Quartalsbericht I/2024

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 26

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 2023** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

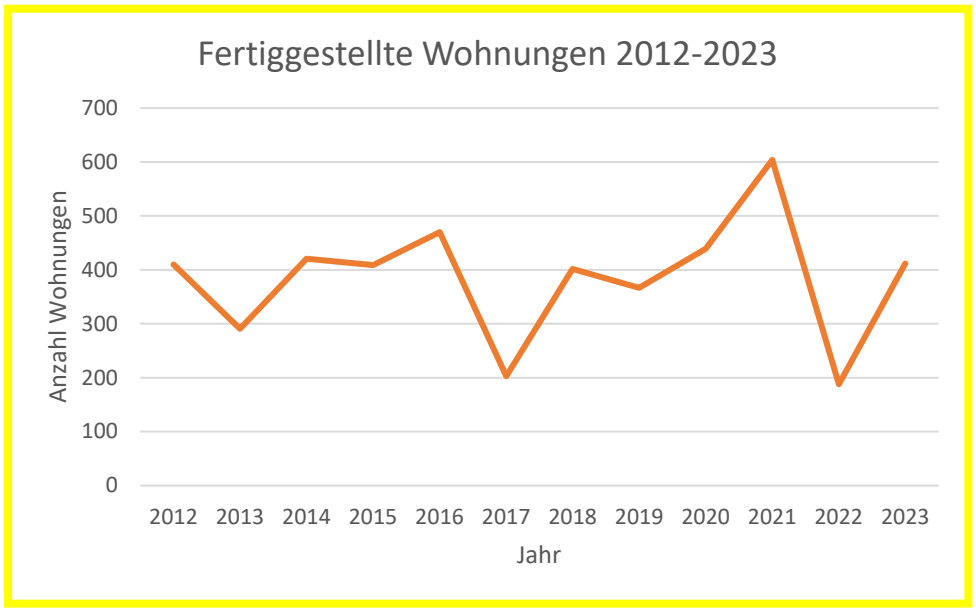
	Nichtwohngebäude			**Ein- und Zweifamilienhaus**			**Mehrfamilienhaus**			
	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	**Summe**
0 Elberfeld		-1	-3	6	0		147	11	18	178
1 Elberfeld West		-1		4	2			15		20
2 Uellendahl-Katernberg				8	0	2		-1		9
3 Vohwinkel				27	1			2		30
4 Cronenberg				7	0		19	0		26
5 Barmen		1	0	1	1		35	17	-1	54
6 Oberbarmen		-1	-1	2	0		9	3		12
7 Heckinghausen		1		2	0	2		33		38
8 Langerfeld-Beyenburg		-1		13	-1	1		-4	0	8
9 Ronsdorf				9	3	2	20	3		37
Summe	**0**	**-2**	**-4**	**79**	**6**	**7**	**230**	**79**	**17**	**412**

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):

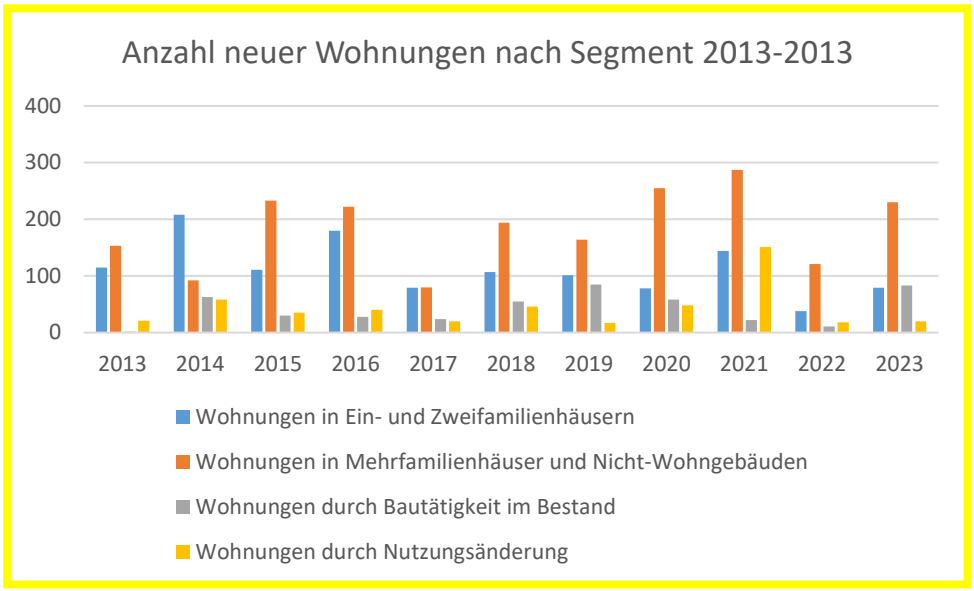
	Einwohner 31.12.2022		**Einwohner 31.12.2023**	**Neue Wohnungen 2022**		**Neue Wohnungen 2023**
0 Elberfeld	68.323	↗	68.435	61	↗	178
1 Elberfeld West	28.227	↗	28.396	20	→	20
2 Uellendahl-Katernberg	37.952	↘	37.769	6	↗	9
3 Vohwinkel	31.525	↘	31.306	9	↗	30
4 Cronenberg	20.921	↘	20.788	18	↗	26
5 Barmen	62.637	↗	62.874	37	↗	54
6 Oberbarmen	46.328	↘	46.288	5	↗	12
7 Heckinghausen	22.459	↗	22.549	3	↗	38
8 Langerfeld-Beyenburg	25.608	↘	25.513	8	→	8
9 Ronsdorf	21.978	↗	22.133	21	↗	37
	365.958	→	**366.051**	**188**	↗	**412**

Zahl der insgesamt baufertiggestellten Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Wohnungen in bestehenden Gebäuden) **von 2012 bis 2023** in Wuppertal (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)



Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

Baufertigstellungen in Wuppertal 2013 – 2023 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 2017 – 2023 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
I. Quartal	3	6	25	80	54	1	23	*
II. Quartal	5	12	29	19	15	3	40	*
III. Quartal	25	67	66	72	102	6	15	*
IV. Quartal	170	317	247	270	433	178	334	*
Summe	**203**	**402**	**367**	**439**	**604**	**188**	**412**	*

* Die Zahlen liegen noch nicht vor.

Anzahl **Baugenehmigungen von Wohnungen** einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal 2017 – 2023 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

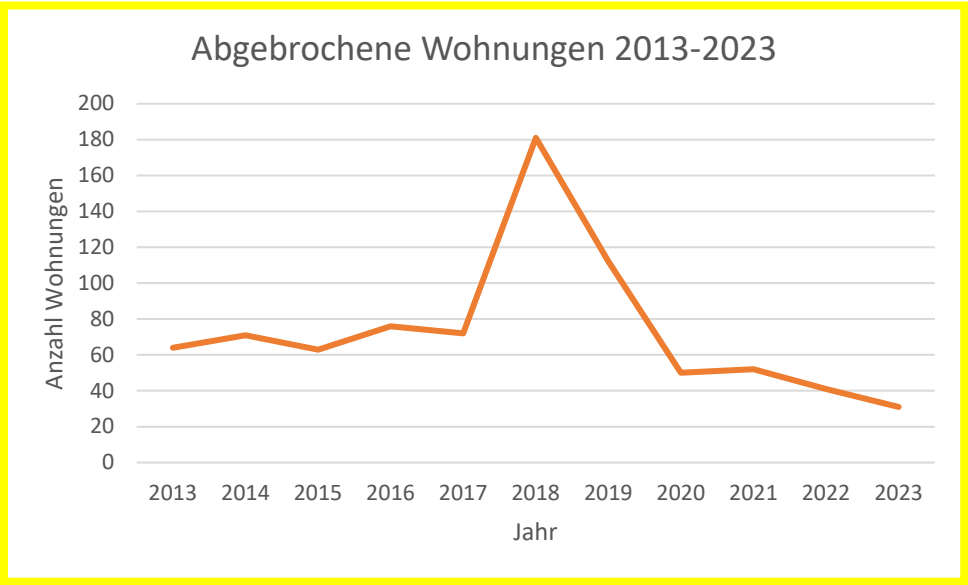
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
I. Quartal	179	339	123	62	45	182	104	*
II. Quartal	85	54	154	65	113	102	131	*
III. Quartal	77	309	124	70	183	135	128	*
IV. Quartal	100	93	192	96	228	215	52	*
Summe	**441**	**795**	**593**	**293**	**569**	**634**	**415**	*

* Die Zahlen liegen noch nicht vor.

3. Abgänge von Wohnungen

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

Zahl der insgesamt abgebrochenen Wohnungen **von 2013 bis 2023** in Wuppertal (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)



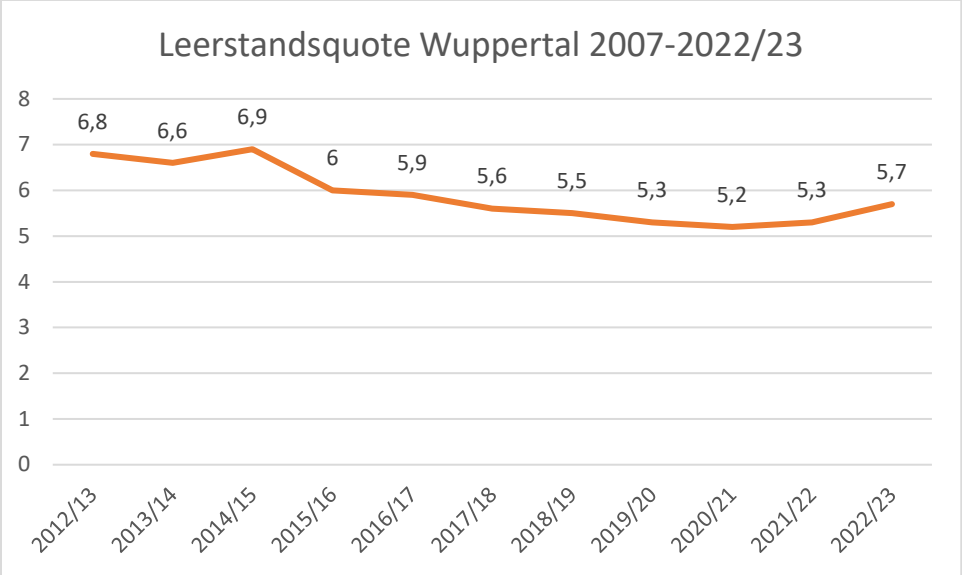
Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

4. Wohnungsleerstand

Leerstandsquote 2021/2022 und 2022/23 bei Wohnungen in Wuppertal nach Stadtbezirken (Ablesezeitraum jeweils Mitte des Jahres) und statistisch geprüfte Größenordnung an leerstehenden Wohnungen (gerundet); (Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)

	leerst. Wohnungen (ca.)	Leerstandsquote 2021/2022		leerst. Wohnungen (ca.)	Leerstandsquote 2022/2023
0 Elberfeld	2.250	5,6	↗	2.450	6,1
1 Elberfeld West	950	6,0	↗	1.000	6,2
2 Uellendahl-Katernberg	750	3,6	↗	800	3,9
3 Vohwinkel	750	4,8	↗	800	5,0
4 Cronenberg	550	4,7	↗	600	5,0
5 Barmen	2.000	5,8	↗	2.150	6,2
6 Oberbarmen	1.400	5,9	↗	1.550	6,6
7 Heckinghausen	700	5,6	↗	750	6,1
8 Langerfeld-Beyenburg	800	5,7	↗	900	6,4
9 Ronsdorf	500	4,2	↗	500	4,5
Summe gerundet	**10.650**	**5,3**	↗	**11.500**	**5,7**

Leerstandsquote Gesamtstadt 2012/13 bis 2022/23 (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	mögl. WE	Größe / qm	Entwicklungsstand
BA	Nelkenstraße	Innenentwicklung	173	6.612	entwickelt / gebaut
EW	Briller Straße / Villa Amalia	Innenentwicklung	67	4.914	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 Entwicklung
BA	Bahnhof Heubruch	Innenentwicklung	300	58.418	in Realisierung / im Bau
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
OB	Schwarzbach Süd	Innenentwicklung	100	12.145	in Vorbereitung
RO	Schenkstraße / An den Friedhöfen	Außenentwicklung	76	27.875	in Entwicklung
VO	Ludgerweg / Filchnerweg	Außenentwicklung	75	42.382	in Realisierung / im Bau
CR	Kemmannstraße/Kuchhausen	Innenentwicklung	70	28.513	in Entwicklung
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
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

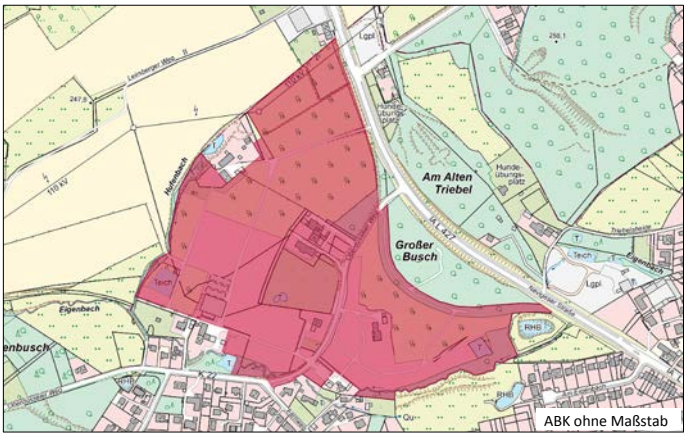
Flächengröße:	150.852,75 m² (circa 15,1 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne:	1288 (Aufstellungsbeschluss 01.06.2023), 1004 (Rechtskraft 07.11.2005),

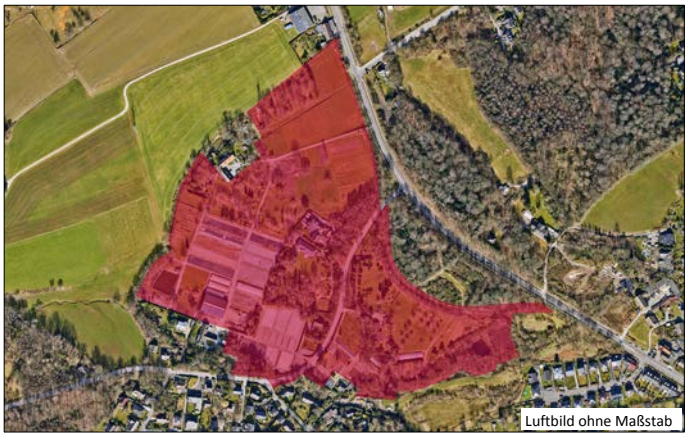
Topografie:	hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

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: 26.03.2024

Die Fläche Oberdüssler Weg/Nevigeser Straße ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates (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) per Bus in ca. 10 min erreichbar. Die Infrastruktur im Quartier Eckbusch ist bezogen auf die Nahversorgung verbessert worden, bleibt jedoch ausbaufähig. Grundschule und Kindergarten liegen in ca. 500-650 m Luftlinie Entfernung. Die ansässige Gärtnerei hat ihren 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 im September 2022 von der Politik ergänzend beschlossen. Der städtebauliche Wettbewerb wurde mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung verknüpft. Das Preisgericht wählte am 15.12.22 den Entwurf vom Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH als Siegerentwurf aus. Die Weiterentwicklung des Siegerentwurfs ist in Bearbeitung. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1288 ist am 01.06.2023 erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat im Dezember 2023 stattgefunden.

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	ASB-Baufläche
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	300 WE (nach vorliegendem Konzept)
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

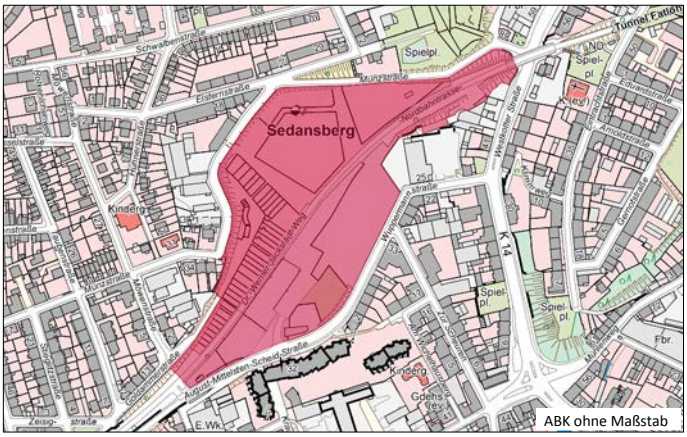
Flächengröße:	58.418,21 m² (circa 5,8 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle,

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



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

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. Der Großteil der Bauanträge für die Häuser und Wohnanlagen an der Goldammer- und der Münzstraße liegt bereits vor. Erste Hochbaumaßnahmen sind in Umsetzung.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Altlastensanierung, Bauleitplanung (Fortführung südlicher Teil), Erschließung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	350 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

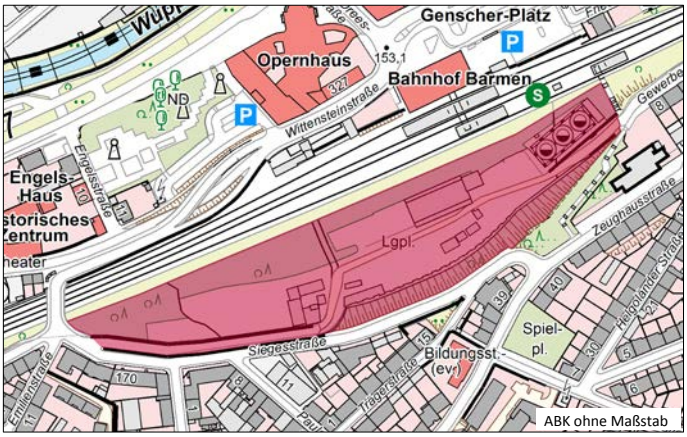
Flächengröße:	31.814,70 m² (circa 3,2 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Barmer Innenstadt zentral direkt am Barmer Bahnhof. Die Einzelhandelsversorgung ist gut. Soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten sowie Kultureinrichtungen (Opernhaus, Historisches Zentrum) sind fußläufig erreichbar. Die Potenzialfläche ist durch Lärm (Fern- und Nahverkehr), Altlasten und die Stützmauer im Südosten vorbelastet. Ein verrohrter Bachlauf ist zu berücksichtigen. Das Handlungskonzept Brachflächen (2017) sah eine gewerbliche Entwicklung vor. Mit Verkauf der Bahnflächen an einen Investor wurde eine Wohnbauflächenentwicklung angestrebt. Die wohnbaulichen Konzepte 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 einen Wettbewerb "Barmer Bogen" ausgelobt. Am 10.02.22 wurde vom Rat der Stadt auf Basis der Ergebnisse ein Zielbeschluss zur Entwicklung als Wohnbaufläche gefasst. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde weiter entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 1281 erfolgte am 25.08.22. Die erforderlichen Gutachten sind in enger Abstimmung mit den Fachämtern in Vorbereitung oder Erarbeitung. Es laufen Abstimmungsgespräche mit Bahn, Investor und Stadt zur barrierefreien Anbindung der Wohnungsbaufläche an den Bahnhof und den Bahnhofsvorplatz/Busbahnhof. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist Mitte 2024 geplant.

Quelle: Verwaltung; VO/1821/21

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Lärmgutachten / Altastengutachten, Bauleitplanung

Bewertung:

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

Christbusch/Ritterstr.

Wohnbaupotenzialflächen

5-0166-0

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

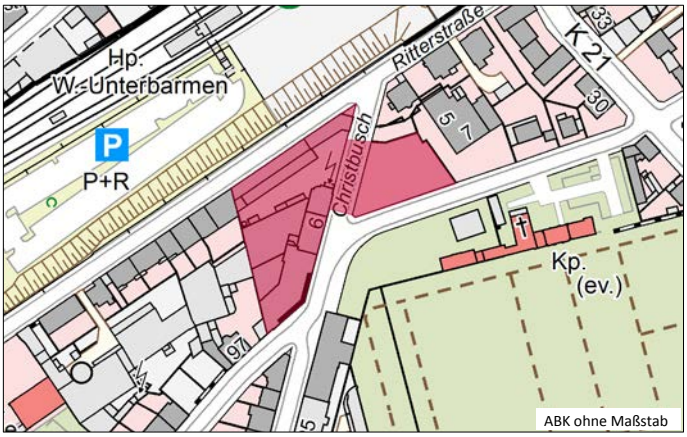
Flächengröße:	5.354,18 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1273_1 (Offenlegung 27.10.2023), 1273_2 (Aufstellungsbeschluss 31.08.2023),

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





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

Das Objekt Christbusch/Ritterstraße (ehem. Metallverarbeitung) steht seit 2009 leer. Der Standort besitzt eine gute Lage. Der Bahnhof Unterbarmen ist fußläufig erreichbar, östlich befindet sich der Friedhof Unterbarmen. Der Wickülerpark, der in ca. 500 m Entfernung liegt, sichert die Nahversorgung. Der Bereich befindet sich in einem städtebaulichen Wandel. Die Bausubstanz hat durch Vandalismus gelitten. Der Standort ist altlastverdächtig. Eine Immobiliengesellschaft beabsichtigt, am Standort zwei Demenz-Wohngemeinschaften, 95 seniorengerechte Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Tagespflege zu realisieren. Mit Aufstellung des B-Planes 1273 wurde 2021 ein Verfahren eingeleitet. Dabei wurde der Geltungsbereich um das Grundstück Christbusch 1-5 erweitert. Hier ist von einem weiteren Vorhabenträger ein 8-geschossiger "FLAT-Tower" geplant. Diese Hochausplanung wurde Ende 2020 im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten. Beide Vorhabenträger beabsichtigen, gemeinsam die Erstellung der planungs-rechtlichen Grundlagen durch ein Planungsbüro begleiten zu lassen. Die Abrissarbeiten haben begonnen. Bei der 3. Beratung des Vorhabens "Christbusch4YOU" (ohne Hochhausplanung) im Gestaltungsbeirat wurde einhellig ein Qualifizierungsverfahren empfohlen. Für beide B-Planteile 1273/1 (Flat-Tower) und 1273/2 wurden am 31.08.2023 die Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Der Offenlagebeschluss für den Teil 1273/1 erfolgte am 27.10.23.

Quelle: Verwaltung, WZ 24.09.2020, WZ 05.05.2021, WZ 03.02.2023

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

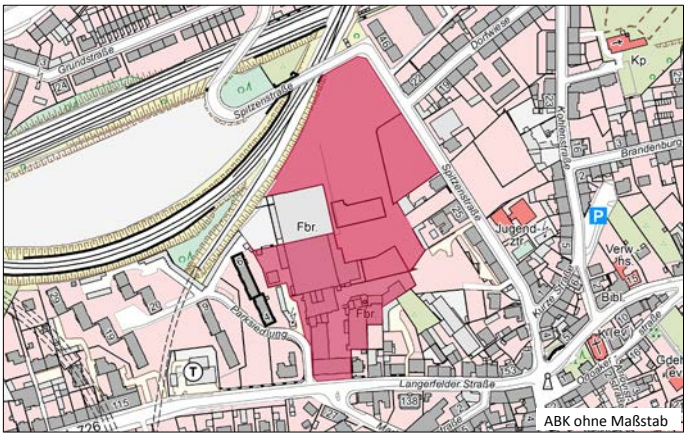
Flächengröße:	29.833,38 m² (circa 3,0 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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: 26.03.2024

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 gewerblicher Nutzungen. Die S-Bahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Ein Rahmenplan von 2013 sah mehrgeschossiges Wohnen entlang der Spitzenstraße und Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich vor. In einigen Bestandsgebäuden war Loftwohnen angedacht. Da die Gespräche zwischen Projektentwickler, Eigentümer und Stadt ins Stocken geraten waren, wurde der Brachflächenstandort Spitzenstraße 2014 in das Programm Flächenpool NRW aufgenommen. Der Großteil der Liegenschaft befindet sich mittlerweile im Eigentum eines neuen Investors. Der Bestand der ehemaligen Spitzenfabrik Henkels im südlichen Teil wurde anderwertig weiterverkauft. Hier soll ggf. ein internationales Studienkolleg untergebracht werden. Für die Hauptfläche ist die erforderliche Altlastenuntersuchung abgeschlossen. Die Gebäude im Norden der Fläche wurden abgeräumt, der Bauschutt allerdings nicht ordnungsgemäß entsorgt. Der B-Plan 774 wurde aufgehoben. Der Aufstellungsbeschluss für den neuen B-Plan 1246 erfolgte am 24.03.22. Das Bebauungskonzept befindet sich in Abstimmung. Im August 2023 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

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





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

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 2021 erneut ausgeschrieben. Der Zielbeschluss zur Entwicklung der Fläche ist in den politischen Gremien erfolgt (VO/0507/22). Der Höchstbietende trat in Verhandlungen ein und es erfolgten fachliche Abstimmungen mit der Verwaltung. Im Januar 2023 entschied sich der Höchstbietende gegen einen Flächenankauf vom BLB. Auch weitere Bieter haben in 2023 abgesagt. Das weitere Vorgehen soll mit dem BLB besprochen werden.

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

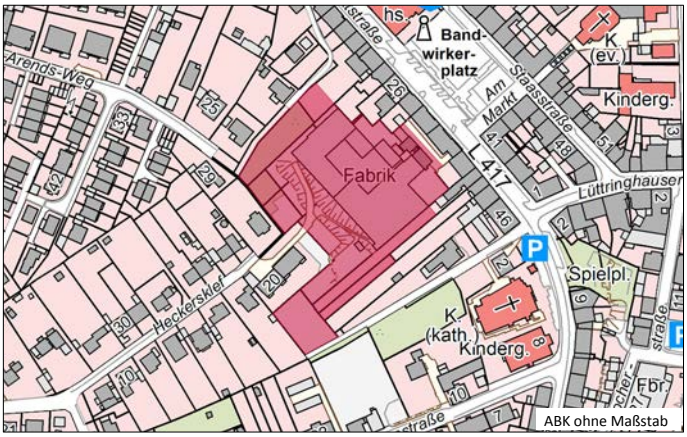
Flächengröße:	11.379,06 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle

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



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

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 neun kompakte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 115 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. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden. Im August 2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel von 25.05.20 und 26.03.22

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	115 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Schwarzbach Süd

Wohnbaupotenzialflächen

6-0263-3

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	60 - Oberbarmen-Schwarzbach
Eigentümer:	Privatperson, private Gesellschaft/en

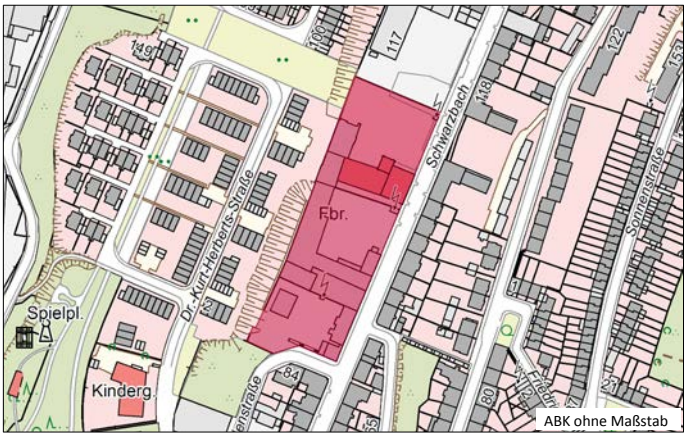
Flächengröße:	12.145,10 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	289 (Rechtskraft 31.07.1975)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Dienstleistung, Fahrradtrasse
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2001

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	historische Fabrikgebäude

Äußere Erschließung:	
Wohnlage:	einfache Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

Es handelt sich um den südlichen Teil der ehem. Seifenfabrik Luhns. Auf der Fläche befinden sich historische Produktionsgebäude, die seit über 20 Jahren brach liegen. Der Bereich ist klimatisch/lufthygienisch vorbelastet. Aufgrund der Vornutzung steht die Fläche unter Altlastenverdacht. Die Fläche liegt im Stadtumbaugebiet, das durch ungünstige städtebauliche/ strukturelle Merkmale gekennzeichnet ist. Positive Impulse, die auf die Entwicklung des Standortes ausstrahlen können, sind gleichwohl das große Neubaugebiet auf dem angrenzenden Bergischen Plateau. die 100 m entfernte Nordbahntrasse, die naheliegende Skaterhalle sowie eine Sport- und Bewegungsfläche. Der mittlere Gebäudeteil der Gesamtanlage ist denkmalgeschützt und saniert. Hier hat das Jobcenter (als Mieter) einen neuen Standort aufgebaut, ein wichtiger Anker für nachfolgende Nutzungen. Im ehemaligen Luhns-Verwaltungsgebäude (Schwarzbach 91) entsteht ein öffentlich gefördertes inklusives Wohnprojekt.
Die bestehenden Fabrikgebäude (Schwarzbach 105) sollen in 99 Wohnungen als Mix unterschiedlicher Größen umgebaut werden. Ein Bauantrag ist eingegangen. Das Projekt wurde zweimal im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal abschließend beraten. Die Baugenehmigung steht noch aus.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauantrag

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	mittel
Mögliche Wohneinheiten:	99 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),

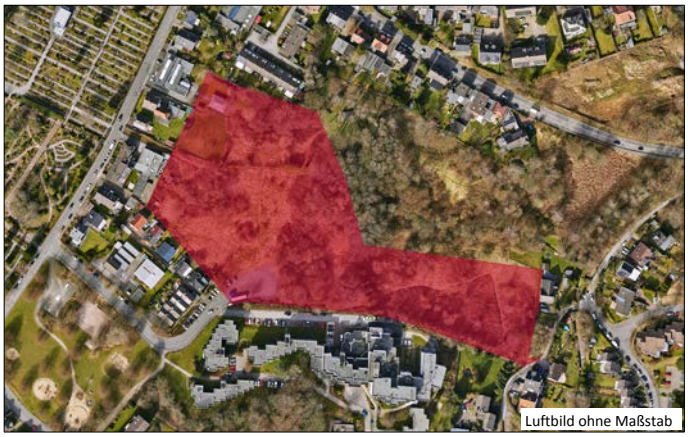
Topografie:	hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Parkanlage/Grünfläche/n, Altenheim
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

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: 26.03.2024

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. Im 2014 eingeleiteten BPlan-Verfahren ist eine Bürgerbeteiligung 05/2015 erfolgt. Danach stockte das Verfahren, weil auf der westlichen Fläche ein Quellbereich geschützt werden muss. Eine Abstimmung zu neu vorliegenden ergänzenden Fachgutachten ergab Ende 2022, dass eine Umplanung im östlichen Bereich des B-Plangebiets erfolgen wird. Die Umplanung ist noch nicht abgeschlossen, auf ihrer Basis muss erneut eine Bürgerbeteiligung erfolgen.

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

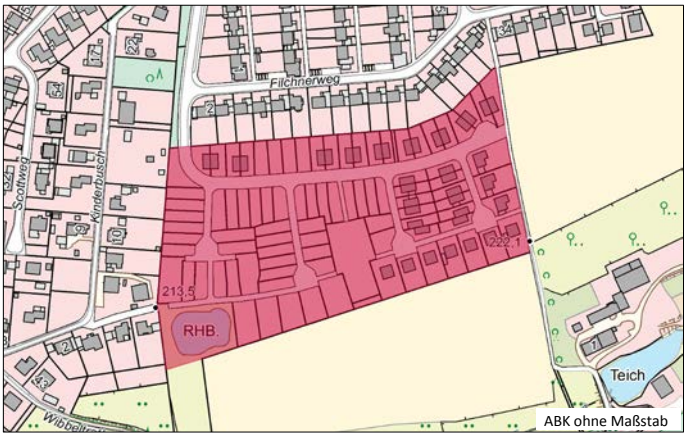
Flächengröße:	42.382,21 m² (circa 4,2 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	-

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:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

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 Anfrage).
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.
Die Baumaßnahmen sind weit vorangeschritten und zahlreiche Häuser sind schon errichtet. Die Fertigstellung des Projekts ist bis Ende 2024 geplant.

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

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

Kemmannstraße/Kuchhausen

Wohnbaupotenzialflächen

4-0141-0

Stadtbezirk/e:	4 - Cronenberg
Quartier/e:	40 - Cronenberg
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

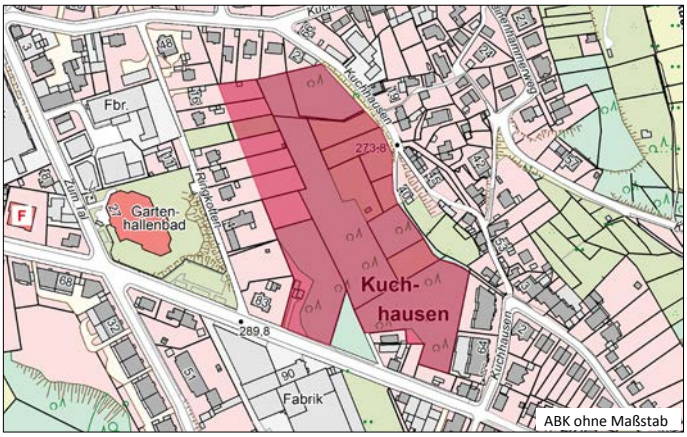
Flächengröße:	28.512,50 m² (circa 2,9 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Bereiche für gewerbliche und industrielle
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1214 (Aufstellungsbeschluss 23.02.2023)

Topografie:	leicht hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Gartenfläche/n
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

Die Wohnbaupotenzialfläche liegt sehr zentral, der Ortskern Cronenberg mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig erreichbar.
Die Eigentümer haben Ende 2014 einen Projektentwickler mit der Entwicklung der Fläche zur wohnbaulichen Nutzung beauftragt. Ein städtebauliches Rahmenkonzept liegt für die Gesamtfläche vor.
Nachdem das Projekt mehrere Jahre ins Stocken geraten war, sind die Eigentümer im Jahr 2020 mit einem neuen Projektentwickler in Kontakt getreten. Aktuell laufen konzeptionelle Abstimmungen zwischen Stadt und Projektentwickler.
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1214 - Im Brakel ist am 23.02.2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen erfolgt. Es werden 55 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern und 30 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, also insgesamt 85 WE, entstehen.
Derzeit werden notwendige Gutachten eingeholt. Es ist geplant, im nächsten Jahr 2024 die Offenlage durchzuführen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	FNP-Baufläche
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	70 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Oberheidter Straße/Häusgesbusch

Wohnbaupotenzialflächen

4-0143-0

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

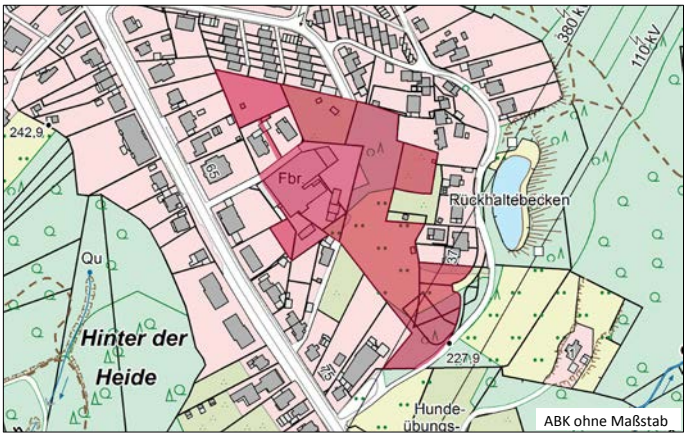
Flächengröße:	18.123,79 m² (circa 1,8 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	815A (Rechtskraft 09.11.2022)

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





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

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. Seit 09.11.2022 ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Der Erschließungsvertrag ist fertiggestellt. Ggf. wird die Fläche vor der Entwicklung an einen Investor verkauft.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauanträge, Baumaßnahmen

Bewertung:

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

Barmenia Allee/Ronsdorfer Straße

Wohnbaupotenzialflächen

0-0001-0

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

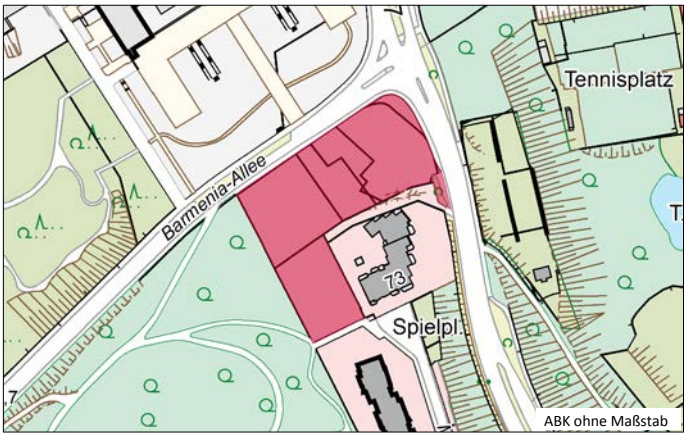
Flächengröße:	7.103,54 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

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. Ein Investor beabsichtigte, den "Wohnpark Friedenshöhe" mit sechs drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 61 Wohnungen sowie drei Tiefgaragen mit 82 Stellplätzen zu realisieren. Die Baugenehmigungen wurden 2021 erteilt, sie gelten drei Jahre. Erdarbeiten hatten begonnen, das Bauvorhaben wurde aber aufgrund eines Insolvenzverfahrens eingestellt. Ein neuer Investor hat das Grundstück erworben. Der neue Vorhabenträger beabsichtigt, das Bauvorhaben gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Durchführungsvertrages nunmehr selbst ordnungsgemäß fertigzustellen.

Quelle: Verwaltung; DEAL Wirtschaftsmagazin, https://www.harfid.de/bauen-aktuelle/wohnpark-friedenshoehe, WZ 14.02.2023

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

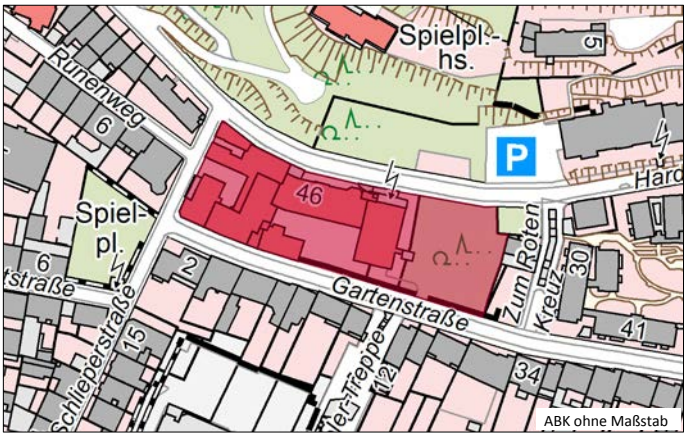
Flächengröße:	5.756,30 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Schwebebahnhaltestelle

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





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.03.2024

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

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 27.09.2023)

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: 26.03.2024

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 war 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 wurde die Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Seit 27.09.23 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Die Fläche wurde an einen Investor veräußert. Auf der planungsrechtlichen Grundlage des rechtskräftigen B-Plans können Abrissarbeiten begonnen und Bauanträge eingereicht werden. Dies ist noch nicht erfolgt.

Quelle: Verwaltung, WZ 08.02.20

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauanträge, Baumaßnahmen

Bewertung:

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

Obere Lichtenplatzer Straße

Wohnbaupotenzialflächen

7-0167-0

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

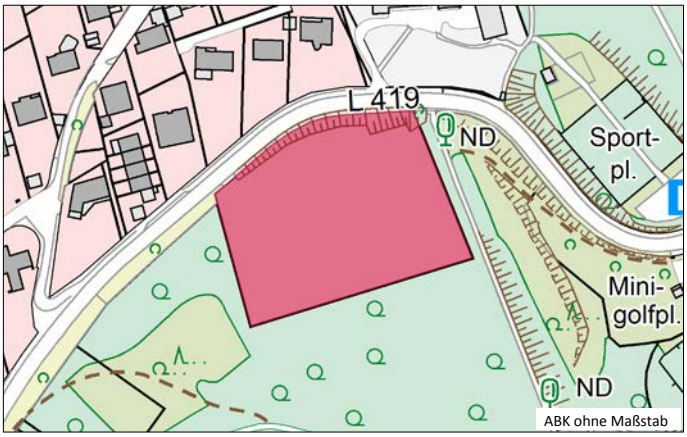
Flächengröße:	8.261,60 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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: 26.03.2024

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. Aufgrund konjunktureller Entwicklungen in der Bauwirtschaft konnte das Vermarktungsverfahren nicht erfolgreich abgeschlossen werden und ruht 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

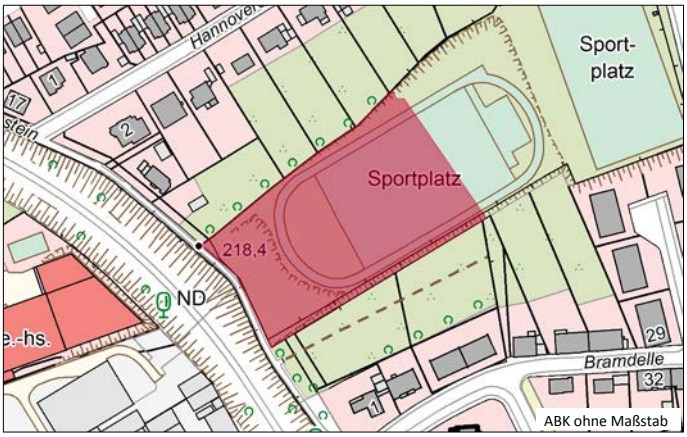
Flächengröße:	11.974,69 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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: 26.03.2024

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. Die Bauträger-Ausschreibung ist kurz vor Fertigstellung. Aufgrund des erheblichen Nachfragerückgangs bei den Käufern von Reihen- und Doppelhäusern ist auch die Nachfrage von Bauträgern nach Grundstücken zurückgegangen. Damit ist auch von einem geringeren Verkaufserlös für das Grundstück zu rechnen. Derzeit wird geprüft, ob die Bauträgerausschreibung verschoben werden soll, um die Chancen für einen höheren Kauferlös (bei verbesserter Marktlage) zu steigern.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Verkauf der Flächen, Bauanträge, Baumaßnahmen

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

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: 26.03.2024