

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.04.2023
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0333/23</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>25.05.2023</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>01.06.2023</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Städtebauliche Dichten und Richtwerte im Wohnungsbau</b>		

### Grund der Vorlage

Erläuterung des Richtwerts von 45 Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha), den die Regionalplanung für Oberzentren vorsieht

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung entgegen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Minas

### Begründung

Zum Dichtewert von 45 WE/ha im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Regionalplan Düsseldorf (RPD):

Die 1. Änderung des Regionalplan Düsseldorf (RPD) mit Rechtskraft vom 26.11.2020 erfolgte vorrangig, um in allen Kommunen im Bezirk Düsseldorf neue Allgemeine

Siedlungsbereiche festzulegen. Der angespannte Wohnungsmarkt vor allem an der Rheinschiene soll durch mehr Wohnungsneubau entspannt werden (vgl. Begründung 1. Änderung des RPD, S. 7).

Um quantitativ bemessen zu können, in welchem Umfang neue Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) zur Deckung des errechneten Wohnungsbedarfes bis zum Jahr 2040 im Regionalplan festgelegt werden müssen, braucht die Regionalplanungsbehörde einen rechnerischen Ansatz, wie viele Wohneinheiten auf den neuen ASB-Flächen in den verschiedenen Kommunen geschaffen werden können.

Hierzu verwendet die Regionalplanungsbehörde von ihr festgelegte Durchschnittsdichten für die verschiedenen Siedlungsstrukturtypen im Regionalplangebiet: für Metropolen 60 WE/ha, für Oberzentren 45 WE/ha, für Mittelzentren 35 WE/ha und für Grundzentren 25 WE/ha (vgl. Begründung 1. Änderung des RPD, S. 60/61).

Wuppertal ist im System der Zentralen Orte, das in der Raumordnung Anwendung findet, im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen, weshalb für Wuppertal eine Dichte von 45 WE/ha angesetzt wird.

Diese Dichten sind „durchschnittliche Realisierungsdichten“, die die Kommunen realisieren können, die sie aber auch – aufgrund ihrer kommunalen Planungshoheit – unter- oder überschreiten können: „Die [...] durchschnittlichen Realisierungsdichten wurden nicht als Ziel im Regionalplan festgelegt, sondern einzig dazu benutzt, die bestehenden und die neu darzustellenden ASB-Reserven in ihrer Nutzbarkeit zu beziffern“ (Begründung 1. Änderung des RPD, S. 60).

Die örtliche Bauleitplanung kann über das kommunale Satzungsrecht nach eigenem Ermessen höhere oder niedrigere Dichten als die festgelegten Durchschnittsdichten vorsehen.

Die Durchschnittsdichten beruhen auf Erfahrungswerten und dem Durchschnitt der typischen, sehr differierenden Dichten im Bestand. Dabei spielen die Lage (Innenstadt oder Stadtrand) von Wohngebieten und städtebauliche Leitbilder, Epochen und Stilrichtungen eine Rolle.

Auch in den Wuppertaler Wohngebieten reichen die Dichten von sehr geringen bis zu sehr hohen Dichten (Berechnungsgrundlage: aktualisierte Daten in den Wuppertaler Stadtraumtypen gemäß Innenentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal, VO/1037/19).

Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete am Stadtrand haben in Wuppertal eine Durchschnittsdichte von 18,5 WE/ha, verdichtete Eigenheimsiedlungen mit Reihenhäusern, Kettenhäusern u.ä., einschließlich der Wuppertaler Villenviertel, durchschnittlich 36,5 WE/ha. Die Siedlungen der 1920er bis 1960er Jahre, einschließlich von Zeilenbauten, haben eine Dichte um die 80 WE/ha, innerstädtische Baublöcke sind mit über 160 WE/ha in Wuppertal am dichtesten.

Die Durchschnittsdichte der Wuppertaler Baugebiete wird aus allen diesen Werten gebildet, sie beträgt im Bestand in den Wuppertaler Stadtraumtypen des Innenentwicklungskonzeptes (ohne Frei- und Waldflächen) 58 WE/ha.

Das neue Wohnquartier Barmer Bogen wird voraussichtlich eine Dichte von 110 WE/ha, das Baugebiet Heubbruch eine Dichte von 60 WE/ha erreichen. Im Pflanzenhofquartier werden voraussichtlich 20 WE/ha bezogen auf das gesamte Plangebiet erreicht. Hier sind umfangreiche Grün- und Retentionsräume zu berücksichtigen, so dass bezogen auf das Bauland die Dichte hier bei 35-40 WE/ha liegen wird. Das geplante Wohngebiet am August-Jung-Weg in Uellendahl-Katernberg hat eine Dichte von 12 WE/ha, das Wohngebiet Ludgerweg in Vohwinkel (kurz vor Fertigstellung) eine Dichte von 18 WE/ha.

## Zusammenfassende Tabelle nach Stadtraumtypen / Raumtypologien

<b>Stadtraumtypen / Raumtypologien in Wuppertal</b>	Dichten (vgl. IEK <b>Wuppertal</b> , VO/1037/19)
Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete	ca. 18,5 WE/ha
Verdichtete Einfamilienhausgebiete und gründerzeitliche Villenviertel	ca. 36,5 WE/ha
Siedlungsbau der 1920er bis 1960er, Wohn-Gemengelagen und Kernlagen (Mischnutzung)	ca. 70 WE/ha
Innerstädtische Baublöcke (v.a. Gründerzeit)	ca. 160 WE/ha
Hochhaussiedlungen	ca. 110 WE/ha

### **Klimacheck**

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral / nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Aus der Erläuterung und Nennung von städtebaulichen Dichtewerten ergeben sich keine klimarelevanten Folgen.

Gleichwohl kann man sagen, dass für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und zur Verringerung des Flächenverbrauchs das Kriterium städtebauliche Dichte eine wichtige Rolle spielt. Hohe Dichten allein gewährleisten jedoch noch keine Nachhaltigkeit.