Quartalsbericht III/2022

WOHNRAUMENTWICKLUNG

Gliederung

1. Anlass 3
2. Baufertigstellungen von Wohnungen 3
3. Abgänge von Wohnungen 5
4. Wohnungsleerstand 6
5. Entwickelte / gebaute Wohnbaupotenzialflächen 7
6. Große Wohnbauentwicklungsflächen 7
7. Steckbriefe der großen Wohnbauentwicklungsflächen 8

Impressum 27

1. Anlass

Mit Beschluss vom 16.11.2021 hat der Rat der Stadt Wuppertal mit der VO/1473/21 die Verwaltung beauftragt, ein Monitoring der Wohnraumentwicklung zu erarbeiten. Dieses Monitoring soll mit quantitativen und qualitativen Parametern darstellen, wie viele Wohneinheiten in Wuppertal pro Quartal geschaffen oder umgewandelt werden konnten und ist den Ausschüssen mit jedem Quartal fortschreibend vorzulegen.

Für die Wohnraumentwicklung stehen Quartalszahlen nicht zuverlässig zur Verfügung. Die Quartalsberichte enthalten die dem Ressort 101 jeweils zugänglichen Zahlen. Über die größten Wuppertaler Wohnbauentwicklungsflächen wird qualitativ berichtet. Änderungen zum vorherigen Quartalsbericht sind jeweils gelb markiert.

2. Baufertigstellungen von Wohnungen

Anzahl fertiggestellter Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden in den Stadtbezirken **im Jahr 2021** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

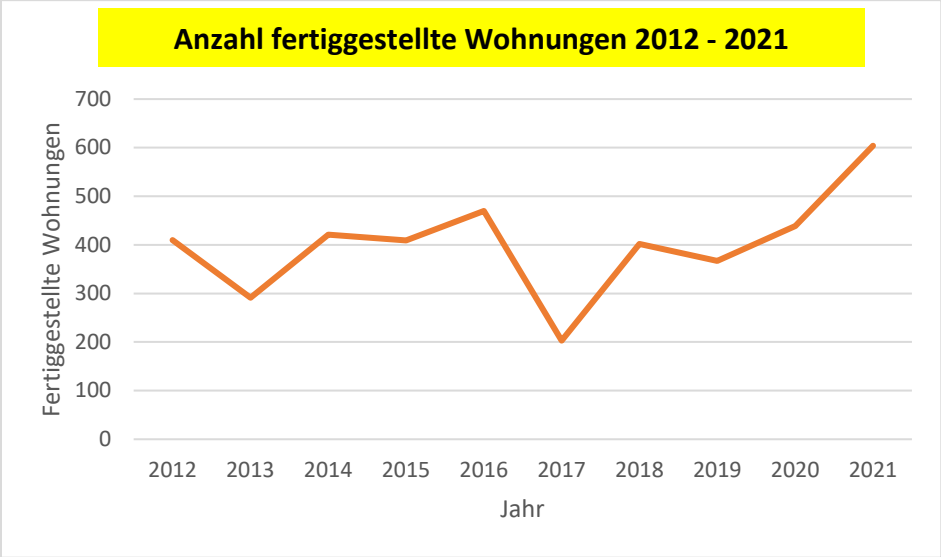
	Nichtwohngebäude			**Ein- und Zweifamilienhaus**			**Mehrfamilienhaus**			
	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	**Summe**
0 Elberfeld				2	2	1	27	16	90	**138**
1 Elberfeld West		-2		44			22	16		**80**
2 Uellendahl-Katernberg				14	1	1	31	1	5	**53**
3 Vohwinkel				21			9		1	**31**
4 Cronenberg				4	-1		18	2		**23**
5 Barmen		3	-1	3	2		125	-32	38	**138**
6 Oberbarmen		-1		7	1	1	22	5		**35**
7 Heckinghausen				2		1	19			**22**
8 Langerfeld-Beyenburg				38	-1			9	13	**59**
9 Ronsdorf		-1		9		1	14	2		**25**
Summe	**0**	**-1**	**-1**	**144**	**4**	**5**	**287**	**19**	**147**	**604**

Erläuterungen: NEU = Neue Wohnungen durch Errichtung eines neuen Gebäudes, BEST = Neue Wohnungen durch Bautätigkeit an bestehendem Gebäude, ÄND = Neue Wohnungen durch Nutzungsänderung

Nach Stadtbezirken können folgende Veränderungen zum Vorjahr in Bezug auf Bevölkerung und die Baufertigstellungen von Wohnungen genannt werden (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen):

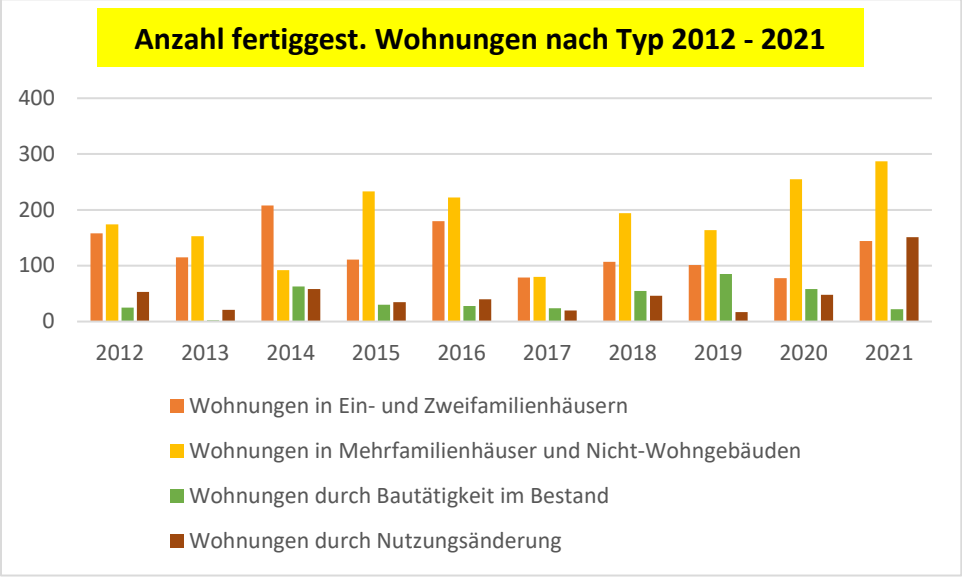
	Einwohner 31.12.2020		**Einwohner 31.12.2021**	**Neue Wohnungen 2020**		**Neue Wohnungen 2021**
0 Elberfeld	67.710	↘	67.338	88	↗	138
1 Elberfeld West	28.219	↘	28.170	37	↗	80
2 Uellendahl-Katernberg	37.807	↗	37.839	24	↗	53
3 Vohwinkel	31.423	↘	31.364	15	↗	31
4 Cronenberg	21.135	↘	20.953	16	↗	23
5 Barmen	61.479	↘	61.313	96	↗	138
6 Oberbarmen	45.765	↘	45.724	110	↘	35
7 Heckinghausen	22.072	↘	22.000	10	↗	22
8 Langerfeld-Beyenburg	25.075	↗	25.182	38	↗	59
9 Ronsdorf	21.665	↗	21.858	5	↗	25
	362.350	**↘**	**361.741**	**439**	**↗**	**604**

Zahl der insgesamt baufertiggestellten Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Wohnungen in bestehenden Gebäuden) **von 2012 bis 2021** in Wuppertal (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)



Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

Baufertigstellungen in Wuppertal 2012 – 2021 nach Gebäuden, Bautätigkeit im Bestand und Nutzungsänderungen (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen):



Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

Anzahl fertiggestellter Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal 2015 – 2022 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I. Quartal	36	22	3	6	25	80	54
II. Quartal	28	90	5	12	29	19	15
III. Quartal	38	30	25	67	66	72	102
IV. Quartal	307	328	170	317	247	270	433
Summe	**409**	**470**	**203**	**402**	**367**	**439**	**604**

Anzahl Baugenehmigungen von Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal 2015 – 2022 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

	Bauge-nehmig. 2015	Bauge-nehmig. 2016	Bauge-nehmig. 2017	Bauge-nehmig. 2018	Bauge-nehmig. 2019	Bauge-nehmig. 2020	Bauge-nehmig. 2021	Bauge-nehmig. 2022
I. Quartal	66	81	179	339	123	62	45	182
II. Quartal	152	152	85	54	154	65	113	64
III. Quartal	207	111	77	309	124	70	183	*
IV. Quartal	45	89	100	93	192	96	228	*
Summe	**470**	**433**	**441**	**795**	**593**	**293**	**569**	**

** Die Daten liegen noch nicht vor.*

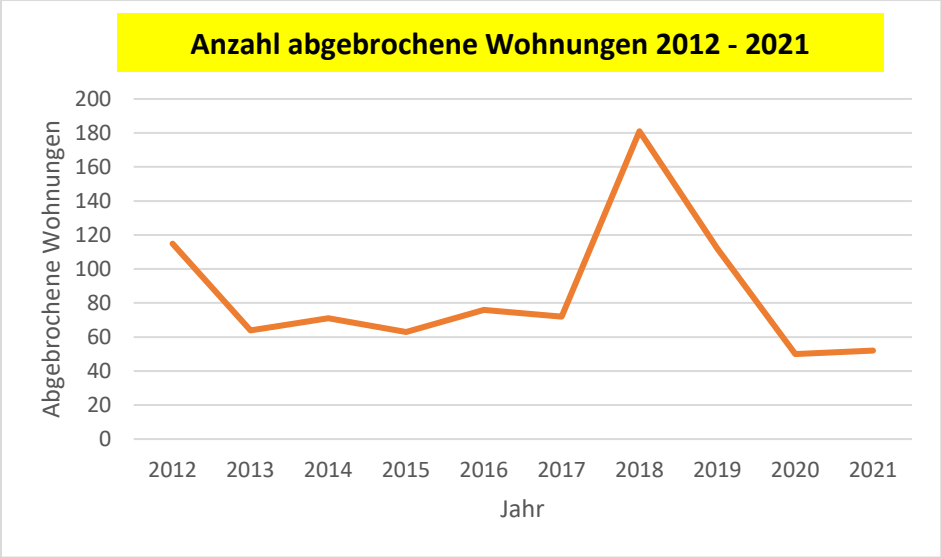
3. Abgänge von Wohnungen

Mit Abgängen werden die abgebrochenen Wohnungen bezeichnet, die durch Rückbau dem Wohnungsmarkt entzogen werden.

Anzahl abgebrochener Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden in den Stadtbezirken **im Jahr 2021** in Wuppertal (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)

	Nicht-Wohngebäude	Ein- und Zweifamilien-haus	Mehrfamilien-haus	Summe
0 Elberfeld	0	0	3	**3**
1 Elberfeld West	0	4	0	**4**
2 Uellendahl-Katernberg	0	10	0	**10**
3 Vohwinkel	0	1	0	**1**
4 Cronenberg	0	2	0	**2**
5 Barmen	0	2	19	**21**
6 Oberbarmen	0	2	4	**6**
7 Heckinghausen	0	0	0	**0**
8 Langerfeld-Beyenburg	0	2	0	**2**
9 Ronsdorf	0	3	0	**3**
Summe	**0**	**26**	**26**	**52**

Zahl der insgesamt abgebrochenen Wohnungen **von 2012 bis 2021** in Wuppertal (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)



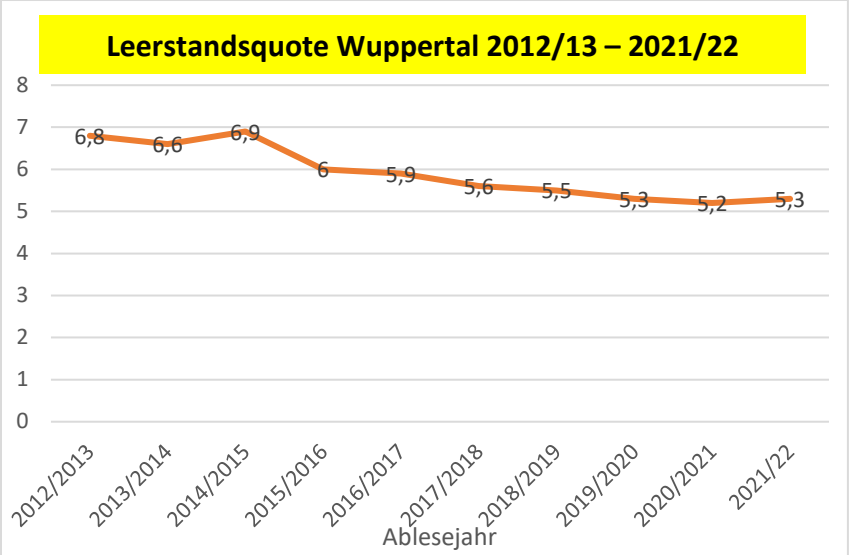
Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

4. Wohnungsleerstand

Leerstandsquote 2020/2021 und 2021/22 bei Wohnungen in Wuppertal nach Stadtbezirken-Ablesezeitraum jeweils zum 30.06. (Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)

	Leerstandsquote 2020/2021		**Leerstandsquote 2021/2022**
0 Elberfeld	5,7	→	5,6
1 Elberfeld West	5,5	↗	6,0
2 Uellendahl-Katernberg	3,5	→	3,6
3 Vohwinkel	4,2	↗	4,8
4 Cronenberg	4,8	↘	4,7
5 Barmen	6,0	↘	5,8
6 Oberbarmen	5,8	→	5,9
7 Heckinghausen	5,4	↗	5,6
8 Langerfeld-Beyenburg	5,8	↘	5,7
9 Ronsdorf	4,0	↘	4,2
Summe gerundet	**5,2**	↗	**5,3**

Leerstandsquote Gesamtstadt 2012/13 bis 2021/2022 (Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)



Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

5. Entwickelte/bebaute Wohnbaupotenzialflächen

Folgende Flächen wurden aus dem Potenzialflächenkataster herausgenommen, da die Flächen zielgemäß entwickelt und abschließend bebaut sind:

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	WE	Größe / qm	Entwicklungsstand
EW	Alte Dorfstraße	Innenentwicklung	68	5.035	entwickelt/ gebaut
UK	Worderberg/Am Sonnenhang	Innenentwicklung	10	12.821	entwickelt/ gebaut
CR	Berghauser Straße/ Buscherhofer Straße	Innenentwicklung	8	2.930	entwickelt/ gebaut

6. Große Wohnbauentwicklungsflächen

Zu den großen Wohnbauentwicklungsflächen zählen alle Wohnbaupotenzialflächen, auf denen über 30 WE geplant sind, die nicht blockiert sind, konkrete Entwicklungschancen haben und bei denen dauerhaft Aktivitäten seitens der Eigentümer/innen und der Verwaltung zu verzeichnen sind.

Die Entwicklungsstände sind folgendermaßen definiert:

In Vorbereitung – Ein Projekt auf der Fläche ist im offiziellen Arbeitsprogramm der Bauleitplanung, hat aber noch keinen Aufstellungsbeschluss; die Fläche wird von der Verwaltung unter aktiver Mitwirkung der Eigentümer/innen vorbereitet; ein Projekt auf der Fläche ist Gegenstand einer laufenden Bauvoranfrage.

in Entwicklung – Für ein oder mehrere Bauvorhaben auf der Fläche wurde ein B-Planverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss); die Fläche ist im offiziellen Arbeitsprogramm von R 105.1, und/oder die Fläche befindet sich im FNP-Änderungsverfahren; ein Projekt auf der Fläche ist Gegenstand eines laufenden Baugenehmigungsverfahrens.

in Realisierung / im Bau – Auf der Fläche haben Erdarbeiten oder Hochbauaktivitäten begonnen; der Baubeginn ist von der Bauaufsicht eingetragen; im Luftbild sind Arbeiten auf dem Grundstück / Gelände erkennbar.

Wohnbauentwicklungsflächen mit mehr als 30 möglichen Wohneinheiten

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	mögl. WE	Größe / qm	Entwicklungsstand
UK	RPD-Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße	Außenentwicklung	300	150.853	in Vorbereitung
BA	Bahnhof Heubruch	Innenentwicklung	300	58.418	in Entwicklung
BA	Barmer Bogen / Siegesstr.	Innenentwicklung	300	31.815	in Entwicklung
BA	Christbusch / Ritterstr.	Innenentwicklung	175	5.354	in Entwicklung
LB	Spitzenstraße Nord	Innenentwicklung	140	29.833	in Entwicklung
BA	Dietrich-Bonhoeffer-Weg	Innenentwicklung	110	24.506	in Vorbereitung
RO	Marktstraße	Innenentwicklung	110	9.111	in Entwicklung
BA	Nelkenstraße	Innenentwicklung	103	6.612	in Realisierung / im Bau
RO	Schenkstraße / An den Friedhöfen	Außenentwicklung	76	27.875	in Entwicklung
VO	Ludgerweg / Filchnerweg	Außenentwicklung	75	42.382	in Realisierung / im Bau
EW	Briller Straße / Villa Amalia	Innenentwicklung	65	4.914	in Realisierung / im Bau
CR	Oberheidter Straße / Häusgesbusch	Innenentwicklung	61	18.124	in Entwicklung
EL	Barmenia Allee / Ronsdorfer Straße	Innenentwicklung	61	7.104	in Realisierung / im Bau
EL	Hardtstr./ Marienhospital	Innenentwicklung	54	5.756	in Realisierung / im Bau
HE	Obere Lichtenplatzer Straße	Innenentwicklung	36	8.261	in Vorbereitung
OB	Löhrerlen/ Am Eckstein	Innenentwicklung	34	11.974	in Entwicklung
BA	Willibrord-Lauer-Weg/ Liebigstr.	Innenentwicklung	33	2.341	in Realisierung / im Bau
VO	Dasnöckel/ Ehrenhainstr.	Innenentwicklung	30	5.591	in Entwicklung

7. Steckbriefe der großen Wohnbauentwicklungsflächen

Die Sachstände der o.g. Flächen finden sich auf den folgenden Seiten.

RPD-Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße

Wohnbaupotenzialflächen

2-0318-0

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	25 - Eckbusch
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

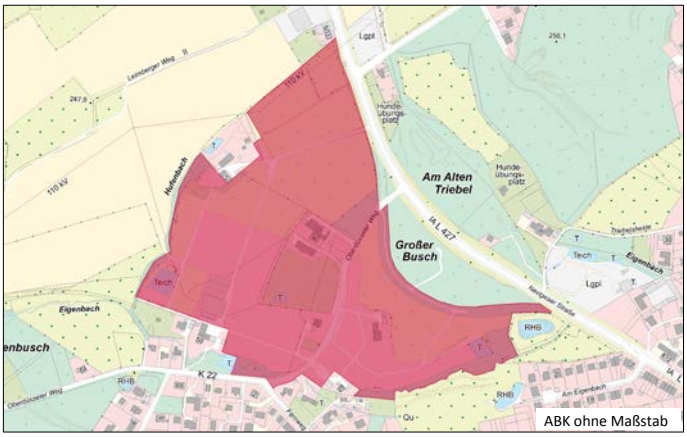
Flächengröße:	150.852,75 m² (circa 15,1 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

Topografie:	hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Wohnen, Einzelhandel, Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	Landschaftsbaubetrieb, Hallen, Treibhäuser,

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die Fläche Oberdüssler Weg/Nevigeser Straße ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Beschluss 26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche im Regionalplan 2020 dargestellt worden. Der Standort liegt nördlich der Siedlung Eckbusch am Ortsrand von Uellendahl. Die S-Bahn-Station Rosenhügel (Velbert) ist mit dem Bus in ca. 10 min erreichbar. Die infrastrukturelle Ausstattung im Quartier Eckbusch ist insbesondere bezogen auf die Nahversorgung verbessert worden, bleibt jedoch ausbaufähig. Eine Grundschule und ein Kindergarten liegen in ca. 500-650 m Luftlinie Entfernung und sind fußläufig erreichbar. Der ansässige Gärtnereibetrieb hat seinen Betrieb Ende 2021 aufgegeben. Insgesamt stehen mit drei (Teil-)Flurstücken zweier weiterer Eigentümer rund 15 ha als Potenzialfläche zur Verfügung. Ein Projektentwickler hat die Flächen der Gärtnerei vertraglich gesichert. Ein Zielbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung wurde im März 2022 gefasst. Eine durch Verkaufsbereitschaft des Eigentümers möglich gewordene Erweiterung der Potenzialfläche um drei Hektar wurde durch einen ergänzenden Zielbeschluss im September 2022 von den politischen Gremien beschlossen. Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs fand am 14.06.22 eine Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen bis zum 24.11.22 vorliegen und werden am 15.12.22 vom Preisgericht bewertet.

Quelle: Verwaltung; www.dialog-pflanzenhof-quartier.de

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Städtebauliche Qualifizierung, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	ASB-Baufläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	300 WE (nach Schätzung)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Bahnhof Heubruch

Wohnbaupotenzialflächen

5-0164-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	50 - Barmen-Mitte, 55 - Sedansberg
Eigentümer:	Privatperson, private Gesellschaft/en, Stadt Wuppertal

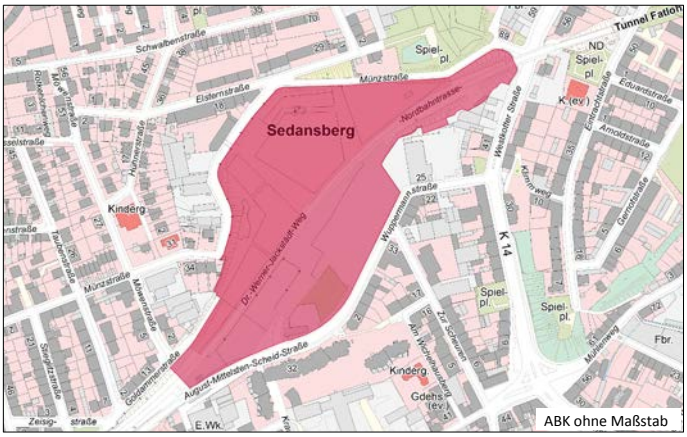
Flächengröße:	58.418,21 m² (circa 5,8 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle,

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungspläne:	1241_1 (Rechtskraft 16.09.2021), 1241_2 (Sonderbeschluss 10.05.2021)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe:	1990er Jahre

Bisherige Nutzung:	Bahnfläche/n
Bestand Bebauung:	Recyclinghof, Einzelgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Es handelt sich um ein zentrumsnahes ehemaliges Bahnhofsgelände in Barmen, das in brachliegt. Die Fläche ist überwiegend eben, im Bereich zur Wuppermannstraße stark hängig. Die Nordbahntrasse quert das Gelände und teilt es in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Im nördlichen Bereich findet eine Grundwassersanierung statt. Die relevante Teilfläche wurde bis 2020 durch einen Recyclinghof genutzt. Im Hangbereich zur Wuppermannstraße befindet sich eine weitere Altlast. Für eine wohnbauliche Nachnutzung sind Fragen zur Altlastensanierung zu klären. Durch die Nähe zum Zentrum Barmen und die Lage unmittelbar an der Nordbahntrasse stellt die Fläche ein wichtiges Flächenpotential für wohnbauliche Nutzungen dar. Eine städtebauliche Qualifizierung ist in Form einer Mehrfachbeauftragung in 2016 erfolgt. Auf der Grundlage des ausgewählten Entwurfs wird ein Bebauungsplan in zwei Teilen erstellt. Im Juni/Juli 2020 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanes. Der nördliche Teil des B-Planes hat nach Satzungsbeschluss am 10.05.2021 am 16.09.2021 Rechtskraft erlangt. Die Vermarktung der Baufelder erfolgt parallel durch den Eigentümer Aurelis. Auf dem nördlichen Teil haben Erdarbeiten zur Vorbereitung der Erschließung begonnen. Der Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage für 84 WE und 12 Reihenhäusern mit Tiefgarage ist eingegangen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Altlastensanierung, Bauleitplanung (Fortführung südlicher Teil), Erschließung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	300 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Barmer Bogen/Siegesstraße

Wohnbaupotenzialflächen

5-0172-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	51 - Fr.-Engels-Allee, 57 - Kothen
Eigentümer:	Privatperson

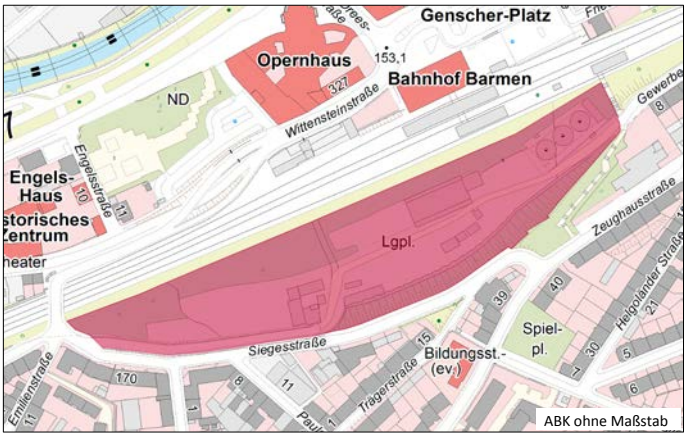
Flächengröße:	31.814,70 m² (circa 3,2 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

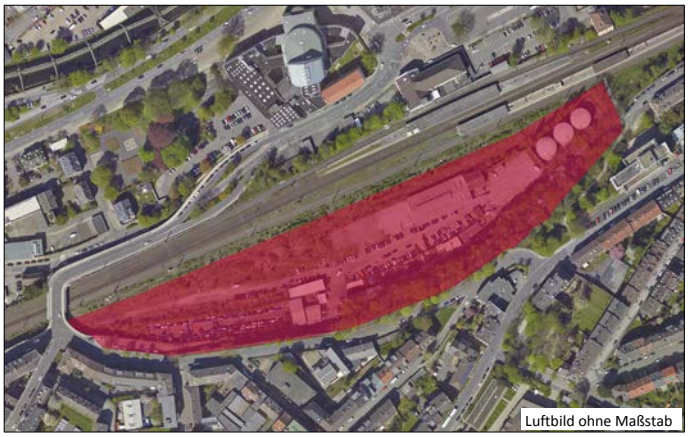
Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn, Grünfläche
Bebauungspläne:	1281 (Aufstellungsbeschluss 25.08.2022)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Mischgebiet, Bahnfläche/n, Kultur-/Freizeiteinrichtung
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	Hallen, Öltanks

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Das Plangebiet grenzt an den Barmer Bahnhof und befindet sich am Rand der Barmer Innenstadt in zentraler Lage.
Die Einzelhandelsversorgung ist entsprechend gut. Soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen (Opernhaus, Historisches Zentrum) sind fußläufig erreichbar. Die Potenzialfläche ist durch Lärm (Fern- und Nahverkehr), Altlasten und die Stützmauer am südöstlichen Rand der Fläche vorbelastet. Ein verrohrter Bachlauf ist zu berücksichtigen. Das Handlungskonzept Brachflächen (2017) sah als Nutzungsperspektive eine gewerbliche Entwicklung vor. Mit Verkauf der Bahnflächen an einen privaten Investor ist der Wunsch nach einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche formuliert worden. Die Konzepte zur Wohnbauflächenentwicklung sind mit einer Bodenaufschüttung verbunden. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und zur Konzeption eines zukunftsfähigen Wohnquartiers hat der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt 2021 ein Wettbewerbsverfahren "Barmer Bogen" ausgelobt, dessen Ergebnisse im 4. Quartal 2021 vorlagen. Am 10.02.2022 wurde vom Rat der Stadt ein Zielbeschluss zur Entwicklung als Wohnbaufläche gefasst.
Der Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde weiter entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1281 erfolgte am 25.08.22.

Quelle: Verwaltung; VO/1821/21

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Lärmgutachten / Altastengutachten, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	mittelfristig
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche	**Entwicklungsaussichten:**	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	**Mögliche Wohneinheiten:**	350 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	Lärmbelastung, Altlasten	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Geschosswohnungsbau

Christbusch/Ritterstr.

Wohnbaupotenzialflächen

5-0166-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	58 - Hesselnberg
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

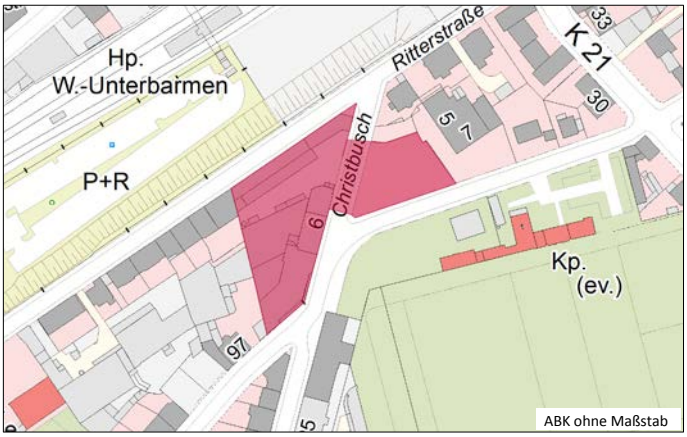
Flächengröße:	5.354,18 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1273 (Aufstellungsbeschluss 29.04.2021), 802 (Rechtskraft 17.05.1996)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Bahnfläche/n, Friedhof/Erweiterungsflächen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2009

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	ja

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Nach Unternehmensinsolvenzen steht das Objekt (ehem. Metallverarbeitung) seit September 2009 leer. Der Standort besitzt eine gute Lage. Der Bahnhof Unterbarmen ist fußläufig erreichbar. Östlich angrenzend befindet sich der Friedhof Unterbarmen, der eine Naherholungsfunktion übernimmt. Der Wickülerpark, der in ca. 500 m Entfernung liegt, sichert die Nahversorgung. Der Bereich befindet sich in einem städtebaulichen Wandel. Die Bausubstanz hat durch Vandalisnus stark gelitten. Der Standort ist altlastverdächtig.
Eine Immobiliengesellschaft beabsichtigt am Standort Sonderwohnformen mit 110 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, eine Tagespflegeeinrichtung und 29 Appartements in einem Boardinghaus für Handwerker etc. zu realisieren. Mit Aufstellung des B-Planes 1273 wurde 2021 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Dabei wurde der Geltungsbereich um das Grundstück Christbusch 1 -5 erweitert. Hier ist von einem weiteren Vorhabenträger ein achtgeschossiger "FLAT-Tower" (Hochhaus als Landmarke) geplant, der nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Beide Vorhabenträger beabsichtigen, gemeinsam die Erstellung der planungsrechtlichen Grundlagen durch ein Planungsbüro verfahrenstechnisch begleiten zu lassen.
Am 17.11.2020 wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten.

Quelle: Verwaltung, WZ 24.09.2020, WZ vom 05.05.2021

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	175 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Spitzenstraße Nord

Wohnbaupotenzialflächen

8-0225-0

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	80 - Langerfeld-Mitte
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

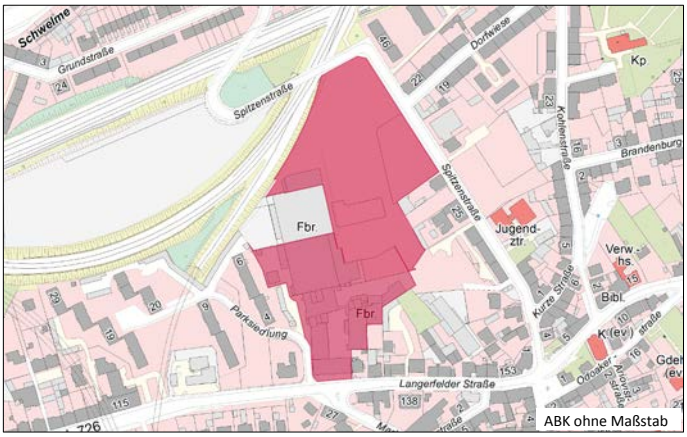
Flächengröße:	29.833,38 m² (circa 3,0 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1246 (Aufstellungsbeschluss 24.03.2022), 774 (Aufstellungsbeschluss 29.06.2017),

Topografie:	leicht hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Wohnen, Gewerbe
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	vor 1985

Bisherige Nutzung:	Industrie, Gewerbe
Bestand Bebauung:	Fabrikgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Langerfeld und umfasst das Gelände eines ehemaligen Walzwerkes, dessen Betrieb vor 1985 eingestellt worden ist, und weiterer angrenzender gewerblicher Nutzungen. Die S-Bahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Ein Rahmenplan, welcher bereits 2013 vorgestellt wurde, sah für den dargestellten Bereich mehrgeschossiges Wohnen entlang der Spitzenstraße und Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich vor. In einigen Bestandsgebäuden war Loftwohnen angedacht. Da die Gespräche zwischen den Beteiligten (Projektentwickler, Eigentümer, Stadt) ins Stocken geraten waren, wurde der Brachflächenstandort Spitzenstraße 2014 in das Programm Flächenpool NRW aufgenommen. Die Liegenschaft befindet sich mittlerweile im Eigentum eines Investors. Die erforderliche Altlastenuntersuchung ist abgeschlossen. Die Gebäude im nördlichen Teil der Fläche wurden abgeräumt, der Bauschutt allerdings nicht ordnungsgemäß entsorgt. Es ist beabsichtigt den B-Plan Nr. 774 aufzuheben und nach Vorlage eines überarbeiteten und abgestimmten städtebaulichen Rahmenplanes ein neues Bauleitplan-Verfahren einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1246 erfolgte am 24.03.22. Der Bestand der ehemaligen Spitzenfabrik Henkels im südlichen Teil wurde weiterverkauft. Hier sollen ein internationales Studienkolleg, Schülerwohnungen, Büros und Coworking Spaces untergebracht werden.

Quelle: Verwaltung, WZ 20.09.2021, WZ 28.07.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	mittel
Mögliche Wohneinheiten:	140 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau,

Dietrich-Bonhoeffer-Weg

Wohnbaupotenzialflächen

5-0155-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	52 - Loh
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	24.506,30 m² (circa 2,5 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf - Öffentliche Verwaltung
Bebauungspläne:	669 (Rechtskraft 11.10.1985)

Topografie:	hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Kleingärten/Grabeland, Schule, Altenheim
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Wald
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die Wohnbaupotenzialfläche Dietrich-Bonhoeffer-Weg liegt nordöstlich der Hardt im Übergangsbereich zur innerstädtischen Parkanlage. Die Nordbahntrasse ist fußläufig erreichbar. Die Fläche, die sich im Eigentum des Landes NRW befindet, wurde in den 1980er Jahren überplant (Bebauungsplan Nr. 669). Die geplanten 5-geschossigen Wohnheime für die Justizvollzugsschule wurden jedoch nie realisiert. Die im B-Plan vorgesehene Erschließung der Fläche wurde bereits erstellt. Der B-Plan sieht eine Bebauung nur im Bereich südlich des Wendehammers vor. Im tiefer gelegenen nördlichen Teilbereich sind Stellplätze vorgesehen. Der B-Plan müsste an neue Bebauungskonzepte angepasst werden. Die Fläche ist bewaldet und topografisch stark bewegt (Nordhang). Bei einer Ausweitung der Bebauung über den ausgewiesenen Bereich hinaus wäre nach Abstimmung mit der Forstbehörde eine Kompensation der festgesetzten Waldflächen an anderer Stelle möglich.
Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) hat die Fläche in 2021 erneut ausgeschrieben. Verhandlungen zwischen BLB und dem Höchstbietenden laufen derzeit. Parallel erfolgen fachliche Abstimmungen mit dem potentiellen Vorhabenträger. Der Zielbeschluss zur Entwicklung der Fläche ist in den politischen Gremien erfolgt (VO/0507/22).

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Städtebauliche Qualifizierung/Wettbewerb, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	Topographie, Wald
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	110 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau, Individualwohnungsbau

Marktstraße

Wohnbaupotenzialflächen

9-0399-1

Stadtbezirk/e:	9 - Ronsdorf
Quartier/e:	94 - Blutfinke
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

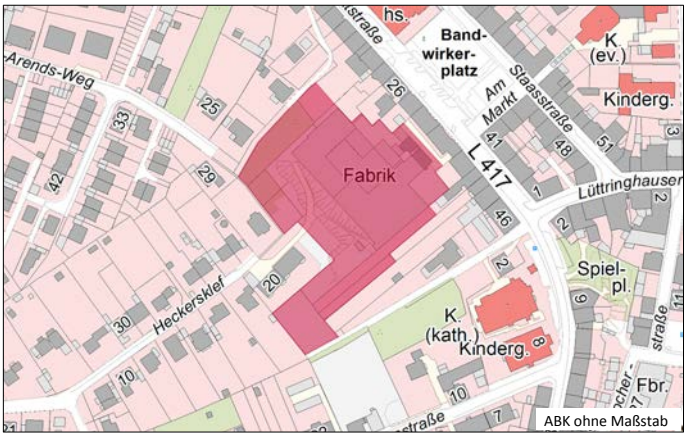
Flächengröße:	11.379,06 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1277V (Aufstellungsbeschluss 25.08.2022)

Topografie:	hängig (nach Nordosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Einzelhandel, Kirche
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	Fabrikgebäude

Äußere Erschließung:	erforderlich
Wohnlage:	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die derzeit ansässige Firma (Hightech Gewebe) beabsichtigt eine Betriebsverlagerung nach Langerfeld in das Gewerbegebiet Nächstebrecker Straße / Bramdelle. Das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren Nr. 1250 mit der 115. FNP-Änderung wurde am 24.06.20 eingeleitet. Die freiwerdende Potenzialfläche soll dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Der Umzug der Firma ist frühestens 2024 geplant.
Die Potenzialfläche liegt an der Marktstraße im Zentrum von Ronsdorf. Die vorhandene soziale Infrastrukturausstattung ist gut. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.
Ein städtebaulicher Wettbewerb (Mehrfachbeauftragung) als Grundlage für ein Bauleitplanverfahren wurde am 22.03.22 entschieden. Es sind acht kompakte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 110 Wohnungen und Gründächern mit Photovoltaikanlagen sowie eine Tiefgarage mit 148 Stellplätzen vorgesehen, 20% als Sozialer Wohnungbau gemäß Vorgab der Stadt. Zugänge für den Fußgängerverkehr wird es von der Markttstraße und vom Heckersklef aus geben.
Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 1277V - Marktstraße / Bandwirkerquartier - im Parallelverfahren mit der 150. FNP-Berichtigung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.08.22.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel von 25.05.20 und 26.03.22

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	mittelfristig
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche	**Entwicklungsaussichten:**	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	**Mögliche Wohneinheiten:**	110 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	Altlasten	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Geschosswohnungsbau

Nelkenstraße

Wohnbaupotenzialflächen

5-0170-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	54 - Rott
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

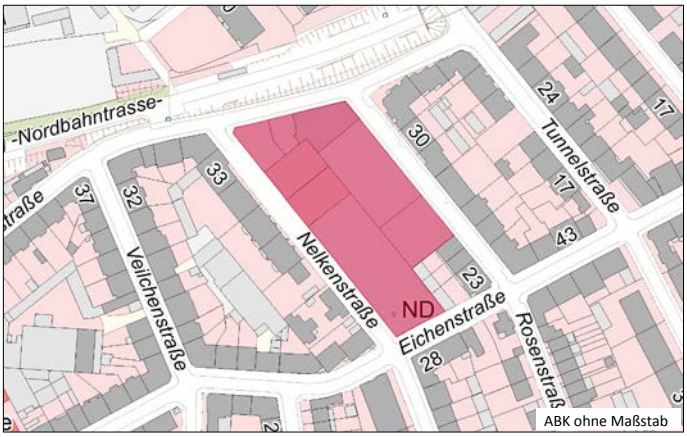
Flächengröße:	6.612,05 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1269 (Aufstellungsbeschluss 24.06.2020)

Topografie:	leicht hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Fahrradtrasse
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie, vormals
Nutzungsaufgabe:	2008/2009

Bisherige Nutzung:	Gewerbe, Einzelhandel
Bestand Bebauung:	Gewerbehallen, Gebäude Lebensmittelmarkt

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Der Standort befindet sich im Quartier Rott fast direkt an der Nordbahntrasse. Die soziale Infrastrukturausstattung ist gut. Kindergärten und Schulen sowie die Parkanlage Schönebecker Busch mit Sport- und Spielanlagen sind fußläufig erreichbar, ebenso die Schwebebahnhaltestelle Loher Brücke.
Die Potenzialfläche umfasst ein ehemaliges Fabrikgelände und eine Einzelhandelsbrache (vormals Aldi).
Mit der Aufstellung des BPlanes 1269 sollte die städtebauliche Entwicklung des gesamten Baublocks planerisch abgesichert werden.
Grundsätzlich ist eine Entwicklung nach § 34 BauGB möglich. Die Bauarbeiten für insgesamt 140 Wohneinheiten (im Bestand durch Umbau und in fünf Mehrfamilienhäusern), Tiefgaragen-Stellplätze und ein Café haben begonnen. Die Vermietung soll 2022 beginnen.
Das Bauvorhaben ist weit vorangeschritten. Der gesamte Rohbau einschließlich der Errichtung der Dächer ist erfolgt, der Innenausbau und der Fassadenbau werden erwartet.

Quelle: Verwaltung, WZ 03.11.21

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	140 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Schenkstraße/An den Friedhöfen

Wohnbaupotenzialflächen

9-0228-0

Stadtbezirk/e:	9 - Ronsdorf
Quartier/e:	93 - Schenkstr.
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, Stadt Wuppertal, öffentliche Institution/en

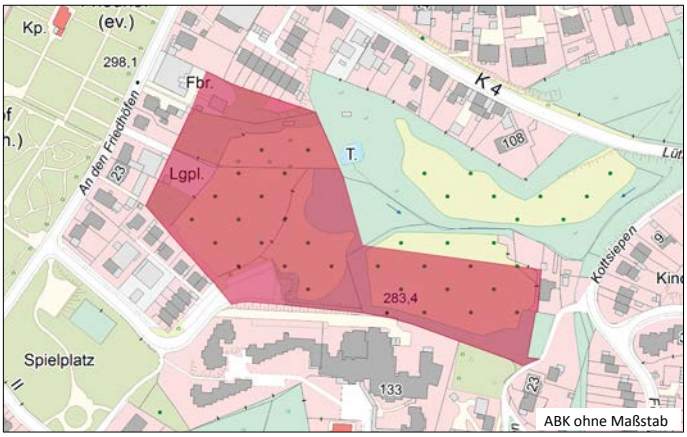
Flächengröße:	27.874,54 m² (circa 2,8 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Friedhof, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1203 (Aufstellungsbeschluss 26.11.2014), 266 (Aufstellungsbeschluss 26.11.2014),

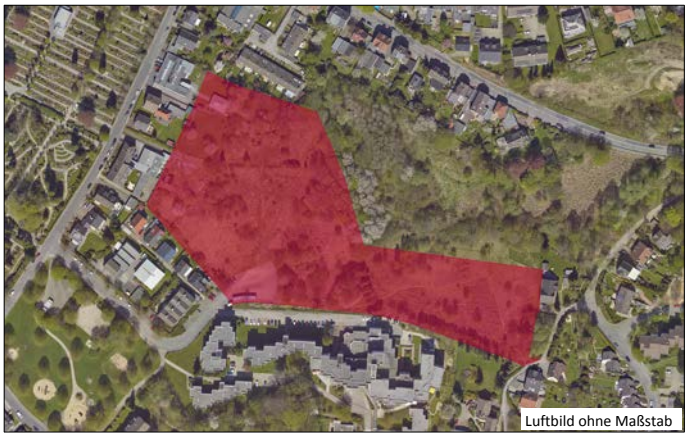
Topografie:	hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Parkanlage/Grünfläche/n, Altenheim
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Parkanlage/Grünfläche/n
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die östliche Teilfläche der Potenzialfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaureservefläche dargestellt. Sie soll um die nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen, die sich nordwestlich anschließen, erweitert werden (89. FNP-Änderungsverfahren: Umwandlung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof in Wohnbaufläche).
Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht sehr gut für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Die Bushaltestelle ist direkt angrenzend, notwendige Infrastruktureinrichtungen und das Zentrum Ronsdorf in fußläufiger Erreichbarkeit.
Das vorliegende Rahmenkonzept sieht unter Berücksichtigung erforderlicher Schutzabstände zu den Gewässern und Biotopen im nördlich angrenzenden Landschaftsbereich auf der östlichen Teilfläche eine Bebauung von 7 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 49 Eigentumswohnungen und auf der westlichen Teilfläche den Bau von 27 Einfamilienhäusern vor.
Das 2014 eingeleitete BPlan-Verfahren stockt, weil auf der westlichen Fläche ein Quellbereich geschützt werden muss und noch keine gemeinsame Lösung erzielt wurde. Die Bürgerbeteiligung ist in 05/2015 erfolgt.
Es sind ergänzende Fachgutachten in Abstimmung.

Quelle: Verwaltung, Bauträger

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Offenlagebeschluss, Satzungsbeschluss

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Quellbereich/e

Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	76 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Ludgerweg/Filchnerweg

Wohnbaupotenzialflächen

3-0132-0

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	36 - Westring
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

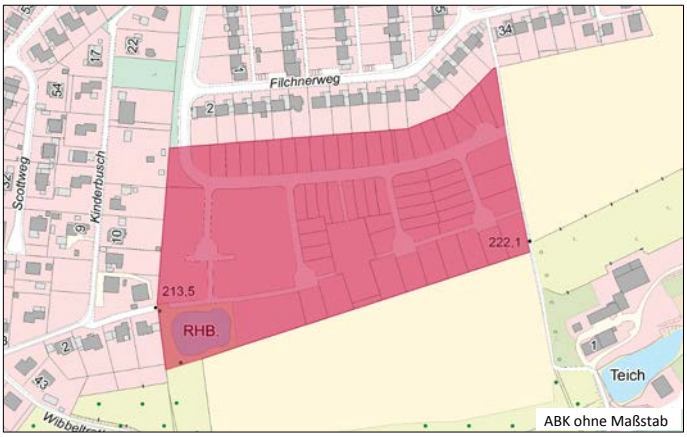
Flächengröße:	42.382,21 m² (circa 4,2 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	-

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1057 (Rechtskraft 03.08.2011)

Topografie:	hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Autobahn, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	noch nicht festgelegt





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die Wohnbaureservefläche Ludgerweg ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 1057 - Ludgerweg -, der seit dem Jahr 2011 rechtskräftig ist.
Die Wohnbaufläche liegt am westlichen Stadtrand von Wuppertal. Die vorhandene Infrastrukturausstattung weist Defizite auf. Schulen und Kindergärten sowie Nahversorgungseinrichtungen sind nicht fußläufig erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung wird nur über den AnrufSammelTaxi-Verkehr AST gesichert (Shuttlebussystem auf telefonische Anrage).
Die Fläche wurde in 2018 an einen Wuppertaler Projektentwickler verkauft. Nachdem der Projektentwickler den ersten und zweiten Bauabschnitt des B-Planes 1057 am Domänen- und am Filchnerweg fertiggestellt und vermarktet hat, befindet sich aktuell die Fläche Ludgerweg als dritter Bauabschnitt in der Vorbereitung.
Ein Großteil der Baugenehmigungen für das neue Wohngebiet am Ludgerweg ist bereits genehmigt. Die Baumaßnahmen schreiten voran und die Rohbauten und Dachstühle sind teilweise schon fertiggestellt.

Quelle: Verwaltung, www.bema-comfortbau.de, WZ 08.11.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	kurzfristig
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht	**Entwicklungsaussichten:**	gut
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau	**Mögliche Wohneinheiten:**	75 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Individualwohnungsbau

Briller Straße/Villa Amalia

Wohnbaupotenzialflächen

1-0012-0

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	13 - Brill
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

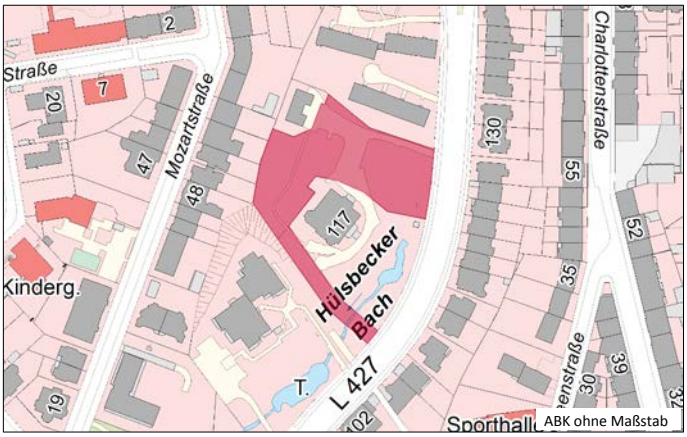
Flächengröße:	4.914,35 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	634 (Rechtskraft 02.08.2017)

Topografie:	leicht hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2012

Bisherige Nutzung:	Altenheim
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die Villa Amalia ist eine zweigeschossige Villa im Briller Viertel, die zusammen mit der Remise (Kutscherhaus) seit 1986 in der Denkmalliste der Stadt eingetragen ist. Beide Gebäude stehen innen und außen unter Denkmalschutz. Zwischen 1990 und 2012 wurde der Gebäudekomplex als Altenheim genutzt. Seitdem steht das Anwesen leer. Die Umgebungsnutzung wird von Wohnen in innenstadtnaher Lage geprägt.

Ein Investor hat im Juni 2015 das Ensemble erworben. Nicht denkmalwerte Gebäude sind abgeräumt worden. Es ist eine ergänzende Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern geplant. Diese beabsichtigte Planung wird über die 4. Änderung des BPlanes 634 planungsrechtlich seit 2017 gesichert.
Der ursprüngliche Investor hat das Grundstück weiter verkauft. Die Genehmigung für drei Häuser mit 63 Seniorenwohnungen, einer Tagespflege mit 18 Plätzen sowie einer außerklinischen Intensivpflege mit 10 WE liegt vor. Der Baubeginn wird erwartet. Eine Eröffnung ist im Frühjahr 2023 vorgesehen.

Quelle: Verwaltung; www.schoenes-leben.org/wohnen/wuppertal 04.04.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	Lärmbelastung
Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	65 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Oberheidter Straße/Häusgesbusch

Wohnbaupotenzialflächen

4-0143-0

Stadtbezirk/e:	4 - Cronenberg
Quartier/e:	45 - Sudberg
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en

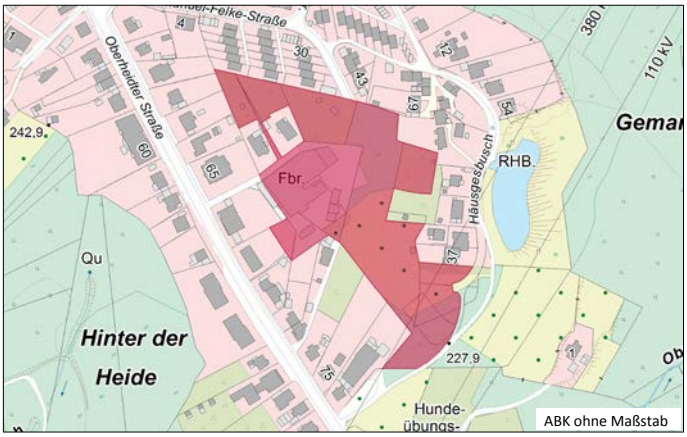
Flächengröße:	18.123,79 m² (circa 1,8 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	815A (Satzungsbeschluss 05.09.2022), 815A (Rechtskraft 19.12.1991)

Topografie:	stark hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

Bisherige Nutzung:	Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	Fabrikgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Der Eigentümer des Grundstücks Oberheidter Straße 67, welches derzeit mit einer Gewerbehalle und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel ist es, das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße/Häuschen - festgesetzte Gewerbegebiet (GE) zu einem Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Die derzeitige Nutzung als Standort der Sägenfabrik Carl Baier GmbH ist bereits aufgegeben.
Die geplante Entwicklung zu einem Wohngebiet entspricht unter anderem dem durch die Stadt Wuppertal im Jahr 2006 aufgestellten Gemengelagenkonzept. In diesem wird bereits eine Umnutzung der gewerblichen Fläche zur Wohnbaufläche als positiv eingestuft. Ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf sowie ein abgestimmtes Verkehrskonzept liegen der Stadt vor.
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des BPlanes 815A und der damit verbundenen 121. Änderung des FNP ist nach der Offenlage am 15.09.2022 erfolgt.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Satzungsbeschluss

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	mittelfristig
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren	**Entwicklungsaussichten:**	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	**Mögliche Wohneinheiten:**	61 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	Hochspannungsfreileitung	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Barmenia Allee/Ronsdorfer Straße

Wohnbaupotenzialflächen

0-0001-0

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	04 - Grifflenberg
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

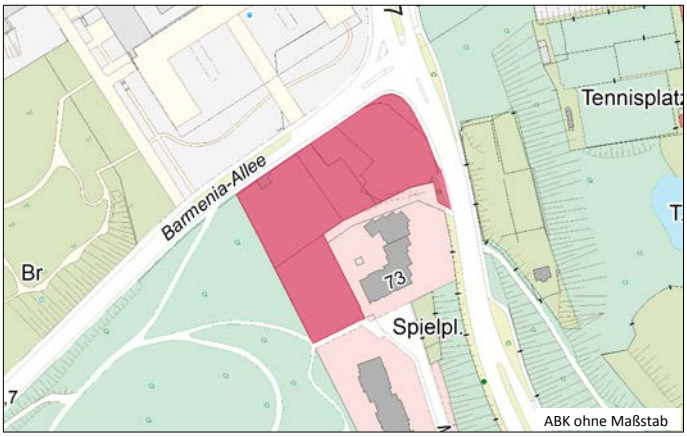
Flächengröße:	7.103,54 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Waldbereiche, Regionale Grünzüge
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1236V (Rechtskraft 06.12.2017)

Topografie:	hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung:	Dienstleistung, Verkehrsfläche/n, Wald
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Wohnen, Parkanlage/Grünfläche/n
Bestand Bebauung:	Wohngebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die in unmittelbarer Nähe des Barmenia-Bürogebäudes gelegene Fläche ist bereits im FNP 2005 als Wohnbaufläche dargestellt und auf Grundlage älterer Bebauungspläne in einem Teilbereich bebaut worden.
Die Barmenia hat die Potenzialfläche verkauft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1236V ist seit 06.12.2017 rechtskräftig und sollte ursprünglich Planungsrecht für den Siegerentwurf aus einem Wettbewerbsverfahren 2016 schaffen. Das Vorhaben ist nicht umgesetzt worden.
Der vorliegende, neue städtebauliche Entwurf kann auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des BPlanes 1236V realisiert werden. Der Investor beabsichtigt, denn "Wohnpark Friedenshöhe" mit sechs drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 61 Wohnungen sowie drei Tiefgaragen mit 82 Stellplätzen zu realisieren. Die Baugenehmigungen sind erteilt, Erdarbeiten haben begonnen. Der Baubeginn erfolgte ab 20.06.2022. Die Fertigstellung war im Sommer 2023 geplant, verzögert sich aber voraussichtlich durch privatrechtliche Probleme.

Quelle: Verwaltung; DEAL Wirtschaftsmagazin, https://www.harfid.de/bauen-aktuelle/wohnpark-friedenshoehe

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	61 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Hardtstraße/Marienhospital

Wohnbaupotenzialflächen

0-0002-0

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	02 - Ostersbaum
Eigentümer:	Privatperson

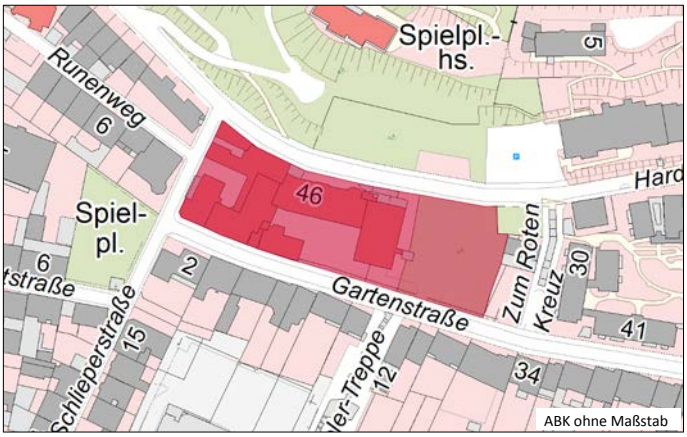
Flächengröße:	5.756,30 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf - Gesundheitliche Zwecke
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	leicht hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Parkanlage/Grünfläche/n, Wohnen
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2003/2004

Bisherige Nutzung:	Gemeinbedarf
Bestand Bebauung:	Klinikgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Es handelt sich um ein ehemaliges Krankenhaus (ehem. Marienhospital). Der Klinikbetrieb wurde Anfang der 2000er Jahre eingestellt. Im Jahr 2008 kaufte der jetzige Eigentümer den Gebäudekomplex und begann nach einer langen Planungsphase im Jahr 2012 mit dem Umbau zu einem Wohnkomplex. Im ehemaligen Klinikgebäude sollen Eigentumswohnungen entstehen, es ist der Anbau von Balkonen, der Abriss von Wirtschaftgebäuden und der Neubau eines Parkhauses geplant.
Der Standort liegt am Rande der Parkanlage Hardt in qualitativ guter, innenstadtnaher Wohnlage.
Die Projektumsetzung erfolgt bisher eher schleppend, die Realisierung schreitet aber langsam voran und konzentriert sich auf die südwestlichen Gebäudeteile an der Garten- und Schlieperstraße.
Der 1. Bauabschnitt (Gartenstr. 1, 3, 5 und Schlieperstr. 3) mit 18 Wohnungen und einem Parkhaus findet sich seit 2015 im Bau. Die Umabumaßnahmen sind hier weit fortgeschritten.
Für den 2. und 3. Bauabschnitt (Hauptgebäude Hardtstr. 46) liegt die Genehmigung für 36 Wohnungen und ein Parkhaus vor, ein Baubeginn und eine Fertigstellung sind nicht absehbar.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel 24.07.2020

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine, Projekt in Realisierung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	sofort
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht	**Entwicklungsaussichten:**	mittel
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau	**Mögliche Wohneinheiten:**	54 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Geschosswohnungsbau

Obere Lichtenplatzer Straße

Wohnbaupotenzialflächen

7-0167-0

Stadtbezirk/e:	7 - Heckinghausen
Quartier/e:	71 - Heidt
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

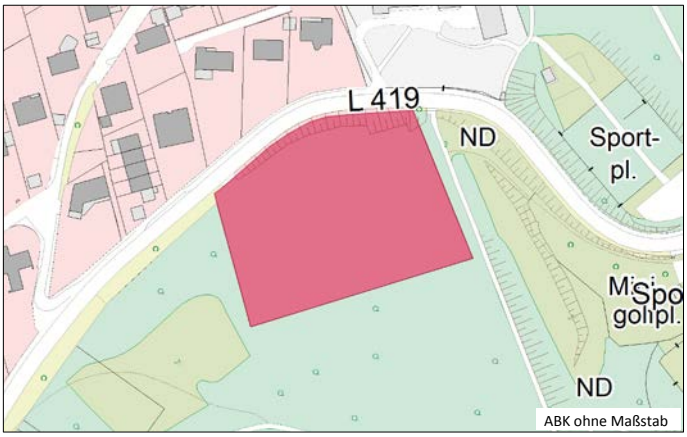
Flächengröße:	8.261,60 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf - Soziale Zwecke
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	hängig (nach Nordosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Wald, Parkanlage/Grünfläche/n, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2017

Bisherige Nutzung:	Altenheim
Bestand Bebauung:	keine (abgeräumt)

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

2017 wurde ein kommunales Alten- und Pflegeheim auf der Fläche geschlossen und die Bewohner/innen zogen an einen Ausweichstandort um. Neues Ziel ist der Verkauf der Fläche zur Errichtung von hochwertigem Wohnungsbau. Die Ausschreibung befindet sich in Vorbereitung (3. Quartal 2021). Es soll ein deenwettbewerb/Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden. Die Lage der Potenzialfläche ist exponiert und geprägt durch ein grünes Umfeld. Eine Bebauung muss mit der Topographie des Gebietes umgehen. Auch der Frischluftaustausch zwischen den Barmer Anlagen und der nördlich angrenzenden Wohnbebauuung ist zu beachten. Zu den vorhandenen Bäumen im Süden und Norden müssen ausreichende Schutzabstände eingehalten werden. Bei den Entwürfen einer zukünftigen Bebauung sind auch erforderliche Fuß- und Radwegeverbindungen zu berücksichtigen. Die Erschließung soll über die noch vorhandene Auffahrt im Nordosten des Plangebiets erfolgen. Es existiert nur für einen Ersatzbau des Altenheims Baurecht. Für die Errichtung von Wohngebäuden ist ein BPlan-Verfahren zur Schaffung von Baurechten erforderlich. Die Fläche wurde Anfang 2022 zum Verkauf ausgeschrieben, Vertragsverhandlungen mit Höchstbietenden laufen derzeit.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Ausschreibung / Vermarktung, städtebauliches Qualifizierungsverfahren, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	36 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Löhrerlen/Am Eckstein

Wohnbaupotenzialflächen

6-0180-0

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

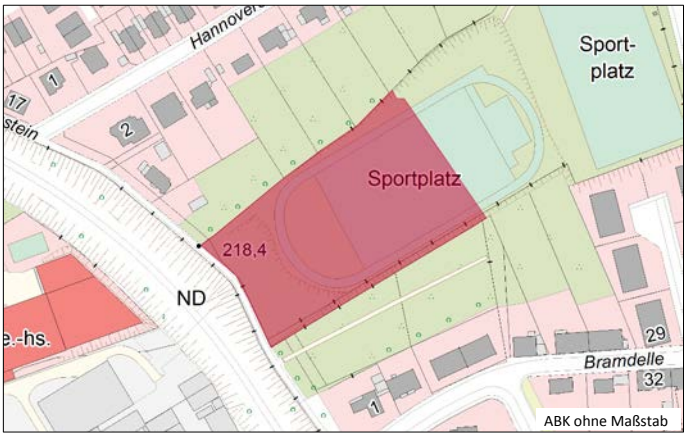
Flächengröße:	11.974,69 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

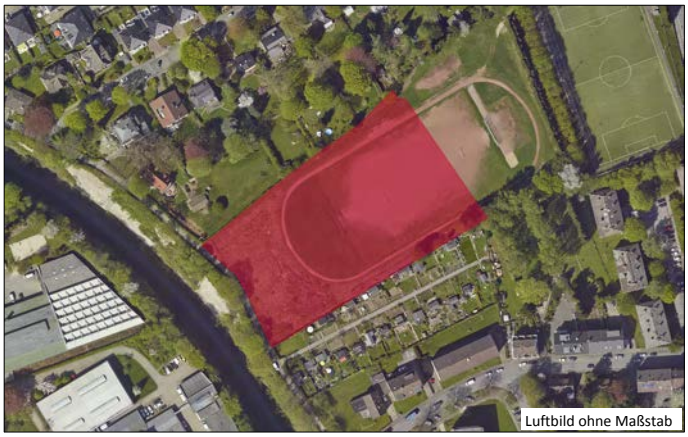
Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1233 (Rechtskraft 27.04.2022)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Fahrradtrasse, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2016

Bisherige Nutzung:	Sportanlage/n
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	erforderlich
Wohnlage:	mittlere Wohnlage





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Mit Ratsbeschluss vom 07.03.2016 wurde eine Teilfläche des Sportplatzgeländes Löhrerlen aufgegeben. Es wurde der Aufstellungsbeschluss für den BPlan 1233 mit dem Ziel gefasst, den vorhandenen Sportplatz für ein Kleinspielfeld und für Wohnbebauung zu nutzen. Die ursprünglich angedachte Tageseinrichtung für Kinder soll gem. § 34 BauGB außerhalb der Potenzialfläche auf dem Grundstück Hannoverstraße/Löhrerlen realisiert werden.
Ein in Auftrag gegebener geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen hat ergeben, dass das Gelände im Bereich des sog. Schwelmer Massenkalks liegt. Aufgrund des Baugrundes ergeben sich erhöhte Baukosten beim Kanalbau und bei der Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude. Vor diesem Hintergrund ist eine wirtschaftliche Realisierung des ursprünglich vorgesehenen städtebaulichen Entwurfes (18 Wohneinheiten) nicht möglich. Der neue BPlan-Entwurf sieht eine verdichtete Bebauung mit 34 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Doppelhäusern vor.
Der B-Plan 1233 besitzt seit 27.04.2022 Rechtskraft. Ab Anfang des Jahres 2023 soll mit der Vermarktung der (kommunalen) Flächen begonnen werden.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Dolinen
Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	34 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau

Willibrord-Lauer-Weg/Liebigstr.

Wohnbaupotenzialflächen

5-0656-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	53 - Clausen
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

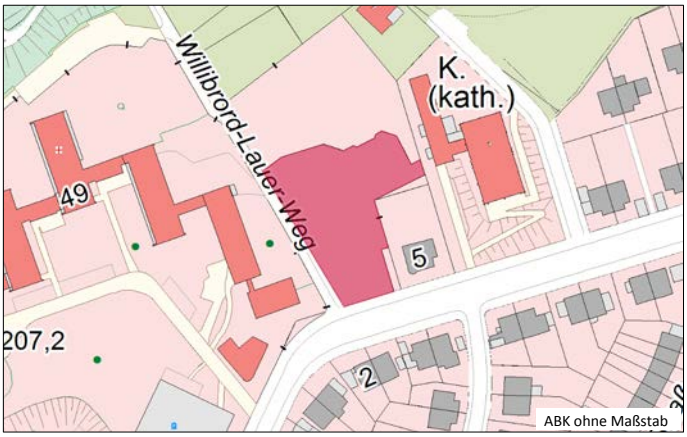
Flächengröße:	2.340,99 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, Bushaltestelle

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

Topografie:	hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Friedhof/Erweiterungsflächen, Gemeinbedarf, Kirche
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Friedhof/Erweiterungsflächen, Kirche
Bestand Bebauung:	abgeräumt

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Auf den ehemals kirchlichen Flächen werden drei Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen) mit insgesamt 33 seniorengerechten Wohnungen errichtet. Die Bauten sind kurz vor Fertigstellung.

Zum Gesamtprojekt gehört im Norden der Fläche ein neu errichtetes und bereits bezogenes Pflegeheim mit 68 Betten.

Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal behandelt.

Das Gesamtprojekt befindet sich kurz vor Fertigstellung.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	33 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Dasnöckel/Ehrenhainstraße

Wohnbaupotenzialflächen

3-0135-0

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	37 - Höhe
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	5.591,26 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	297A (Rechtskraft 20.07.2022), 297A (Aufstellungsbeschluss 24.03.2022)

Topografie:	hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Kindertagesstätte
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

Bisherige Nutzung:	Gemeinbedarf
Bestand Bebauung:	Ehemaliges Gemeindezentrum

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.11.2022

Die Wohnbaupotenzialfläche liegt ca. 1.200 m Luftlinie vom Zentrum Vohwinkel entfernt.
Das ehemalige Gemeindezentrum, dessen Gebäude sich noch auf diesem Grundstück befinden, wird seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Um das Grundstück einer Nutzung als Kindertagesstätte sowie seniorengerechter oder allgemeiner Wohnbebauung zuführen zu können, hat die Kirchengemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt.
Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 297a als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen festgesetzt. Es ist beabsichtigt, zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Die 4. Änderung des BPlanes 297A wurde am 06.02.2020 eingeleitet. Der Offenlagebeschluss wurde im August 2021 gefasst, die Offenlegung am 04.02.2022 beendet.
Mit der 132. Änderung des FNP soll die Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden.
Der Satzungsbeschluss der B-Planänderung erfolgte am 21.06.2022.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	30 WE (nach Schlüssel FNP 2005)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal
Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.11 (Christiane Claßen)

Stand: 17.11.2022