

## Wohnbaupotenzialfläche Dietrich-Bonhoeffer-Weg

Gemarkung : Barmen  
Flure : 376, 378  
Flurstück : 10/2, 10/3, 97, 107, 128, 133  
Bebauungsplan Nr. : 669

Die Stadt Wuppertal begrüßt den Verkauf des BLB-Grundstücks am Dietrich-Bonhoeffer-Weg. Seit mehreren Jahren gibt es in Wuppertal eine große Nachfrage in allen Segmenten des Wohnungsbaus. Die Bereitstellung dieses Grundstücks trägt zur Bedarfsdeckung bei.

Hier: Vorgaben der Stadt Wuppertal für das Bieterverfahren der Wohnbaufläche durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW – Leitlinien der Bebauung

1. Das vorhandene Baurecht (**Bebauungsplan 669**) ist überholt und ein Verfahren zur Aufstellung eines neuen B-Plans muss eingeleitet werden.
2. Zwischen 1890 und 1936 handelte es sich bei dem nördlichen Teil des Plangebietes um einen Ziegeleilandort. Die damals vorhandene Grube prägte den heutigen Steilhang in der Mitte des Plangebiets (siehe Abb.1).

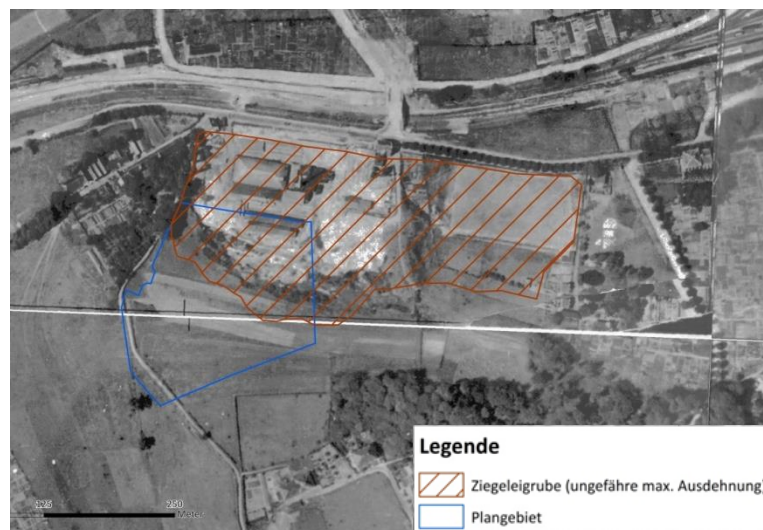


Abb. 1 historisches Luftbild – Ziegeleilandort

Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich demnach großflächige Altablagerungen und Hinweise auf mehrere verfüllte Bombentrichter (Art der Verfüllung nicht bekannt).

**Ein Bodengutachten / eine Gefährdungsabschätzung sind daher zwingend erforderlich.**

3. Die **öffentliche Erschließung mit der vorhandenen Stichstraße** sollte als gesetzt angenommen und erhalten werden. Ein Schmutz- und Regenkanal sind vorhanden. Sämtliche Versorgungsmedien sind noch von dem Käufer bis an die projektierten Häuser zu führen.
4. Die festgesetzten Forstflächen können bei Bedarf an anderer Stelle durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden oder im Zuge einer B-Plan Neuaufstellung überdacht werden.  
Die Prüfung der Baumbestände muss auf Grundlage der **Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal** (aktuelle Fassung gültig ab 29.10.2019) durchgeführt werden.
5. Aufgrund der **extremen Höhenunterschiede** im Gelände erscheint auch angesichts einer Barrierefreiheit die **separate Erschließung der nördlichen Teilfläche** als sinnvoll. Die Erschließung verläuft bestenfalls an der nördlichen Plangebietsgrenze.  
Die baulich nicht nutzbare Fläche in der **steilen Böschung sollte als Grün- bzw. Waldfläche** erhalten werden.
6. Angesichts der Höhenunterschiede beider Geländeteile (nördlich und südlich der Erschließung) erscheint eine **getrennt betrachtete Behandlung** beider Teilflächen als sinnvoll.
7. Für die **nördliche Fläche** ist eine Wohnnutzung in Form von **Geschosswohnungsbau** erstrebenswert. Die Änderung in WA setzt allerdings eine Bebauungsplanänderung voraus.  
Die Geschossigkeit sollte sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Die neue Planung sollte also höchstens über **III bis IV Geschosse plus Satteldach bzw. Staffelgeschoss** verfügen.  
Zwischen der Hangkante und der Bebauung ist im nördlichen Teil ein ausreichender Abstand von mindestens 15m einzuhalten, um eine ausreichende Belichtung und genügend nutzbare Freiflächen zu gewährleisten.  
Auf Grundlage erster Prüfungen in Form von städtebaulichen Konzeptionen sind im nördlichen Teil des Plangebietes **ca. 75 Wohneinheiten** (bei 100 qm Wohnungen) realisierbar.  
Bei einem Nettobauland von ca. 8.200 qm beträgt die mögliche BGF (ohne Keller-geschosse) ca. 8.000 bis 10.300 qm.
8. Im **südlichen Grundstücksteil** ist insbesondere **individueller Wohnungsbau (EFH, DHH, RH)** zu planen.  
Bei der Geschossigkeit sollte man unterhalb der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben (es handelt sich um eine 70er-Jahre Planung, die als nicht mehr zeitgemäß zu betrachten ist). Auf Grund der Nähe zur Kleingartenanlage und der Erholungsfläche der Haardtanlage ist hier mit einer **Geschossigkeit von II plus Satteldach bzw. Staffelgeschoss** zu planen.  
Das Nettobauland beträgt ca. 10.500 qm. Im südlichen Teil können **ca. 35 Wohneinheiten** umgesetzt werden.

9. Auf dem gesamten Plangebiet können somit ca. 110 Wohneinheiten verwirklicht werden.
10. Bei der Bebauung und somit auch bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gesamtfläche ist eine **30%ige** Quotierung für **geförderten Wohnungsbau** umzusetzen. Diese sind im nördlichen, als auch im südlichen Teil des Plangebietes zu realisieren.
11. Es besteht aus Sicht der städtischen Fachbehörde Bedarf für eine **Kindertagesstätte (KiTa)** an dem Standort. Ein Grundstück für eine 4-gruppige KiTa mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sollte bei einer Bebauungsplanänderung aufgrund der Hol- und Bringsituation im nordwestlichen Teilbereich des Grundstücks berücksichtigt werden. Die KiTa soll nicht in städtischer Trägerschaft, sondern z.B. durch einen Träger der freien Jugendhilfe errichtet werden.

Die KiTa kann in eine geplante Struktur/Gebäude mit integriert werden (Mischnutzung eines Gebäudes(-komplexes)) oder als eigenständiger Baukörper errichtet werden. Dabei ist zu beachten, dass die KiTa mit insgesamt 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Großteil der nördlichen Planungsfläche einnehmen würde. Denkbar wäre auch, die KiTa inkl. Freifläche über die Hangkante hinweg zu planen (siehe Abb.2 – Flächenbedarf der KiTa, blaue Fläche). Der Außenbereich/ die Spielfläche kann in diesem Fall in den Hang integriert werden.

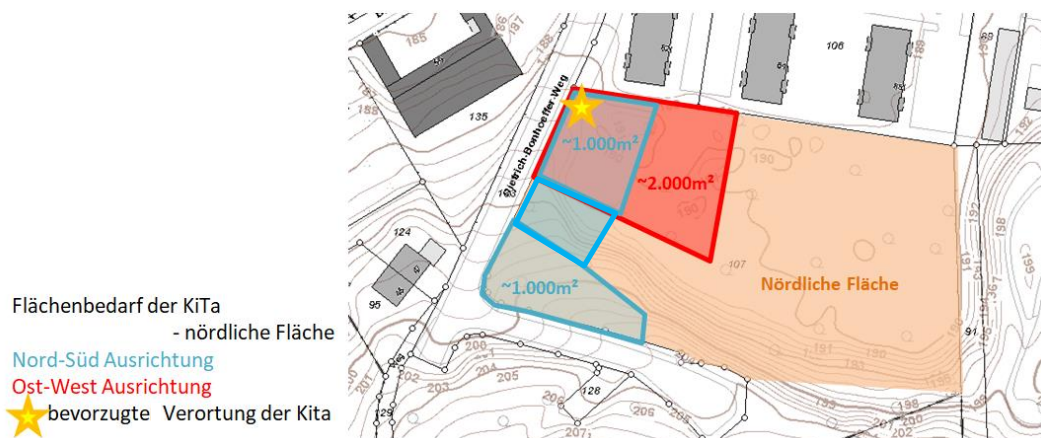


Abb. 2 Freiflächenbedarf der KiTa

12. Für die Realisierung eines Wohnprojektes fordert die Stadt Wuppertal einen **städttebaulich / architektonischen Realisierungswettbewerb nach RPW**.

**Anhang 1: Grafische Übersicht der Leitlinien**

