Private und institutionelle Bauherren suchen deshalb intensiv nach Bauflächen.

Damit aber nicht vorrangig auf heute noch unerschlossenen Gebieten neue Wohnhäuser entstehen, wurde neben dem Konzept „Neue Wohnbauflächen", das sich mit regionalplanerisch notwendigen Flächen im Außenbereich beschäftigt, auch ein „Innenentwicklungskonzept" erarbeitet.

Das zentrale Thema im Innenentwicklungskonzept sind die Potenziale und Möglichkeiten der Nutzung von Flächen und Gebäuden im Bestand, also im vorhandenen Siedlungskörper, um innerhalb der schon gebauten Stadt zum einen neue Wohnungen zu schaffen. Zum anderen kann die Innenentwicklung auch positive Beiträge zur Quartiersentwicklung und zur „Stadtreparatur" leisten.

Die Vorteile für bauliche Ergänzungen im Innenbereich liegen auf der Hand:

- **unternutzte Brachflächen und Baulücken können passend zum städtebaulichen Umfeld entwickelt werden,**
- **die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden,**
- **die Quartiere können durch Neubaumaßnahmen an Attraktivität gewinnen.**

Die Stadt kann sich insgesamt durch Bestandentwicklung und Ergänzung von innen her modernisieren und gleichzeitig Außenflächen und damit Naturräume schonen.

Innenentwicklung gibt es aber nicht von der Stange – sie ist ein kleinteiliger, schwer zu steuernder Prozess, der oft maßgeschneiderte Lösungen erfordert und in hohem Maße von Einzeleigentümern abhängig ist.

Mit dem Konzept, das Sie gerade zu lesen beginnen, ist das notwenige Fundament für die Prozessunterstützung durch die Verwaltung geschaffen. Auf der Grundlage einer umfassenden Datenerhebung wurde ein Handlungsprogramm konzipiert, das in den nächsten Jahren umgesetzt wird.

Mir ist wichtig, das Thema Innenentwicklung dauerhaft im Geschäftsbereich Bauen und Wohnen zu etablieren und mit ihm auch die Themen Ökologie und Klima zu verbinden, damit Wuppertal noch mehr als schon heute zur grünen Großstadt und einem attraktiven Wohnstandort wird.

Frank Meyer

Geschäftsbereichsleiter

I. KURZFASSUNG

Wuppertal ist eine wachsende Stadt, die den Spagat zwischen Wachstum und Erhalt der Freiräume bewältigen muss. Hierzu ist die Innenentwicklung ein wichtiger Baustein. Um diesen Baustein und die der Innenentwicklung immanenten Herausforderungen zu bewältigen, soll auf das räumliche Grundgerüst – das Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Wuppertal“ (STEK) – zurückgegriffen werden. Mit dem Innenentwicklungskonzept werden fünf Leitlinien des STEKs konkretisiert:

- WACHSENDE STADT
- WOHNEN FÜR ALLE
- FREIRAUM
- KLIMAWANDEL UND -ANPASSUNG
- QUARTIERE

Das Innenentwicklungskonzept zeigt anhand von zwölf Stadtraumtypen (SRT) das realisierbare Innenentwicklungspotenzial für neue Wohnungen im Bestand auf. Ferner stellt es eine Strategie zur Aktivierung dieser Potenziale durch Anwendung bestehender und neuer planerischer Instrumente dar.

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.

Um innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) Wuppertals sowohl auf noch unbebauten als auch auf bebauten Grundstücken und im Gebäudebestand Innenentwicklungsmöglichkeiten zu identifizieren, wurde das Siedlungsgebiet eingehend auf räumliche Innenentwicklungspotenziale und ihre Umsetzungsfähigkeit untersucht. Zur Analyse wurde der wohnbaulich geprägte Siedlungsbestand in zwölf SRT gegliedert, in denen durch jeweils unterschiedliche Baumaßnahmen auf Flächen oder/und in und an Gebäuden Innenentwicklung stattfinden kann. Als Ergebnis der Analyse konnten die unter den derzeitigen Rahmenbedingungen realisierbaren WE im Siedlungsbestand anhand dreier Kategorien berechnet werden. Die Zahl dieser potenziellen WE wurde dabei über eine Datenerfassung in geografischen Informationssystemen, über Vollzugsfaktoren und erfahrungsbasierte Annahmen für die einzelnen SRT errechnet. Es konnten folgende Ergänzungspotenziale ermittelt werden:

- auf unbebauten Potenzialflächenreserven (größer als 2.000 m²): ca. **2.870 WE**
- auf unbebauten Flurstücken und Baulücken (i.d.R. erschlossen und zwischen 400 und 2.000 m² groß): ca. **1.690 WE**
- als Ergänzungen im gebauten Bestand, durch Aufstockung, Abriss und Neubau und Ergänzungen auf dem Grundstück: ca. **5.150 WE**

Ergänzend wurden die Innenentwicklungspotenziale nach den unterschiedlichen SRT und Stadtbezirken aufgeschlüsselt. Das ermittelte Gesamtpotenzial von 9.710 WE, das durch die Innenentwicklung mobilisiert werden kann, deckt sich mit der Annahme der Regionalplanungsbehörde von 10.197 WE. Zu berücksichtigen ist, dass weitere Ergänzungsmöglichkeiten, wie etwa Nutzungsänderungen oder An- und Umbauten, nicht in der Analyse nicht berücksichtigt wurden, und dementsprechend zusätzliches Innenentwicklungspotenzial darstellen.

Derzeit wird nur ein geringer Teil der benötigten und potenziell möglichen WE im Bestand entwickelt (im Durchschnitt etwa 50 Einheiten pro Jahr). Ein wichtiges Ziel des Innenentwicklungskonzeptes ist daher die Erhöhung von Bautätigkeit im Bestand. Hierzu wurden die bestehenden Instrumente der Innenentwicklung in Wuppertal betrachtet und im Rahmen der Strategie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für das Wohnen weiterentwickelt. Anhand der folgenden fünf Handlungsfelder wurde diese Strategie entwickelt:

A. Handlungsfeld Organisieren

B. Handlungsfeld Sensibilisieren

C. Handlungsfeld Mobilisieren

D. Handlungsfeld Aktive Bodenpolitik

E. Handlungsfeld Qualifizieren

Um einen organisatorischen Rahmen für Innenentwicklung zu schaffen, sollen bestehende Gremien wie das Forum Wohnstandort Wuppertal gestärkt und ergänzt werden. Eine themenbezogene Aktionsgruppe innerhalb der Verwaltung soll kontinuierlich das Thema Innenentwicklung auf die Agenda bringen und mittels Veranstaltungen und Veröffentlichungen aktiv die Wohnungswirtschaft, Bürgerschaft, Verwaltung und Politik sensibilisieren und einbinden.

Da in der Aktivierung der vielen Einzeleigentümer ein entscheidender Schlüssel zur Mobilisierung von Wohnungspotenzialen im Bestand liegt, müssen Instrumente wie das Baulandkataster oder individuelle Ansprachen von Eigentümern organisiert werden. Zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung tragen qualifizierende Wettbewerbe und Studien sowie die Entwicklung kommunaler Flächen bei. Um als Kommune stärker Einfluss auf die Wohnbauentwicklung nehmen zu können und als Akteur stärker steuernd zu wirken, empfiehlt es sich langfristig eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben. Auf die bisherigen Anstrengungen der Stadt Wuppertal, Innenentwicklung verstärkt kann hierbei aufgebaut werden.

Als Teil der Aktivierungsstrategie zur Schaffung von neuem Wohnraum auf Potenzialflächenreserven wurden darüber hinaus Potenzialflächen und Gebiete aufgelistet, die nach der Vorauswahl des Gutachterbüros und nach Abstimmung mit der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe zum Innenentwicklungskonzept hierfür die höchste Priorität erhielten.

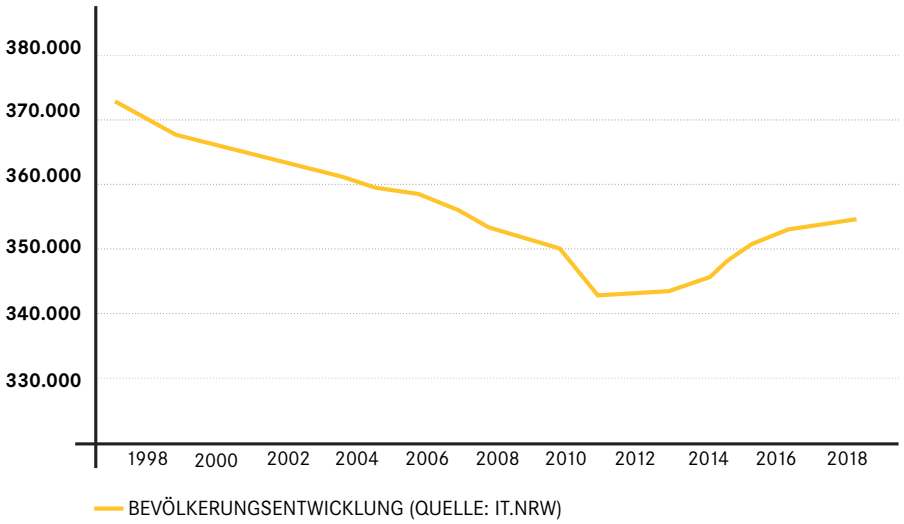
II. ANLASS UND VORGEHEN

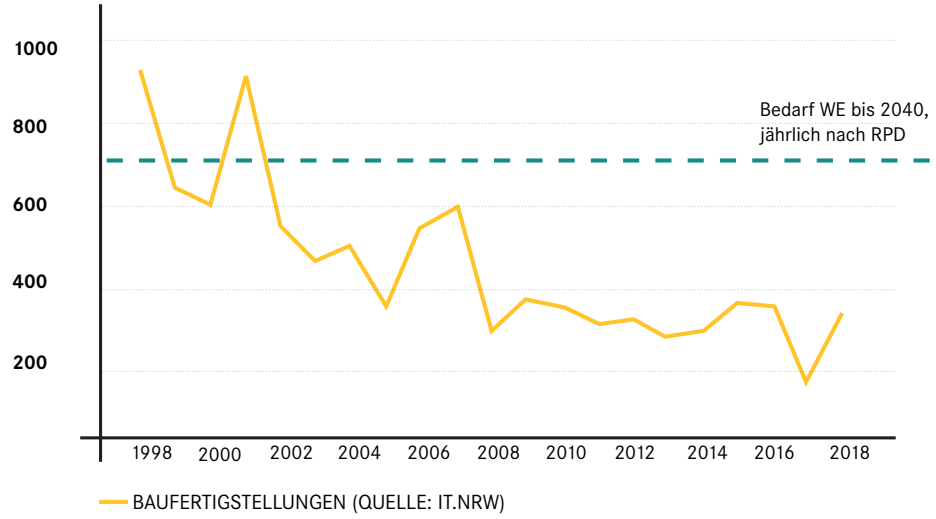
II.1 Wuppertal wächst

Seit 2010 ist Wuppertal um ungefähr 12.000 auf ca. 360.000 Einwohner gewachsen. Die Regionalplanungsbehörde geht davon aus, dass die positive Bevölkerungsentwicklung ein langfristiger Trend bleibt. Einen Hauptgrund dafür stellt die Zuwanderung dar. Auch wenn der Wohnungsmarkt noch immer entspannt ist und die Leerstände vor allem in der Talachse und im Osten Wuppertals hoch sind, ist doch festzustellen, dass sich die Leerstandsquote allmählich verringert. Zudem führt die insgesamt hohe Nachfrage nach Wohnungen zu steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt.

Derzeit entstehen in Wuppertal zu wenige neue WE, um den aktuellen und den prognostizierten Bedarf zu decken. Die Bedarfsberechnung der Regionalplanungsbehörde ermittelt für Wuppertal von 2018 bis 2040 einen Bedarf von jährlich 690 zusätzlichen WE. Insgesamt sind dies bis 2040 mehr als 15.000 zusätzliche WE. Dieser Bedarf lässt sich durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich und durch die Aktivierung von Potenzialen innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen realisieren. Dabei stellt die Innenentwicklung ein großes Potenzial im Sinne eines „schonenden Umgangs mit dem begrenzten Gut Boden“ dar und erfüllt somit den gesetzlichen Auftrag des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Schonung bestehender Freiflächen und Nutzung bestehender Infrastrukturen soll der Innenentwicklung gegenüber der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich der Vorzug gegeben werden.

Die in diesem Konzept ermittelten Innenentwicklungsmöglichkeiten benennen das derzeit untergenutzte räumliche Entwicklungspotenzial im Bestand. Gründe für die Unternutzung liegen zumeist darin, dass die Aktivierung von Innenpotenzialen äußerst schwierig und stark abhängig von einer Vielzahl heterogener Faktoren ist. Zu den sicherlich bedeutendsten gehören die jeweils individuellen Situationen der Einzeleigentümer mit ihrer unterschiedlichen Bereitschaft und Kapazität zur Entwicklung ihrer Grundstücke. Hier zeigt sich ein Widerspruch auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt: bei großem Innenentwicklungspotenzial und hohen Wohnungsleerständen ist ein Angebotsmangel in den einzelnen Segmenten zu verzeichnen.





Mit dem Innenentwicklungskonzept sollen zwei zentrale Fragestellungen untersucht werden:

- **Wie viele WE können in Wuppertal durch Innenentwicklung realisiert werden?**
- **Wie können diese Potenziale aktiviert und Innenentwicklung in Wuppertal qualitätsvoll umgesetzt werden?**

II.2 Vorgehen und Prozess

In dieser Studie geht es um die Fragen, wie hoch das realistisch zu aktivierende Potenzial der Innenentwicklung in Wuppertal ist, wie viele WE durch die Innenentwicklung in Wuppertal realisiert werden können, und schließlich wie die Innenentwicklung qualitätsvoll gestaltet werden kann, bzw. welche Umsetzungsstrategie mit Hinsicht auf die spezifische räumliche und bestandsbezogene Situation in Wuppertal die Innenentwicklung sinnvoll ist.

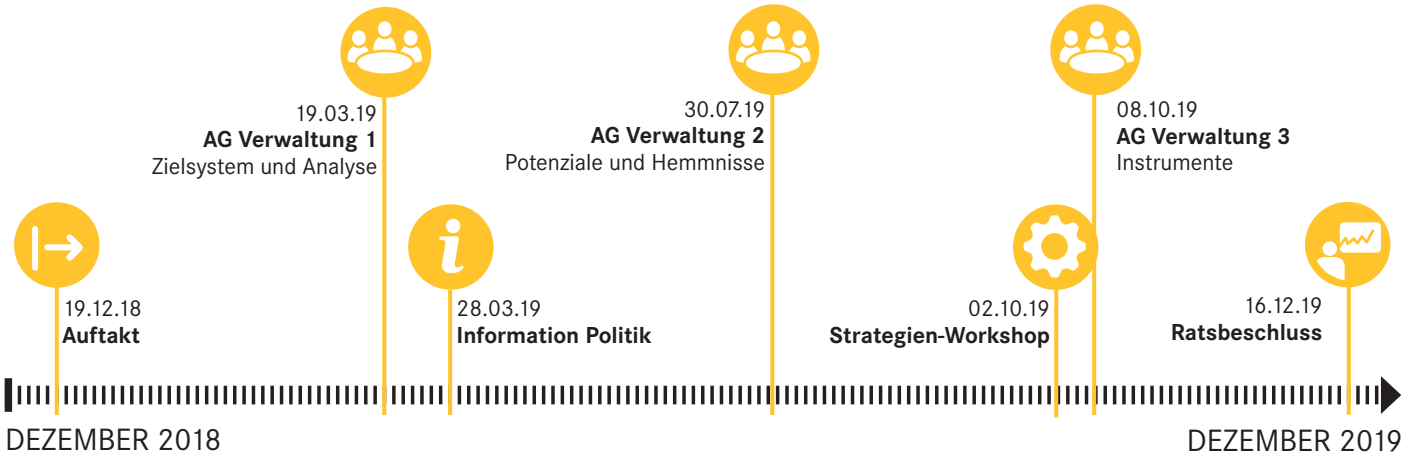
Berichtsaufbau

Kapitel I und II geben einen Überblick über das Thema Innenentwicklung im Allgemeinen sowie über die spezifischen Rahmenbedingungen in Wuppertal. Das Kapitel III erläutert die Analyse und Funktion Wuppertaler SRT. Anschließend werden in den Kapiteln IV und V die Ergebnisse der Potenzialermittlung beschrieben und die Methodik der Potenzialanalyse erläutert. Hierbei erfolgt die rechnerische Ermittlung der in Wuppertal vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale. Wie die Ziele der Innenentwicklung erreicht und die ermittelten Ergänzungspotenziale mobilisiert werden können, wird anschließend in den Kapiteln VI und VII erläutert. Hier steht vor allem die Frage nach der konzeptionellen und strategischen Herangehensweise zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale im Fokus.

Der anwendungsorientierte Aufbau des Berichts setzt sich aus erläuternden Kapiteln und Steckbriefen zusammen, welche die zentralen Untersuchungsergebnisse zusammenfassen.

Prozessgestaltung

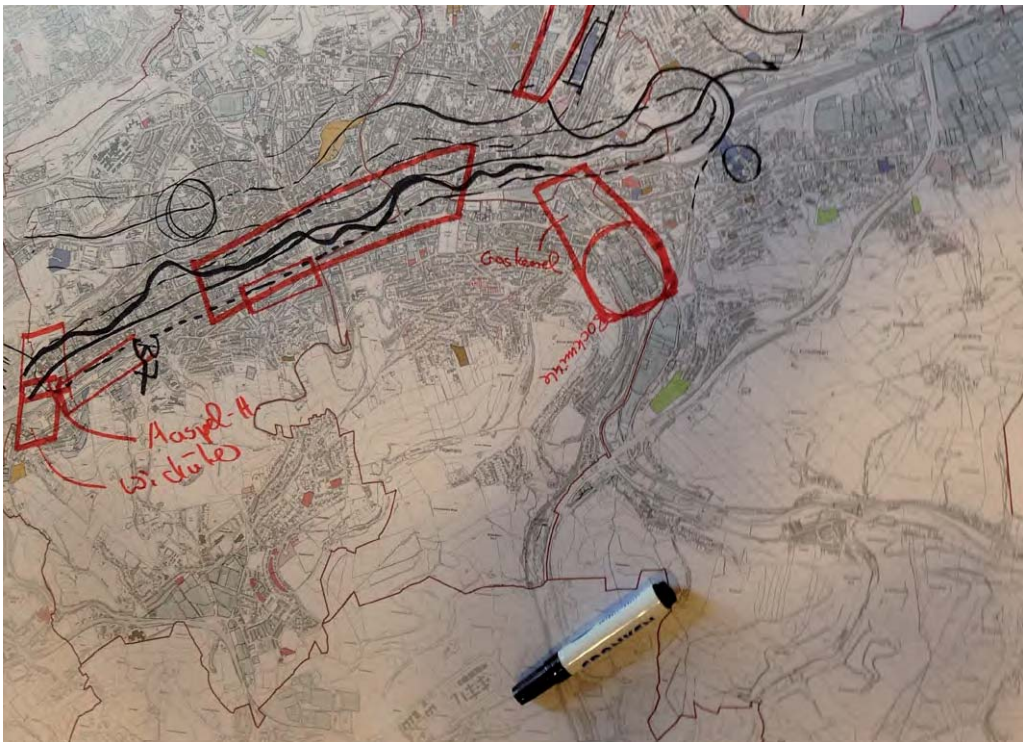
Das Innenentwicklungskonzept wurde in enger Kooperation mit der Verwaltung und unter Einbeziehung von Schlüsselakteuren der lokalen Wohnungswirtschaft erstellt. In mehreren Diskussionsrunden haben sowohl Vertreter der Fachverwaltungen als auch der Wohnungswirtschaft die Studie begleitet, um das Konzept auf die lokalen Herausforderungen und Chancen zuzuschneiden. Das so zusammengetragene lokale Fachwissen stellte eine wesentliche Ergänzung zur datenbasierten Analyse dar.



Prozessablauf der Konzepterstellung



Workshop AG Verwaltung



Workshop AG Verwaltung

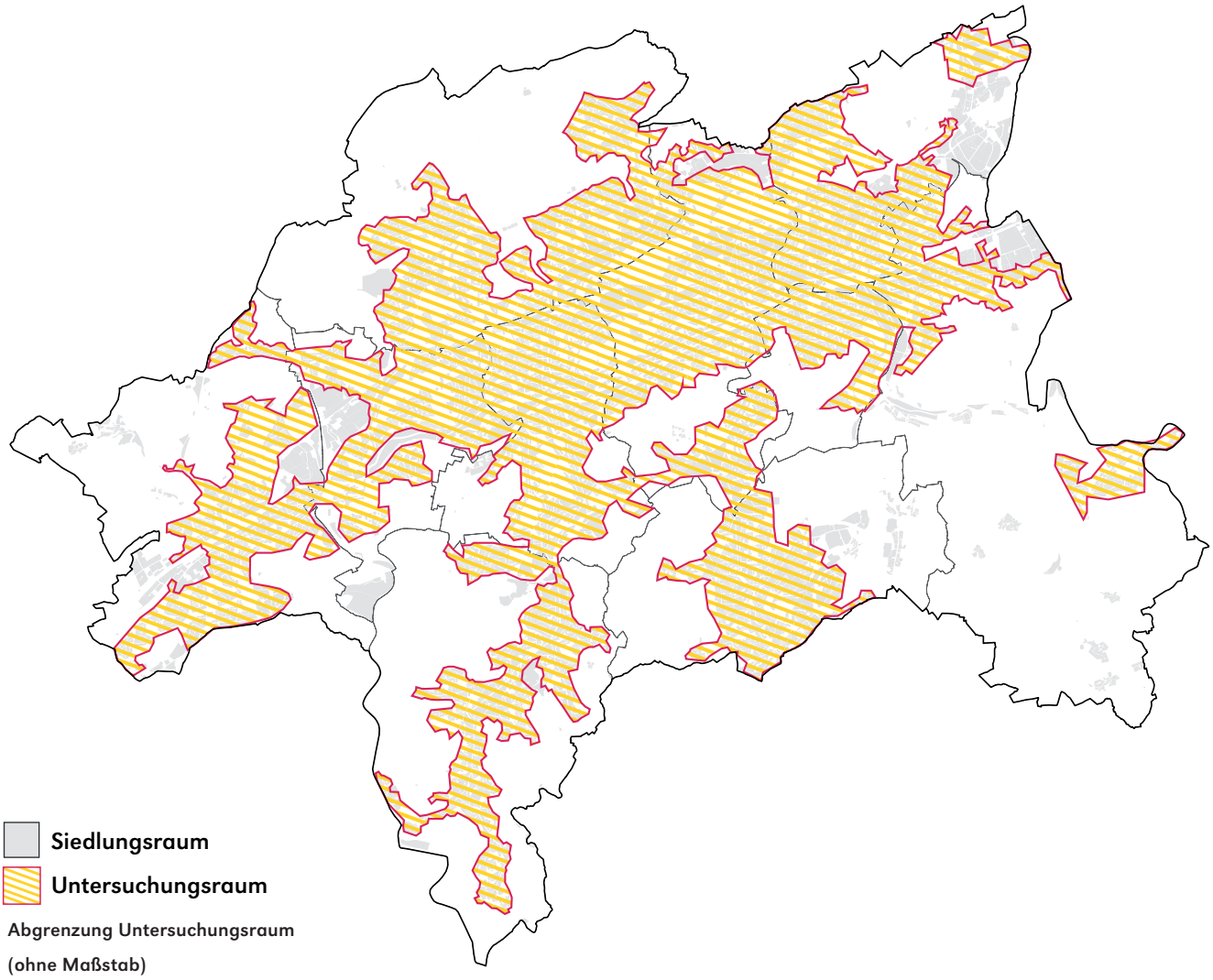
III. INNENENTWICKLUNG IN WUPPERTAL

III.1 Was bedeutet Innenentwicklung?

Innenentwicklung bezeichnet die Entwicklung von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs und infrastrukturell erschlossenen Lagen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie kann die Wiedernutzung von Flächen (unbebaute Flächen, Restflächen auf bebauten Flurstücken, Brachflächen, Baulücken) oder Maßnahmen im Baubestand (Abriss und Neubau, Dachgeschossausbau, Anbau, Aufstockung) umfassen (siehe auch Kapitel V). Innenentwicklung zielt auf die Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ab. Vor dem Hintergrund des in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 formulierten 30 ha Ziels sollen verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung in den Fokus der Entwicklung genommen werden. Den planungsrechtlich umrissenen Rahmen stellt dabei der beplante und unbeplante Innenbereich nach §§ 30, 34 BauGB dar. Der Untersuchungsraum des Innenentwicklungskonzeptes umfasst alle Flächen der regionalplanerisch dargestellten ASB einschließlich der Flächen, welche im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt werden. Außer diesen Flächen wurden in diesem Konzept auch die Wohnbauflächenreserven des FNP sowie die Reserveflächen des ASB aus dem Regionalplan Düsseldorf betrachtet.



Schema Untersuchungsraum



Abgrenzung Untersuchungsraum
(ohne Maßstab)

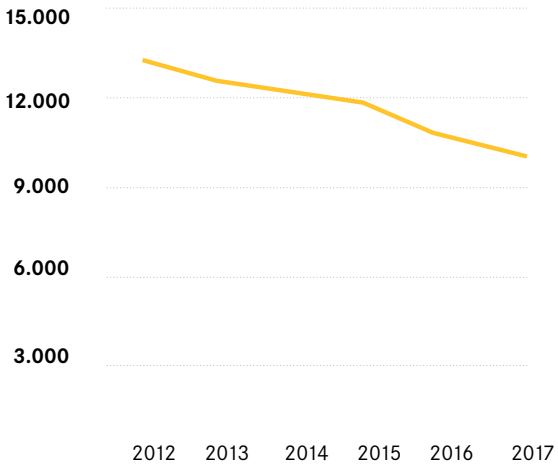
III.2 Zahlen und Beispiele aus Wuppertal

In Abhängigkeit von den Entwicklungen des Wohnungsmarktes werden derzeit im Bestand Gebäude abgerissen und neue, z.T. größere Gebäude errichtet; Baulücken geschlossen; Gebäude saniert und aufgestockt. Die Akteure des Wohnungsmarktes reagieren hierbei auch auf die zu erwartende Nachfrage ihrer Investition in ihre Grundstücke und Gebäude.

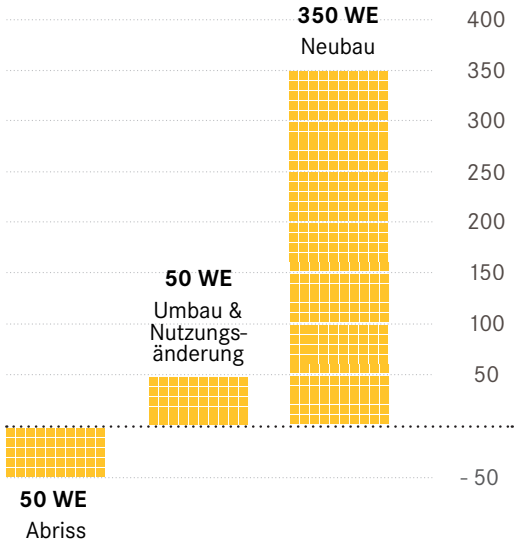
Derzeit bestehen in Wuppertal ca. 198.500 Wohnungen für ca. 360.000 Einwohner. Von 2003 bis 2018 entstanden jährlich ca. 50 neue WE. Gleichzeitig verringert sich jährlich der Bestand durch Umbau oder Nutzungsänderung durch Abgänge und Abbrüche um ca. 50 WE. Pro Jahr werden vor allem im Innenbereich ungefähr 350 neue WE durch Neubauten errichtet. Dies wird langfristig allerdings nicht ausreichen, um die von der Regionalplanungsbehörde ermittelten notwendigen 690 WE pro Jahr zur Verfügung zu stellen.

Ein weiteres Potenzial stellen leerstehende Wohnungen dar. Jährlich wurden ca. 400 leerstehende Wohnungen neu bezogen (2012-2018). Die Leerstandsquote sinkt von 6,8 % im Jahr 2012 auf 5,6 % im Jahr 2017.

Da derzeit fast alle Wohnbauentwicklungen auf Brachflächen und unbebauten Flächen erfolgen, wird das Potenzial der Innenentwicklung noch nicht ausreichend ausgeschöpft. Beispiele behutsamer Baulückenschließungen, Aufstockungen von niedrigen Gebäuden und Brachflächenentwicklungen zeigen, wie qualitativ hochwertiger Wohnraum entstehen kann. Gute Projekte können „Stadtreparatur“ betreiben und zur städtebaulichen Aufwertung von Quartieren beitragen. In diesem Sinne setzen sie Impulse und regen Grundstückseigentümern zur Nachahmung an.



LEERSTÄNDE (QUELLE: STADT WUPPERTAL)



JÄHRLICHE VERÄNDERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES (QUELLE: STADT WUPPERTAL)

Dachgeschossausbau



Herzogstraße 44, Wuppertal-Elberfeld
Wiedererichtung des zerstörten Dachgeschosses und Schaffung neuer Dachgeschosswohnungen.

Neubau



Scheffelstraße, Wuppertal-Vohwinkel
Neubau von freistehenden Mehrfamilienhäusern auf ehemaliger Gewerbefläche.

Umnutzung



Obere Sehlhofstraße 34, Wuppertal-Heckinghausen
2014 wurde im Wuppertaler Stadtteil Heckinghausen an der Oberen Sehlhofstraße 34 der ehemaligen Textilfabrik der Firma Band- und Litzenweberei Moll umgebaut in Loftwohnungen und Gewerbeeinheiten.

Umnutzung



Hagenauer Str. 30, Wuppertal-Ostersbaum
Ehemalige Huppertsbergfabrik. Umnutzung zu Loftwohnungen und Bürolofts für Start-ups und Kreativwirtschaft.

IV. WUPPERTALER STADTRAUMTYPEN

IV.1 Funktion und Herleitung von Stadtraumtypen

Um eine differenzierte Betrachtung der Ergänzungspotenziale zu ermöglichen, wurde der Siedlungsbereich in zwölf unterschiedliche SRT aufgeteilt. Diese Zuordnungen ermöglichen es, die spezifischen Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Möglichkeiten der Innenentwicklung für unterschiedliche städtebauliche Situationen, wie Einfamilienhausgebiete (EFH-Gebiete), Blockrandbebauung oder Gemengelagen zu betrachten. Die Aufteilung der gesamtstädtischen Wohnquartiere in SRT erfüllt in der vorliegenden Untersuchung folgende Funktionen:

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

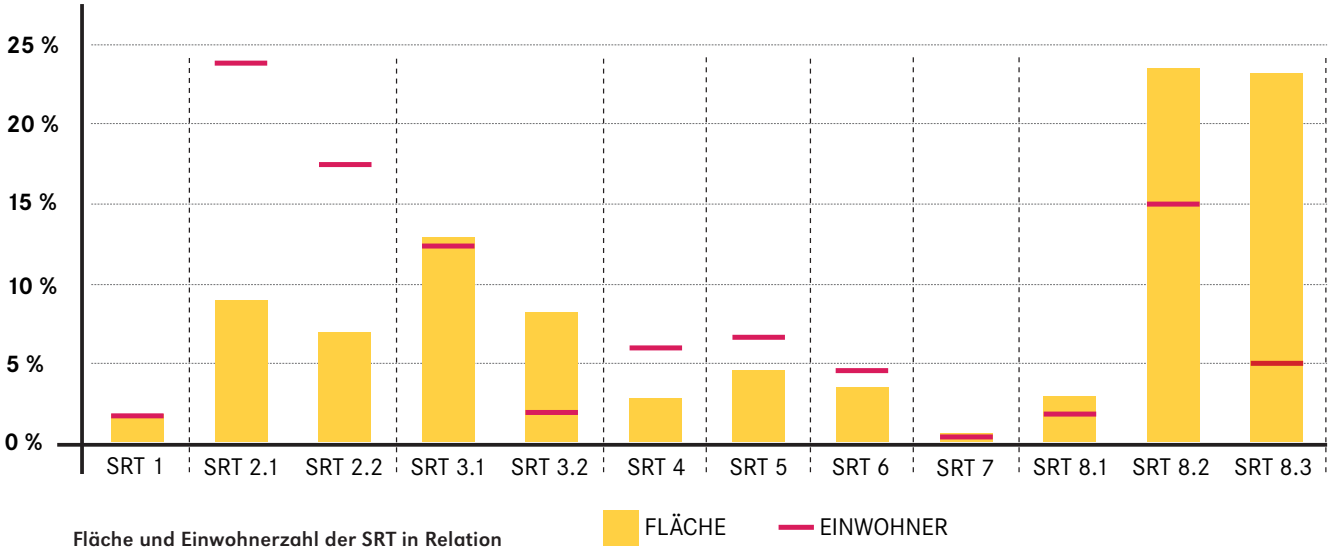
Die einzelnen SRT geben jeweils Aufschluss über die Eignung der Quartiere für eine Ergänzung im Bestand sowie die jeweiligen Möglichkeiten der Innenentwicklung. Darüber hinaus definieren sie die Orientierungswerte bezüglich der Dichte und Typologie für neue Wohnbauflächenentwicklungen auf unbebauten Flächen.

Die zwölf SRT dienen als Bezugsgrundlage für die rechnerischen Ermittlung der gesamtstädtischen Wohnbauflächenpotenziale. Sie beschreiben die in Wuppertal vorzufindenden Wohn- und Mischgebietstypen anhand derer städtebaulichen Charakteristika und grenzen sich dabei hinsichtlich der folgenden städtebaulichen Ausprägungen voneinander ab:

- Nutzung
- Gebäudetypologie
- Dichte
- Geschossigkeit
- Baualter
- Denkmalschutz

Die Abgrenzung der SRT erfolgte durch eine geodatengestützte, flächenhafte Zuordnung anhand der zuvor genannten Kriterien. Zur Verfeinerung der Ergebnisse und Korrektur von Lücken in den Datensätzen wurden parallel Luftbilder ausgewertet.

Die SRT „Verdichtetes Einfamilienhausgebiet“ (SRT 8.2) und „Aufgelockertes Einfamilienhausgebiet“ (SRT 8.3) stellen mit 47 % rund die Hälfte der gesamten Wuppertaler Wohn- und Mischgebietslagen und somit die auf



Fläche und Einwohnerzahl der SRT in Relation

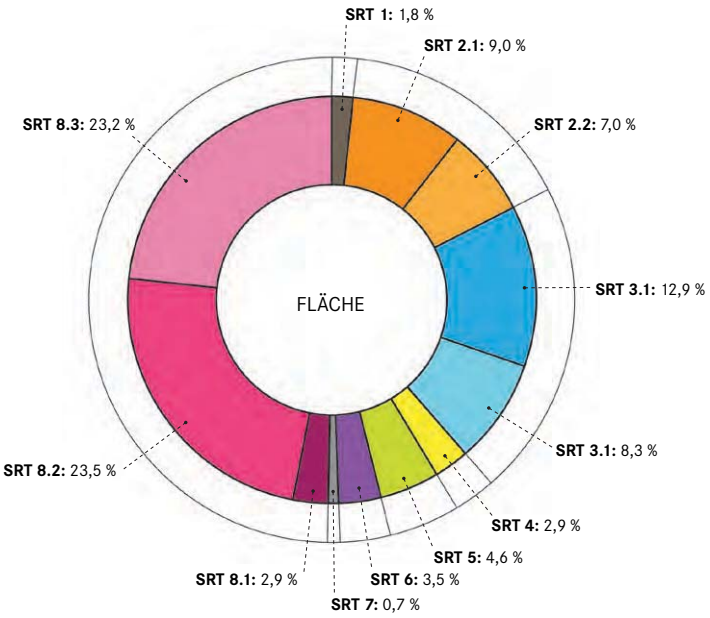
Flächen bezogenen dominanten Typen dar. Die für Wuppertal charakteristischen Gemengelagen „Heterogene Wohnlagen“ und „Heterogene Gewerbelagen“ (SRT 3.1 und 3.2) stellen mit ca. 21 % der untersuchten Fläche noch vor den „Innerstädtischen Blockrandquartieren“ (SRT 2.1 und 2.2) (ca. 16 %) die am zweithäufigsten in Wuppertal vertretenen SRT dar. Typen der Mehrfamilienhausgebiete, beispielsweise die „Quartiere der Hochhaussiedlungen“ (SRT 4), „Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise“ (SRT 5) und „Siedlungsbau“ (SRT 6) sind deutlich seltener vorzufinden.

Hinsichtlich der Bewohnerzahl wohnen im SRT „Innerstädtische Blockrandquartiere“ (23,9 % SRT 2.1, 17,5 % SRT 2.2) die meisten Einwohner. Der flächenmäßig größte SRT „Verdichtetes Einfamilienhausgebiet“ (SRT 8.2) umfasst mit 15,1 % den drittgrößten Anteil an Einwohnern. Darauf folgen die „Heterogenen Wohnlagen“ (SRT 3.2) mit 12,3 %.

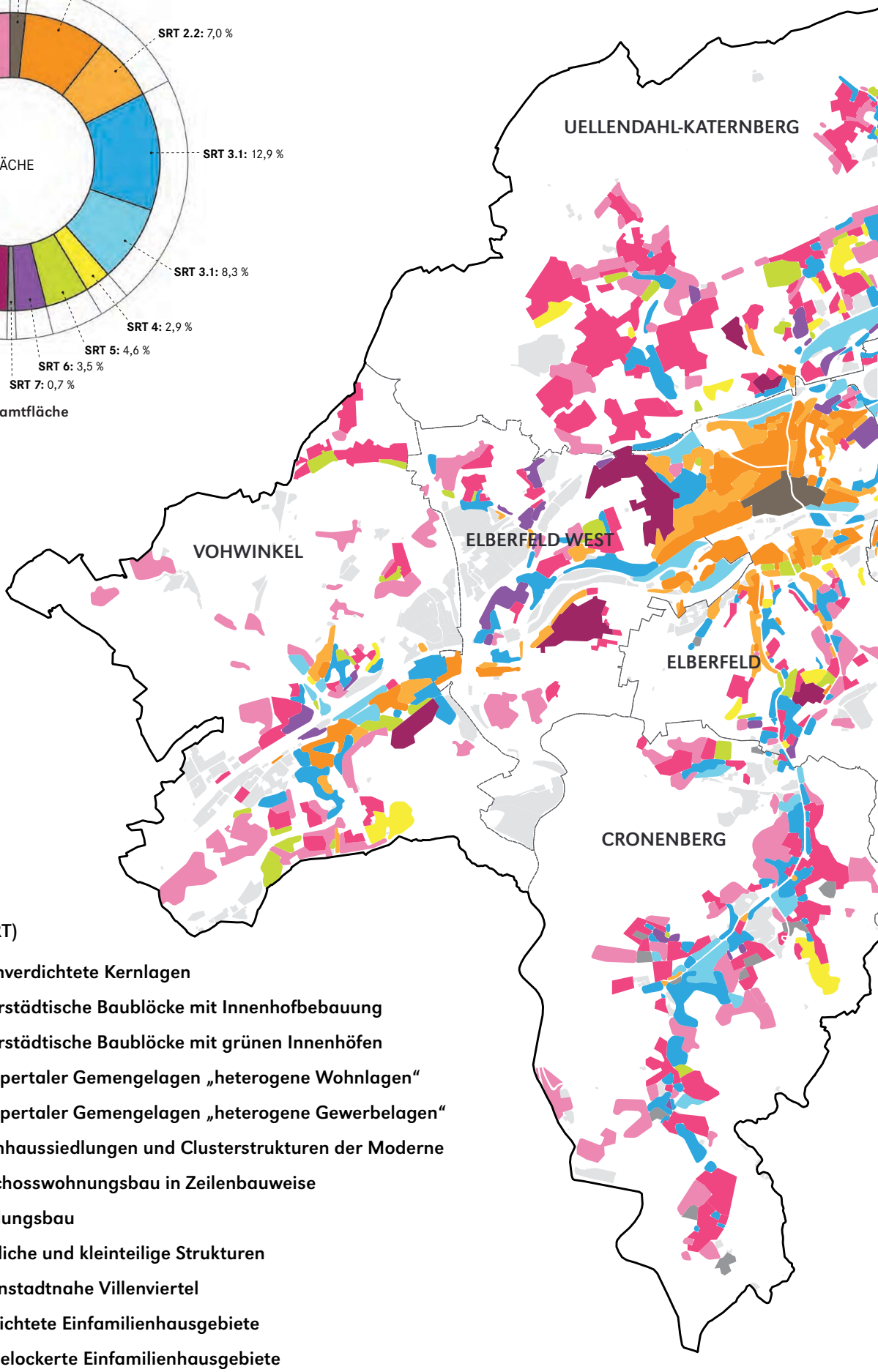
Damit wird deutlich, dass sich der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets aus SRT mit Einfamilienhausstrukturen (SRT 8.2 und 8.3), kleinparzellierten Blockrandstrukturen (SRT 2.1 und 2.2) und heterogenen Gemengelagen (SRT 3.1 und 3.2) zusammensetzt. Diese SRT haben in der Regel eine schwer aktivierbare, kleinteilige Eigentümerstruktur (siehe Kapitel VII.1). Gerade in den Mischgebietslagen (SRT 3.1 und 3.2) ist der Schutz von Gewerbe sowie die Verträglichkeit von Wohn- und Gewerbenutzungen bei weiterer Ergänzung zu berücksichtigen. Gemessen an der Einwohnerzahl wird deutlich, dass sich das größte Potenzial für Ergänzungen in den innerstädtischen Blockrandquartieren findet.

SRT Nr.	Name
SRT 1	Hochverdichtete Kernlagen
SRT 2.1	Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
SRT 2.2	Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhöfen
SRT 3.1	Wuppertaler Gemengelagen Heterogene Wohnlagen
SRT 3.2	Wuppertaler Gemengelagen Heterogene Gewerbelagen
SRT 4	Hochhaussiedlungen und Clusterstrukturen der Moderne
SRT 5	Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise
SRT 6	Siedlungsbau
SRT 7	Dörfliche und kleinteilige Strukturen
SRT 8.1	Innenstadtnahe Villenviertel
SRT 8.2	Verdichtete Einfamilienhausgebiete
SRT 8.3	Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete

SRT Übersicht

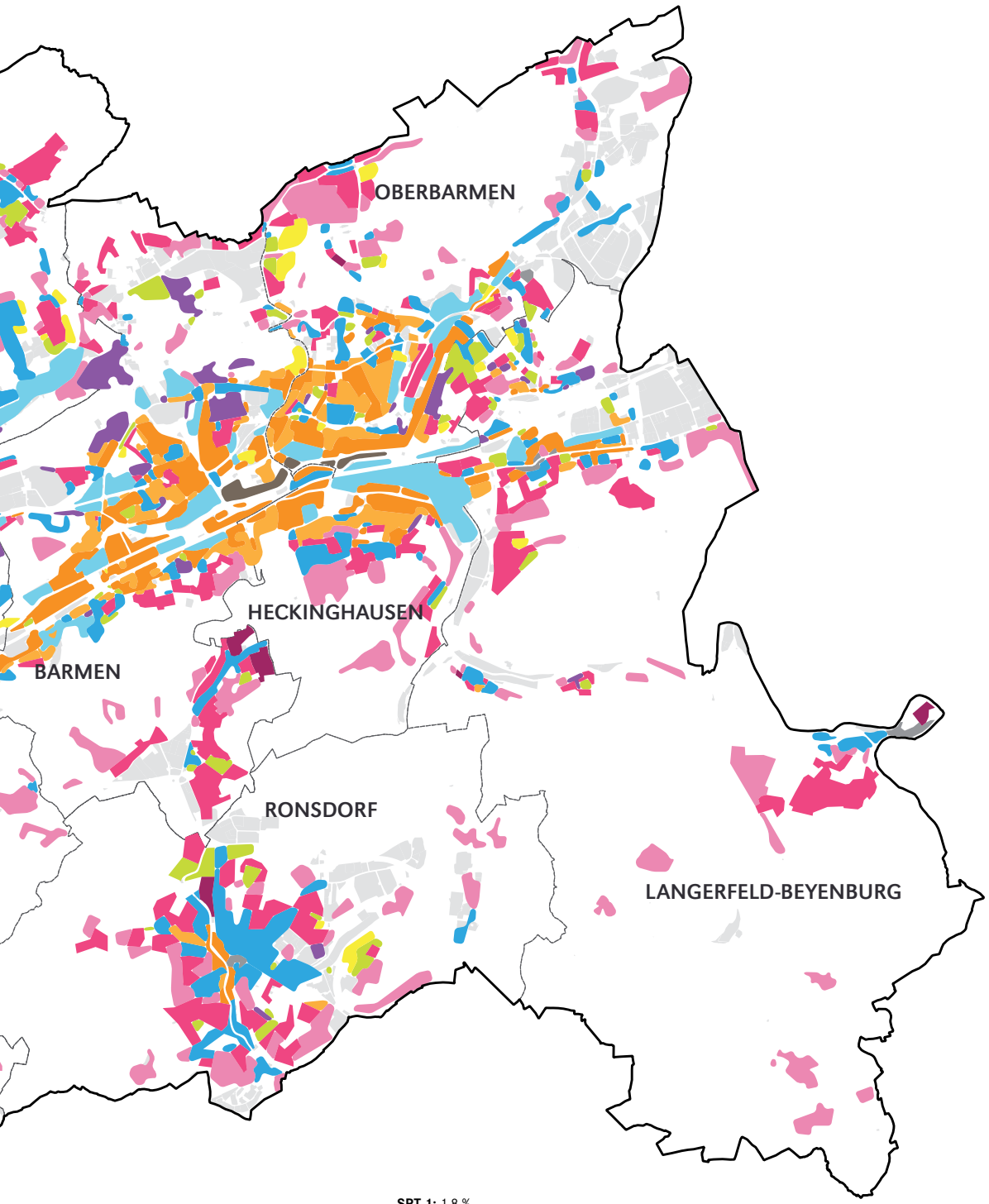


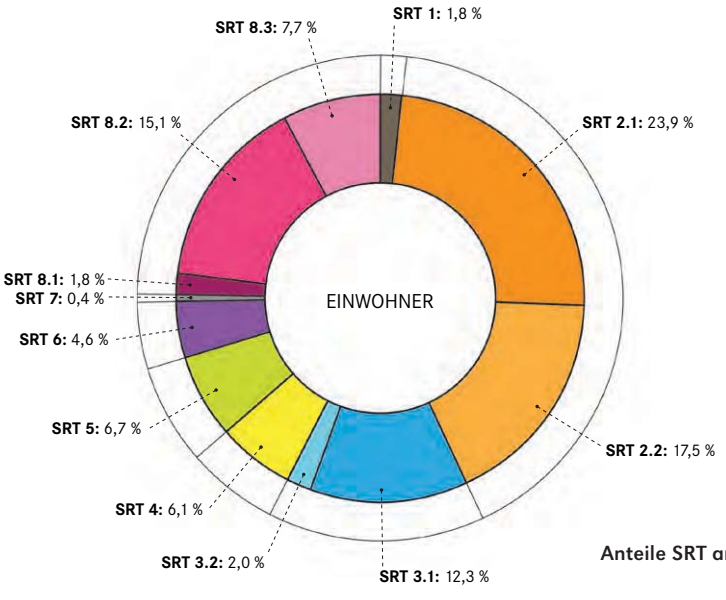
Anteile SRT an der überbauten Gesamtfläche



Stadtraumtyp (SRT)

	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





Anteile SRT an der Gesamteinwohnerzahl

STECKBRIEFE STADTRAUMTYPEN

Eine detaillierte Beschreibung zu den Charakteristika und städtebaulichen Ausprägungen können den Steckbriefen entnommen werden. Die Steckbriefe umfassen jeweils ein Übersichtsblatt zu den allgemeinen Kenndaten des Stadtraumtypen mit beispielhaften Luftbildausschnitten sowie ein zweites Blatt mit einer Zusammenfassung der Ergänzungspotenziale, die in einer isometrischen Darstellung generalisiert veranschaulicht werden. Des Weiteren wird in einem gesamtstädtischen Übersichtsplan die Lage des Stadtraumtypen im Siedlungsbereich dargestellt.

HOCHVERDICHTETE KERNLAGEN

SRT 1

Beschreibung
hochverdichtete, stark überbaute Baublöcke in innerstädtischer Tallage (Hauptgeschäftszentren), überwiegend Kombinationen aus flächenintensiven Sonderbauten und Blockstrukturen aus der Gründer-, Vor- und Nachkriegszeit

Nutzung
Einzelhandel, Büro, Dienstleistung, Wohnen in OG

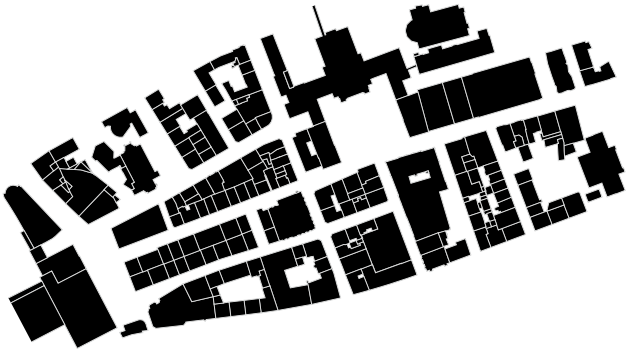
Städtebauliche Struktur
komplett überbaut, Blockstruktur hochverdichtet

Gebäudetypen
Wohn- und Geschäftshaus, Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
fast vollständig bis komplett überbaut

Baualter
vorwiegend 1950er (stark überformt)

Freiraumtyp
kaum Freiraum, überwiegend versiegelt



Beispiel Wuppertal-Barmen (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
59,5 ha (1,8%)	6.266 (1,8%)	4-7	2,8

ANSICHTEN



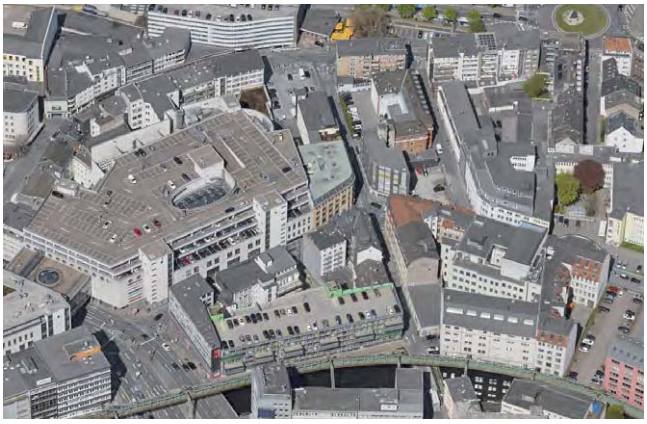
Beispiel Wuppertal-Barmen



Beispiel Wuppertal-Ronsdorf



Beispiel Wuppertal-Elberfeld



Beispiel Wuppertal-Elberfeld

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial

gering

Gesamtergänzungspotenzial (WE)

281 WE

Leitbild

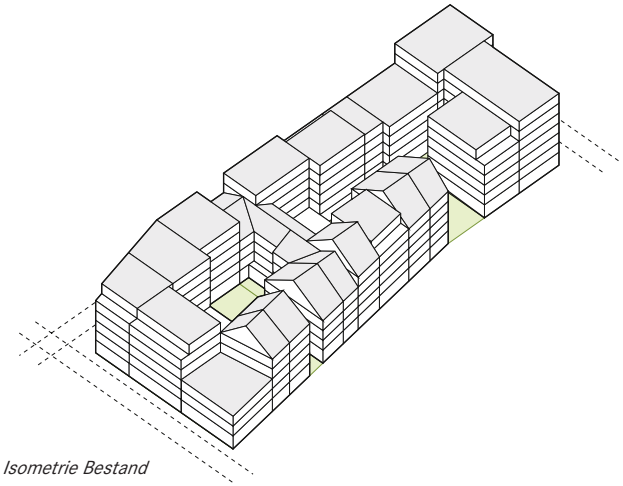
lebendige und nutzungsgemischte Innenstadt
Innenstadt als Arbeits- und Lebensort

Zielsetzung für wohnbauliche Innenentwicklung

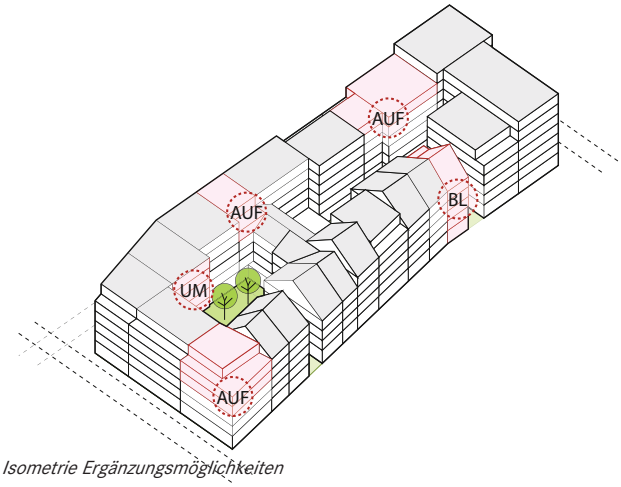
- Wohnen in den Innenstädten stärken
- Schaffung von Freiraumqualitäten

Möglichkeiten der Ergänzung

- Aufstockung (AUF)
- Umnutzung (UM)
- Baulückenschluss (BL)
- Abriss / Neubau (NEU)

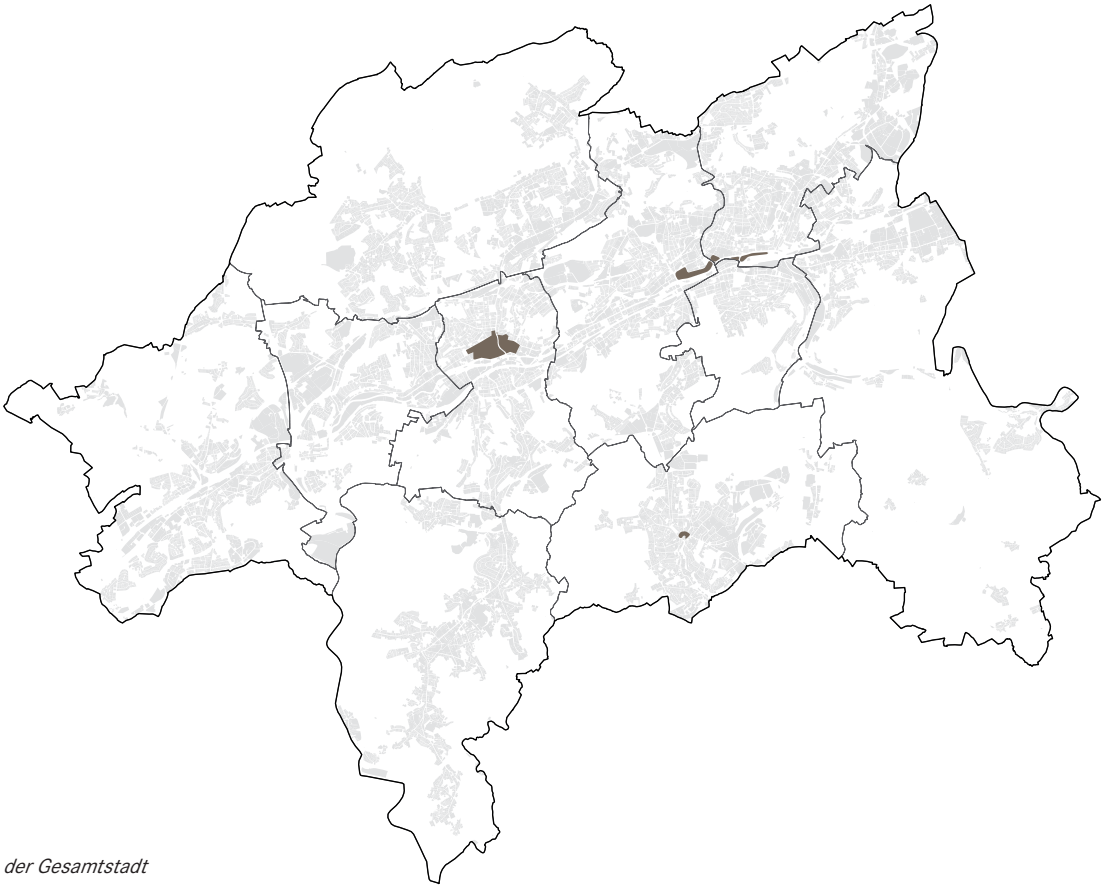


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

INNERSTÄDTISCHE BAUBLÖCKE
MIT INNENHOFBEBAUUNG

SRT 2.1

Beschreibung
innerstädtische Blockrandbebauung, überwiegend aus der Gründer- und Vorkriegszeit mit verdichteten, überbauten und erschlossenen Innenhöfen (Garagen, Gewerbetrakte und punktuelle Nachverdichtung durch Wohngebäude, mischgenutzte Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den Obergeschossen)

Nutzung
Wohnen, Mischnutzung im EG, punktuell Gewerbe

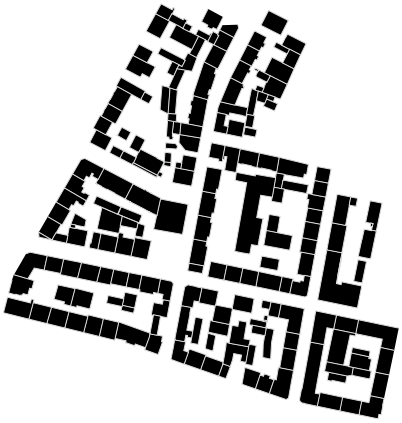
Städtebauliche Struktur
Blockstruktur

Gebäudetypen
Wohn- und Geschäftshaus, Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
auch im Hof überbaut, fast vollständig versiegelt (Garagenhöfe, gewerbliche Innenhofnutzungen)

Baualter
meist Gründerzeit und Wiederaufbau (einzelne Ergänzungen neueren Baualters)

Freiraumtyp
wenig, oftmals versiegelter Freiraum, teilweise Grün auf einzelnen Parzellen



Beispiel Wuppertal-Oberbarmen Schwarzbach (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
302,5 ha (9%)	82.635 (24%)	4-6	1,8

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Oberbarmen Schwarzbach



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Ostersbaum



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Nordstadt



Beispiel Wuppertal-Heckinghausen

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
mittel

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
1.243 WE

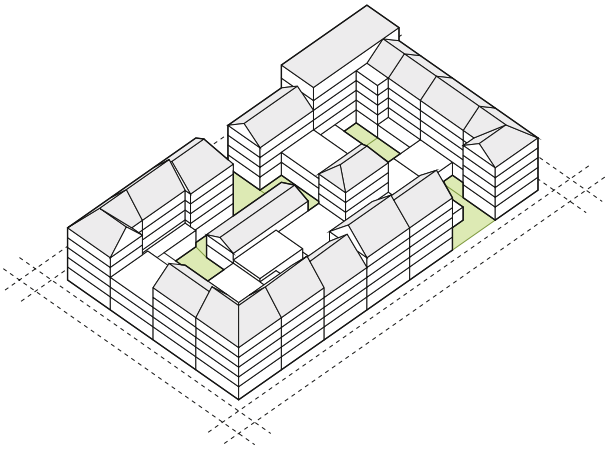
Leitbild
urbane, dichte Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen

Zielsetzung Innenentwicklung

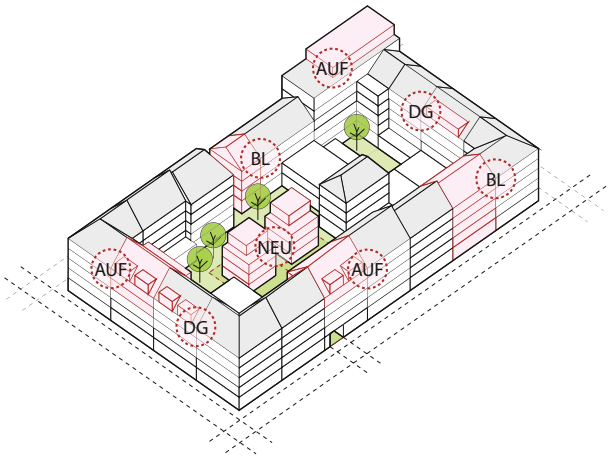
- Nutzungsmischung erhalten ggf. Wohnen in EG-Zonen
- perforierte Strukturen reparieren
- typologische Durchmischung
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Steigerung der Freiraumqualität (Dachterrassen, Aufwertung der Hofsituationen)

Möglichkeiten der Ergänzung

- Aufstockung
- Dachgeschossausbau (DG)
- Baulückenschluss
- Neuordnung / Sortierung / Abriss und Neubau

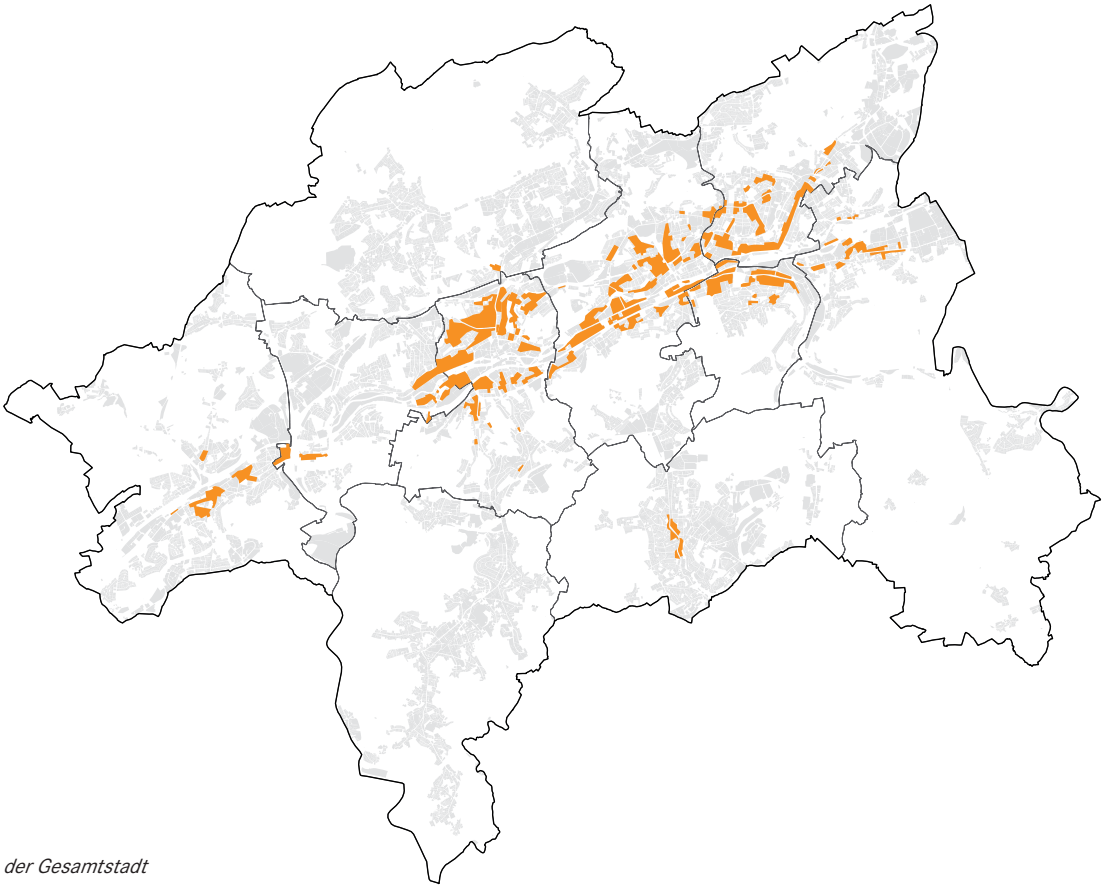


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

INNERSTÄDTISCHE BAUBLÖCKE
MIT GRÜNEN INNENHÖFEN

SRT 2.2

Beschreibung
innerstädtische Blockrandbebauung, überwiegend aus der Gründer- und Vorkriegszeit mit allseitig umfassten, grünen Innenhöfen ohne öffentliche Wegeverbindung nach Außen. Mischgenutzte Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den Obergeschossen

Nutzung
Wohnen, Mischnutzung im EG

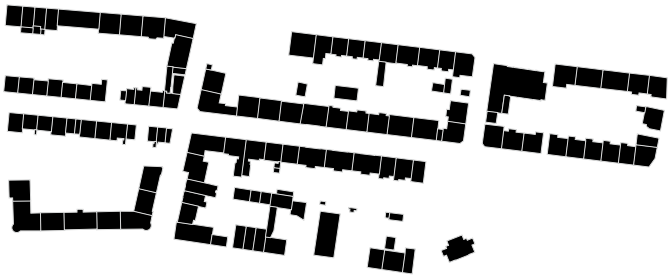
Städtebauliche Struktur
Blockstruktur

Gebäudetypen
Wohn- und Geschäftshaus, Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
grüne, meist gemeinschaftliche Innenhöfe, teils Überbauung mit Garten-/ Hofhäusern

Baualter
meist Gründerzeit und Wiederaufbau (einzelne Ergänzungen neueren Baualters)

Freiraumtyp
Gemeinschaftsgrün, teils privates Grün



Beispiel Wuppertal-Heckinghausen (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
234,6 ha (7%)	60.498 (17%)	4-6	1,4

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Heckinghausen



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Nordstadt



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Nützenberg



Beispiel Wuppertal-Barmen Sedansberg

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial

mittel

Gesamtergänzungspotenzial (WE)

1.322 WE

Leitbild

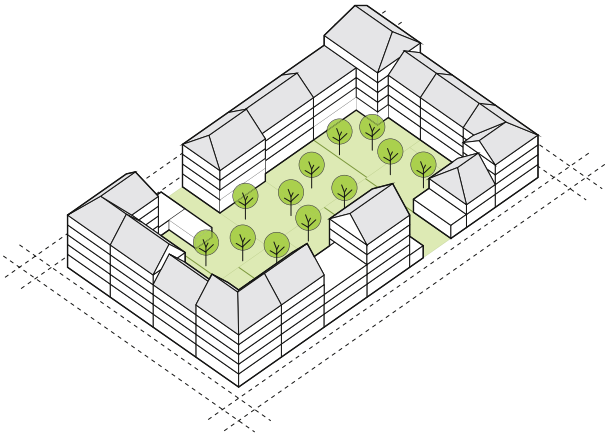
urbane, dichte Wohnquartiere mit grünen Innenhöfen

Zielsetzung Innenentwicklung

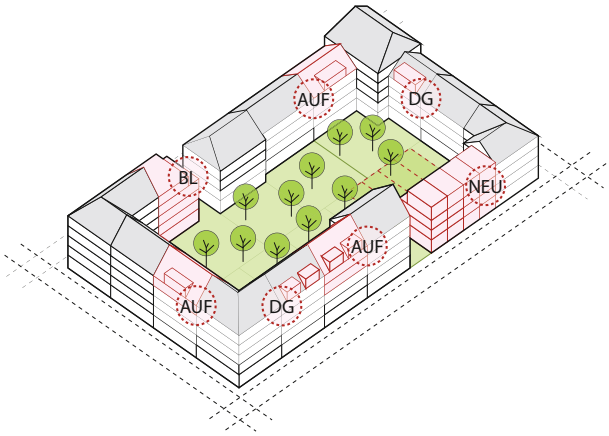
- perforierte Strukturen reparieren
- städtebaulich-freiräumliche Qualitäten und Lagegunst erhalten und stärken
- Sicherung der Freiraumqualitäten/grünen Innenhöfe

Möglichkeiten der Ergänzung

- Aufstockung
- Baulückenschluss
- Dachgeschossausbau
- Abriss / Neubau

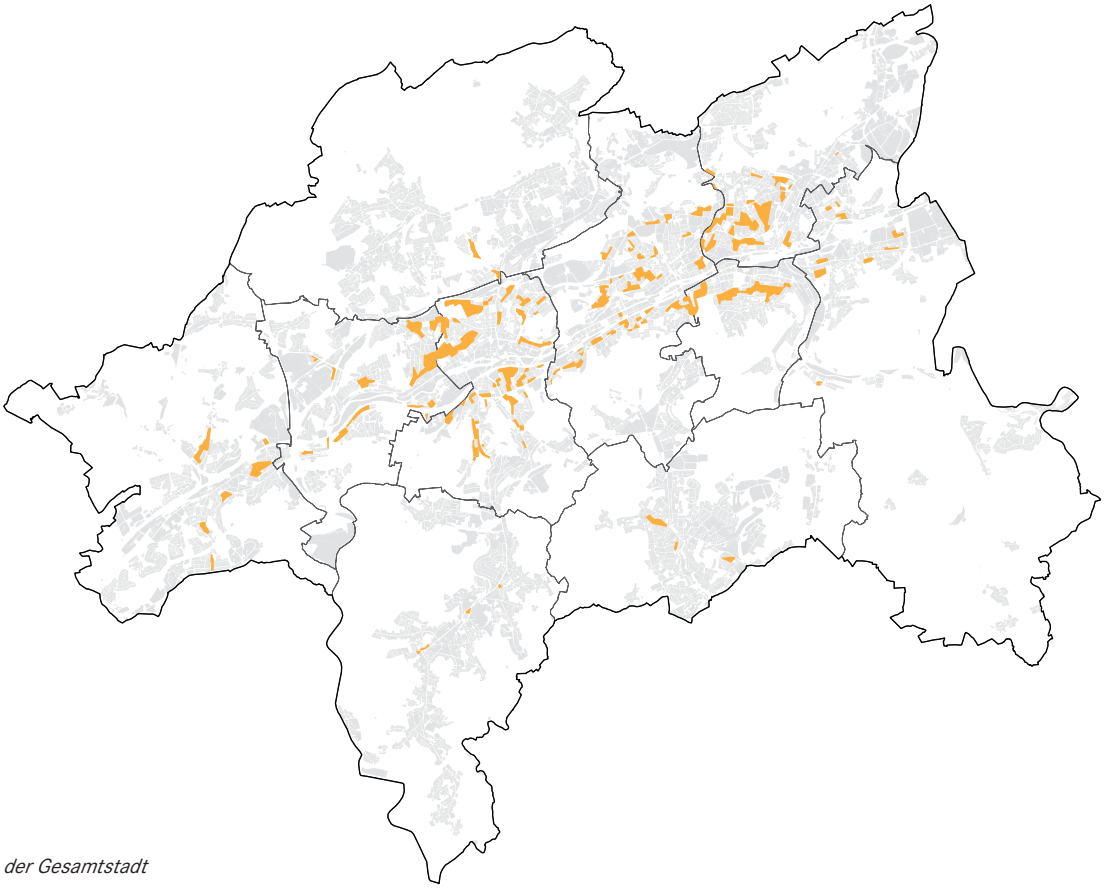


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

WUPPERTALER GEMENGELAGEN
HETEROGENE WOHNLAGEN

SRT 3.1

Beschreibung
heterogene Strukturen aus abwechselnd lockeren und verdichteten Strukturen aus Geschosswohnungsbauten/Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhausstrukturen. Fragmentarische Ansätze von Blockrandbebauungen; überwiegend Wohn- und Mischnutzung, ergänzt durch vereinzelte Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen

Nutzung
Einzelhandel, Büro, Dienstleistung, Wohnen in OG

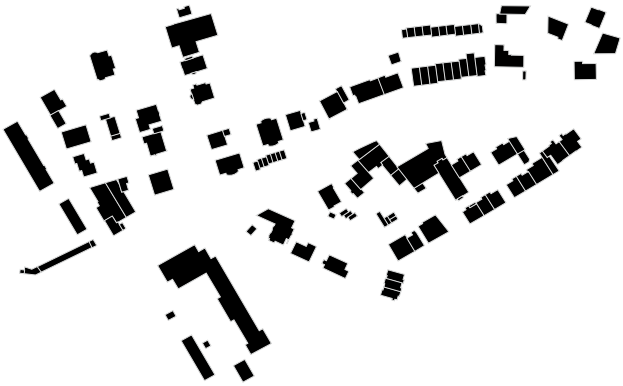
Städtebauliche Struktur
heterogene Strukturen in offener und geschlossener Bauweise

Gebäudetypen
überwiegend Mehrfamilienhäuser, auch vereinzelte Einfamilienhäuser sowie kleinteilige Gewerbestrukturen und Einzelbetriebe

Bauliche Dichte
Dichtewerte differenzieren, teilweise Überbauung des Innenbereichs durch gewerbliche Nutzungen und Nebenhäuser

Baualter
divers

Freiraumtyp
meist privates aber auch Gemeinschaftsgrün



Beispiel Wuppertal-Vohwinkel (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
435,2 ha (13%)	42.644 (12%)	2-5	0,7

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Vohwinkel



Beispiel Wuppertal-Barmen Rott



Beispiel Wuppertal-Heckinghausen Heidt



Beispiel Wuppertal-Ronsdorf

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
hoch

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
1.926 WE

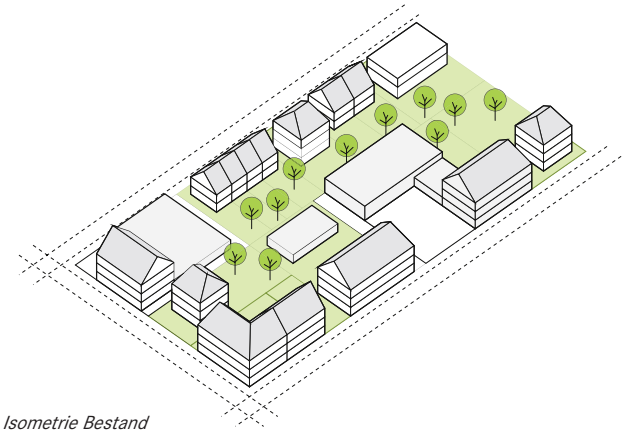
Leitbild
innenstadtnahe Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen

Zielsetzung Innenentwicklung

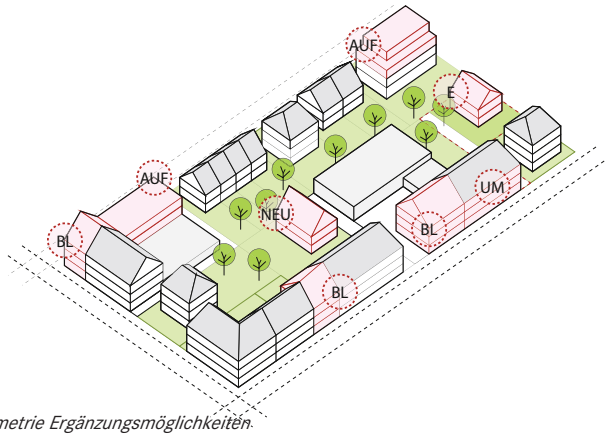
- Nutzungsmischung erhalten
- typologische Durchmischung
- Stadtreparatur
- Adressbildung
- städtebauliche Qualifizierung und Verdichtung
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Steigerung der Freiraumqualität

Möglichkeiten der Ergänzung

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

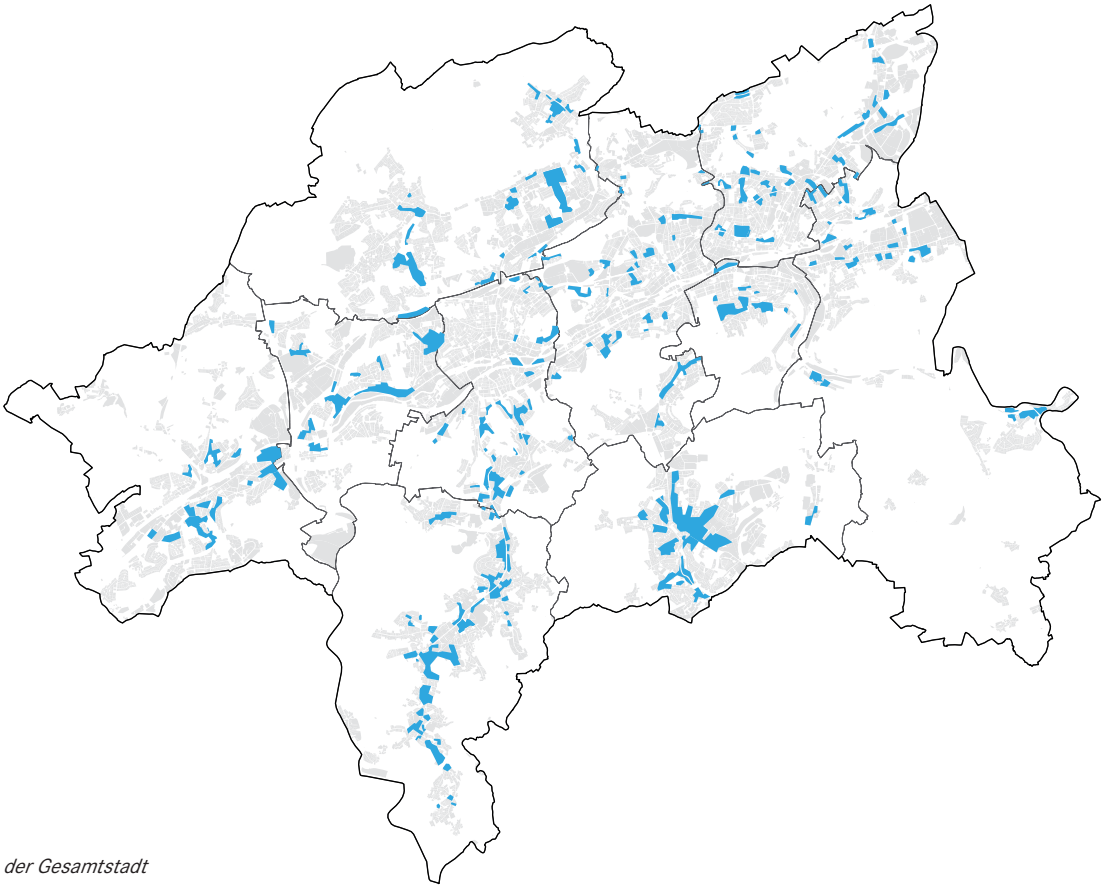


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

WUPPERTALER GEMENGELAGEN
HETEROGENE GEWERBELAGEN

SRT 3.2

Beschreibung
Gemengelagen aus Gewerbe- und einzelnen Wohngebäudestrukturen; überwiegend Mischnutzungen in den vorderen Grundstücksbereichen und gewerbliche Nutzungen in den rückwärtigen; teilweise Brachflächen oder untergenutzte Gewerbeflächen mit teilweiser Wohnnutzung

Nutzung
Gemengelage aus Gewerbe- und vereinzelt Wohnnutzung (kleine und größere Gewerbeeinheiten)

Städtebauliche Struktur
heterogene Strukturen mit überwiegend großmaßstäblichen Gewerbestrukturen, ergänzt um kleinteiligere Wohn- und Gewerbestrukturen

Gebäudetypen
gewerblich genutzte Gebäude sowie Ein-/ Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
Dichtewerte differenziert, teilweise Überbauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche durch großflächige Gewerbestrukturen

Baualter
divers

Freiraumtyp
hoher Versiegelungsgrad (Verkehrsflächen, Gewerbehöfe, Parkplätze u.a.)



Beispiel Wuppertal-Arrenberg (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
278,8 ha (8,3%)	6.882 (2%)	1-5	0,7

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Arrenberg



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Nordstadt



Beispiel Wuppertal-Cronenberg



Beispiel Wuppertal-Uellendahl

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
mittel

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
947 WE

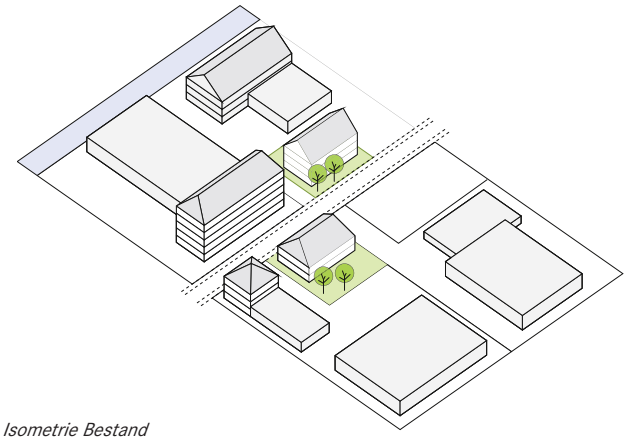
Leitbild
nutzungsgemischte Stadt / Wohnen und Arbeiten

Zielsetzung Innenentwicklung

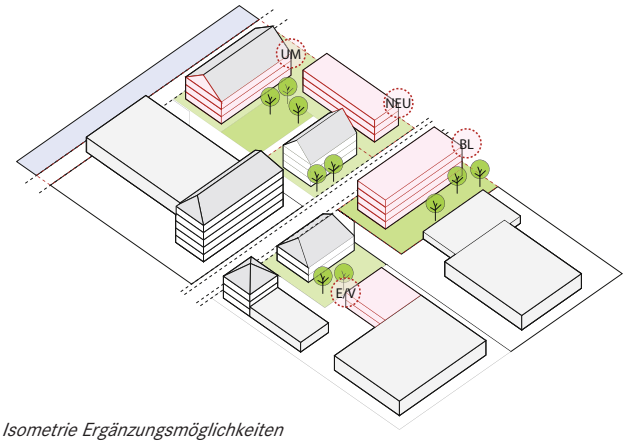
- Gewerbenutzung erhalten
- Wohnnutzung anreichern
- typologische Durchmischung
- Sortierung und Adressbildung
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Steigerung der Freiraumqualität

Möglichkeiten der Ergänzung

- Ergänzung auf dem Flurstück
- Neuordnung / Sortierung / Abriss und Neubau
- Nutzungen ergänzen und verdichten

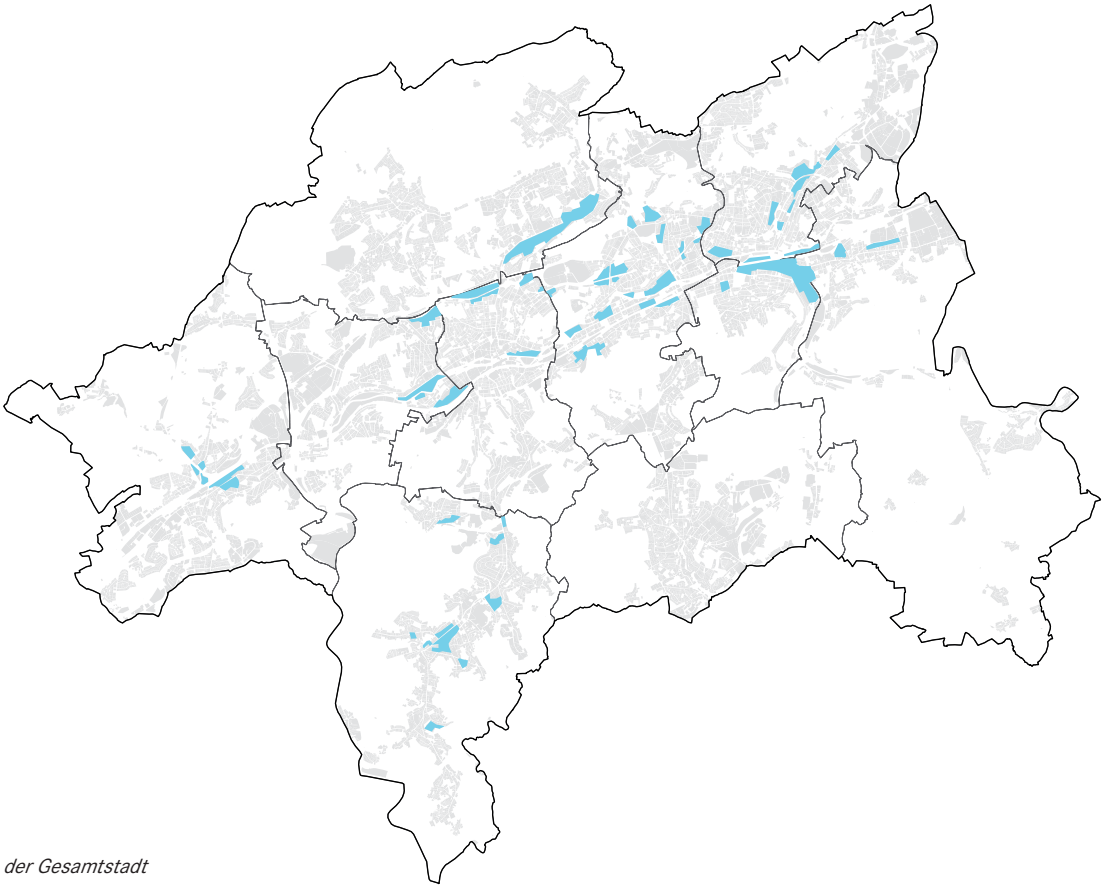


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

HOCHHAUSSIEDLUNGEN
UND CLUSTERSTRUKTUREN DER MODERNE

SRT 4

Beschreibung
Einzelgebäude, meist aus den 70er-Jahren in zusammenhängender Struktur als Ketten oder als Scheiben in industrieller Bauweise mit gemeinschaftlichen Grünanlagen

Nutzung
Wohnen, teilw. Gewerbenutzungen (v.a. Versorgung)

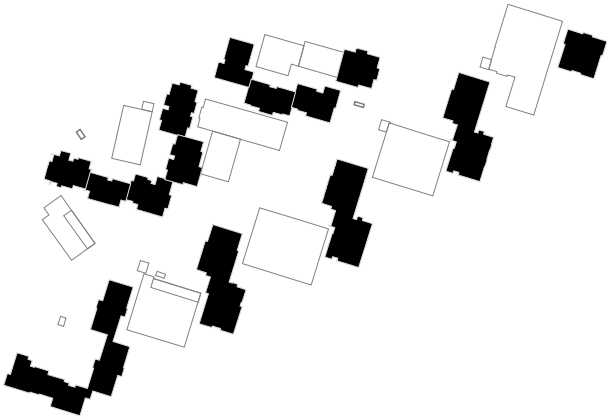
Städtebauliche Struktur
Zeilen, Cluster, Solitär

Gebäudetypen
Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
relativ hohe Dichte durch Geschossigkeit neben weiträumigen wenig qualifizierten Freiräumen

Baualter
vor allem 1970er

Freiraumtyp
halböffentliches Grün



Beispiel Wuppertal-Katernberg (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
96,5 ha (3%)	20.937 (6%)	4-16	1,2

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Katernberg



Beispiel Wuppertal-Cronenberg Cronenfeld



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Friedrichsberg



Beispiel Wuppertal-Langerfeld Rauental

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
sehr gering

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
94 WE

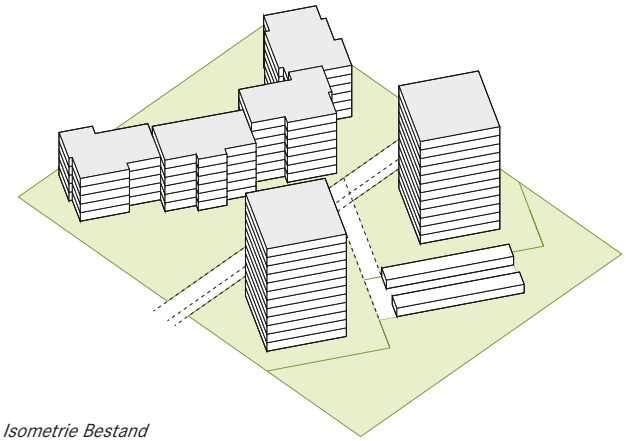
Leitbild
typologisch gemischte Wohnquartiere im Grünen

Zielsetzung Innenentwicklung

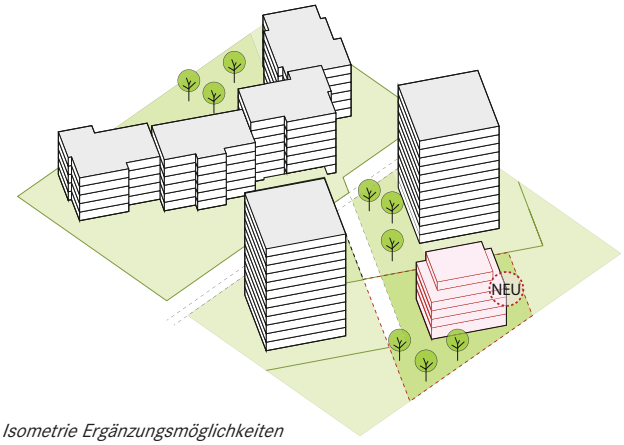
- typologische Durchmischung
- Sortierung und Adressbildung
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Steigerung der Freiraumqualität

Möglichkeiten der Ergänzung

- Stadtumbau
- Neuordnung / Sortierung / Abriss und Neubau

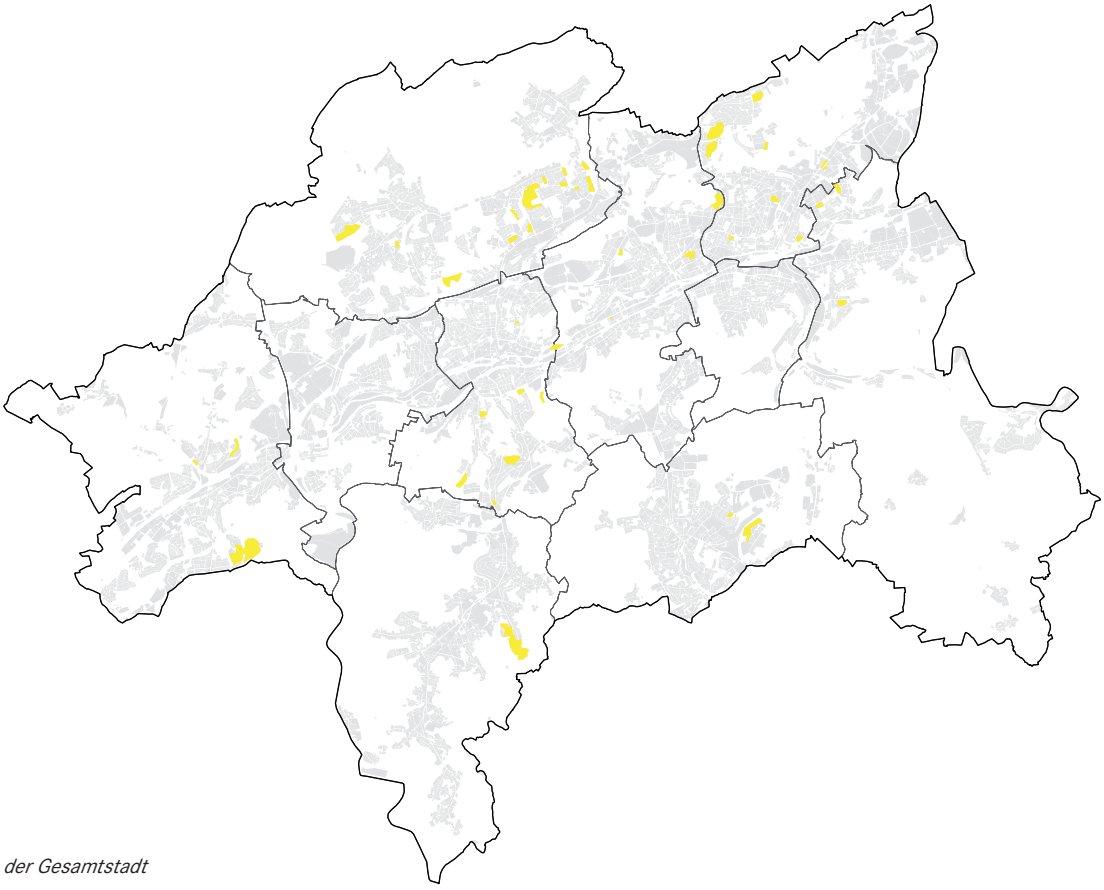


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

GESCHOSSWOHNUNGSBAU IN ZEILENBAUWEISE

SRT 5

Beschreibung
vor allem Zeilenstrukturen mit halböffentlichem Abstandsgrün meist West-Ost ausgerichtet (teilw. mit ergänzenden Solitärstrukturen in Form von Wohnhochhäusern)

Nutzung
Wohnen

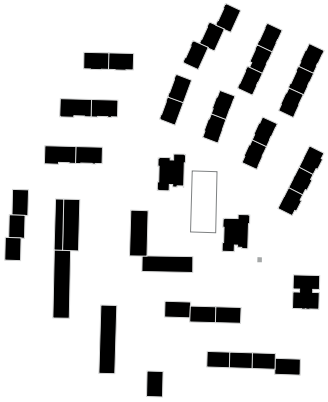
Städtebauliche Struktur
Zeilen- und Solitärstrukturen

Gebäudetypen
Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
mittlere Dichte durch ausgiebige Freiräume

Baualter
vor allem 1960er (auch 1970er)

Freiraumtyp
halböffentliches Grün



Beispiel Wuppertal-Vohwinkel (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
153,9 ha (4,6%)	23.206 (6%)	3-6	0,8

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Vohwinkel Höhe



Beispiel Wuppertal-Oberbarmen Hilgershöhe



Beispiel Wuppertal-Langerfeld



Beispiel Wuppertal-Dönberg

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
hoch

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
1.634 WE

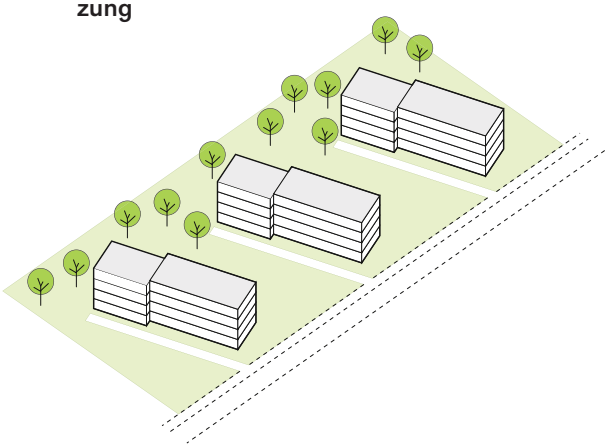
Leitbild
Wohnquartiere im Grünen

Zielsetzung Innenentwicklung

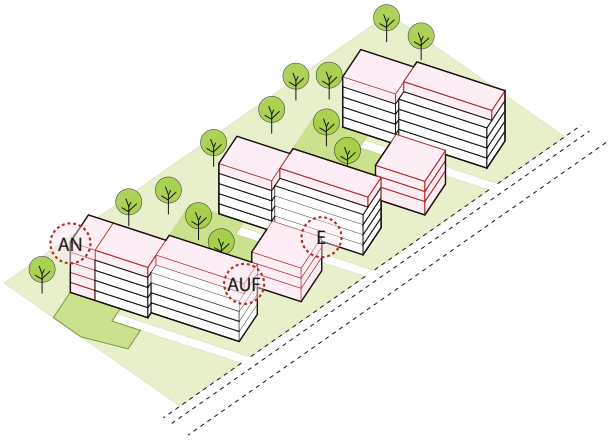
- typologische Durchmischung
- funktionierende Wohnquartiere durch Ergänzung
- Sortierung und Adressbildung
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Steigerung der Freiraumqualität (v.a. der privaten Freiflächen)

Möglichkeiten der Ergänzung

- Aufstockung
- Anbau
- Ergänzung auf dem Grundstück
- Adressbildung durch Neuordnung (Neuordnung der öffentlichen und privaten Freiräume)

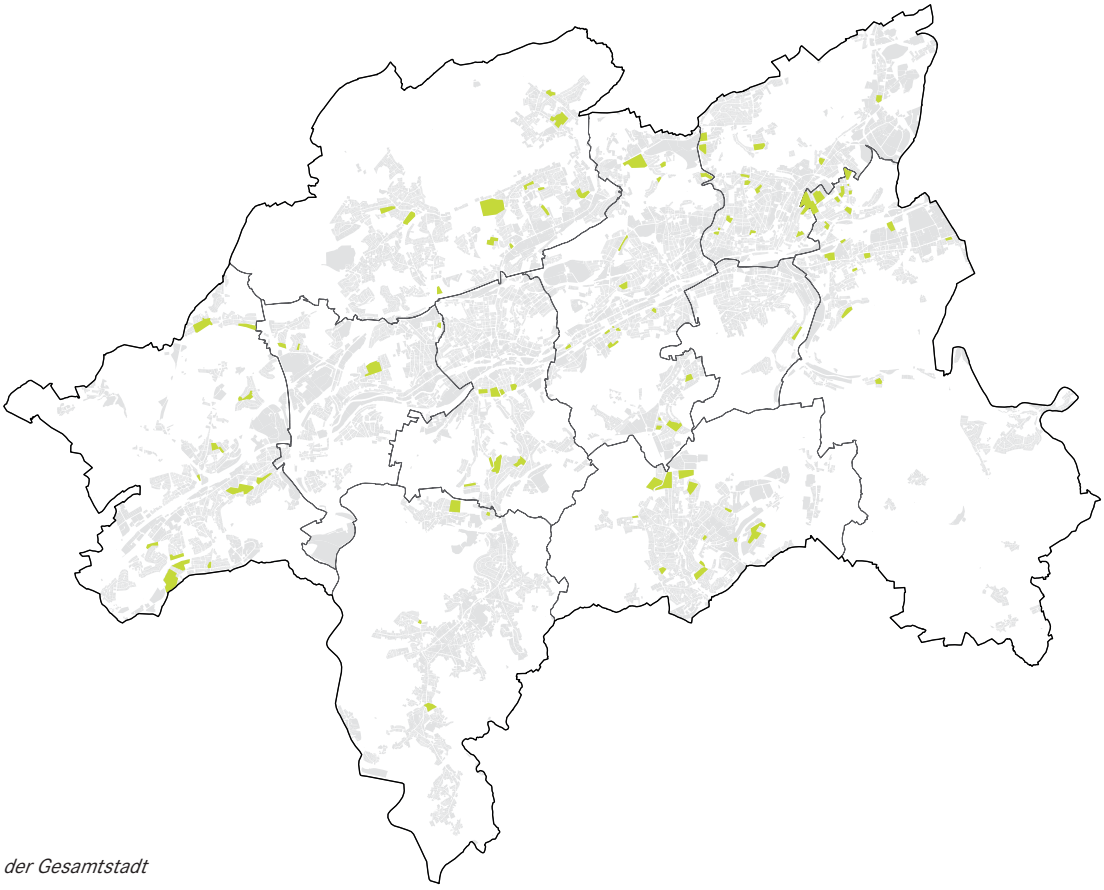


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

SIEDLUNGSBAU

SRT 6

Beschreibung
zusammenhängende homogene Strukturen mehrgeschossiger Mehrfamilienhäuser mit eigenem inneren Erschließungssystem, überwiegend Strukturen aus Reihen oder Zeilen (auch als Blockstruktur, häufig unter Denkmalschutz)

Nutzung
Wohnen

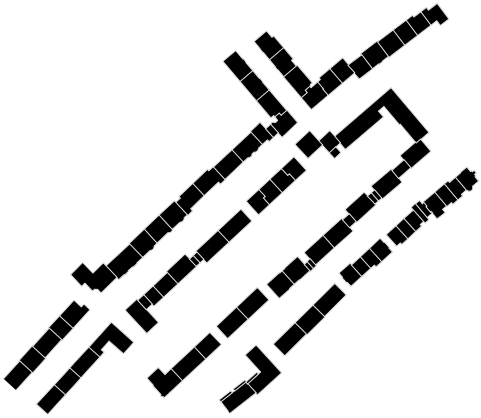
Städtebauliche Struktur
zusammenhängende Strukturen in Reihen, offenem Blockrand und Wohnhöfen

Gebäudetypen
überwiegend Mehrfamilienhäuser, auch Einfamilienhäuser

Bauliche Dichte
hohe bis mittlere Dichte in freistehenden Wohnreihen

Baualter
meist 1920er und 1950er Jahre (vereinzelt 1990er)

Freiraumtyp
privates und Gemeinschaftsgrün



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Osterbaum (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
117,8 ha (3,5%)	15.968 (5%)	2-4	0,7

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Ostersbaum



Beispiel Wuppertal-Sonnborn



Beispiel Wuppertal-Vohwinkel Osterholz



Beispiel Wuppertal-Ronsdorf

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
gering

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
206 WE

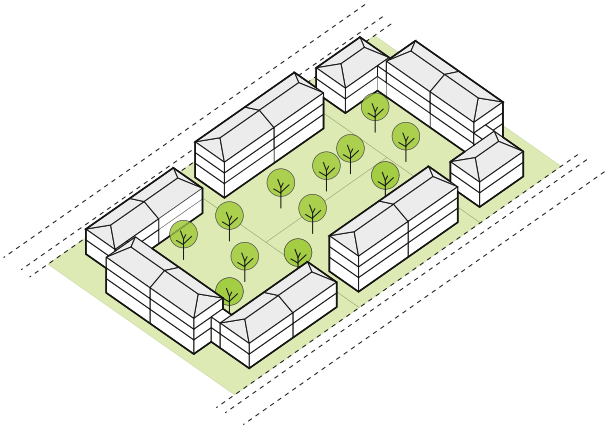
Leitbild
Wohnquartiere im Grünen

Zielsetzung Innenentwicklung

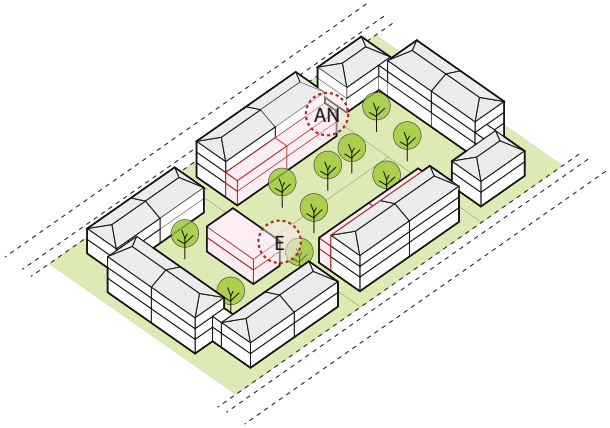
- Erhalt Ensemblecharakter
- Schutz historischer Strukturen
- behutsam ergänzte Wohnstrukturen

Möglichkeiten der Ergänzung

- Anbau
- behutsame Ergänzung auf dem Grundstück

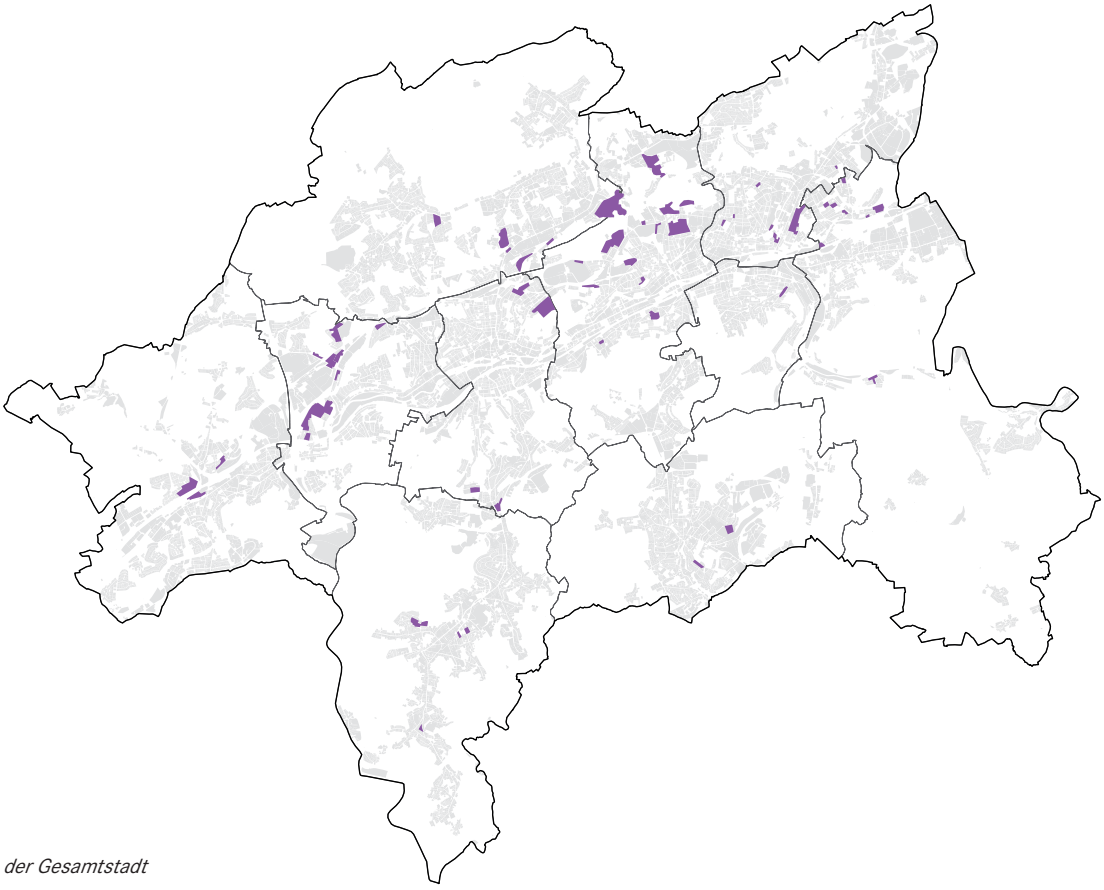


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

DÖRFLICHE UND KLEINTEILIGE STRUKTUREN

SRT 7

Beschreibung
alte Ortskerne mit kleinteiligen Baustrukturen, Ein- und Mehrfamilienhäuser in dichter, offener Bauweise mit niedriger Geschossigkeit, Wohnnutzung in Kombination mit kleinteiligem Einzelhandel oder Gewerbe

Nutzung
Wohnen, partiell Einzelhandel oder Gewerbe

Städtebauliche Struktur
dichte offene Bauweise, teils niedriggeschossiger Blockrand

Gebäudetypen
Ein- und Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
hoher Anteil überbauter Grundstücksfläche, geringe Geschosszahl von meist zwei Vollgeschossen.

Baualter
vor allem um 1900

Freiraumtyp
privater Garten



Beispiel Wuppertal-Cronenberg (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
22,9 ha (0,7%)	1.308 (0,4%)	1-3	0,4

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Cronenberg Hahnerberg



Beispiel Wuppertal-Cronenberg Berghausen



Beispiel Wuppertal-Sudberg



Beispiel Wuppertal-Beyenburg

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
sehr gering

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
16 WE

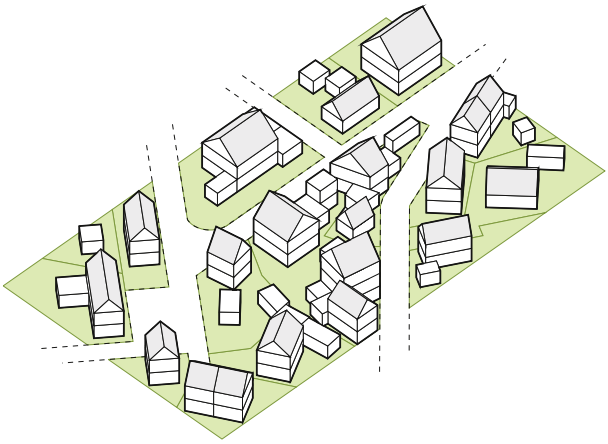
Leitbild
Wohnen in historischen Ortslagen/Dorfstrukturen

Zielsetzung Innenentwicklung

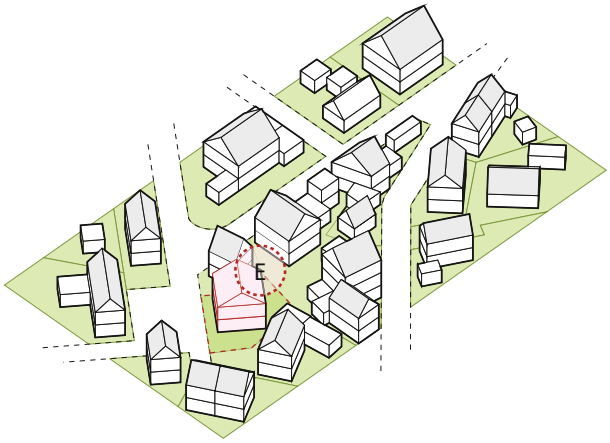
- Erhalt kleinteiliger, historischer Ortsmitten
- Funktionierende Wohnquartiere durch Ergänzung

Möglichkeiten der Ergänzung

- Ergänzungen auf disponibel bebauten Flächen
- Baulückenschluss

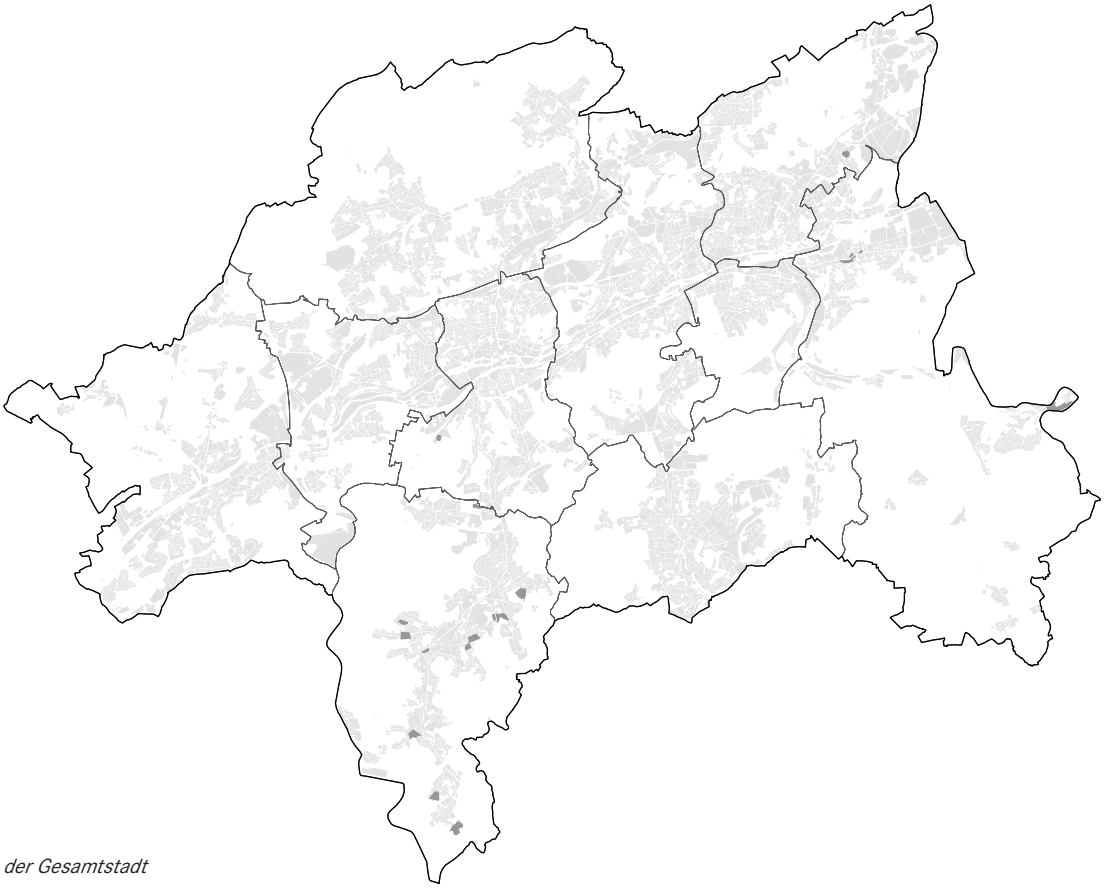


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

INNENSTADTNAHE VILLENVIERTEL

SRT 8.1

Beschreibung
durchgrünte Siedlungsbereiche vor allem aus der Gründer- und Vorkriegszeit mit freistehenden Einzelhäusern, villenartiger Charakter mit privaten Freiräumen, eingestreute freistehenden Mehrfamilienhäuser meist neueren Baualters

Nutzung
Wohnen

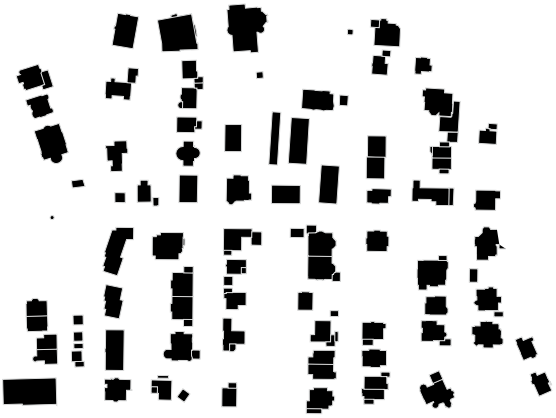
Städtebauliche Struktur
freihstehende Einzelhäuser im Block

Gebäudetypen
Ein- und Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte
hoher Anteil überbauter Flächen, relativ hohe Dichte mit oftmals zwei bis drei Vollgeschossen

Baualter
meist Gründerzeit (teilweise überbaut: 1940er/ 1950er und ergänzt durch Mehrfamilienhäuser neueren Baualters)

Freiraumtyp
privater Garten



Beispiel Elberfeld Brill (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
98,6 ha (3%)	6.335 (2%)	2-3	0,5

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Brill



Beispiel Wuppertal-Vohwinkel



Beispiel Wuppertal-Zoo



Beispiel Wuppertal-Uellendahl West

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
gering

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
98 WE

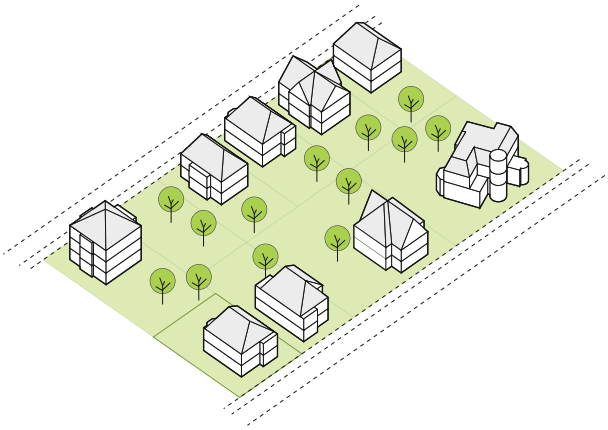
Leitbild
durchgrünte Wohnquartiere in Innenstadtnähe

Zielsetzung Innenentwicklung

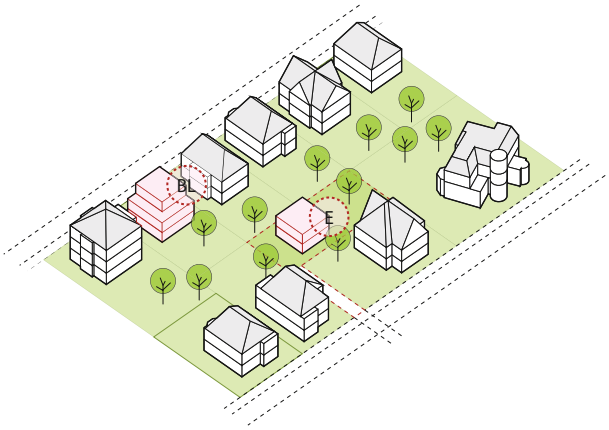
- Erhalt Ensemblecharakter
- Schutz historischer Strukturen
- Sicherung bestehender Freiräume
- behutsam ergänzte Wohnstrukturen

Möglichkeiten der Ergänzung

- Ergänzungen auf unbebauten, disponibel bebauten Freiflächen im Innenbereich
- behutsame Ergänzung auf dem Grundstück

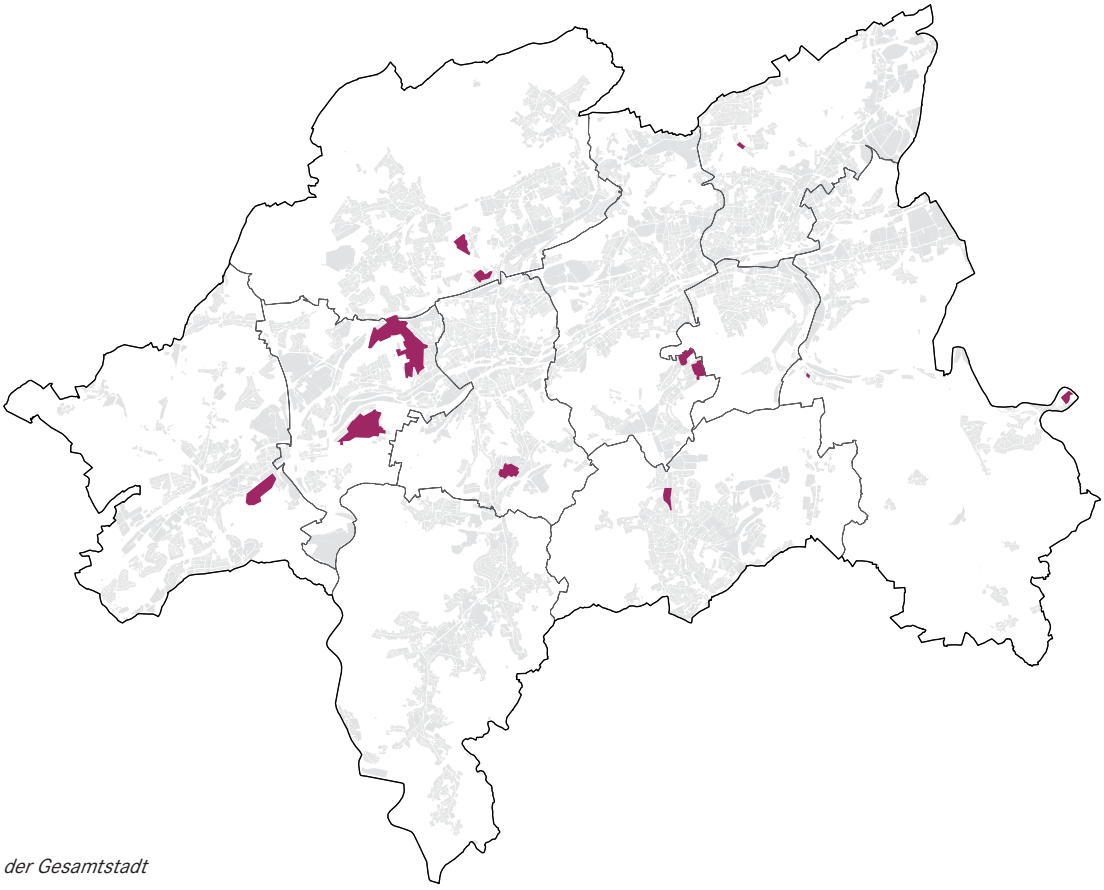


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsarten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

VERDICHTETE EINFAMILIENHAUSGEBIETE

SRT 8.2

Beschreibung
großflächige, homogene Siedlungsbereiche in Randlagen, mittlere bauliche Dichte, vor allem Doppel- und Reihenhausstrukturen aber auch freistehende Einfamilienhäuser mit kleineren privaten Freiräumen

Nutzung
Wohnen

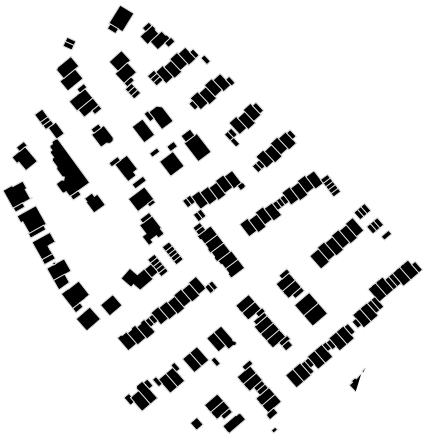
Städtebauliche Struktur
Reihen-, Doppel- und Einzelhausstrukturen, EFH-Teppichstrukturen

Gebäudetypen
Einfamilienhäuser

Bauliche Dichte
hoher Anteil überbauter Flächen, relativ hohe Dichte, aber Geschosszahlen von maximal 2 Vollgeschossen

Baualter
meist 1980er bis 2000er (vereinzelt ältere Baualter)

Freiraumtyp
privater Garten



Beispiel Uellendahl (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
793,9 ha (23,5%)	52.312 (15%)	1-2	0,4

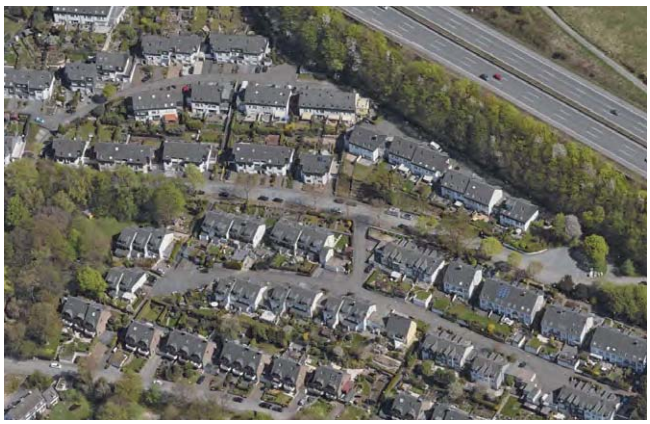
ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Uellendahl



Beispiel Wuppertal-Beyenburg



Beispiel Wuppertal-Langerfeld Rauental



Beispiel Wuppertal-Cronenberg Berghausen

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
mittel

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
895 WE

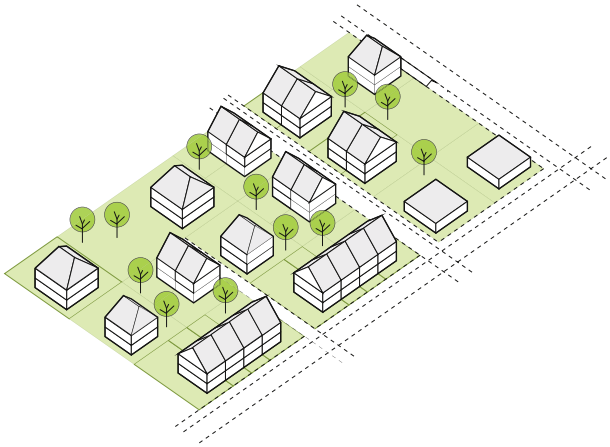
Leitbild
verdichtete Wohnquartiere am Stadtrand

Zielsetzung Innenentwicklung

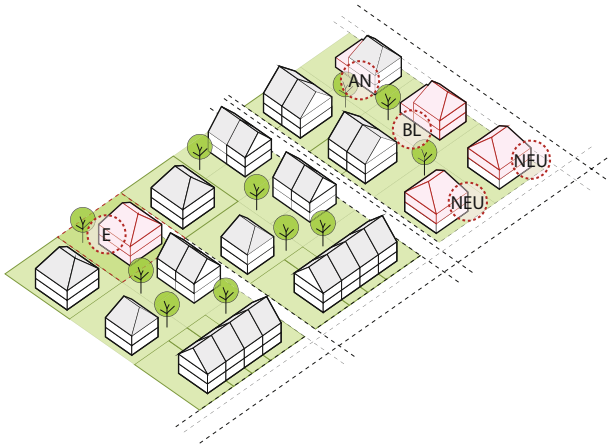
- typologische Durchmischung
- Stabilisierung Bewohnerstruktur
- Modernisierung des Bestandes

Möglichkeiten der Ergänzung

- Ergänzung auf dem Grundstück
- Ergänzungen auf unbebauten, disponibel bebauten Freiflächen im Innenbereich
- Aufstockung, Anbau

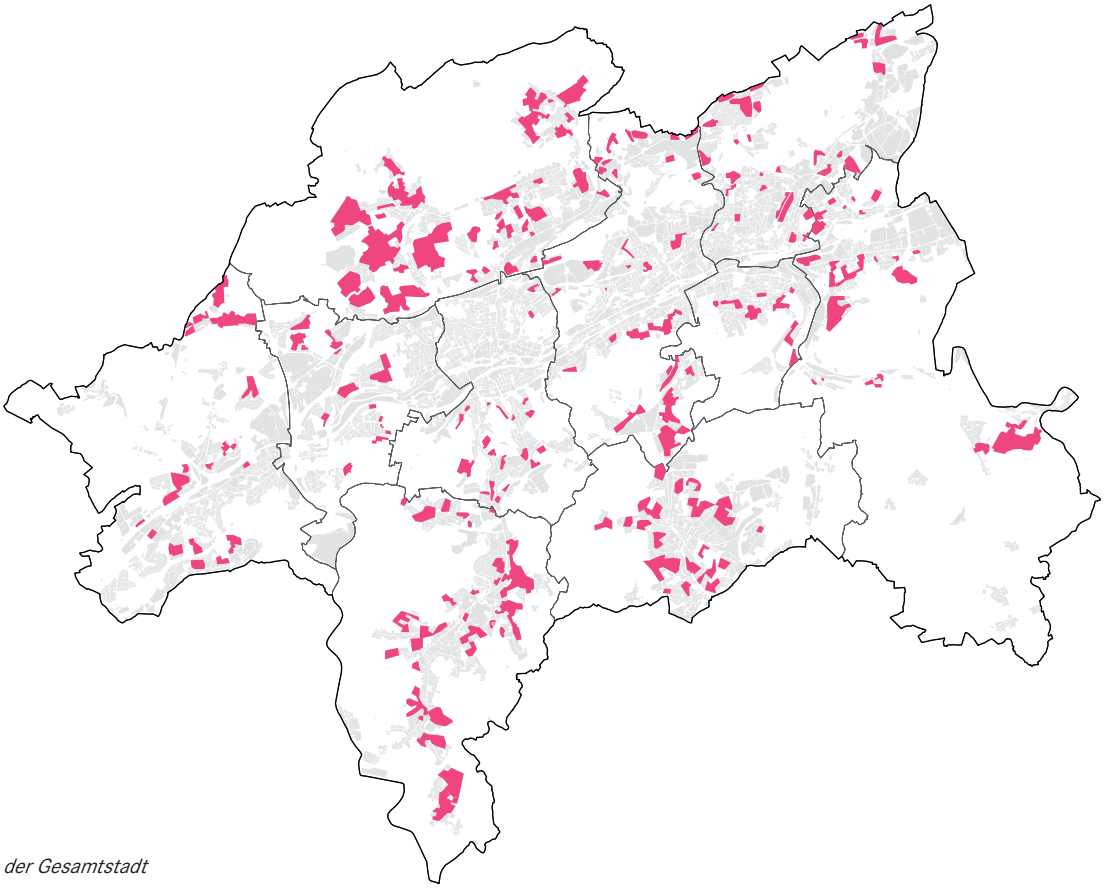


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



Verortung in der Gesamtstadt

AUFGELOCKERTE EINFAMILIENHAUSGEBIETE

SRT 8.3

Beschreibung
großflächige, homogene Siedlungsbereiche in Randlagen, lockere bauliche Dichte, freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Doppel- und Reihenhausstrukturen mit großen privaten Freiräumen

Nutzung
Wohnen

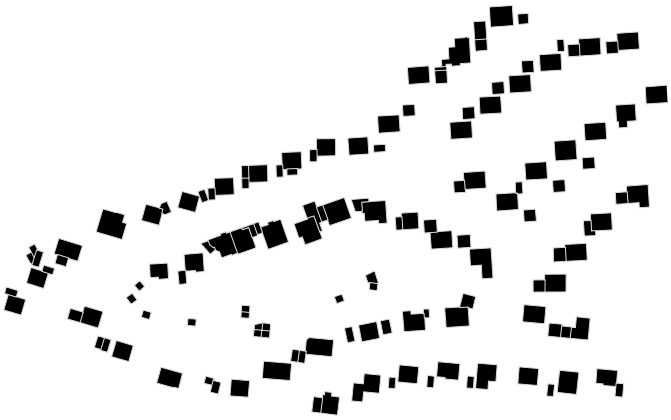
Städtebauliche Struktur
Einzelhaus- ggf. Doppelhausstrukturen

Gebäudetypen
Einfamilienhäuser

Bauliche Dichte
geringe Dichte durch ausgiebig privat genutzte Freiräume und geringe Geschosszahlen

Baualter
meist 1980er bis 2000er (vereinzelt ältere Baualter)

Freiraumtyp
privater Garten



Beispiel Cronenberg Hahnerberg (Schwarzplan)

Fläche	Einwohner	Geschosse	Ø GFZ
783,4 ha (23,2%)	26.520 (8%)	1-2	0,2

ANSICHTEN



Beispiel Wuppertal-Cronenberg Hahnerberg



Beispiel Wuppertal-Katernberg



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Grifflenberg



Beispiel Wuppertal-Nächstebreck-West

ERGÄNZUNGSPOTENZIALE

Einschätzung Ergänzungspotenzial
mittel

Gesamtergänzungspotenzial (WE)
1.034 WE

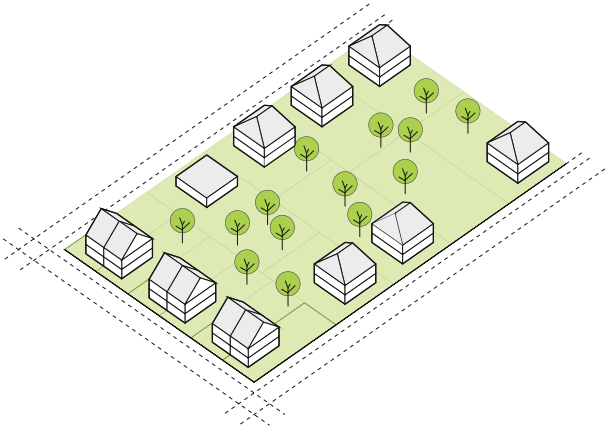
Leitbild
nutzungsgemischte Stadt / Wohnen und Arbeiten

Zielsetzung Innenentwicklung

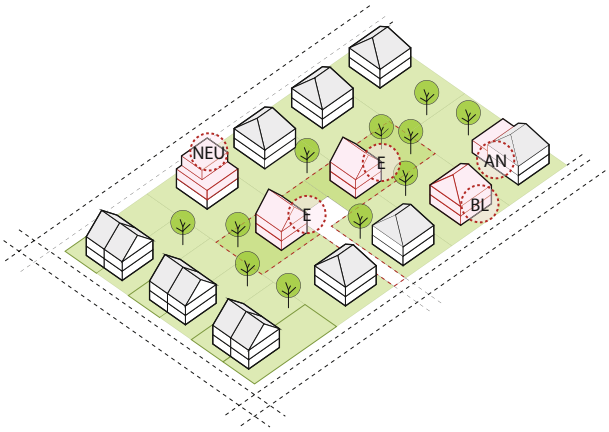
- typologische Durchmischung
- Stabilisierung Bewohnerstruktur
- Modernisierung des Bestandes

Möglichkeiten der Ergänzung

- Ergänzung auf dem Grundstück
- Ergänzungen auf unbebauten, disponibel bebauten Freiflächen im Innenbereich
- Aufstockung, Anbau

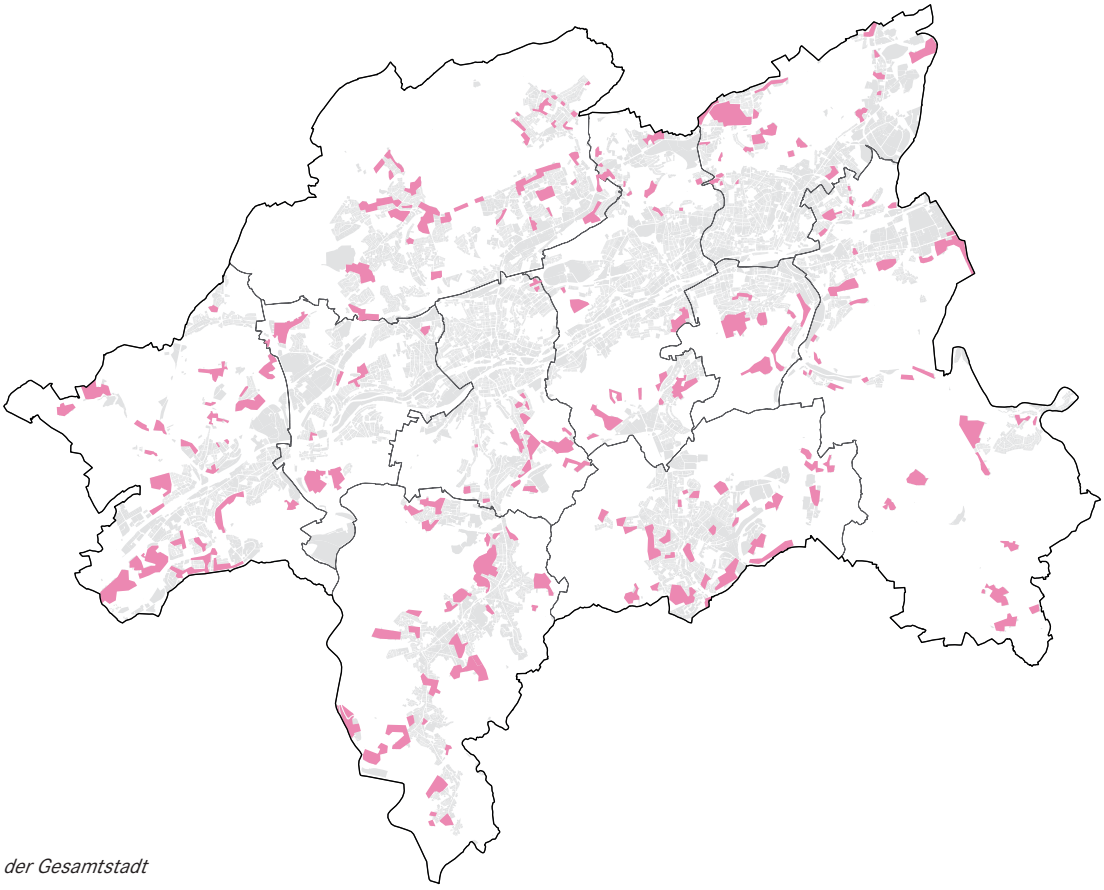


Isometrie Bestand



Isometrie Ergänzungsmöglichkeiten

VERORTUNG IN WUPPERTAL



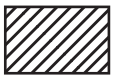
Verortung in der Gesamtstadt

V. WUPPERTAL HAT POTENZIAL(E)

V.1 Potenzialanalyse (Ziele und Methodik)

Als Grundlage einer zielgerichteten Innenentwicklung in Wuppertal ist die Kenntnis der vorhandenen Potenziale unabdingbar. Neben einer quantitativen Abschätzung von Potenzialen für neue WE ist ihre räumliche Verortung im Stadtgebiet ein notwendiger Schritt, um geeignete Strategien zur Mobilisierung zu entwickeln.

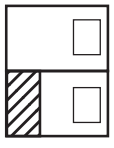
Die Grundlage aller durchgeführten Analysen sind Geodaten, die sowohl Flächen und Flächennutzungen als auch Gebäude und objektspezifische Informationen umfassen. Es wurden Potenziale analysiert, verortet und quantifiziert, für die je nach Kategorie der Innenentwicklung ausreichend Grundlagendaten vorhanden waren. Die Potenzialanalyse ist nach den folgenden drei Kategorien der Innenentwicklung differenziert:



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.

Flächenhafte Ermittlung der Potenziale

Das zentrale Element der Potenzialanalyse ist ein Flächenkataster, das unbebaute oder ungenutze Flächen von über 2.000 m² umfasst. Im Zuge der Studie wurde das Kataster um zusammenhängende Frei- und Brachflächen, Flurstücke, die nur disponibel[1] bebaut sind und nach Abriss auf eine verdichtet neu bebaut werden könnten, sowie durch Baulücken von 400 bis 2.000 m² ergänzt. Teil des theoretischen Flächenpotenzials bilden darüber hinaus auch Fläche auf bereits bebauten Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe und Lage geeignet sind, durch weitere Bebauung ergänzt zu werden.

Vor der Übernahme in das Kataster wurden die ermittelten Fläche anhand stadtraumspezifischer Kriterien wie beispielsweise Abstandsflächen oder Mindestbreiten überprüft. Außer den flächenhaften Potenzialen wurden im Zuge der Analyse u.a. Gebäude identifiziert, die aufgrund ihrer geringen Geschossigkeit für eine Aufstockung in Betracht kommen. Hierbei wurden Restriktionen (bspw. Gebäude mit sensiblen Nutzungen), je nach Art ihrer Ergänzungspotenziale berücksichtigt und ggf. herausgenommen.

Weitere einschränkende Faktoren, wie topografische Gegebenheiten, baustatische und -rechtliche Bedingungen und angrenzender Bebauung, Belichtung oder Lärmimmissionen konnten aufgrund von nicht vorhandenen Datengrundlagen zunächst keine Berücksichtigung finden, wurden aber im nachstehenden, quantitativen Analyseschritt in die Abschätzung des Wohnraumpotenzials einbezogen.

Quantitative Ermittlung Gesamtpotenzial an Wohnbauflächen und WE

Grundlage zur quantitativen Ermittlung des Wohnraumpotenzials im Innenbereich sind die zuvor ermittelten Potenzialflächen und -gebäude. Um als Grundlage einer Mobilisierungsstrategie zu dienen, sind alle Berechnungen nach Art der Ergänzung gegliedert und je SRT einzeln ermittelt.

Zur Einschätzung eines realistischen Wohnraumpotenzials wurden verschiedene Berechnungsvariablen angesetzt, die den unterschiedlichen SRTs Rechnung tragen. So wurde für SRT 1 (0,3) ein höherer Gewerbefaktor und eine höhere Zielgeschossigkeit gewählt, als für den durch Einfamilienhausstrukturen geprägten SRT 8.3 (0,1). Das hierdurch ermittelte Potenzial stellt einen rechnerisch ermittelten Wert dar. Um eine realistische Ermittlung der Wohnraumpotenziale vornehmen zu können, wurde dieser theoretische Wert um einen Vollzugsfaktor ergänzt. Die Vollzugsfaktoren berücksichtigen weitere, qualitative Aspekte, die eine Mobilisierung der Potenziale erschweren können. Die einzelnen Einflussfaktoren lassen sich dabei drei Kategorien zuordnen: Baukonstruktion, Baurecht und Akteure/Prozess.

Die so ermittelten gesamtstädtischen Wohnraumpotenziale sind im folgenden Kapitel je nach Kategorie der Innenentwicklung einzeln aufgeführt und näher erläutert.

EINFLUSSFAKTOREN	
Baukonstruktion	- Topografie - Belichtung - Erschließbarkeit - Statik
Baurecht	- Zulässigeit - GFZ/GRZ - Abstandsflächen - Stellplatznachweis
Akteure/Prozess	- Aktivierbarkeit Eigentümer - Wirtschaftlichkeit - Lagegunst

Einflussfaktoren

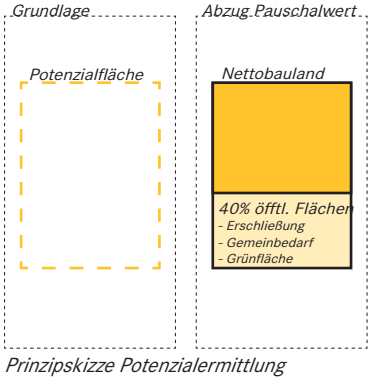
[1] *In diesem Konzept werden Gebäude als disponibel definiert, die grundsätzlich entweder durch flächeneffizientere oder wirtschaftlichere Gebäude oder Nutzungen ersetzlich sind. Die Auswahl erfolgt entlang der Kriterien: geringe Gebäudegrundfläche, Nebengebäude, geringe Geschossigkeit und Realnutzung (z.B. Scheunen, Gewächshaus, Lagerhalle, Parkplatz etc.).*

V.2 Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²

Teil der Flächensammlung sind Flächen ab einer Größe von mindestens 2.000 m². Dies können beispielsweise unbebaute Flächen, Brachflächen oder ein Flächenkonglomerat aus in räumlichem Zusammenhang stehenden Einzelflächen sein. In Abgrenzung zu den Baulücken gehen die unbebauten Flächen in die Berechnung der Ergänzungspotenziale als Bruttowohnbaufläche ein. Die bestehende Potenzialflächensammlung der Verwaltung wurde anhand einer Geodatenanalyse, einer GIS-gestützen Luftbildauswertung und Sichtprüfung sowie einer Befragung von Fachplanern in Bezirksplanergesprächen aktualisiert und ergänzt.

Zur Ermittlung der Zahl der WE auf den unbebauten Flächen und Brachflächen wurde eine mögliche Bebauung auf den Flächen rechnerisch ermittelt. Hierzu wurde das Nettobauland durch den Abzug von 40% öffentliche Flächen für Erschließung, Gemeinbedarf und Grünflächen geschätzt. Anhand der Geschossflächenzahl (Verhältnis der gesamten Geschossfläche zur Fläche des Grundstücks) in der Umgebung der Flächen wurde eine mögliche Bebauung und die sich daraus ergebenden WE errechnet.

Insgesamt sind 163 identifizierte Flächen mit einer Gesamtflächengröße von ca. 112 ha ermittelt worden. Die Abschätzung des zusätzlich realisierbaren Wohnraums ergibt ein Potenzial von ca. 2.880 WE. Die insgesamt größten Flächenpotenziale befinden sich im Stadtbezirk Elberfeld West (19,5 ha) und Cronenberg (16,6 ha). Die meisten WE lassen sich aufgrund der höheren Zieldichte in den Stadtbezirken Elberfeld-West und Oberbarmen realisieren. Die Flächen sind im gesamten Stadtgebiet verteilt, sowohl in den Tallagen als auch in den Siedlungsrandbereichen.



Prinzipskizze Potenzialermittlung

STADTRAUMTYP	POTENZIAL
SRT 2.1	335 WE
SRT 2.2	748 WE
SRT 3.1	370 WE
SRT 3.2	300 WE
SRT 4	60 WE
SRT 5	104 WE
SRT 6	38 WE
SRT 8.2	421 WE
SRT 8.3	498 WE
GESAMT	**2.874 WE**

Wohnraumpotenzial unbebauter Flächen und Brachflächen nach SRT

STADTBEZIRK	POTENZIAL	
Elberfeld	6,5ha	269 WE
Elberfeld West	19,5 ha	914 WE
Uellendahl-Katernberg	9 ha	175 WE
Vohwinkel	7,4 ha	145 WE
Cronenberg	16,6 ha	244 WE
Barmen	12,5 ha	282 WE
Oberbarmen	14,5 ha	315 WE
Heckinghausen	2,6 ha	68 WE
Langerfeld-Beyenburg	13,1 ha	308 WE
Ronsdorf	10 ha	155 WE
GESAMT	**111,8 ha**	**2.874 WE**

Wohnraumpotenzial unbebauter Flächen und Brachflächen nach Stadtbezirk

Typologische Ergänzung

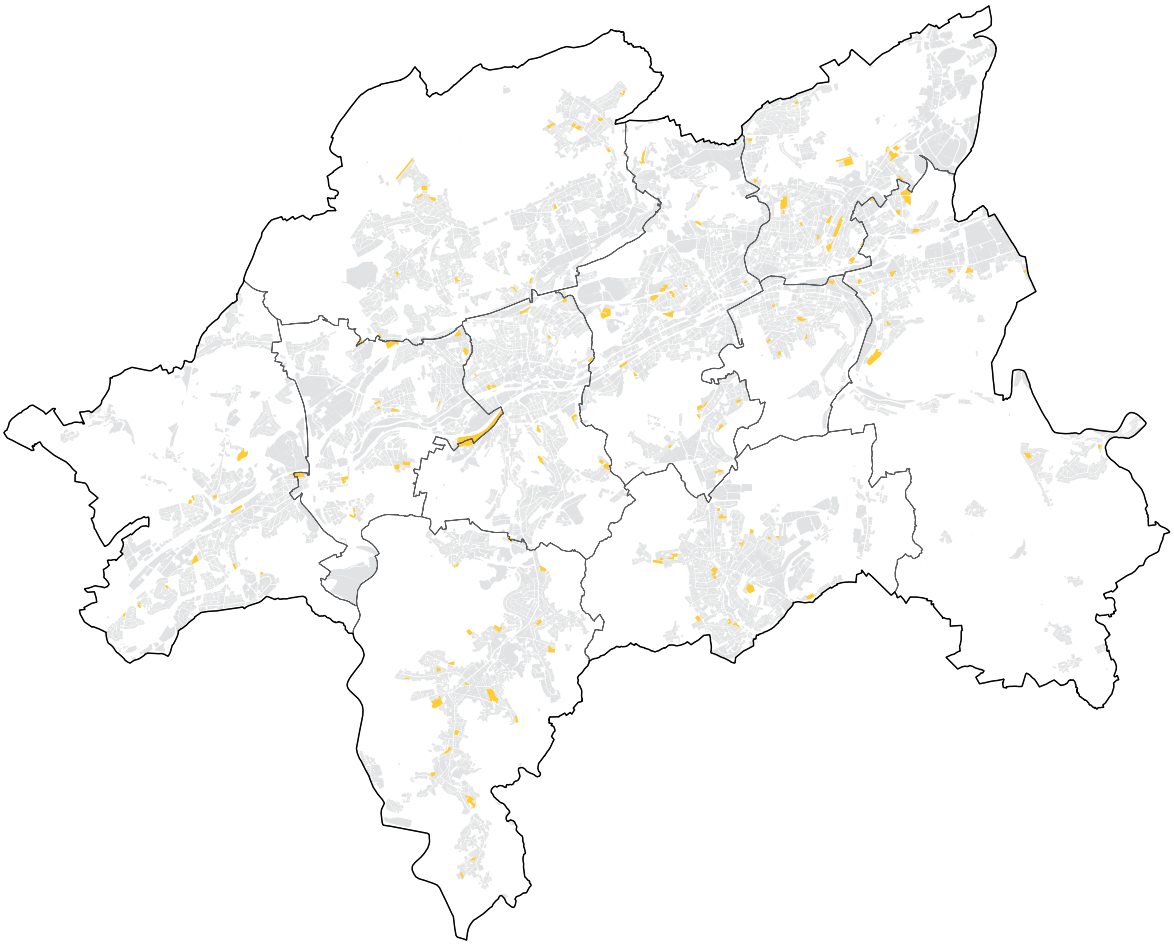


Harmoniestraße, Wuppertal-Elberfeld
Überbauung eines Parkplatzes und Schaffung von Einfamilienhäusern in Form von Townhouses in zentraler Lage

Revitalisierung einer Brachfläche



Lessing Quartier
Wohngebiet Scheffelstraße/Lessingstraße/ Reuterstraße in Vohwinkel auf ehem. Gewerbebrache



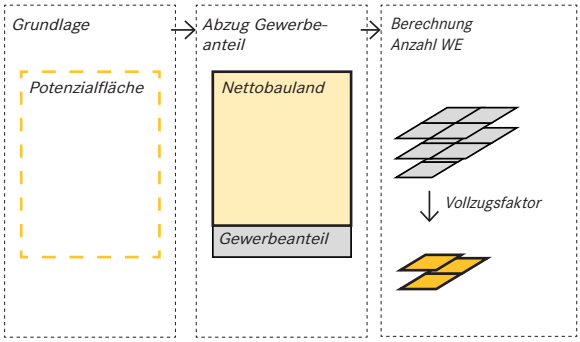
Verortung Unbebaute Potenzialflächenreserven und Brachflächen

V.3 Baulücken

Als Baulückenschluss wird die Möglichkeit der Ergänzung auf unbebauten, erschlossenen Flächen unter 2.000 m² beschrieben. Als Eignungskriterium für eine Bebauung des Grundstücks wird eine Mindestflächengröße von 400 m² angesetzt. Kleinere Baulücken sind oftmals aufgrund von Flächenzuschnitten praktisch kaum bebaubar. Mit in der Regel geringem Aufwand lässt sich, sofern dem keine Bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Belange entgegenstehen, auf diesen Flächen neuer Wohnraum schaffen.

Die Flächensammlung der Baulücken setzt sich aus der Auswertung bereits vorhandener Quellen (Potenzialflächensammlung Stadt Wuppertal, Ergebnis Bezirksplanergespräche) und dem Ergebnis der Geodatenanalyse zusammen. Darüber hinaus erfolgte eine stichprobenartige Sichtprüfung der Baulücken mittels Luftbildanalyse, um die tatsächliche Bebaubarkeit der Flächen zu überprüfen.

Das Ergebnis der Untersuchung sind 957 identifizierte Baulücken mit einer Gesamtflächengröße von 20,5 ha. Das realistische Ergänzungspotenzial beträgt nach Anwendung aller Vollzugsfaktoren ungefähr 1.690 WE. Die meisten Baulücken wurden in Stadtbezirken Uellendahl-Katernberg (123 Flächen mit 2,5 ha), Barmen (122 Flächen mit 3 ha) und Elberfeld (110 Flächen mit 3,6 ha) identifiziert. Die meisten zusätzlichen WE lassen sich aufgrund der höheren Zieldichte in dichten Blockrandstrukturen (insgesamt 260 WE in SRT 2.1 und 2.2) in Elberfeld durch Baulückenschlüsse realisieren. Namentlich die Einfamilienhausgebiete (SRT 8.2 und 8.3) weisen eine große Anzahl an Baulücken auf (492), tragen aber aufgrund der niedrigen Dichte ein verhältnismäßig geringes Ergänzungspotenzial von 551 WE auf. Im Vergleich dazu lassen sich in den dichten Blockrandstrukturen (SRT 2.1 und 2.2) auf lediglich 177 Baulücken aufgrund einer deutlich höheren Zieldichte bis zu 687 WE realisieren.



Prinzipskizze Potenzialermittlung

STADTRAUMTYP	POTENZIAL
SRT 1	14 WE
SRT 2.1	389 WE
SRT 2.2	298 WE
SRT 3.1	192 WE
SRT 3.2	63 WE
SRT 4	30 WE
SRT 5	73 WE
SRT 6	23 WE
SRT 7	1 WE
SRT 8.1	52 WE
SRT 8.2	300 WE
SRT 8.3	251 WE
GESAMT	**1.686 WE**

Wohnraumpotenzial Baulücken nach SRT

STADTBEZIRK	POTENZIAL	
Elberfeld	3,6 ha	341 WE
Elberfeld West	1,7 ha	140 WE
Uellendahl-Katernberg	2,5 ha	181 WE
Vohwinkel	1,3 ha	92 WE
Cronenberg	1,4 ha	92 WE
Barmen	3 ha	270 WE
Oberbarmen	2,9 ha	253 WE
Heckinghausen	1,1 ha	90 WE
Langerfeld-Beyenburg	1,4 ha	103 WE
Ronsdorf	1,6 ha	125 WE
GESAMT	**20,5 ha**	**1.686 WE**

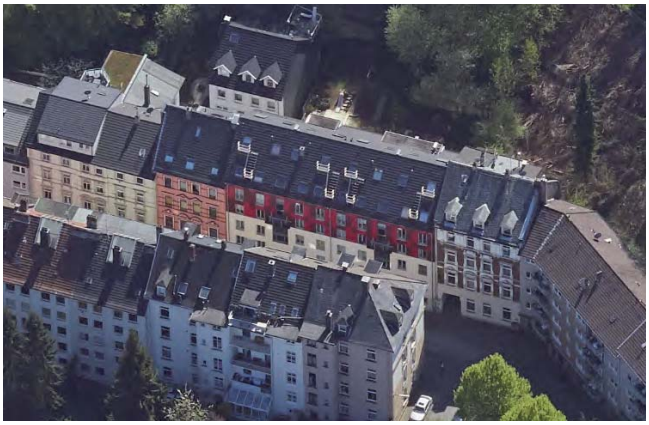
Wohnraumpotenzial Baulücken nach Stadtbezirk

Baulückenschluss



Malerstraße 18, Wuppertal-Elberfeld
Klimaschutzsiedlung Malerstraße: Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Blockrandschluss, der vier Vollgeschosse und zwei Staffelgeschosse umfasst. Es wurden insgesamt 20 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und eine Gemeinschaftswohnung errichtet.

Baulückenschluss

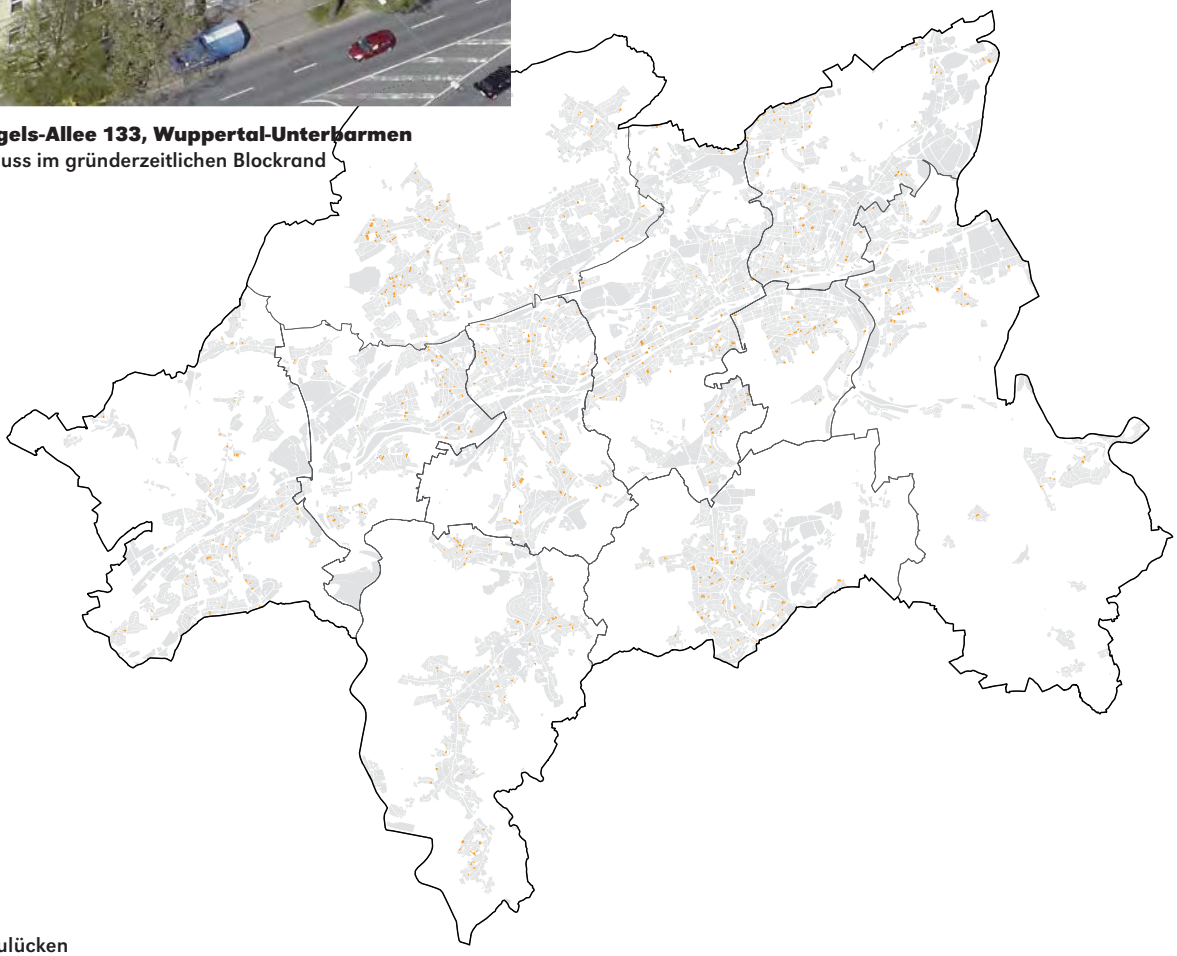


Straßburger Straße 15-17, Wuppertal-Elberfeld
Durch die Schließung einer innenstadtnahen Baulücke in der Straßburger Straße durch einen sich in die Umgebung einfügenden Neubau mit Tiefgarage, konnten 2007 20 Genossenschaftswohnungen geschaffen werden. Bauherr war der Wuppertaler Spar- und Bauverein WBS.

Baulückenschluss



Friedrich-Engels-Allee 133, Wuppertal-Unterbarmen
Baulückenschluss im gründerzeitlichen Blockrand



Verortung Baulücken

V.4 Potenziale im Bestand

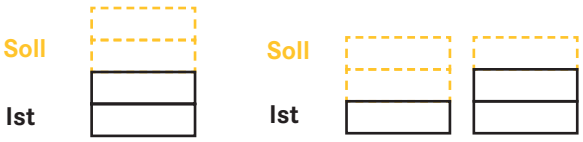
Potenziale im gebauten Bestand umfassen alle Ergänzungsmöglichkeiten, die auf bereits bebauten Grundstücken vorgenommen werden können. Dies umfasst bauliche Ergänzungsmöglichkeiten an bestehenden Gebäuden, wie beispielsweise Aufstockung, Anbau und Erweiterung, Nutzungsänderung oder Abriss und Neubau. Ergänzungsmöglichkeiten wie Dachgeschossausbau und Nutzungsänderung sind aufgrund fehlender Quantifizierbarkeit nicht Bestandteil der Potenzialermittlung.

Aufstockung

Aufstockung stellt eine besonders flächeneffiziente Form und gängige Praxis der Innenentwicklung dar. Die Ergänzung in der Vertikalen ermöglicht die Schaffung neuer WE, ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln. Inwieweit eine Aufstockung von Bestandsgebäuden möglich ist, hängt von der Statik ab und ergibt sich aus dem bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmen. Weiteren Einfluss auf die Schaffung von neuem Wohnraum durch Aufstockung üben bauordnungsrechtliche Anforderungen, wie Abstandsflächen, Brandschutz oder Stellplatzverordnungen aus. Grundsätzlich eignen sich SRT mit Mehrfamilienhausstrukturen besser für Aufstockungen, allen voran SRT mit weniger kleinteiligen Eigentümerstrukturen.

Ergänzung auf dem Grundstück

Die ergänzende Bebauung auf bereits bebauten Grundstücken wird in nachgefragten Lagen oder weniger dichten Strukturen bereits praktiziert. Insbesondere locker bebaute Einfamilienhausgebiete (SRT 8.3) weisen oftmals ausreichend große Grundstücke auf, um durch Neuordnung und Teilung Flächen für zusätzliche Wohngebäude zu schaffen. In baulich verdichteten SRT wie Blockrandstrukturen mit überbauten Innenhöfen eignen sich vor allem ausreichend dimensionierte, bereits erschlossene Innenhöfe für eine weitere bauliche Ergänzung. Dabei darf die Schaffung von neuem Wohnraum nicht wesentlich zu Lasten von Bestandsqualitäten gehen. Vielmehr sollte die Neubebauung von versiegelten



Prinzipskizze Potenzialermittlung

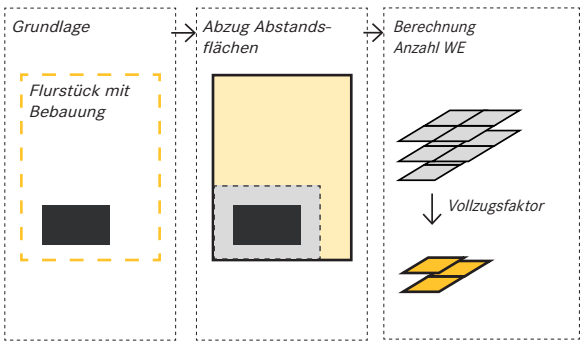
Innenhöfen als Chance zur flächeneffizienteren Strukturierung und Entsiegelung der Flächen genutzt werden, um einen städtebaulichen Mehrwert für die umgebende Bebauung zu schaffen. Zur Ermittlung der Potenziale auf bereits bebauten Grundstücken werden bereits überbaute Grundstücksteile und Abstandsflächen von der Gesamtfläche des Grundstücks abgezogen.

Abriss und Neubau

Bei einer Bestandsbebauung mit geringer Ausnutzung oder disponibler Nutzung kann mittels Abriss und Neubau eine höhere Ausnutzung erreicht werden und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. In verdichteten SRT (SRT 1, SRT 2.1 und 2.2) sind dies meist flache, eingeschossige Gebäude, die statt Aufstockung in der Regel durch einen Neubau mit deutlich höherer Geschossfläche ersetzt werden. Durch eine entsprechend nutzungsoffene Gestaltung von Erdgeschossen des Neubaus können vorhandene Nutzungen wie Handwerksbetriebe ggf. beibehalten werden.

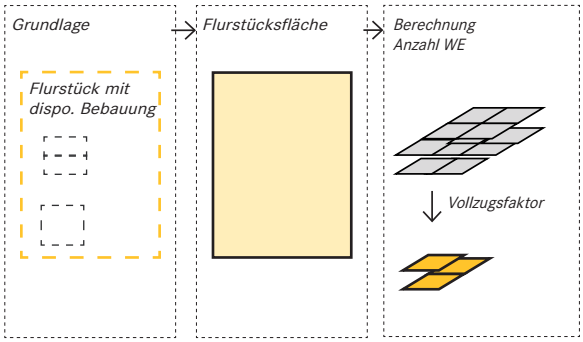
Ergebnis

Im Vergleich zu den flächenbezogenen Ergänzungsmöglichkeiten stellen Aufstockungen sowie Abriss und Neubau flächensparende Methoden zur Schaffung



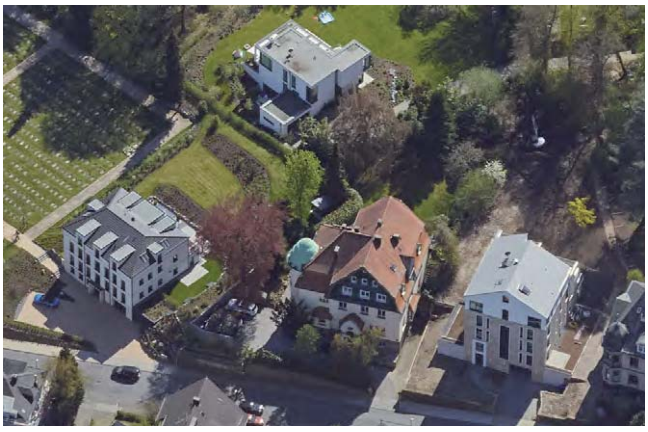
Prinzipskizze Potenzialermittlung

von neuem Wohnraum dar. Das Ergänzungspotenzial beträgt bei den gebäudebezogenen Möglichkeiten etwa 2.830 zusätzliche WE. Allein durch die Aufstockung können dabei bis zu 2.255 WE geschaffen werden. Durch die zusätzliche Bebauung bereits bebauter Grundstücke lassen sich rund 2.300 neue WE realisieren. Deutlich weniger mobilisierbares Wohnbaupotenzial wird durch den Abriss und Neubau erreicht. Dadurch lassen sich etwa 570 WE schaffen.



Prinzipskizze Potenzialermittlung

Baulückenschluss | Ergänzung auf dem Flurstück



Katernberger Straße 85, Wuppertal-Elberfeld West Brill
Neubau von freistehenden Mehrfamilienhäusern im Villenviertel

Ergänzung auf dem Flurstück



Fliederstraße 14, Wuppertal-Uellendahl West
Ergänzung eines Einfamilienhauses an bestehende freistehende Einfamilienhausbebauung

Abriss und Neubau



Lönsstraße 57, Wuppertal-Heckinghausen
Neubau von freistehenden Mehrfamilienhäuser

Da **Aufstockungen** in Einfamilienhausstrukturen in der Regel zur Erweiterung von bestehendem Wohnraum durchgeführt werden, wird hier das geringste Potenzial für neue WE gesehen. Das größte Ergänzungspotenzial durch Aufstockungen liegt in den Zeilenbaustrukturen (SRT 5) der Nachkriegszeit (ca. 1.010 WE), da diese aufgrund ihrer geringen Dichte und baukonstruktiven Eigenschaften aufgestockt werden können. Darüber hinaus ist eine Aktivierung der Eigentümer aufgrund der Eigentümerstrukturen (institutionelle Eigentümer) deutlich erfolgsversprechender. Die Aufstockung stellt in den verdichteten Blockrandstrukturen, wie den innerstädtischen Baublöcken (SRT 2.1 und 2.2), die gängigste und für den Siedlungskontext verträglichste Form der Ergänzung dar. Dabei ist jedoch auf eine Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes zu achten.

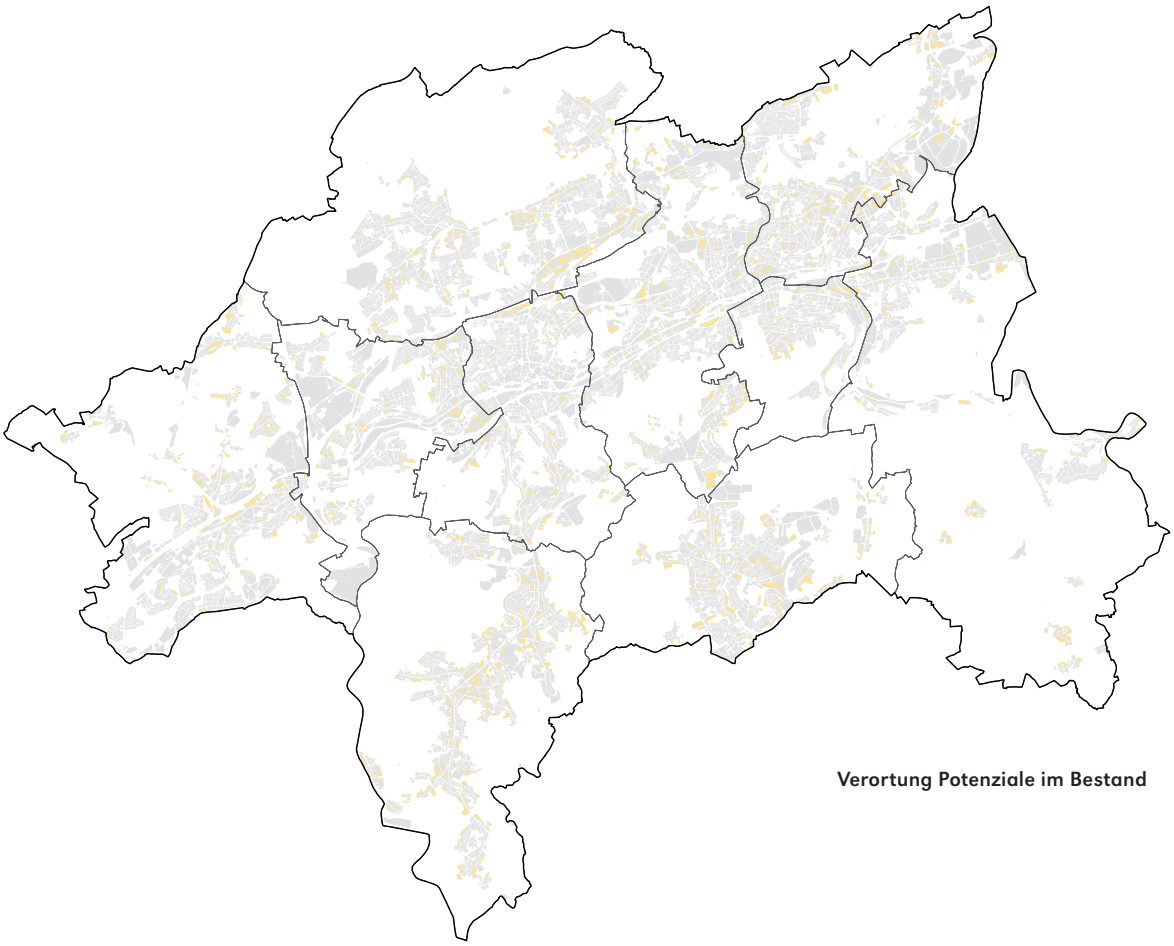
Aufstockungen in Gemengelagen ermöglichen zudem die Kombination von Wohnen und Gewerbe. Großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen im Bestand können vor allem in zentralen Lagen durch Wohnstrukturen in den Obergeschossen ergänzt werden. Hier können ca. 470 neue WE durch Aufstockung geschaffen werden.

Insbesondere in SRT mit geringer Flächeneffizient und großen Grundstückszuschnitten sind **Ergänzungen auf dem Grundstück** möglich. In verdichteten SRT wie den innerstädtischen Blockrändern mit überbauten Innenhöfen eignen sich bereits erschlossene, rückwärtige Bereiche/Innenhöfe für eine weitere bauliche Ergänzung. Insbesondere die aufgelockerten Einfamilienhausgebiete (SRT 8.3) und Wohngemengelagen (SRT 3.1) weisen ein hohes Ergänzungspotenzial in der Fläche auf. Hier kann durch die Erschließung und Bebauung vor allem der rückwärtigen Grundstücksbereiche ein Potenzial von rund 270 (SRT 8.3) und 815 (SRT 3.1) zusätzlichen WE mobilisiert werden.

Durch den **Abriss von Strukturen mit geringer Ausnutzung und den Neubau** lassen sich insgesamt 576 zusätzliche WE schaffen. Das größte Potenzial liegt in den dichten SRT, da ineffiziente Bebauung durch wesentlich größere Wohngebäude, die sich in ihrer

STADTBEZIRK	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**

Wohnraumpotenzial im Bestand - nach Stadtbezirk



Verortung Potenziale im Bestand

Dimensionierung an der umgebenden Bebauung orientieren, ersetzt werden kann. Insbesondere die verdichteten Blockrandstrukturen (SRT 2.1) weisen dabei mit 203 zusätzlich realisierbaren WE ein hohes Ergänzungspotenzial auf. In Gemengelagen mit gewerblichem Schwerpunkt können 169 zusätzliche WE geschaffen werden.

AUFSTOCKUNG	
STADTRAUMTYP	**POTENZIAL**
SRT 1	243 WE
SRT 2.1	313 WE
SRT 2.2	216 WE
SRT 3.1	471 WE
SRT 5	1.012 WE
GESAMT	**2.255 WE**

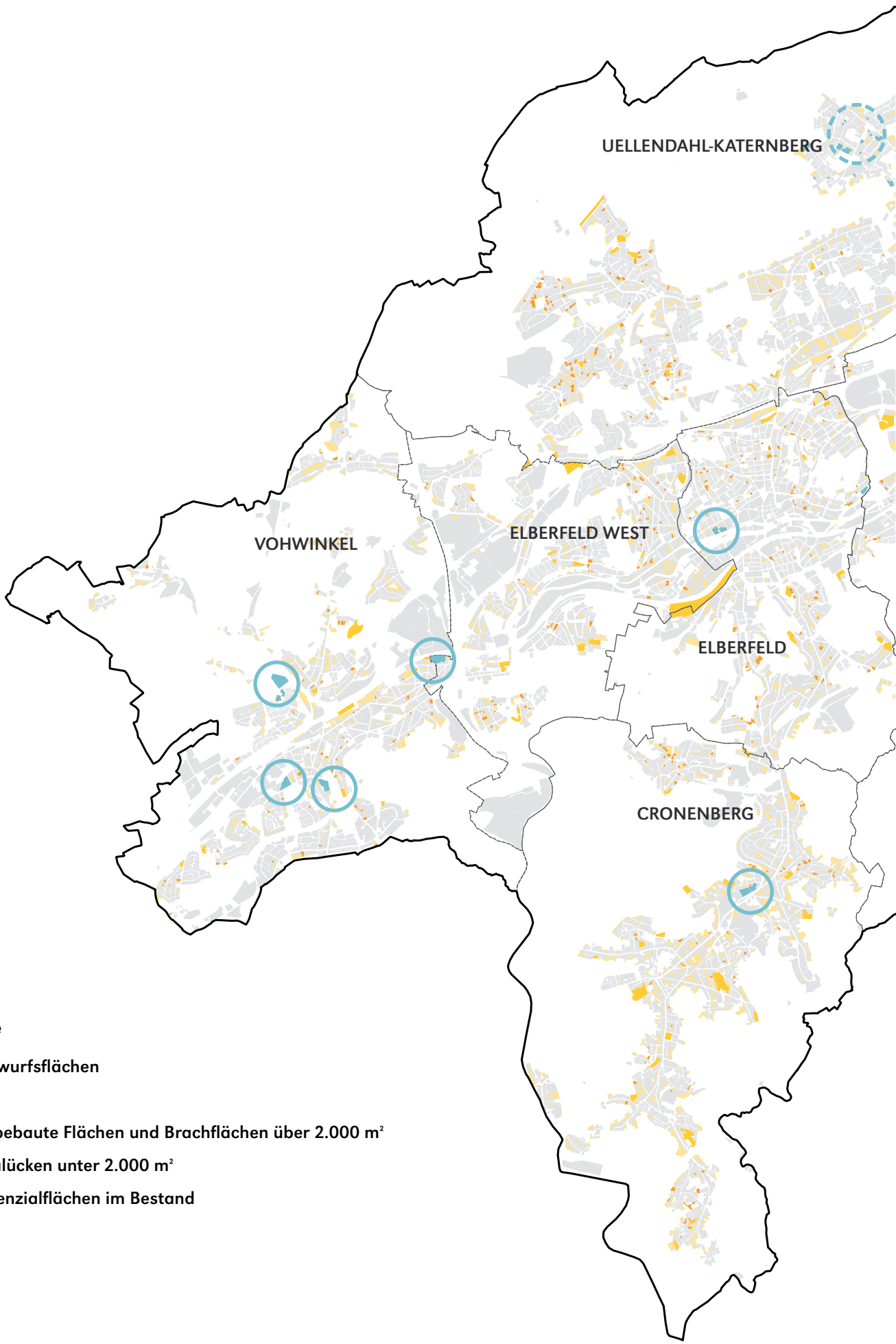
Wohnraumpotenzial im Bestand - Aufstockung nach SRT

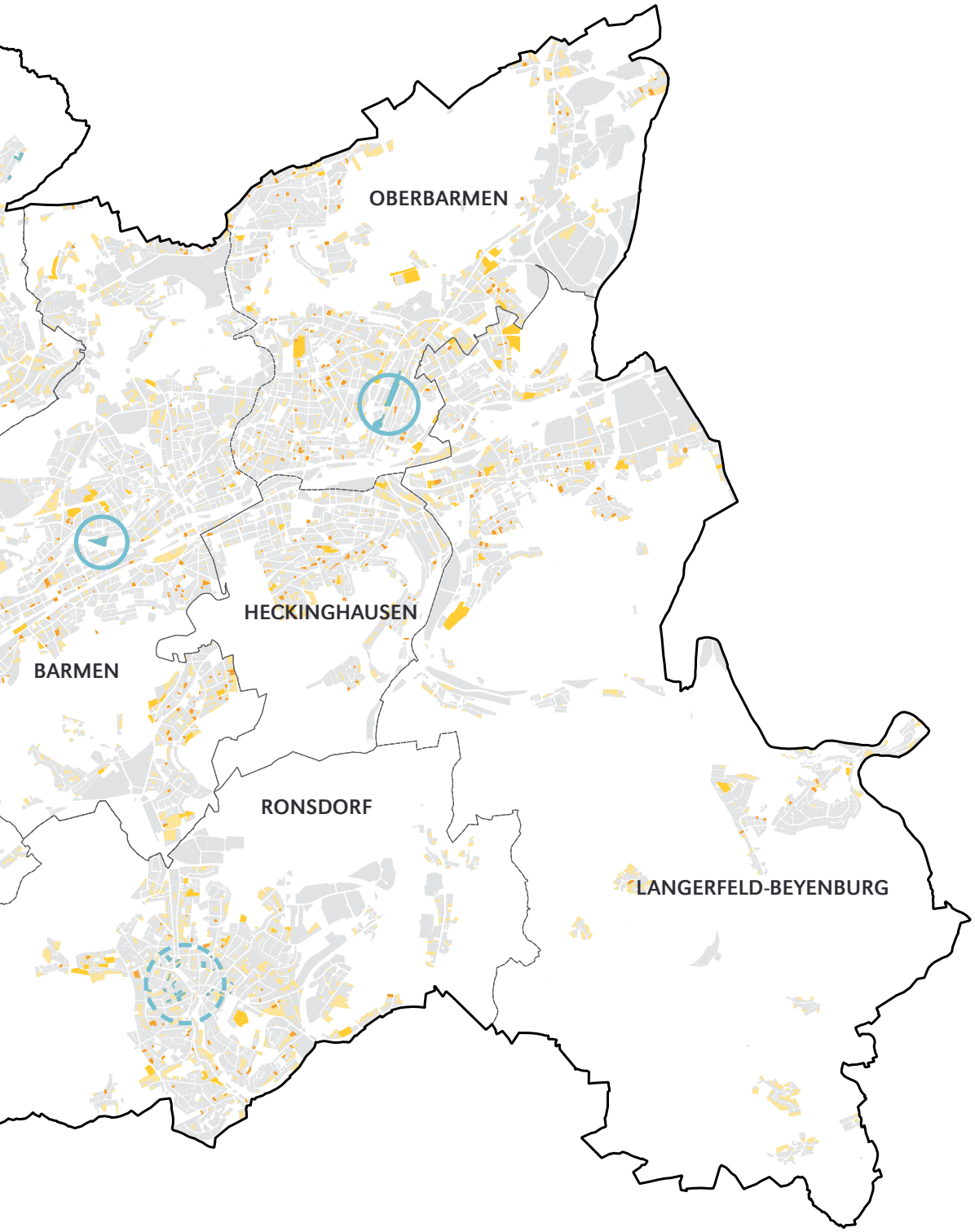
ERGÄNZUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK	
STADTRAUMTYP	**POTENZIAL**
SRT 3.1	816 WE
SRT 3.2	415 WE
SRT 5	445 WE
SRT 6	145 WE
SRT 7	15 WE
SRT 8.1	46 WE
SRT 8.2	164 WE
SRT 8.3	269 WE
GESAMT	**2.315 WE**

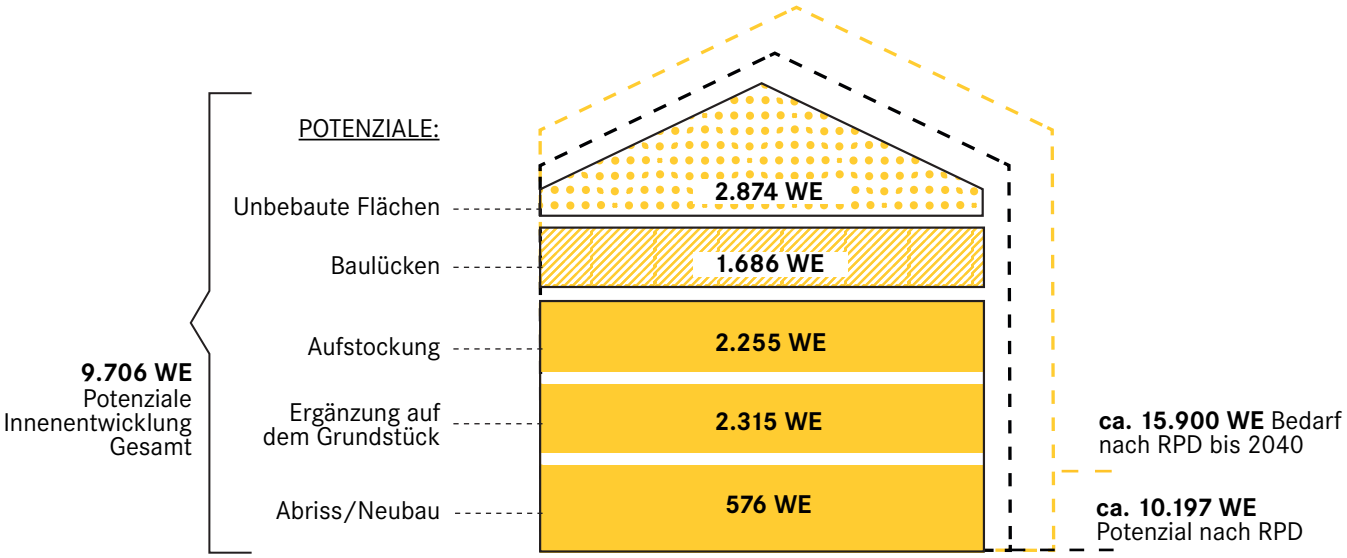
Wohnraumpotenzial im Bestand - Ergänzung auf dem Grundstück nach SRT

ABRISS + NEUBAU	
STADTRAUMTYP	**POTENZIAL**
SRT 1	24 WE
SRT 2.1	206 WE
SRT 2.2	70 WE
SRT 3.1	77 WE
SRT 3.2	169 WE
SRT 4	4 WE
SRT 8.2	10 WE
SRT 8.3	16 WE
GESAMT	**576 WE**

Wohnraumpotenzial im Bestand - Abriss und Neubau nach SRT


UELLENDAHL-KATERNBERG
VOHWINKEL
ELBERFELD WEST
ELBERFELD
CRONENBERG
Legende
Entwurfsflächen
Unbebaute Flächen und Brachflächen über 2.000 m²
Baulücken unter 2.000 m²
Potenzialflächen im Bestand


OBERBARMEN
HECKINGHAUSEN
BARMEN
RONSDORF
LANGERFELD-BEYENBURG



Realisierbares Gesamtpotenzial für neues Wohnen im Bestand laut Innenentwicklungskonzept und Regionalplanungsbehörde (RPD)

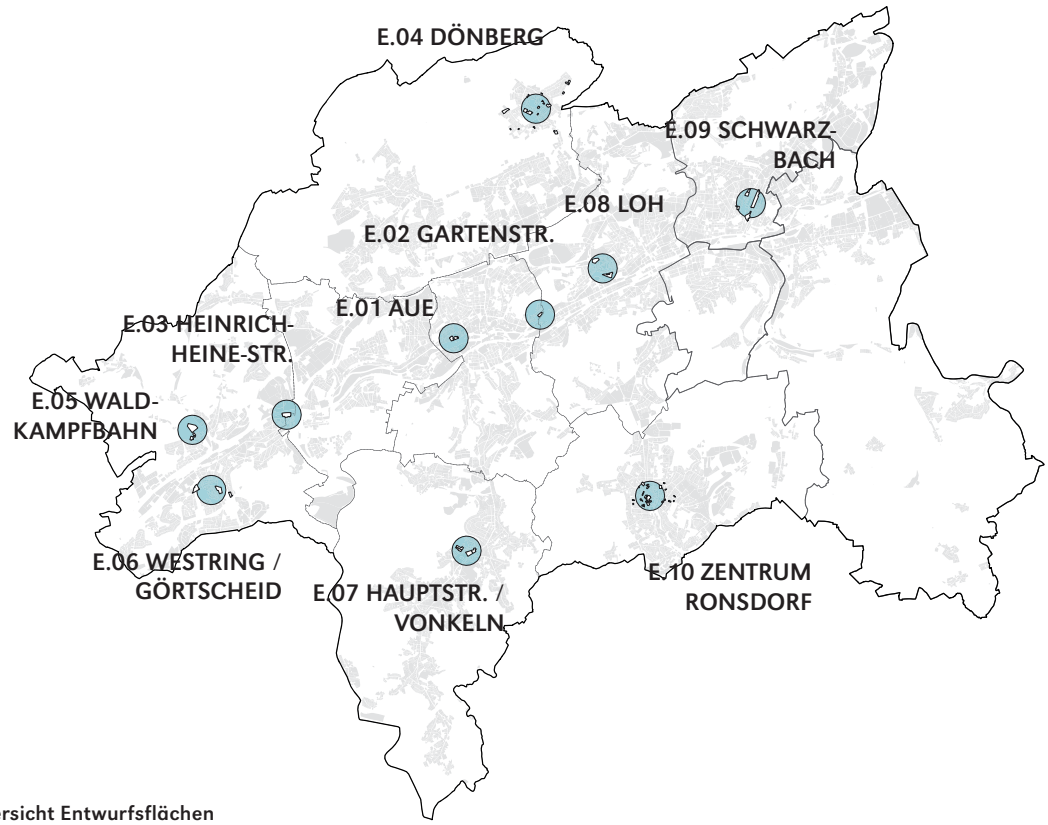
V.5 Fazit Potenziale

Die Potenzialermittlung identifiziert ein **Gesamtergänzungspotenzial von 9.706 zusätzlichen WE**, die durch die Innenentwicklung in Wuppertal neu entstehen können. Dies entspricht annähernd den Annahmen der Bezirksregierung Düsseldorf, die ein Gesamtpotenzial von 10.197 WE errechnete. Das größere Potenzial lässt sich im Bestand durch Aufstockung, Ergänzung auf bereits bebauten Grundstücken, sowie durch Abriss und Neubau mobilisieren (5.146 WE). Eine Aktivierung der Einzeleigentümer ist dabei wichtig.

Knapp die Hälfte der vorhandenen Potenziale (4.560 WE) ist durch flächenhafte Innenentwicklung (unbebaute Flächen, Brachflächen, Baulücken) zu nutzen. Räumlich verteilen sich die Innenentwicklungspotenziale in Wuppertal ausgewogen. Ein leicht überdurchschnittliches Innenentwicklungspotenzial weisen die Bezirke Elberfeld, Elberfeld West, Barmen und Oberbarmen aufgrund der im Vergleich deutlich höheren Dichte auf. Das Ergebnis der Potenzialermittlung verdeutlicht, dass bezogen auf die SRT in den Gemengelagen mit dem Schwerpunkt Wohnen (SRT 3.1) das höchste Ergänzungspotenzial (1.918 WE) liegt. Vor allem die Möglichkeit auf bereits bebauten Grundstücken Wohnungsbau zu ergänzen bietet ein zusätzliches Potenzial von 816 WE. Mit 1.634 WE Gesamtpotenzial und einem vergleichsweise geringen Anteil an der Fläche der Gesamtstadt weist der SRT „Zeilenbaustrukturen“ (SRT 5) das zweitgrößte realistisch mobilisierbare Innenentwicklungspotenzial auf. Den Eigentümern mit großen, zusammenhängenden Beständen kommt deshalb bei der Entwicklung von zusätzlichem Wohnraum in der Umsetzungsstrategie eine hohe Bedeutung zu (siehe Kapitel VII.2). Bis zu 2.575 neue WE sind innerhalb der innerstädtischen Blockrandstrukturen (SRT 2.1 und 2.2) umsetzbar, was vor allem auf die hohe planungsrechtlich realisierbare Dichte zurückzuführen ist.

In einem weiteren Schritt wurden in Abstimmung mit dem Ressort Stadtentwicklung und Städtebau sowie der Fachverwaltung priorisierte Flächen für eine tiefergehende städtebauliche Untersuchung bewertet. Die 20 ausgewählten Flächen wurden einer qualitativen Eignungsprüfung unterzogen und anhand von Kriterien der Eigentumsverhältnisse, Entwicklungsperspektiven, Erschließung, ökologischen und klimatischen Restriktionen und Nachfragepräferenzen bewertet.[1]

[1] *Für zehn Flächen und Räume mit der höchsten Eignung wurden Entwurfsstudien erarbeitet. Die Entwürfe sollen die charakteristischen Lagequalitäten identifizieren und Möglichkeiten aufzeigen, wie die Flächen qualitätsvoll entwickelt werden könnten. Aus Gründen des Daten- und Eigentümerschutzes sind die Entwürfe Teil des nichtöffentlichen Anhangs.*



Übersicht Entwurfsflächen

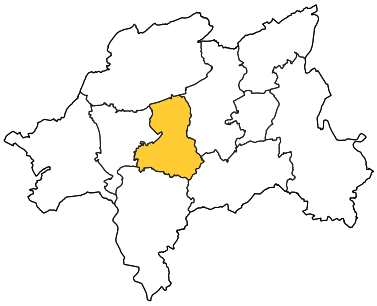
STECKBRIEFE STADTBEZIRKE

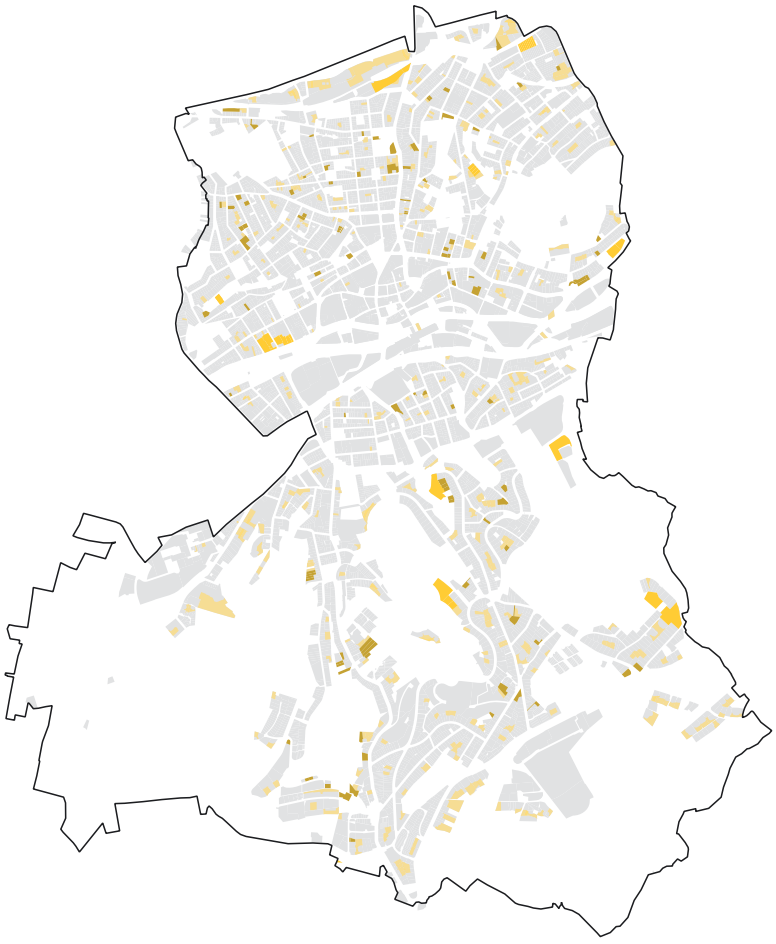
Folgende Steckbriefe zeigen die Charakteristika der unterschiedlichen Stadtbezirke in Bezug auf ihr Innenentwicklungspotenzial auf. Neben der Flächengröße des Stadtbezirks und der darin enthaltenen SRTs wird auch das Potenzial der Ergänzung, differenziert nach den unterschiedlichen Kategorien der Innenentwicklung aufgezeigt.

ELBERFELD

B.01

Flächengröße	1.106 ha
Fläche SRTs	352 ha
größter SRT	2.1 Innerstädtische Baublöcke (25%)
Ø GFZ	1,1
Einwohnerzahl	66.598 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Elberfeld

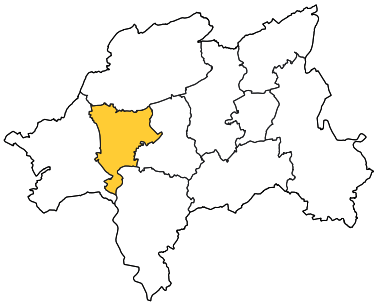
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	269 WE
Baulücken	341 WE
Aufstockung	273 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	164 WE
Abriss und Neubau	105 WE
GESAMT	**1.152 WE**

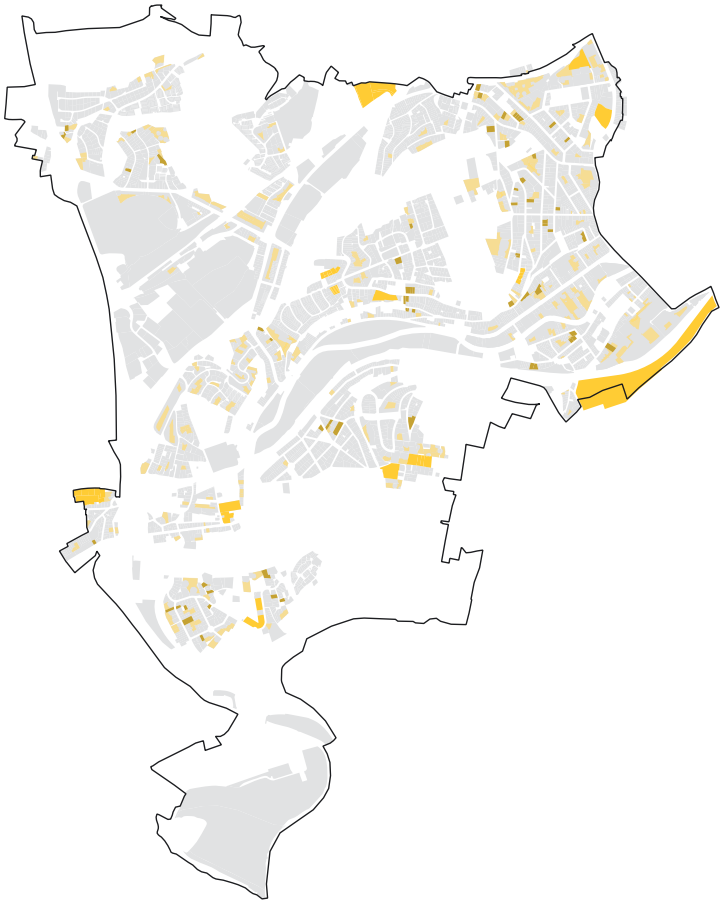
Wohnraumpotenziale in Elberfeld

ELBERFELD-WEST

B.02

Flächengröße	1.036 ha
Fläche SRTs	261 ha
größter SRT	8.1 Innenstadtnahe Villenviertel (21,3%)
Ø GFZ	0,8
Einwohnerzahl	27.877 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Elberfeld-West

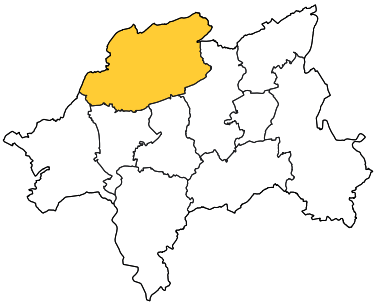
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	914 WE
Baulücken	140 WE
Aufstockung	123 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	166 WE
Abriss und Neubau	32 WE
GESAMT	**1.375 WE**

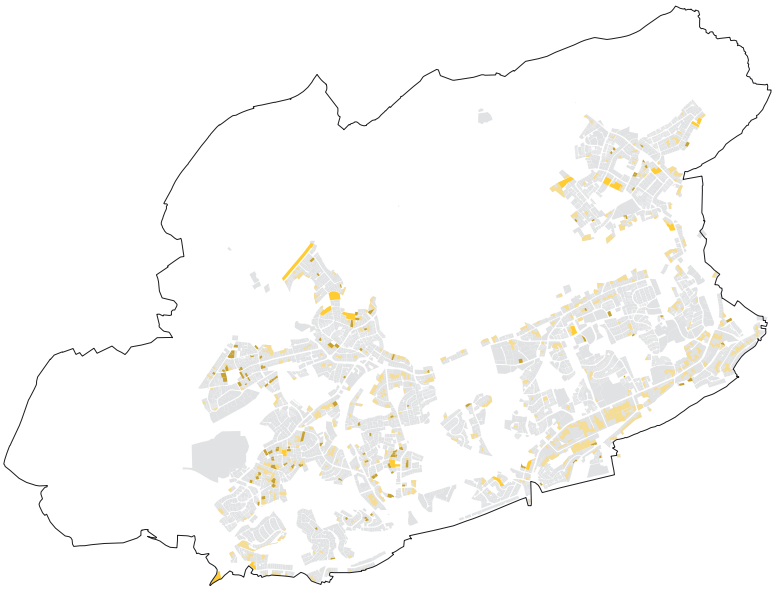
Wohnraumpotenziale in Elberfeld-West

UELLENDAHL-KATERNBERG

B.03

Flächengröße	2.591 ha
Fläche SRTs	498 ha
größter SRT	8.2 Verdichtete EFH-Gebiete (45,4%)
Ø GFZ	0,8
Einwohnerzahl	37.635 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Uellendahl-Katernberg

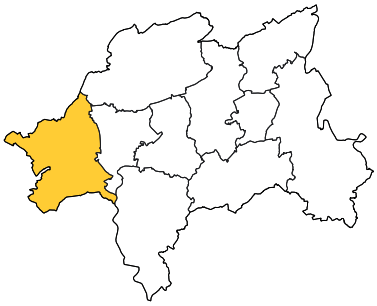
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	175 WE
Baulücken	181 WE
Aufstockung	163 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	339 WE
Abriss und Neubau	44 WE
GESAMT	**902 WE**

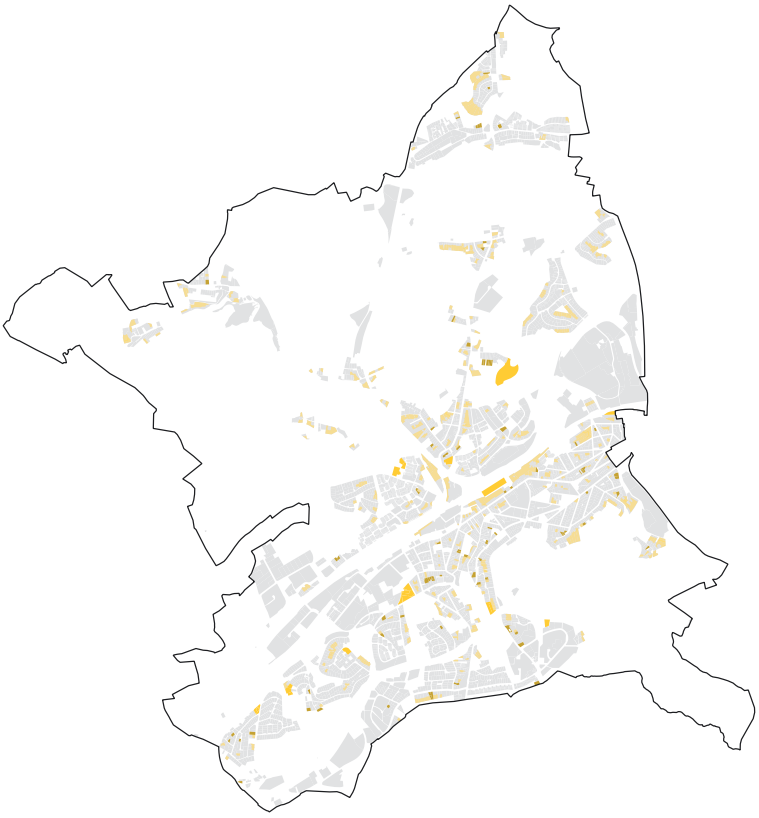
Wohnraumpotenziale in Uellendahl-Katernberg

VOHWINKEL

B.04

Flächengröße	2.041 ha
Fläche SRTs	328 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (37,5%)
Ø GFZ	0,7
Einwohnerzahl	31.282 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Vohwinkel

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**

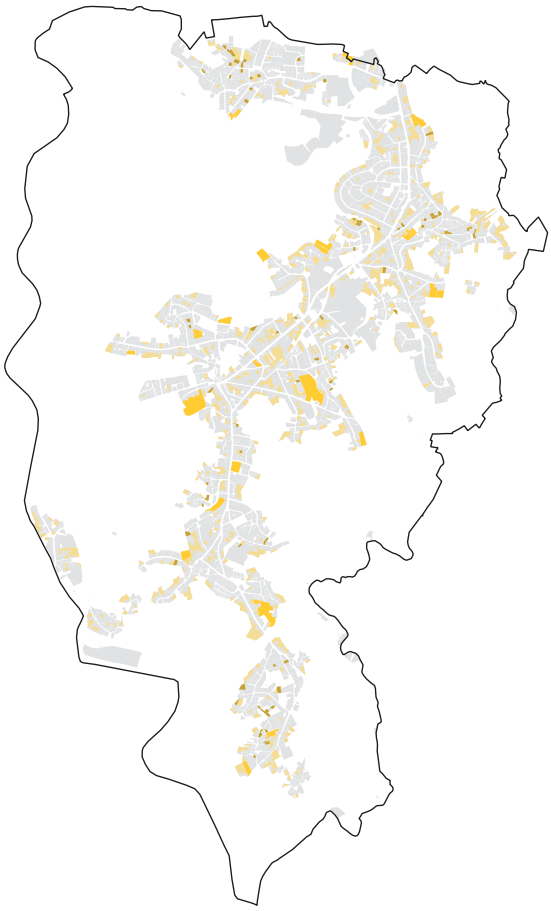
Wohnraumpotenziale in Vohwinkel

CRONENBERG

B.05

Flächengröße	2.151 ha
Fläche SRTs	361 ha
größter SRT	8.2 Verdichtete EFH-Gebiete (34,6%)
Ø GFZ	0,7
Einwohnerzahl	21.180 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Cronenberg

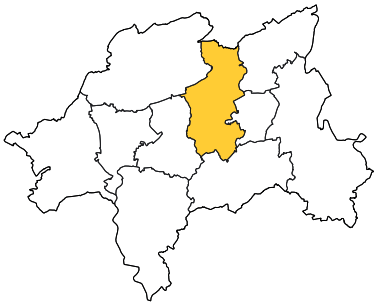
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	244 WE
Baulücken	92 WE
Aufstockung	176 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	333 WE
Abriss und Neubau	38 WE
GESAMT	**883 WE**

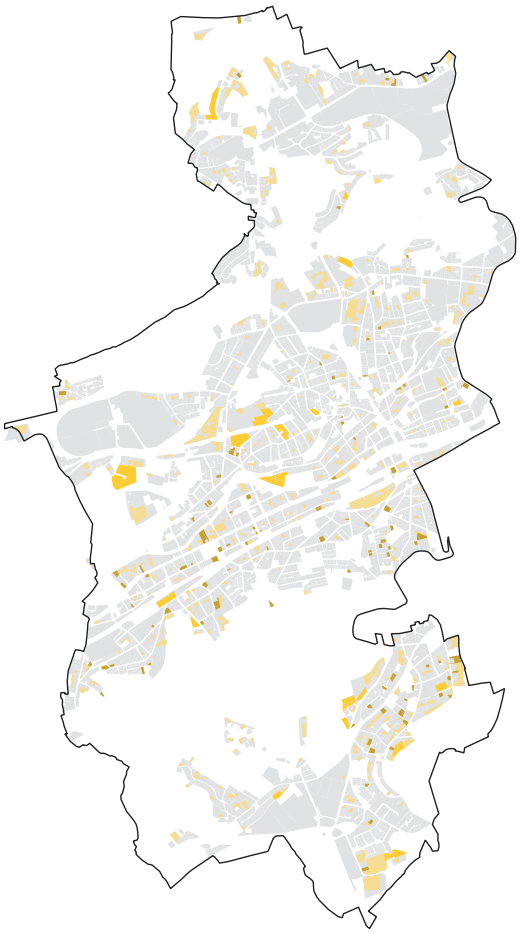
Wohnraumpotenziale in Cronenberg

BARMEN

B.06

Flächengröße	1.544 ha
Fläche SRTs	473 ha
größter SRT	2.1 Innerstädtische Baublöcke (16,4%)
Ø GFZ	1,2
Einwohnerzahl	61.507 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Barmen

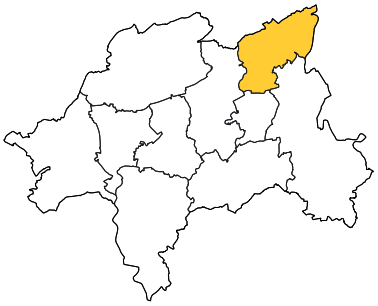
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	282 WE
Baulücken	270 WE
Aufstockung	319 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	279 WE
Abriss und Neubau	102 WE
GESAMT	**1.252 WE**

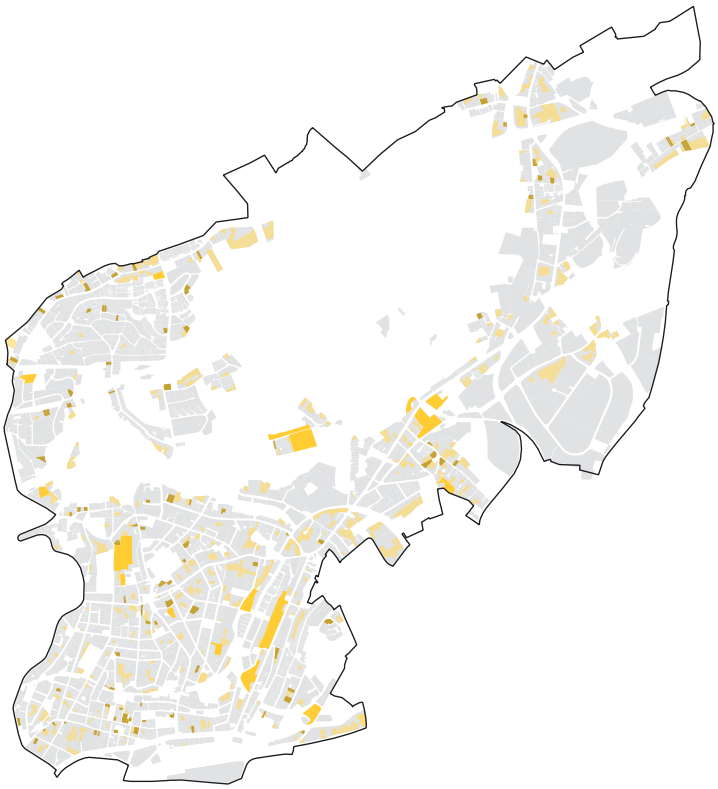
Wohnraumpotenziale in Barmen

OBERBARMEN

B.07

Flächengröße	1.256 ha
Fläche SRTs	332 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (21,6%)
Ø GFZ	1,0
Einwohnerzahl	45.639 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Oberbarmen

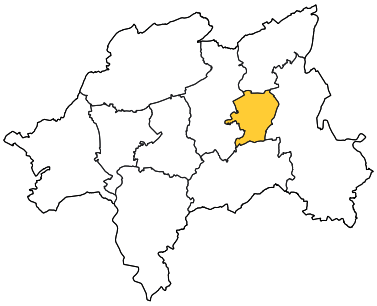
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	315 WE
Baulücken	253 WE
Aufstockung	209 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	271 WE
Abriss und Neubau	72 WE
GESAMT	**1.120 WE**

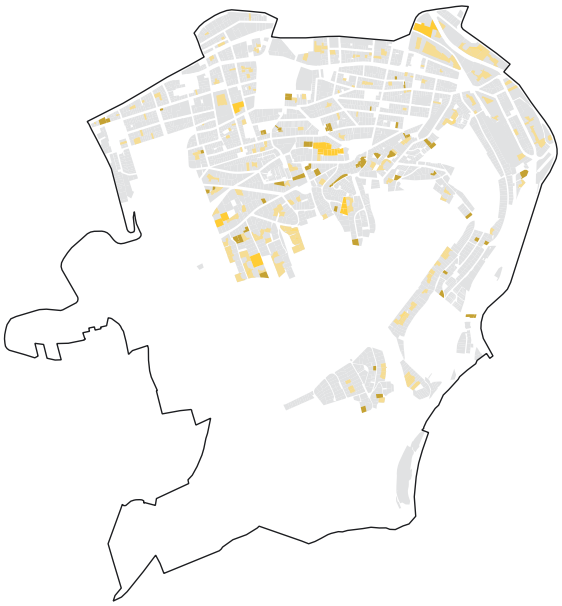
Wohnraumpotenziale in Oberbarmen

HECKINGHAUSEN

B.08

Flächengröße	565 ha
Fläche SRTs	149 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (21,4%)
Ø GFZ	1,0
Einwohnerzahl	21.952 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Heckinghausen

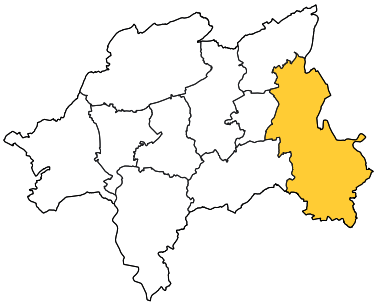
ART DER ERGÄNZUNG	POTENZIAL
unbebaute Flächen und Brachflächen	68 WE
Baulücken	90 WE
Aufstockung	76 WE
Ergänzung auf dem Flurstück	57 WE
Abriss und Neubau	52 WE
GESAMT	**343 WE**

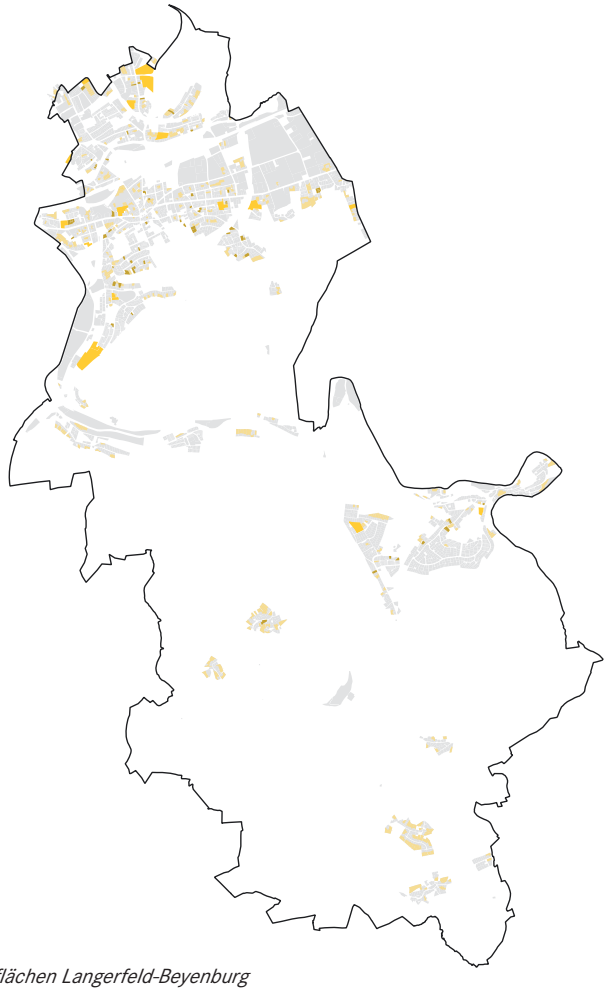
Wohnraumpotenziale in Heckinghausen

LANGERFELD-BEYENBURG

B.09

Flächengröße	2.938 ha
Fläche SRTs	275 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (34,7%)
Ø GFZ	0,9
Einwohnerzahl	24.864 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Langerfeld-Beyenburg

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**

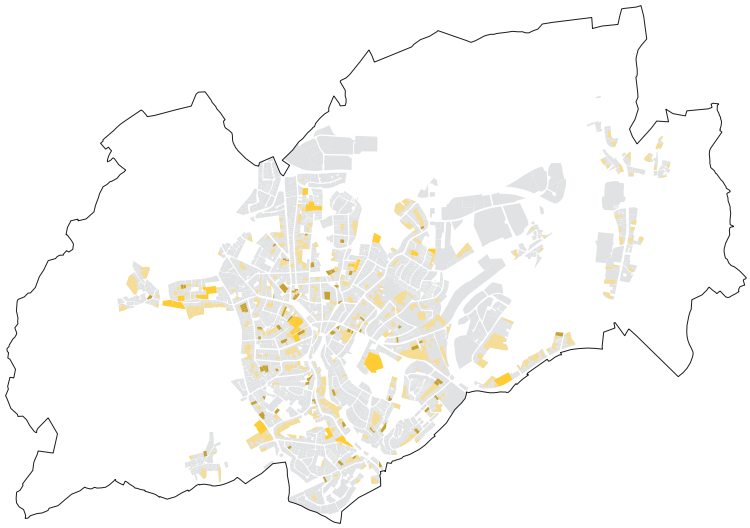
Wohnraumpotenziale in Langerfeld-Beyenburg

RONSDORF

B.10

Flächengröße	1.604 ha
Fläche SRTs	297 ha
größter SRT	8.3 Aufgelockerte EFH-Gebiete (28,9%)
Ø GFZ	0,8
Einwohnerzahl	21.623 (Stand: 30.06.19)





Potenzialflächen Ronsdorf

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**

Wohnraumpotenziale in Ronsdorf

VI. ZIELE UND HANDLUNGSFELDER

VI.1 Ziele der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung in Wuppertal folgt den Zielen des STEK „Zukunft Wuppertal“. Um die Innenentwicklung zu forcieren, bedarf es einer übergeordneten Zielsetzung, die zum einen das Kernziel „Neuen Wohnraum schaffen“ formuliert, zum anderen flankierende Ziele für eine nachhaltige Entwicklung vorgibt. Diese Ziele und Handlungsfelder bilden einen Orientierungsrahmen.

Ziele der Innenentwicklung in Wuppertal nach dem STEK

- WACHSENDE STADT - international und integriert
- WOHNEN FÜR ALLE - nachhaltig und vielfältig
- FREIRAUM - die grünste Großstadt
- KLIMAWANDEL UND -ANPASSUNG - Wuppertal denkt voraus
- QUARTIERE - attraktive Lebensmittelpunkte

VI.2 Handlungsfelder der Innenentwicklung

Ausgehend von den Zielen werden fünf Handlungsfelder definiert und konkretisiert. Im folgenden Handlungsprogramm werden jedem Handlungsfeld Instrumente zur Umsetzung und Erreichung der Ziele zugeordnet.



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“)

VII. INNENENTWICKLUNG UMSETZEN

Nachdem die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ermittelt und Entwicklungsziele formuliert wurden, gilt es im nächsten Schritt Umsetzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Vorab werden die relevanten Einflussfaktoren umrissen, um die Herausforderungen in Wuppertal aufzuzeigen. Anschließend wird unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren die Strategie zur Umsetzung der in Kapitel VI aufgeführten Ziele dargestellt und die vorgeschlagenen Instrumente in Einzelsteckbriefen vertiefend beschrieben.

VII.1 Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen

Die Analyse zeigt das hohe Innenentwicklungspotenzial der Stadt Wuppertal auf. Dem steht die generelle Schwierigkeit der Flächenmobilisierung gegenüber. Die tatsächliche Möglichkeit die Potenziale zu aktivieren hängt von unterschiedlichsten Einflussfaktoren ab. Diese wurden aufgrund praktischer Erfahrung in Zusammenarbeit mit der städtischen Verwaltung identifiziert.

Im Folgenden werden die wesentlichen Faktoren skizziert:

Marktdynamik und Nachfrage
Grundvoraussetzung für eine Innenentwicklung ist ein Wohnungsmarkt, der die Entwicklung von Flächen im Bestand begünstigt. Dies kann durch das Bevölkerungswachstum, eine positive ökonomische Einwicklung und ein günstiges Investitionsklima, die Veränderung der Haushaltsstrukturen oder neue Wohnortpräferenzen für innenstadtnahe Lagen („Reurbanisierung“) begründet sein. Der insgesamt ausbalancierte und derzeit im Vergleich zur Rheinschiene entspannte Wohnungsmarkt in Wuppertal und die daraus resultierenden geringeren Marktanreize hemmen eine Aktivierung vorhandener Potenziale im Innenbereich. Auch vorhandene Nachfragepräferenzen und entsprechende Angebote von Einfamilienhäusern am Stadtrand können zu einer Fokussierung des Marktes auf den Außenbereich führen.

Eigentumsverhältnisse
Wie bereits in der Einleitung erwähnt, spielt die Eigentümerstruktur bei Entwicklungen im Bestand eine entscheidende Rolle. Die beteiligten privaten Wohnungsmarktakteure agieren dabei sehr unterschiedlich. Dennoch sind einige Eigentümergruppen (z.B. Wohnungsbaugesellschaften) deutlich schneller zu aktivieren. Die direkte, persönliche Ansprache der Eigentümer ist die Grundvoraussetzung für einen Zugang zu den identifizierten Flächenpotenzialen. Der hohe Anteil an Einfamilienhaus- und kleinparzellierten Blockrandstrukturen an der Wuppertaler Gesamtsiedlungsfläche verdeutlicht die Bedeutung des Faktors Eigentumsverhältnisse.

Wirtschaftlichkeit
Notwendige Voraussetzung für die Mobilisierung von Akteuren auf dem Immobilienmarkt ist außer der generellen Bereitschaft auch die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme. Nur wenn eine ausreichende Rentabilität gegeben ist, sind Eigentümer bereit, in den Wohnungsbestand zu investieren. Ebenso können Lage und Image der Objekte die Aufnahme von Krediten erschweren.

Beratung hinsichtlich entsprechender finanzieller Förderprogramme und verfahrenswirksame Unterstützung durch die Verwaltung sind für die Eigentümer wichtige Argumente für die Grundstücksentwicklung.

Topografische und räumliche Rahmenbedingungen

Das Stadtgebiet Wuppertals ist geprägt von einer starken Topografie. Unbebaute Flächen im Innenbereich befinden sich teilweise in Hanglagen, welche eine barrierearme Erschließung und Bebauung erschweren. In den Tallagen hingegen sind Belastungen durch Lärm (und Luftschadstoffe) vorhanden, die ebenfalls die Entwicklung von Wohnraum negativ beeinflussen. Vor allem auf Industriebrachen können vorhandene Altlasten eine weitere finanzielle Belastung darstellen und so ebenfalls hemmend auf die Entwicklung wirken.

Planungsrecht/Bauordnungsrecht

Eine Vielzahl an bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Belangen stellen weitere Herausforderungen für die Innenentwicklung neuen Wohnraumes dar. So müssen entsprechende Flächennachweise erbracht werden. Doch auch die Verfahrensabwicklung und -dauer kann aufgrund der besonderen Komplexität von Planungen im Bestand hemmenden Einfluss auf Innenentwicklungsprojekte haben.

Öffentlichkeit und Kommunikation

Grundsätzlich ist es innerhalb der Fachdiskussion Konsens, anstelle weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vorhandene Lücken im Bestand zu schließen. Allerdings fehlt die Akzeptanz der Anwohner oftmals, sobald diese selbst von Nachverdichtungsmaßnahmen betroffen sind oder der vertraute Bestand verändert wird. Darüber hinaus stellen bauliche Maßnahmen für die Bewohner eine Herausforderung dar, insbesondere bei Aufstockung und Abriss und Neubau vorhandener Gebäude. Insgesamt ist die Sensibilisierung für die Innenentwicklung ein wichtiger Einflussfaktor. Ziel muss es deshalb sein, Sinn und Zweck der Innenentwicklung für alle Akteure weiterhin transparent und nachvollziehbar darzustellen und konkrete Maßnahmen entsprechend zu begleiten. Auch ein Mangel an niedrigschwelligen Beratungsangeboten für (Entwicklungs-)Interessierte kann hemmend wirken. Sinnvoll ist es daher, auf die bereits vorhandenen Strukturen der Verwaltung aufzubauen, diese zu verstetigen und weiterzuentwicklen.

VII.2 Umsetzung der Innenentwicklung

Das Ziel des Innenentwicklungskonzeptes ist es, eine strategische Handlungsgrundlage zu schaffen. Diese richtet sich vorrangig an die Akteure in Politik und Verwaltung, welche die privaten Akteure (Eigentümer, Bauwillige) bei der Umsetzung der Innenentwicklung unterstützen sollen.

In Wuppertal wird Innenentwicklung, wie in Kapitel III.2 beschrieben, in vielen Projekten bereits betrieben. Wie darauf aufbauend Innenentwicklung weiter verstärkt werden kann, wird anhand der folgenden Handlungsfelder und Instrumentensteckbriefe erläutert.

Das Konzept umfasst fünf Handlungsfelder, die sich aus den Zielen des STEK „Zukunft Wuppertal“ ergeben und anhand derer die einzelnen Instrumente (IN.1 bis IN.11) verfolgt werden:

- **Handlungsfeld ORGANISIEREN**
- **Handlungsfeld SENSIBILISIEREN**
- **Handlungsfeld MOBILISIEREN**
- **Handlungsfeld AKTIVE BODENPOLITIK**
- **Handlungsfeld QUALIFIZIEREN**

HANDLUNGSFELD ORGANISIEREN

Innenentwicklung als planerisches Leitziel für die Stadtentwicklung muss sowohl in der Stadtgesellschaft als auch rathausintern kommuniziert und verankert werden.

Um einen organisatorischen Rahmen für das Thema Innenentwicklung in der Verwaltung zu schaffen, empfiehlt es sich, eine Arbeitsgruppe **„Aktionsgruppe Innenentwicklung" (IN.01)** als zentrales, verwaltungsinternes Lenkungsgremium, zu etablieren. Um gezielt private Akteure der Wohnungswirtschaft miteinzubeziehen, wird die Verstetigung des **Forum Wohnstandort Wuppertal (IN.04)** empfohlen. In regelmäßigen Treffen und organisierten Konferenzen können zwischen Verwaltung (Aktionsgruppe Innenentwicklung) und Wohnungswirtschaft Erfahrungen und Fortschritte von Innenentwicklungsprojekten ausgetauscht und bestehende Rahmenbedingungen erörtert werden.

Um mittel- bis langfristig selbst als Akteur die Innenentwicklung mitzugestalten, empfiehlt sich die Gründung einer **kommunalen Entwicklungsgesellschaft (IN.08)** (siehe Handlungsfeld Aktive Bodenpolitik). Über die Optimierung der Organisationsstruktur und den Austausch der Akteure über die Aktionsgruppe wird die Verstetigung von bereits angewandten Instrumenten wie **Informellen Plänen und Konzepten**, ermöglicht. Des Weiteren kann eine Anpassung kommunaler Richtlinien (beispielsweise zu Stellplätzen) das Ergänzen in dichten Quartieren befördern. Zusätzlich empfiehlt sich, innerhalb der Verwaltung weitere Hemmnisse in der Genehmigungspraxis zu identifizieren und einheitliche Leitlinien für den Umgang mit Ermessensspielräumen in der **Bauordnung** zu definieren.

HANDLUNGSFELD SENSIBILISIEREN

Um die Akzeptanz für Veränderungen im Bestand zu erhöhen, bedarf es einer allgemeinen Sensibilisierung für Innenentwicklung. In themen- oder quartiersbezogenen **Veranstaltungen (IN.02)** oder **Veröffentlichungen (IN.03)** können die Möglichkeiten der Innenentwicklung stadtweit oder zielgruppenspezifisch vermittelt werden. Dabei sollte der Bürgerschaft die Notwendigkeit und Chance einer nachhaltigen Stadtentwicklung vermittelt werden. Das Ziel ist neben der Erhöhung der Akzeptanz auch die Mobilisierung der Privateigentümer (siehe Handlungsfeld Mobilisierung)

selbst neuen Wohnraum zu schaffen. So kann beispielsweise durch Veranstaltungen oder **Einzelansprachen (IN.06)** auf die Potenziale durch Ergänzungen im Bestand hingewiesen werden (siehe auch: **Bauberatung (IN.07)**). Um den Mehrwert von Innenentwicklung für Bestandsquartiere aufzuzeigen und mittels guter Beispiele Vorbehalte auszuräumen, empfiehlt sich die Initiierung von **Pilotprojekten (IN.09)**, die sich beispielsweise verstärkt dem Thema bezahlbarer Wohnraum oder neuen Wohnformen widmen können. Mittels Wettbewerben und Mehrfachbeauftragungen kann die Sichtbarkeit von Innenentwicklung erhöht werden und Chancen einer qualitätsvollen Ergänzung im Bestand aufgezeigt werden.

HANDLUNGSFELD MOBILISIEREN

Die Aktivierung von Einzeleigentümern und Kaufinteressenten stellt einen wichtigen Schritt bei der Mobilisierung der Vielzahl kleiner Flächenpotenziale in Wuppertal dar. Mittels eines **Baulandkatasters (IN.05)** können erhobene Wohnbauflächenpotenziale dargestellt und sukzessive ergänzt werden. Es bildet ein wichtiges Instrument zur Ansprache von Einzeleigentümern. Ergänzend zur allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit wird empfohlen, auf Grundlage des Katasters gezielt Einzeleigentümer durch eine **direkte Ansprache/ Anschreiben (IN.06)** über die Potenziale ihrer Grundstücke zu informieren und ggf. zu aktivieren. Um Fragen zur grundsätzlichen Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeit von Flächen zu klären, empfiehlt sich die Stärkung der bestehenden **Bauberatung (IN.07)** als niedrigschwelliges Beratungsangebot. Darüber hinaus sollte – vor allem für Bereiche, in welchen eine hohe Entwicklungsbereitschaft zu verzeichnen ist – kontinuierlich geprüft werden, ob bestehendes Baurecht noch ausreichend Spielräume für eine nachhaltige Dichte bereitstellt. Auf Grundlage dieser Praxiserfahrungen kann die Aktionsgruppe gezielt Vorschläge für Bebauungsplanänderungen oder Neuaufstellungen machen.

HANDLUNGSFELD AKTIVE BODENPOLITIK

Neben der Aktivierung von Einzeleigentümern und größeren Akteuren der Wohnungswirtschaft, wie den Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder Entwicklern, spielt die aktive Bodenpolitik eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung einer nachhaltigen Innenentwicklung. Mittel- bis langfristig empfiehlt sich hierzu die Gründung einer **Stadtentwicklungsgesellschaft (IN.08)**. Dies ermöglicht der Kommune zum einen durch **Flächenentwicklungen (IN.10)** selbst bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aktiv mitzuwirken, zum anderen kann sie die eigenen städtebaulichen und

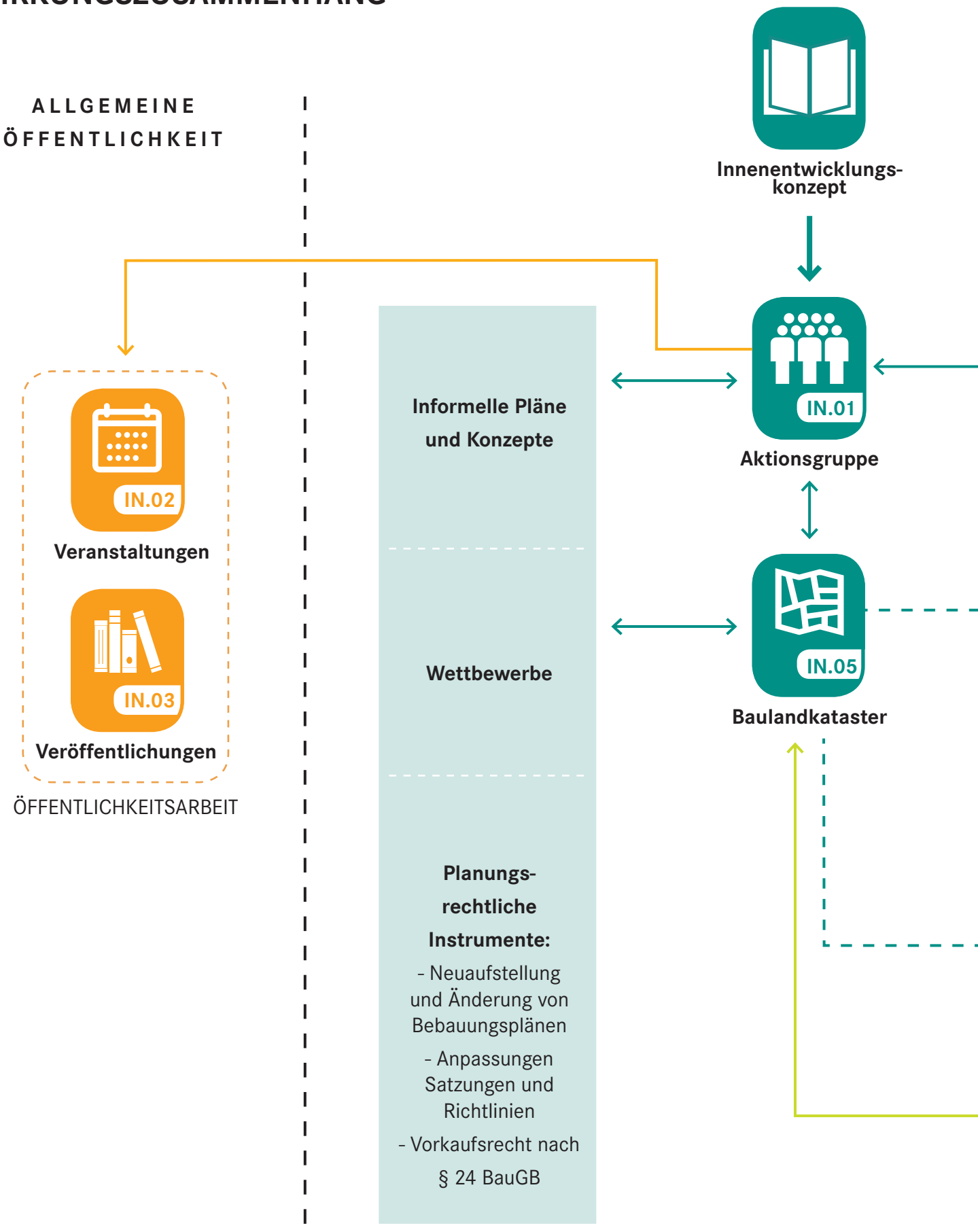
wohnungspolitischen Zielsetzungen dabei einfacher umsetzen. Ferner ist die **Umlegung (IN.11)** nach §§ 45 ff. BauGB als Instrument zur Baureifmachung von nicht erschlossenen Grundstücken in rückwärtigen Bereichen u.a. in Kombination mit Ergänzungspotenzialen auf bebauten Grundstücken zu prüfen.

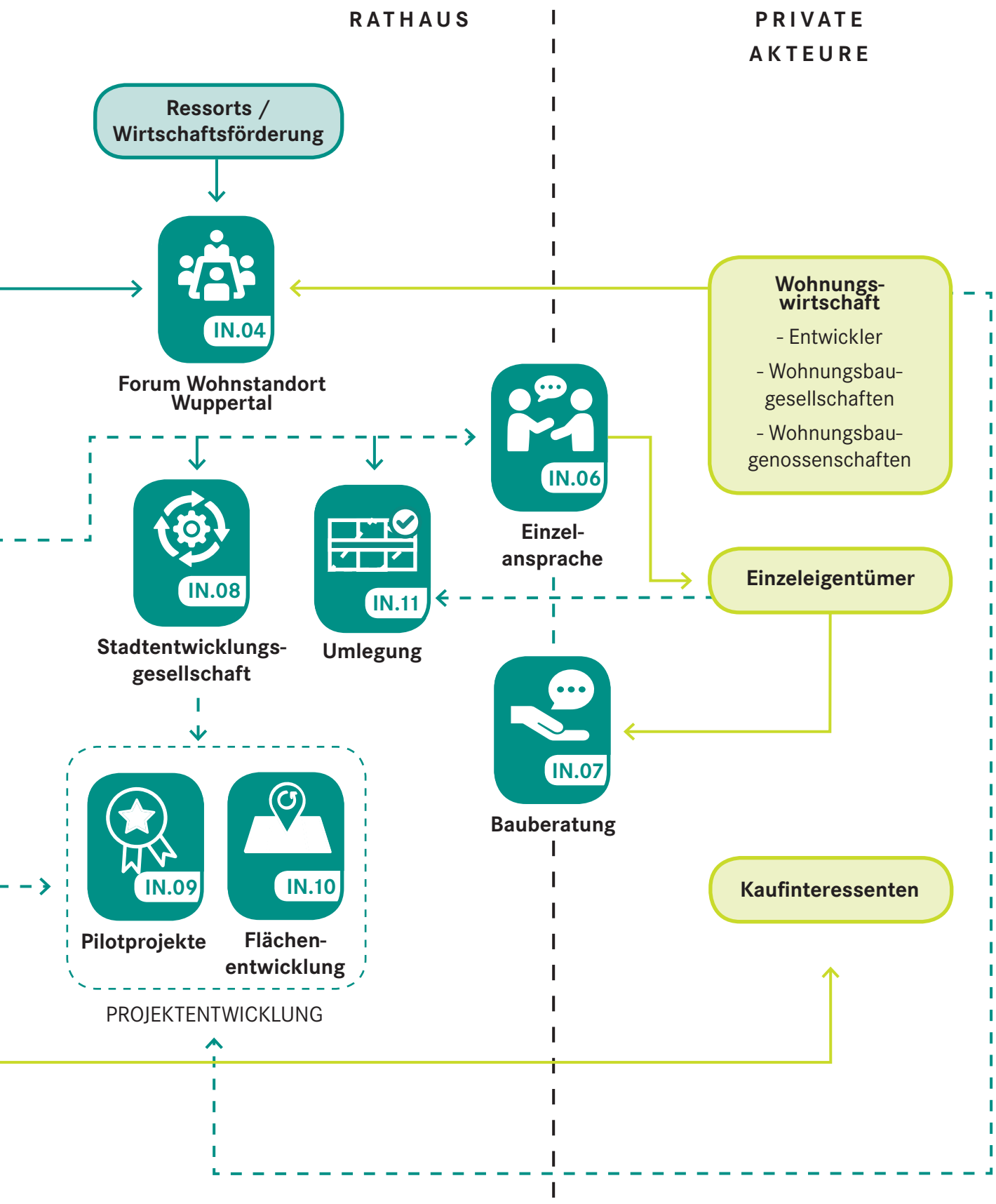
Mittels **Pilotprojekten (IN.09)** kann der Umgang mit städtebaulich schwierigen Flächen oder wohnungspolitischen Herausforderungen beispielhaft aufgezeigt werden. Ferner sollte die Einrichtung eines revolvierenden **kommunalen Bodenfonds** geprüft werden. Dadurch kann die Kommune aktiv die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen vorantreiben und private Investitionen und Entwicklungsabsichten anstoßen und vereinfachen.

HANDLUNGSFELD QUALIFIZIEREN

Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung muss es sein, vorhandene städtebauliche und freiräumliche Qualitäten zu schützen und weiterzuentwickeln. Das kann die Kommune v.a. durch die Bauleitplanung, aber auch durch eine aktive Bodenpolitik gestalten oder beispielsweise über die **Bauberatung (IN.07)** und mittels Veranstaltungen und **Veröffentlichungen (IN.02 und IN.03)** gegenüber privaten Bauwilligen vermitteln. Diesbezüglich eignen sich vor allem lokale Best Practice Beispiele, die aufzeigen, wie eine qualitätsvolle Innenentwicklung in Wuppertal bereits umgesetzt wird. Verwaltungsintern empfiehlt sich die Verstetigung von bereits angewandten Instrumenten wie **Wettbewerben und Mehrfachbeauftragungen**, die das Thema Innenentwicklung einerseits sichtbar machen, andererseits deren qualitätsvolle nachhaltige Umsetzung vorbereiten.

INSTRUMENTE DER INNENENTWICKLUNG - WIRKUNGSZUSAMMENHANG




RATHAUS
PRIVATE AKTEURE
Ressorts / Wirtschaftsförderung
IN.04
Forum Wohnstandort Wuppertal
Wohnungs-wirtschaft
- Entwickler
- Wohnungsbau-gesellschaften
- Wohnungsbau-genossenschaften
IN.06
Einzel-ansprache
IN.08
Stadtentwicklungs-gesellschaft
IN.11
Umlegung
Einzeleigentümer
IN.07
Bauberatung
IN.09
Pilotprojekte
IN.10
Flächen-entwicklung
PROJEKTENTWICKLUNG
Kaufinteressenten

STECKBRIEFE INSTRUMENTE DER INNENENTWICKLUNG

AKTIONSGRUPPE INNENENTWICKLUNG

IN.01

[X] neu einführen [ ] verstetigen

Handlungsfelder

A ORGANISIEREN
C MOBILISIEREN

Inhalte

Die Aktionsgruppe Innenentwicklung stellt die zentrale Organisationseinheit innerhalb der Verwaltung dar, welche die Umsetzung der Innenentwicklung weiter vorantreibt und koordiniert. Sie setzt sich als fachämterübergreifende Arbeitsgruppe aus Teilen der Verwaltung zusammen, um gemeinsam weitere Instrumente zu prüfen und Entwicklungen voranzutreiben. Neben der Bauleitplanung und Stadtentwicklung sollten dabei ggf. weitere Ressorts eingebunden werden, u.a. die Bauordnung und Fachplaner aus den Bereichen Freiraum, Klima und Umwelt sowie Verkehr. Dabei bietet sich die Chance zur Bündelung des lokalen Wissens und der verwaltungsinternen, fachämterübergreifenden Koordination und Organisation regelmäßiger Treffen.

Die Aufgaben der Aktionsgruppe umfassen vor allem die Planung, Einführung, Steuerung und Verstetigung neuer und vorhandener Instrumente (siehe Schaubild) und Formate sowie die Erfassung und Priorisierung aller Wohnbauflächenpotenziale. So fällt vor allem die Aufstellung des Baulandkatasters und das Bauflächenmonitoring unter den Aufgabenbereich der Aktionsgruppe. Zentrale Aufgabe ist es auch, die zehn priorisierten Flächen aktiv in der Entwicklung zu begleiten.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, allgemeine Informationen zur Innenentwicklung über einen eigenen Internetauftritt zu kommunizieren.

Verknüpft mit

IN.02 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERANSTALTUNGEN)
IN.03 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERÖFFENTLICHUNGEN)
IN.04 FORUM WOHNSTANDORT WUPPERTAL
IN.05 BAULANDKATASTER

Akteure

- Verwaltung

Projektierung

fortlaufend

kurzfristig — langfristig

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERANSTALTUNGEN) IN.02

[ ] neu einführen [X] verstetigen

Handlungsfelder **B** **SENSIBILISIEREN**

Inhalte

Die Durchführung von regelmäßigen Veranstaltungen ist ein wesentlicher Bestandteil einer allgemeinen und zielgruppenspezifischen Öffentlichkeitsarbeit. Sie informiert über die Ziele und Möglichkeiten der Innenentwicklung und bringt das Thema in die öffentliche Diskussion. Die Organisation erfolgt durch die Aktionsgruppe Innenentwicklung, die Ergebnisse werden u.a. im Forum Wohnstandort Wuppertal (siehe IN.04) zusammengeführt. Informationsveranstaltungen in den Stadtbezirken und Quartieren bewerben das Thema in der Öffentlichkeit und weisen auf weiterführende Beratungsangebote (siehe IN.07 Bauberatung), themenbezogene Veranstaltungen oder Plattformen wie die Baulandkataster (siehe IN.05 Baulandkataster) hin. Dadurch kann eine möglichst breite Streuung des Themas sowie die mit ihm verbundenen prozessbezogenen Informationen erreicht werden. Themenbezogene Veranstaltungen richten sich an konkrete Zielgruppen, wie beispielsweise Wohnungsbaugenossenschaften. Dabei können neben ersten unverbindlichen Informationen zum Thema Innenentwicklungsmöglichkeiten auch Hinweise zu gelungenen Projekten gegeben und Erfahrungen ausgetauscht werden. Darüber hinaus bieten themenbezogene Veranstaltungen die Chance, nicht nur auf flächenbezogene, sondern auch auf gebäudebezogene Ergänzungspotenziale, wie z.B. Aufstockungen, aufmerksam zu machen. Veranstaltungen und Veröffentlichungen (z.B. Leitfäden oder Berichte) sollten dabei gelungene, bereits umgesetzte Projekte aus Wuppertal kommunizieren, um anhand solcher konkreten Beispielen aufzuzeigen, dass und wie eine qualitätsvolle Ergänzung umgesetzt werden kann.

Verknüpft mit IN.07 BAUBERATUNG

Akteure

- Verwaltung
- Allgemeine Öffentlichkeit
- Eigentümer
- Wohnungswirtschaft

Projektierung wiederkehrend



kurzfristig langfristig

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERÖFFENTLICHUNGEN)

IN.03

[ ] neu einführen [X] verstetigen

Handlungsfelder

B SENSIBILISIEREN
C MOBILISIEREN

Inhalte

Um vor allem die Zielgruppe der Einzeleigentümer und Investoren zu erreichen, ist es zu empfehlen Themen der Innenentwicklung über zielgruppenspezifische Medien zu kommunizieren. Durch Beiträge in den Newslettern der Eigentümerverbände oder Fachpublikationen lassen sich Eigentümer und Bauwillige gezielt ansprechen. Insbesondere zur Information über objektbezogenen Möglichkeiten der Ergänzung (z.B. Aufstockungen) ist eine breite Öffentlichkeitsarbeit sinnvoll, um möglichst viele Eigentümer zu erreichen. Auch eine stadtbezirksbezogene Informationskampagne kann dazu dienen, die konkreten örtlichen Ergänzungspotenziale zu mobilisieren. So können Informationen zu Baulückenschluss, Aufstockung oder Ergänzung auf dem eigenen Grundstück gezielt in Quartieren übermittelt werden und begleitende Veranstaltungen (siehe IN.02) oder mittelfristig die allgemeine Bauberatung (siehe IN.07) beworben werden.

Verknüpft mit

IN.02 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERANSTALTUNGEN)
IN.05 BAULANDKATASTER

Akteure

- Verwaltung

Projektierung

fortlaufend

kurzfristig | | langfristig

FORUM WOHNSTANDORT WUPPERTAL

IN.04

[ ] neu einführen [X] verstetigen

Handlungsfelder

A ORGANISIEREN
C MOBILISIEREN

Inhalte

Das Forum Wohnstandort stellt ein Netzwerk aus Akteuren der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung dar. Die Aktionsgruppe ist als zentraler Akteur auf Seiten der Verwaltung einzubinden. Dieses Gremium erleichtert den kontinuierlichen Austausch der Akteure. Ziel des Forums ist, neben dem Austausch der Aufbau einer Kultur des regelmäßigen und konstruktiven Dialoges und Verständnisses. Um Fortschritte und Hürden bei der Umsetzung von Innenentwicklung konstant austauschen und zeitnah darauf reagieren zu können, empfiehlt sich unter Umständen ein Treffen des Forums mindestens im halbjährlichen Turnus. Außer Akteuren der Stadt (Verwaltung/Aktionsgruppe , Wirtschaftsförderung) und Wohnungsunternehmen sollten auch Kreditinstitute (z.B. Sparkasse) sowie der „Haus & Grund“ Eigentümerverband miteingebunden werden. In unregelmäßigen Abständen kann das Forum Wohnstandort darüber hinaus eine breiter angelegte Innenentwicklungskonferenz organisieren, um weitere Akteure in den Prozess der Innenentwicklung einzubeziehen und die Ergebnisse öffentlichkeitswirksam nach außen zu kommunizieren.

Verknüpft mit

IN.02 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERANSTALTUNGEN)

Akteure

- Verwaltung
- Wohnungswirtschaft

Projektierung

wiederkehrend



kurzfristig langfristig

BAULANDKATASTER

IN.05

[X] neu einführen [ ] verstetigen

Handlungsfelder **C** **MOBILISIEREN**

Inhalte

Zur Bündelung der Informationen zu Innenentwicklungspotenzialen empfiehlt sich der Aufbau eines Baulandkatasters. Unter Berücksichtigung des Datenschutzes werden von der Verwaltung ausgewählte Wohnbauflächenpotenziale in einer öffentlich einsehbaren Onlineplattform dargestellt. Dazu zählen Baulücken, Brachen und unbebaute Potenzialflächen. Dargestellt werden Flächen mit besonders hohem Entwicklungspotenzial, die nach planungsrechtlicher Beurteilung kurzfristig oder in absehbarer Zeit bebaut werden können. Nach § 200 Abs. 3 BauGB hat die Kommune das Recht, diese Flächen zu erfassen und zu veröffentlichen. In einem digitalen Lageplan können hier Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße dargestellt werden. Das Baulandkataster wird durch die Verwaltung (hier: Aktionsgruppe Innenentwicklung) aufgebaut und gepflegt und kann Anregungen aus der Öffentlichkeit aufnehmen. Das Kataster dient zum einen als Dienstleistung für Bürger, die auf der Suche nach Bauland sind, oder für Eigentümer, die ihre eigenen Flächen veräußern möchten, zum anderen auch für Investoren, die an der Entwicklung kleinerer oder größerer Wohnbauflächenpotenziale interessiert sind.
Für die Aktionsgruppe bietet das Kataster darüber hinaus eine Übersicht über die räumliche Verteilung der Flächen und ermöglicht dadurch Quartiere mit besonders hohem Potenzial für Informationsveranstaltungen oder Einzelansprachen (siehe IN.06) zu identifizieren.
Vor dem Hintergrund des hohen Aufwandes bei der Verwaltung des Katasters ist die Effektivität des Instrumentes zu prüfen.

Verknüpft mit ...
- IN.01 AKTIONSGRUPPE INNENENTWICKLUNG
- IN.06 EINZELANSPRACHE
- IN.07 BAUBERATUNG
- IN.11 UMLEGUNG

Akteure
- Verwaltung

Projektierung: fortlaufend

kurzfristig — langfristig

EINZELANSPRACHE

IN.06

[X] neu einführen [ ] verstetigen

Handlungsfelder	**B**	**SENSIBILISIEREN**
	C	**MOBILISIEREN**

Inhalte

Für die Eigentümer von Potenzialflächen empfiehlt sich ein direktes Anschreiben. Im Zuge dessen kann auf weiterführende Informationsangebote, wie die Bauberatung und themen- bzw. quartiersbezogene Veranstaltungen sowie das bestehende Angebot der Baulandkataster hingewiesen werden. Die Einzelanschreiben richten sich an Eigentümer von grundsätzlich bebaubaren Grundstücken, um bei Interesse der Eigentümer an einer Entwicklung ihrer Grundstücke mittels Einzelgesprächen Fragen zu Vorstellungen, Perspektiven und Möglichkeiten zu klären und konkrete Projektideen anzustoßen.

Vor allem in Wuppertal selbst, wo sich Wohnungen zu 82 % im Besitz von Privateigentümern und Eigentümergemeinschaften befinden, ist eine Strategie der direkten Eigentümeransprache mit einem hohen Aufwand verbunden. Daher empfiehlt sich eine Fokussierung auf Quartiere mit besonders großem Innenentwicklungspotenzial und hoher Eignung. Vor allem Baulücken lassen sich hierdurch aktivieren. Darüber hinaus können mittels Einzelansprache auch Eigentümer über die Möglichkeiten von Aufstockungen oder weiteren Ergänzung auf bereits bebauten Grundstücken informiert werden. Hier empfiehlt sich ein Fokus auf Eigentümer größerer Potenzialflächen oder auf Akteure der Wohnungswirtschaft mit großem Immobilienbestand.

Verknüpft mit ...	IN.02	ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERANSTALTUNGEN)
	IN.05	BAULANDKATASTER
	IN.07	BAUBERATUNG
	IN.11	UMLEGUNG

Akteure

- Verwaltung
- Einzeleigentümer
- Akeure der Wohnungswirtschaft

Projektierung

wiederkehrend



kurzfristig langfristig

BAUBERATUNG

IN.07

[ ] neu einführen [X] verstetigen

Handlungsfelder

C MOBILISIEREN
B SENSIBILISIEREN

Inhalte

Die Bauberatung bildet eine zentrale Anlaufstelle als niedrigschwelliges Erstberatungsangebot für interessierte Eigentümer. Hier erhalten Eigentümer eine Hilfestellung und erste Einschätzung zur Schaffung von weiterem Wohnraum. Sie kann bei fortgeschrittener Entwicklungsbereitschaft in eine vertiefende Beratung der Bauverwaltung überführt werden. Gegenstand der Beratung sind grundsätzliche baurechtliche Fragestellungen: Welche zusätzlichen Wohnbaupotenziale ergeben sich für eine konkrete Immobilie? Darf die Fläche bebaut werden? Wie und was darf gebaut werden? Kann Bestand baulich ergänzt werden (bspw. Aufstockung oder Anbau)? Wie kann das Grundstück besser ausgenutzt werden? Neben der Einzelberatung ist auch die Organisation von Seminaren und themen- oder stadtteilgezogenen Veranstaltungen möglich. Es wird die Kooperation zwischen der vorhandenen Bürgerberatung Bauen mit der Aktionsgruppe Innenentwicklung empfohlen.

Verknüpft mit ...

IN.02 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT (VERANSTALTUNGEN)
IN.05 BAULANDKATASTER

Akteure

- Verwaltung

Projektierung

fortlaufend



kurzfristig langfristig

STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT

IN.08

[X] neu einführen [ ] verstetigen

Handlungsfelder	**D**	**AKTIVE BODENPOLITIK**

Inhalte

Mittel- bis langfristig empfiehlt sich die Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft, um als Stadt aktiv als Akteurin den Wohnungsmarkt mitzugestalten. Städtebauliche Qualitäten können definiert, gesichert und wohnungspolitische Zielvorstellungen stärker durchgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Forum Wohnstandort Wuppertal (IN.04) können Pilotprojekte (IN.09) initiiert werden, die Vorbildcharakter für weitere Innenentwicklungsprojekte besitzen und private Entwicklungen befördern können. Dazu kann aus einem bereits vorhandenen Pool an Flächen in städtischem Besitz aufgebaut werden. Neben der Entwicklung großer Potenzialflächen liegt bei kleinen Flächen in Privatbesitz eine weitere Aufgabe der Stadtentwicklungsgesellschaft. Hierbei ist bei Potenzialflächen, welche sich aus mehreren Einzelgrundstücken zusammensetzen, die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erwägung zu ziehen, sofern die Voraussetzungen zum Vorkaufsrecht vorliegen oder geschaffen werden können. Alle Entwicklungen und Projekte sind in enger Abstimmung mit der Aktionsgruppe Innenentwicklung vorzubereiten und durchzuführen.

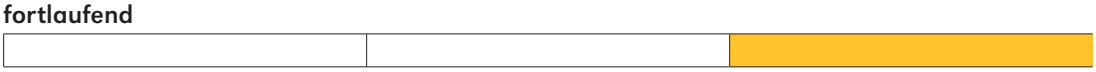
Verknüpft mit ...	IN.09	PILOTPROJEKTE
	IN.04	FORUM WOHNSTANDORT WUPPERTAL
	IN.10	FLÄCHENENTWICKLUNG

Akteure

- Stadtentwicklungsgesellschaft
- Politik
- Verwaltung

Projektierung

fortlaufend



kurzfristig — langfristig

PILOTPROJEKTE

IN.09

[ ] neu einführen [X] verstetigen

Handlungsfelder **D** **AKTIVE BODENPOLITIK**

Inhalte

Pilotprojekte ermöglichen es, neue Wege bei Projekten der Innenentwicklung aufzuzeigen. Das Ergänzen im Bestand erfordert vor allem in dichteren SRT neue, innovative Ansätze und Lösungsvorschläge, wie eine weitere bauliche Ergänzung qualitätsvoll umgesetzt werden. Vor allem in Wuppertal ist die Frage zu klären, wie mischgenutzte Quartiere wie die typischen Gemengelagen (SRT 3.1 und 3.2) wohn- und gewerbeverträglich weiterentwickelt werden können. Darüber hinaus muss das Ziel von kommunal gesteuerten Innenentwicklungsprojekten die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein. Pilotprojekte können aufzeigen, wie hochwertiges Wohnen im dichten Bestandsquartieren realisiert und eine typologische Durchmischung erreicht werden kann.

Verknüpft mit ...

IN.05 BAULANDKATASTER
IN.07 BAUBERATUNG

Akteure

- Stadtentwicklungsgesellschaft

Projektierung wiederkehrend

kurzfristig		langfristig

FLÄCHENENTWICKLUNGEN

IN.10

[ ] neu einführen [X] verstetigen

Handlungsfelder **D** **AKTIVE BODENPOLITIK**

Inhalte

Potenzialflächen, die sich in städtischem Eigentum befinden, können zeitnah als Wohnbauland mobilisiert und als Startschuss für weitere Entwicklungen kommuniziert werden. Der Aufwand, private Grundstückseigentümer zu mobilisieren, entfällt. Hier besteht die Chance, die eigenen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen. Entkoppelt von privaten Verkaufsinteressen kann vorrangig bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden und die Flächen über die Vergabe von Erbbaurechtsverträge in städtischem Eigentum verbleiben.

Für die bereits im Zuge dieses Konzeptes identifizierten Potenzialflächen, die sich in privater und teilweise in städtischer Hand befinden, sollen Entwurfsstudien erarbeitet werden, welche die Flächen auf ihre grundsätzliche Bebaubarkeit prüfen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen.

Weitere Impulse für Flächenentwicklungen können durch die Zusammenarbeit mit der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG) geschaffen werden. Über die Landesinitiative „Bauland an der Schiene“ können Fördermittel und organisatorische Unterstützung für Planungsleistungen zu Flächen im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs genutzt werden.

Verknüpft mit ... IN.01 AKTIONSGRUPPE INNENENTWICKLUNG

Akteure

- Verwaltung

Projektierung fortlaufend

kurzfristig — langfristig

UMLEGUNG

IN.11

[x] neu einführen [ ] verstetigen

Handlungsfelder **D** **AKTIVE BODENPOLITIK**

Inhalte

Die Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB ist ein wichtiges Instrument, um die Entwicklung von Flächen voranzutreiben. Sie ermöglicht durch Neuordnung bestehender Grundstücke mit ungünstigen Zuschnitten, Lagen und Größen die Schaffung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken, die sich zur Bebauung und sinnvollen Nutzung eignen. Dabei können Grenzverläufe angepasst, Zugänglichkeiten sichergestellt und Splittergrundstücke nutzbar gemacht werden. Hier besteht vor allem die Chance, Potenzialflächen in rückwärtigen, noch nicht erschlossenen Bereichen und Flächenkonglomerate mit nicht nutzbaren Zuschnitten sowie die Ergänzungspotenziale auf bereits bebauten Grundstücken neu zu ordnen und zu entwickeln. Die Umlegung ist nicht nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d.h. im Anwendungsbereich des § 34 BauGB, möglich.

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erfolgt entweder freiwillig und wird mittels eines städtebaulichem Vertrages zwischen Eigentümer und Kommune geregelt oder, falls keine freiwillige Lösung zustande kommt, durch eine amtliche Umlegung (§§ 45 ff BauGB) und eine Grenzregelung (§§ 80 f BauGB) durchgeführt. Eine über den städtebaulichen Vertrag geregelte Bauverpflichtung kann verhindern, dass neue Grundstücke unbebaut bleiben und dadurch neue Baulücken entstehen. Die Vereinfachte Umlegung nach §§ 80 - 84 BauGB ermöglicht, dass mit weniger Verwaltungsaufwand die Anpassung bestehender Grundstücke durch Grenzkorrekturen oder Flächentausch in kleinem Umfang vorgenommen werden kann.

Verknüpft mit ... IN.05 BAULANDKATASTER

Akteure

- Gemeinderat
- Umlegungsstelle
- Einzeleigentümer

Projektierung fortlaufend

kurzfristig — langfristig

