STRATEGISCHER FLÄCHENPOOL

Inhalt

STECKBRIEFE

2.18 Asbruch

2.19 Nördlich Westfalenweg

5.19 A46/ östlich Hatzfelder Straße

5.21 Horather Straße

6.10 Mählersbeck

6.11 Olga-Heubeck-Weg

RPD-Asbruch

Wohnbaupotenzialflächen

2.18

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	26 - Siebeneick
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, Wohnungsbaugesellschaft/en

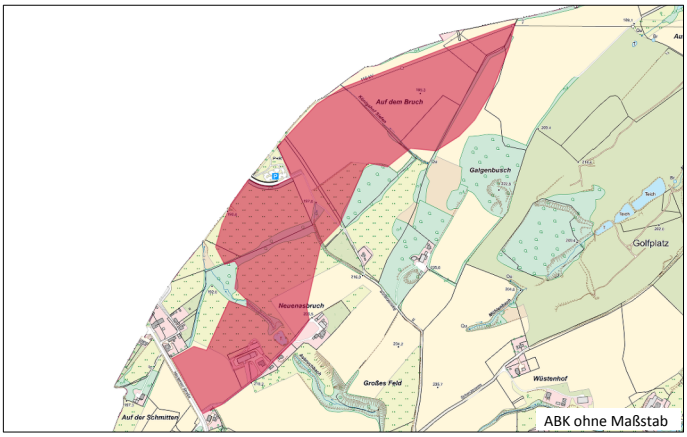
Flächengröße:	276.591,45 m² (circa 27,7 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	leicht hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Bahnfläche/n, Landwirtschaft/Grünland, Parkplatz
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.07.2020

Die Fläche Asbruch ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche für Wohnen im Regionalplan 2020 dargestellt worden. Nach Einschätzung der Regionalplanungsbehörde handelt es sich um eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches Velbert-Neviges auf Wuppertaler Stadtgebiet mit guter verkehrlicher Anbindung und guter infrastruktureller Ausstattung.

Die Potenzialfläche liegt direkt an der Stadtgrenze zu Velbert und wird von Velbert aus erschlossen. Der S-Bahn-Haltepunkt Rosenhügel ist fußläufig erreichbar. Der Park and Ride Parkplatz liegt auf Wuppertaler Stadtgebiet.
Infrastrukturen der Stadt Velbert müssten genutzt werden. Interkommunale Gespräche sind erforderlich. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, eine Verkaufsbereitschaft ist derzeit nicht zu erkennen. Im Südwesten des Plangebietes gehören Teilflächen einer Wohnungsbaugesellschaft.
Es liegt ein Testentwurf zur Fläche Asbruch vor (Konzept "Neue Wohnbauflächen für Wuppertal").

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	nicht kalkulierbar
Potenzialart:	ASB-Baufläche	**Entwicklungsaussichten:**	schwierig
Entwicklungsstand:	ohne Aktivitäten	**Mögliche Wohneinheiten:**	720 WE (nach Schlüssel FNP 2005)
Restriktionen:	Eigentümer/innen, Politische Entscheidung	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Individualwohnungsbau

RPD-Nördlich Westfalenweg

Wohnbaupotenzialflächen

2.19

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	21 - Uellendahl-Ost, 20 - Uellendahl-West
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, Stadt Wuppertal

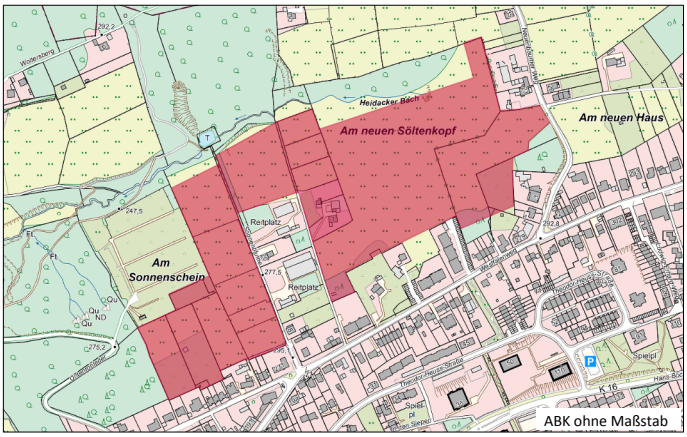
Flächengröße:	132.253,88 m² (circa 13,2 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne:	486 (Rechtskraft 08.04.2015), 136B (Rechtskraft 13.04.2011),

Topografie:	hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Landwirtschaft/Grünland, Sportanlage/n
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland, Sportanlage/n
Bestand Bebauung:	Reiterhof

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.07.2020

Die Fläche Nördlich Westfalenweg ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche für Wohnen im Regionalplan 2020 dargestellt worden. Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich in Verbindung mit dem bestehenden ASB um eine langfristig gesehene sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches. Die verkehrliche Anbindung und die Infrastruktur sind allerdings noch ausbaufähig.

Nach Information aus der BV Uellendahl-Katernberg besteht ein Eigentümerinteresse an einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche.
Die Fläche eignet sich siedlungsstrukturell und topografisch gut für eine wohnbauliche Nutzung. Die Erschließung kann vom Neuenbaumer Weg und von der Straße Sonnenblume erfolgen. In einer weiteren Machbarkeitsprüfung müssen inbs. die Belange des ansässigen Reiterhofs, des angrenzenden Naturschutzgebietes (Wald) sowie des Haidacker Baches einfließen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	ASB-Baufläche
Entwicklungsstand:	in Prüfung
Restriktionen:	Wald, Gewässer

Verfügbarkeit:	nicht kalkulierbar
Entwicklungsaussichten:	mittel
Mögliche Wohneinheiten:	343 WE (nach Schlüssel FNP 2005)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau

RPD-A46 / östl. Hatzfelder Str

Wohnbaupotenzialflächen

5.19

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	56 - Hatzfeld
Eigentümer:	Privatperson

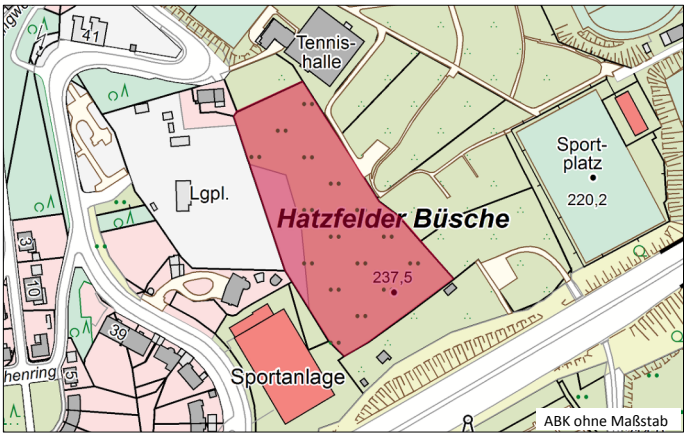
Flächengröße:	12.455,05 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Dauerkleingarten
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Kleingärten/Grabeland, Sportanlage/n
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	erforderlich
Wohnlage:	mittlere Wohnlage





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 02.07.2020

Die Fläche A46 / östl. Hatzfelder Straße ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche für Wohnen im Regionalplan 2020 dargestellt worden.
Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich um eine kleinflächige Ergänzung im Übergang zu einer Kleingartenanlage. Durch die relativ günstige Lage weist die Fläche eine gute infrastrukturelle Ausstattung bei gleichzeitig relativ hoher ökologischer Verträglichkeit auf.

Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsraumes und ist topografisch und siedlungsstrukturell gut für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Die Möglichkeiten einer Erschließung von der Hatzfelder Straße aus sind zu prüfen. Östlich der Potenzialfläche liegt eine Kleingartenanlage, die nur über schmale, einspurige Wegeverbindungen erschlossen wird. Von hier aus ist keine Erschließung möglich.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	nicht kalkulierbar
Potenzialart:	ASB-Baufläche	**Entwicklungsaussichten:**	mittel
Entwicklungsstand:	ohne Aktivitäten	**Mögliche Wohneinheiten:**	54 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Restriktionen:	Lärmbelastung	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Individualwohnungsbau

RPD-Horather Str

Wohnbaupotenzialflächen

5.21

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg, 5 - Barmen
Quartier/e:	22 - Dönberg, 56 - Hatzfeld
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en

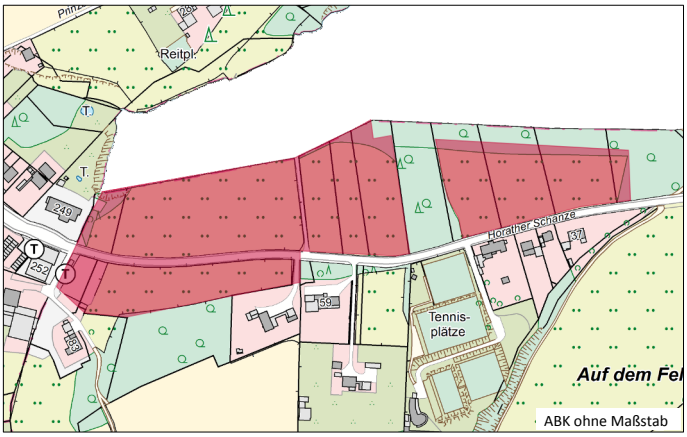
Flächengröße:	47.279,47 m² (circa 4,7 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne:	keine

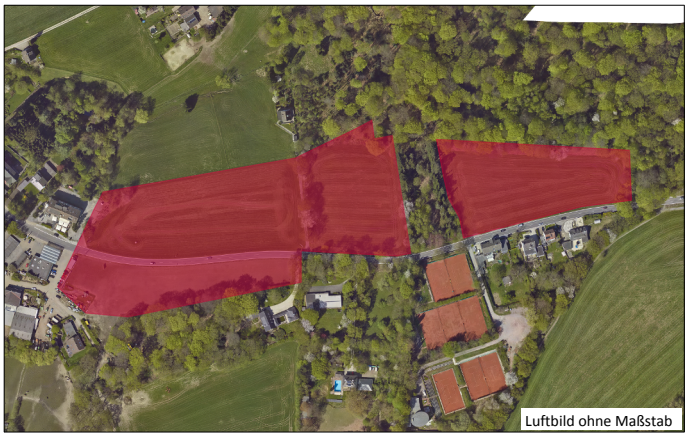
Topografie:	stark hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Landwirtschaft/Grünland, Wald, Sportanlage/n
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.03.2020

Die Fläche Horather Straße ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche für Wohnen im Regionalplan 2020 dargestellt worden.
Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Ortslage.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse, der Hanglage Richtung Norden in den Naturraum der Nachbargemeinde Sprockhövel hinein, ist nur eine Straßenrandbebauung möglich. Die Anzahl der im Regionalplan angenommenen rechnerisch ermittelten Wohneinheiten (45 WE/ha) sind in dem Umfang am Standort nicht realisierbar.

Die Eigentümer haben Entwicklungsinteresse geäußert.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	mittelfristig
Potenzialart:	ASB-Baufläche	**Entwicklungsaussichten:**	gut
Entwicklungsstand:	in Prüfung	**Mögliche Wohneinheiten:**	40 WE (nach Schätzung)
Restriktionen:	keine	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Individualwohnungsbau

RPD-Mählersbeck

Wohnbaupotenzialflächen

6.10

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	64 - Nächstebreck-West, 63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, Stadt Wuppertal

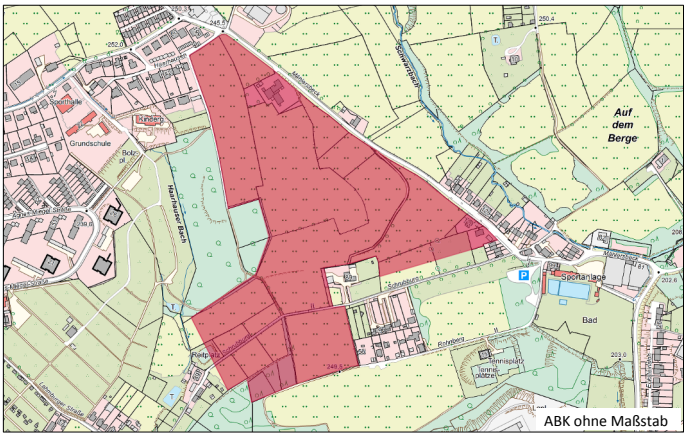
Flächengröße:	140.027,60 m² (circa 14,0 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne:	keine

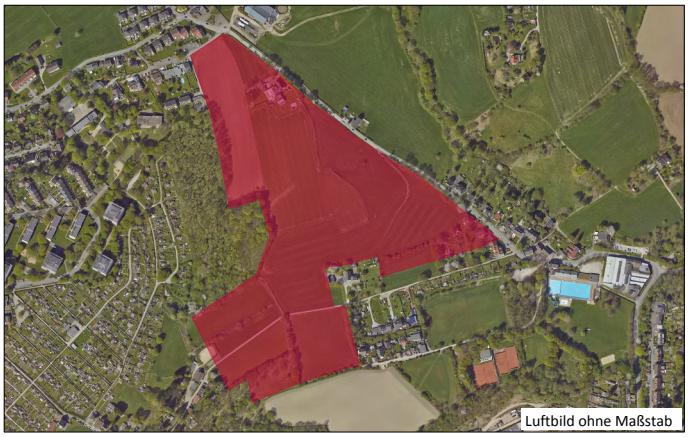
Topografie:	hängig (unterschiedlich)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Sportanlage/n
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	muss ausgebaut werden
Wohnlage:	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 29.06.2020

Die Potenzialfläche Mählersbeck, die sich zum großen Teil im Eigentum der Stadt Wuppertal befindet, war bereits im GEP 99 als ASB-Reservefläche dargestellt. Sie ist auch in den RPD 2018 als Reservefläche übernommen und im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens "Neue Wohnbauflächen für Wuppertal" als Prüffläche mitbewertet worden. Von den im Gutachten geprüften 99 Einzelflächen liegt die Fläche Mählersbeck auf Rang 29 und weist damit eine grundsätzlich gute Einung für den Wohnungsbau auf.

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde versucht, die Fläche planungsrechtlich für den Wohnungsbau zu entwickeln. Das eingeleitete Bauleitplanverfahren kam aufgrund von Erschließungsproblemen und den damit verbundenen hohen Kosten zum Erliegen.
Für die Fläche Mählersbeck wurde 2020 ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet (Betrachtung zusammen mit der Wohnbaupotenzialfläche Schrubburg-Rohnberg). Die Flächen haben eine hohe Priorität bei der Entwicklung von Flächen im Außenbereich. Wesentlich für eine Flächenentwicklung ist die Einschätzung von Ressort 104 und den WSW zum finanziellen Aufwand der verkehrlichen und technischen Erschließung. Auch eine Grobschätzung der Ausgleichskosten ist erforderlich.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	nicht kalkulierbar
Potenzialart:	ASB-Baufläche	**Entwicklungsaussichten:**	mittel
Entwicklungsstand:	in Prüfung	**Mögliche Wohneinheiten:**	364 WE (nach Schlüssel FNP 2005)
Restriktionen:	Erschließung	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Individualwohnungsbau

RPD-Olga-Heubeck-Weg

Wohnbaupotenzialflächen

6.11

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	64 - Nächstebreck-West
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

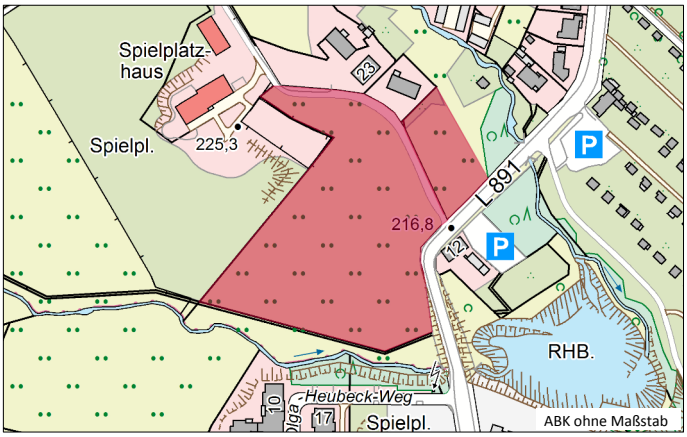
Flächengröße:	16.638,36 m² (circa 1,7 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Parkanlage, Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne:	388 (Rechtskraft 25.08.1972)

Topografie:	leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Kleingärten/Grabeland, Spiel-/Bolzplatz
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 02.07.2020

Die Fläche Olga-Heubeck-Weg ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019 - Stellungnahme) als neue ASB-Reservefläche für Wohnen im Regionalplan 2020 dargestellt worden. Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich in Verbindung mit dem bestehenden Allgemeinen Siedlungsbereich um eine langfristig gesehene sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches. Die verkehrliche Anbindung und die Infrastruktur sind allerdings noch ausbaufähig.
Im Konzept "Neue Wohnbauflächen für Wuppertal" liegt die Fläche auf Rang 6. Es wurde ein Testentwurf erarbeitet.
Die Flächen waren schon Gegenstand von wohnbaulichen Entwicklungsüberlegungen in der Vergangenheit, was zu deutlichen Widerständen zugunsten der Erhaltung des Freiraums führte. Die Böden sind hochwertig / schützenswert, es handelt sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Zum Bach ist Abstand zu halten. Eine Neugestaltung der Grünfläche des Spielplatzhauses Reppkotten ist geplant.
Aus siedlungsstruktureller und topografischer Sicht ist die Fläche gut für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Die Erschließung der Fläche könnte von der Gennebrecker Straße oder aber von der Straße/Zuwegung zu den Häusern Gennebrecker Straße 23 erfolgen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	ASB-Baufläche
Entwicklungsstand:	ohne Aktivitäten
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	nicht kalkulierbar
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	52 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau