



VO/0900/24

Anlage01\_Quartalsbericht\_II\_2024\_Wohnraumentwicklung

# Quartalsbericht II/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	28

## 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)

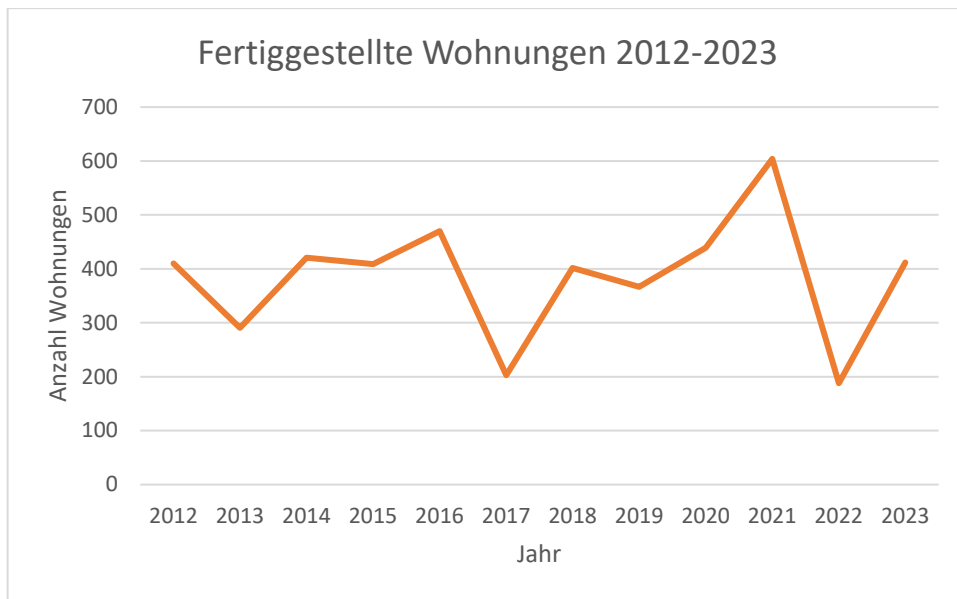
	Nichtwohngebäude			Ein- und Zweifamilienhaus			Mehrfamilienhaus			Summe
	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	
0 Elberfeld		-1	-3	6	0		147	11	18	178
1 Elberfeld West		-1		4	2			15		20
2 Uellendahl-Katernberg				8	0	2		-1		9
3 Vohwinkel				27	1			2		30
4 Cronenberg				7	0		19	0		26
5 Barmen		1	0	1	1		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
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>	<b>79</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>230</b>	<b>79</b>	<b>17</b>	<b>412</b>

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):

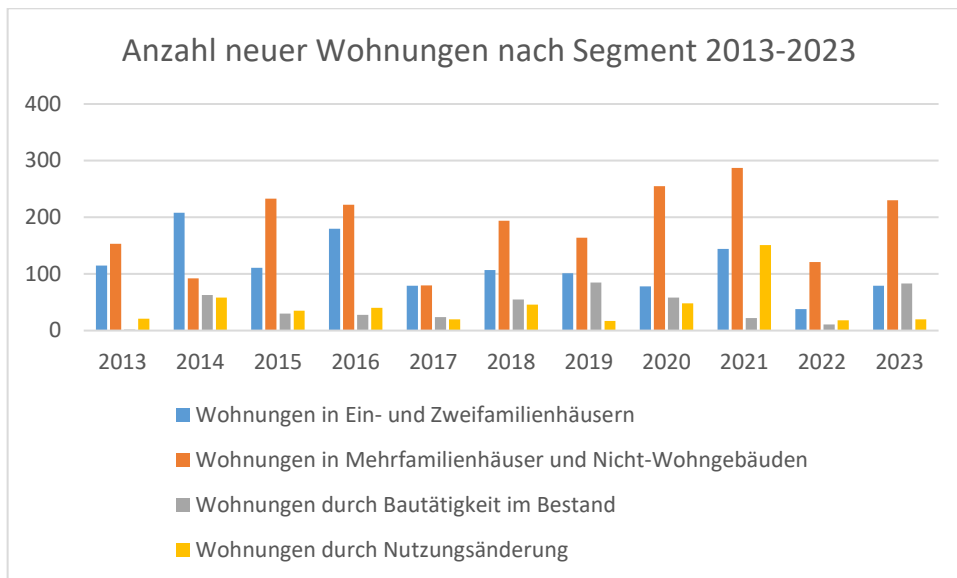
	Einwohner 31.12.2022		Einwohner 31.12.2023	Neue Wohnungen 2022		Neue Wohnungen 2023
0 Elberfeld	68.323	↗	68.435	61	↗	178
1 Elberfeld West	28.227	↗	28.396	20	→	20
2 Uellendahl-Katernberg	37.952	↘	37.769	6	↗	9
3 Vohwinkel	31.525	↘	31.306	9	↗	30
4 Cronenberg	20.921	↘	20.788	18	↗	26
5 Barmen	62.637	↗	62.874	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
	<b>365.958</b>	→	<b>366.051</b>	<b>188</b>	↗	<b>412</b>

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 – 2024 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
I. Quartal	3	6	25	80	54	1	23	48
II. Quartal	5	12	29	19	15	3	40	21
III. Quartal	25	67	66	72	102	6	15	*
IV. Quartal	170	317	247	270	433	178	334	*
<b>Summe</b>	<b>203</b>	<b>402</b>	<b>367</b>	<b>439</b>	<b>604</b>	<b>188</b>	<b>412</b>	<b>*</b>

\* Die Zahlen liegen noch nicht vor.

Anzahl **Baugenehmigungen von Wohnungen** einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal 2017 – 2024 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

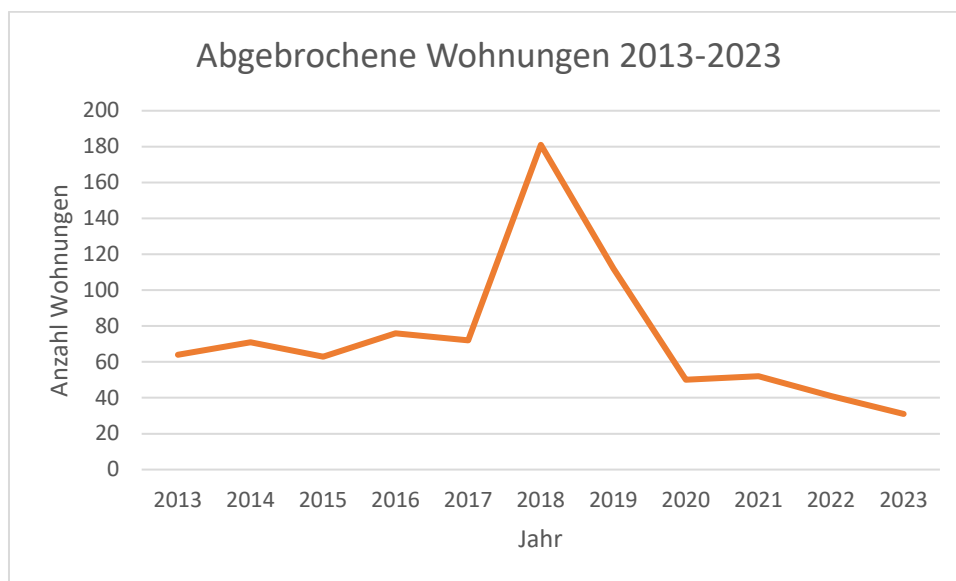
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
I. Quartal	179	339	123	62	45	182	104	70
II. Quartal	85	54	154	65	113	102	131	79
III. Quartal	77	309	124	70	183	135	128	*
IV. Quartal	100	93	192	96	228	215	52	*
<b>Summe</b>	<b>441</b>	<b>795</b>	<b>593</b>	<b>293</b>	<b>569</b>	<b>634</b>	<b>415</b>	<b>*</b>

\* 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)



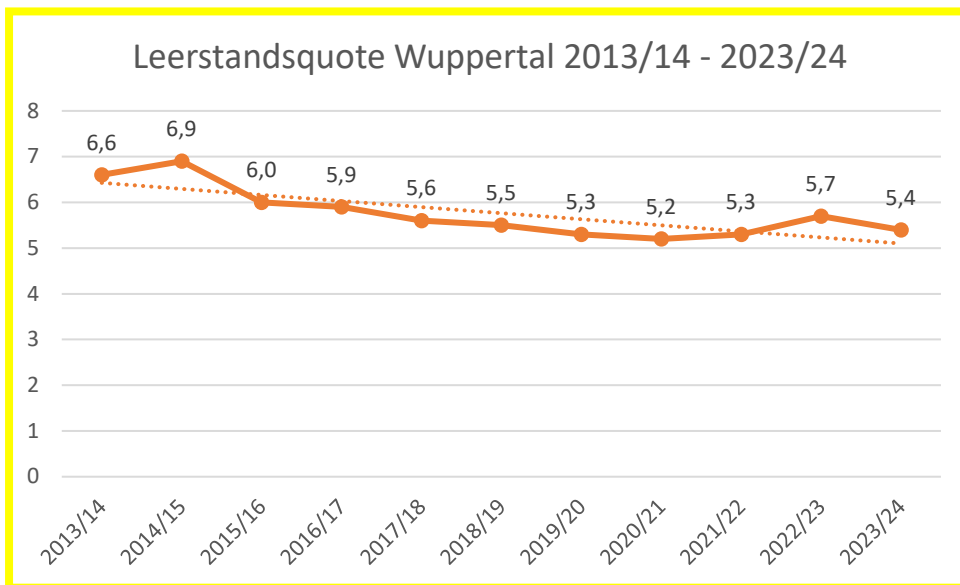
Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

#### 4. Wohnungsleerstand

Leerstandsquote 2022/2023 und **2023/24** 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 2022/2023		leerst. Wohnungen (ca.)	Leerstandsquote <b>2023/2024</b>
0 Elberfeld	2.450	6,1	↘	<b>2350</b>	<b>5,9</b>
1 Elberfeld West	1.000	6,2	↘	<b>950</b>	<b>6,0</b>
2 Uellendahl-Katernberg	800	3,9	→	<b>800</b>	<b>3,9</b>
3 Vohwinkel	800	5,0	↘	<b>750</b>	<b>4,8</b>
4 Cronenberg	600	5,0	↗	<b>600</b>	<b>5,1</b>
5 Barmen	2.150	6,2	↘	<b>1950</b>	<b>5,6</b>
6 Oberbarmen	1.550	6,6	↘	<b>1500</b>	<b>6,4</b>
7 Heckinghausen	750	6,1	↘	<b>650</b>	<b>5,2</b>
8 Langerfeld-Beyenburg	900	6,4	↘	<b>800</b>	<b>5,7</b>
9 Ronsdorf	500	4,5	↘	<b>500</b>	<b>4,3</b>
<b>Summe gerundet</b>	<b>11.500</b>	<b>5,7</b>	<b>↘</b>	<b>10.850</b>	<b>5,4</b>

Leerstandsquote Gesamtstadt **2013/14 bis 2023/24** (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 bebaut sind:

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	mögl. WE	Größe / qm	Entwicklungsstand
BA	Willibrord-Lauer-Weg/Liebigstr.	Innenentwicklung	33	2.341	entwickelt / gebaut
VO	Ludgerweg/Filchnerweg	Außenentwicklung	75	42.382	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.

**ohne Aktivitäten** – Es gibt keine Aktivitäten von Externen (Eigentümer/innen, Architekt/innen, Investor/innen).

### 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 Heubbruch	Innenentwicklung	300	58.418	in Realisierung / im Bau
BA	Barmer Bogen / Siegesstr.	Innenentwicklung	300	31.815	in Entwicklung
BA	Christbusch / Ritterstr.	Innenentwicklung	160	5.354	ohne Aktivitäten
CR	RPD-Hipkendahl	Außenentwicklung	150	63.439	in Vorbereitung
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
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
BA	RPD-Hatzfelder Büsche	Innenentwicklung	55	25.053	in Vorbereitung
EL	Hardtstr./ Marienhospital	Innenentwicklung	54	5.756	in Realisierung / im Bau
HE	Obere Lichtenplatzer Straße	Innenentwicklung	36	8.261	in Vorbereitung
OB	Löhlerlen/ Am Eckstein	Innenentwicklung	34	11.974	in Entwicklung
RO	Holthäuser Straße/An der Blutfinke	Innenentwicklung	33	11.477	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.

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

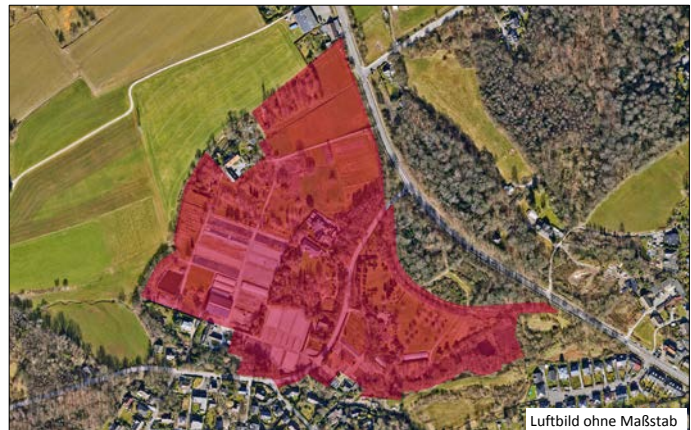
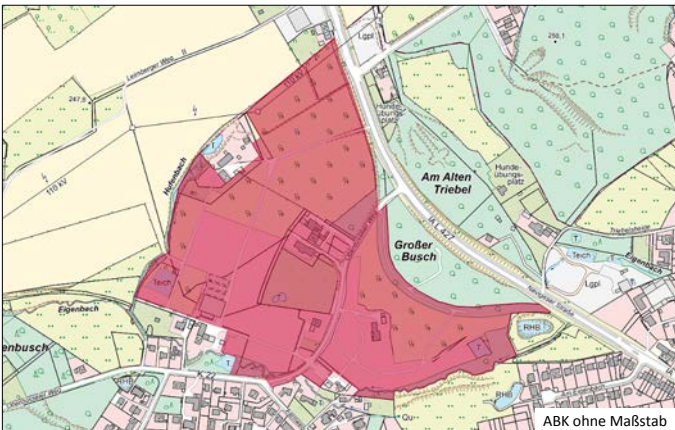
<b>Flächengröße:</b>	150.852,75 m <sup>2</sup> (circa 15,1 ha)
<b>Lage:</b>	am Ortsrand
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

<b>Topografie:</b>	hängig (nach Südwesten fallend)
<b>Umgebungsnutzung:</b>	Wohnen
<b>Brachfläche:</b>	nein
<b>Nutzungsaufgabe:</b>	-

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

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Die Fläche ist mit der 1. Änderung des RPD auf Beschluss des Rates (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 per Bus in ca. 10 min erreichbar. Die Nahversorgung im Quartier Eckbusch ist verbessert worden, bleibt jedoch ausbaufähig. Grundschule und Kindergarten liegen ca. 500-650 m Luftlinie entfernt. Die ansässige Gärtnerei hat ihren Betrieb Ende 2021 aufgegeben. Insgesamt stehen mit Flächen zweier weiterer Eigentümer rund 15 ha als Potenzialfläche zur Verfügung. Ein Projektentwickler hat die Flächen der Gärtnerei gesichert. Ein Zielbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung wurde im März 2022 gefasst. Eine Erweiterung der Potenzialfläche um drei Hektar wurde 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 dieses Entwurfs ist in Bearbeitung. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1288 erfolgte am 01.06.2023. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Dezember 2023 statt. **Momentan werden vor allem wasserrechtliche Fragestellungen (Quellbereiche und Gewässer) abgestimmt, voraussichtlich ist eine überschaubare Anpassung des Bebauungskonzeptes erforderlich.**

Quelle: Verwaltung; [www.dialog-pflanzenhof-quartier.de](http://www.dialog-pflanzenhof-quartier.de)

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

### Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Außenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	mittelfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	sehr gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	300 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	keine	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

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

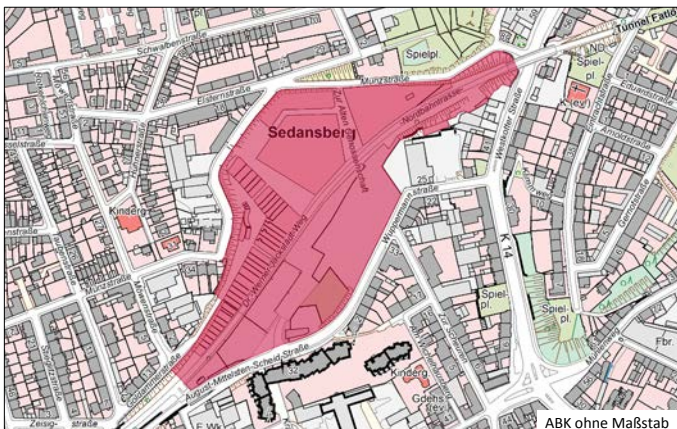
<b>Flächengröße:</b>	58.418,21 m <sup>2</sup> (circa 5,8 ha)
<b>Lage:</b>	zentrumsnah
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle,

<b>Regionalplan:</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Wohnbaufläche, Grünfläche
<b>Bebauungspläne:</b>	1241_2A (Aufstellungsbeschluss 06.06.2024),

<b>Topografie:</b>	eben
<b>Umgebungsnutzung:</b>	Wohnen
<b>Brachfläche:</b>	vormals Infrastruktur (technisch)
<b>Nutzungsaufgabe:</b>	1990er Jahre

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Bahnfläche/n
<b>Bestand Bebauung:</b>	Recyclinghof, Einzelgebäude

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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 1241/I erlangte am 16.09.2021 Rechtskraft. Die Hochbaumaßnahmen sind hier in Umsetzung. **Am 06.06.2024 erfolgte ein Beschluss zur Teilung des südlichen Entwicklungsbereichs in zwei Bebauungspläne und ein erneuter Offenlagebeschluss für den südwestlichen B-Plan-Teil 1241/2A.**

Quelle: Verwaltung

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Altlastensanierung, Bauleitplanung (Fortführung südlicher Teil), Erschließung

### Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	kurzfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Realisierung/im Bau	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	350 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	Altlasten	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

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

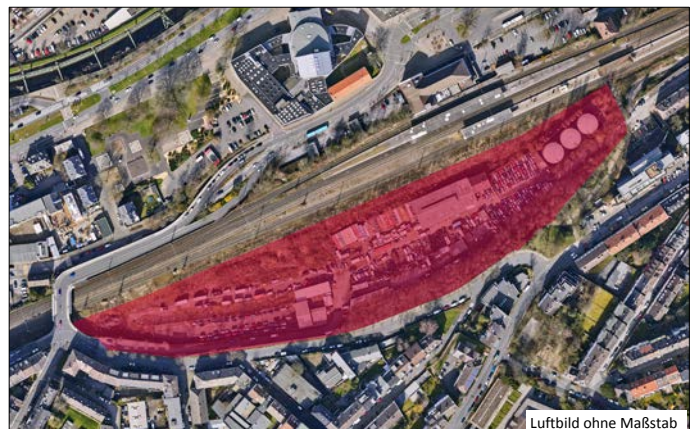
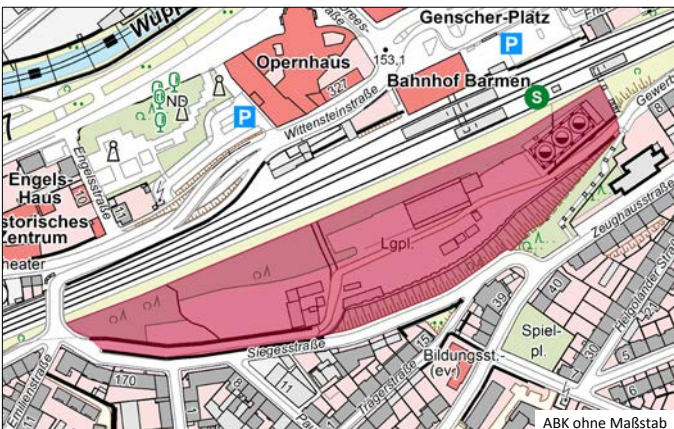
<b>Flächengröße:</b>	31.814,70 m <sup>2</sup> (circa 3,2 ha)
<b>Lage:</b>	zentrumsnah
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	sehr gut
<b>Nähe zu:</b>	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gewerbe
<b>Bestand Bebauung:</b>	Hallen, Öltanks

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Barmer Innenstadt direkt am Barmer Bahnhof. Die Einzelhandelsversorgung ist gut. Soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten sowie Kultureinrichtungen (Opernhaus, Historisches Zentrum) sind fußläufig erreichbar. Die Fläche 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" ausgeschrieben. 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 Abstimmungen mit Bahn, Investor und Stadt zur barrierefreien Anbindung der Wohnbaufläche an den Bahnhof und den Bahnhofsvorplatz/Busbahnhof. **Im B-Plan-Verfahren ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung für Ende August 2024 vorgesehen.**

Quelle: Verwaltung; VO/1821/21; VO/0453/24

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Lärmgutachten / Altlastengutachten, Bauleitplanung

### Bewertung:

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

<b>Stadtbezirk/e:</b>	5 - Barmen
<b>Quartier/e:</b>	58 - Hesselberg
<b>Eigentümer:</b>	private Gesellschaft/en

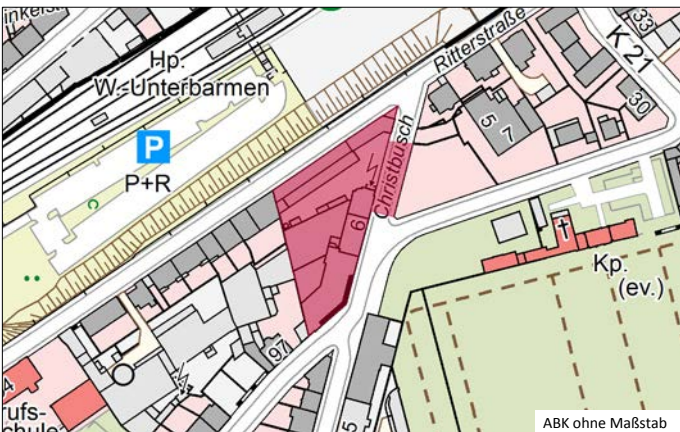
<b>Flächengröße:</b>	4.026,02 m <sup>2</sup> (circa 0,4 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

<b>Regionalplan:</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungspläne:</b>	1273_2 (Aufstellungsbeschluss 31.08.2023), 802 (Rechtskraft 17.05.1996)

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gewerbe
<b>Bestand Bebauung:</b>	ja

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage



## Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Das Objekt Christbusch/Ritterstraße (ehem. Metallverarbeitung) steht seit 2009 leer und hat durch Vandalismus gelitten. 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. Eine Immobiliengesellschaft beabsichtigte, am Standort zwei Demenz-Wohngemeinschaften, 95 seniorengerechte Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Tagespflege zu realisieren ("Christbusch4YOU"). Mit Aufstellung des B-Planes 1273 wurde 2021 ein Verfahren eingeleitet. Für den B-Planteile 1273/2 - Christbusch / Ritterstr. - (Christbusch4YOU) wurden am 31.08.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Offenlagebeschluss für den Teil 1273/1 erfolgte am 27.10.23. Bei der 3. Beratung des Vorhabens "Christbusch4YOU" im Gestaltungsbeirat wurde für den Bereich des B-Plans 1273/2 einhellig ein Qualifizierungsverfahren empfohlen.

Allerdings hat sich der Projektentwickler nun aus dem Vorhaben zurückgezogen, entsprechend ist das Planverfahren zum Erliegen gekommen.

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

## Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

## Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	kurzfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	ohne Aktivitäten	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	160 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	Altlasten	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Geschosswohnungsbau

<b>Stadtbezirk/e:</b>	4 - Cronenberg
<b>Quartier/e:</b>	42 - Hahnerberg
<b>Eigentümer:</b>	mehrere Privatpersonen, Stadt Wuppertal

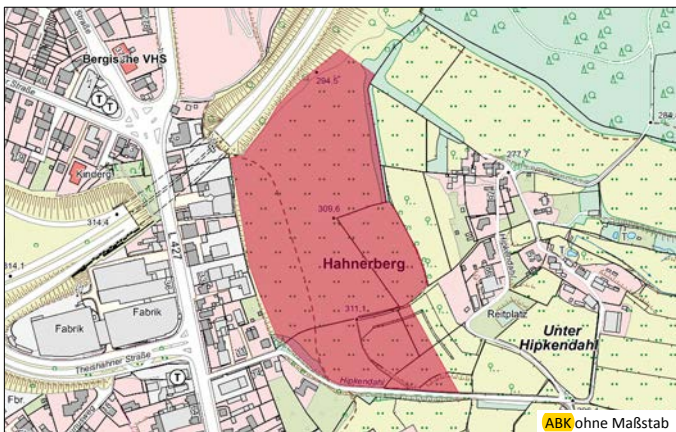
<b>Flächengröße:</b>	63.439,01 m <sup>2</sup> (circa 6,3 ha)
<b>Lage:</b>	am Ortsrand
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

<b>Regionalplan:</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
<b>Flächennutzungsplan:</b>	nicht genehmigte Darstellung: Grünfläche - Dauerkleingarten
<b>Bebauungspläne:</b>	keine

<b>Topografie:</b>	hängig (nach Osten fallend)
<b>Umgebungsnutzung:</b>	Wohnen, Mischgebiet
<b>Brachfläche:</b>	nein
<b>Nutzungsaufgabe:</b>	-

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Landwirtschaft/Grünland
<b>Bestand Bebauung:</b>	keine

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Die Fläche ist mit der 1. Änderung des RPD gegen den Wunsch der Stadt (Beschluss vom 26.09.2019 - VO/0714/19) als ASB-Reservefläche im Regionalplan dargestellt worden. Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich um eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung des bisher dargestellten Siedlungsbereiches. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden aufgrund des hohen Wohnbauflächenbedarfes in Kauf genommen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist in Randbereichen erforderlich. Die Fläche eignet sich aus siedlungsstruktureller und topografischer Sicht gut für eine wohnbauliche Nutzung. Kita und Nahversorgung sind fußläufig erreichbar. Die nächste Grundschule liegt ca. 1.500 m entfernt. Die Machbarkeit der Erschließung ist zu prüfen. Die im RPD rein rechnerisch angenommenen 306 WE lassen sich hier im Übergang zur Landschaft, im Randbereich des FFH-Gebietes Gelpe nicht realisieren. Entsprechend der vorhandenen Strukturen wird die Bebauungsdichte von Westen nach Osten abnehmen, mit Geschosswohnungsbau im Westen über Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern und mit großzügigem Abstand zur Ortschaft Unter Hipkendahl. Gemäß Ratsbeschluss vom 26.02.24 wird eine Quote von 30% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1295 - Hipkendahl - und die 164. Flächennutzungsplanänderung sollte in Bezug zum Ratsbeschluss zur Entwicklung von drei großen Wohnbauflächen (VO/0534/23) am 06.06.2024 gefasst werden. Die Entscheidung wurde vertagt. **Quelle: Verwaltung**

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung / FFH-Verträglichkeitsprüfung

### Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Außenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	nicht kalkulierbar
<b>Potenzialart:</b>	ASB-Baufläche	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	schwierig
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Vorbereitung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	150 WE (nach Schätzung)
<b>Restriktionen:</b>	Naturschutz, Politische Entscheidung	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Geschosswohnungsbau und Individualwohnungsbau

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

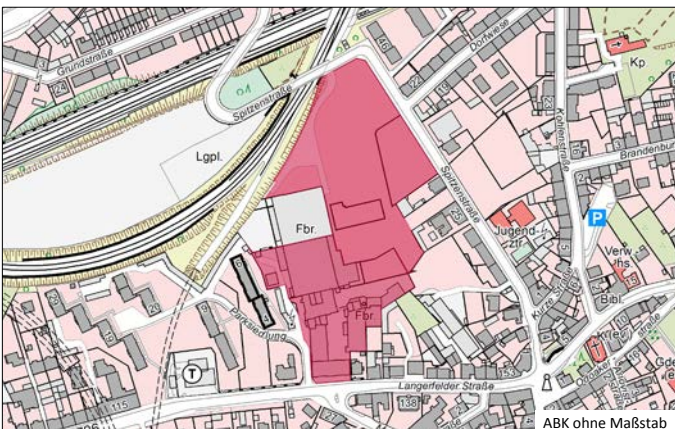
<b>Flächengröße:</b>	29.833,38 m <sup>2</sup> (circa 3,0 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Industrie, Gewerbe
<b>Bestand Bebauung:</b>	Fabrikgebäude

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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.

Für das ehemalige Gewerbeareal wurde am 24.03.2022 ein Aufstellungsbeschluss zur Errichtung von Mischstrukturen und Wohngebäuden gefasst (Bebauungsplan 1246). Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) erfolgte am 22.08.2023.

Da sich die Flächen im Geltungsbereich unterschiedlich schnell entwickeln lassen, soll das Planverfahren geteilt werden. Vorgesehen ist eine entsprechende Beschlussfassung im Herbst 2024. Im zukünftig südlichen Teil ist ein urbanes Gebiet mit einer privaten Hochschule samt zugehörigen Apartments, einem Café sowie einem Weinkeller und ergänzenden Nutzungen geplant.

Quelle: Verwaltung, WZ 20.09.2021, WZ 28.07.2022

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

### Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	mittelfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	mittel
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	140 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
<b>Restriktionen:</b>	Altlasten	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau,

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

<b>Flächengröße:</b>	24.506,30 m <sup>2</sup> (circa 2,5 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Wald
<b>Bestand Bebauung:</b>	keine

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Die Fläche 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 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 Stellplätze. Der B-Plan müsste an neue Baukonzepte 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 Zielbeschluss zur Entwicklung der Fläche ist in den politischen Gremien erfolgt (VO/0507/22). Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) hatte die Fläche bis 2021 mehrfach erfolglos ausgeschrieben. **Bis Mitte Juli 2024 erfolgte ein erneutes Bieterverfahren im Höchstpreisverfahren. In der 1. Runde des Bieterverfahrens sind keine Kaufgebote eingegangen. Das Ergebnis der 2. Runde bleibt abzuwarten.**

Quelle: Verwaltung

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Städtebauliche Qualifizierung/Wettbewerb, Bauleitplanung

### Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	mittelfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit Baurecht	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Vorbereitung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	110 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	Topographie, Wald	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Geschosswohnungsbau, Individualwohnungsbau

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

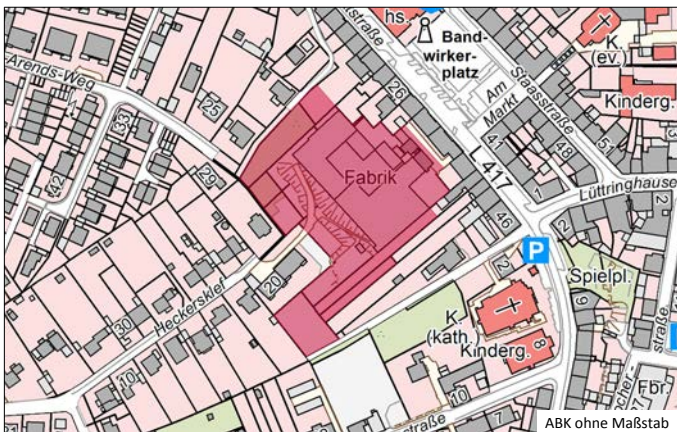
<b>Flächengröße:</b>	11.379,06 m <sup>2</sup> (circa 1,1 ha)
<b>Lage:</b>	zentrumsnah
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gewerbe
<b>Bestand Bebauung:</b>	Fabrikgebäude

<b>Äußere Erschließung:</b>	erforderlich
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



**Beschreibung der Fläche / Sachstand** Stand: 14.08.2024

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 Wohnungsbau gemäß Vorgab der Stadt. Zugänge für den Fußgängerverkehr wird es von der Marktstraße 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

<b>Bewertung:</b>	
<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung
<b>Restriktionen:</b>	Altlasten
<b>Verfügbarkeit:</b>	mittelfristig
<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	115 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Geschosswohnungsbau

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

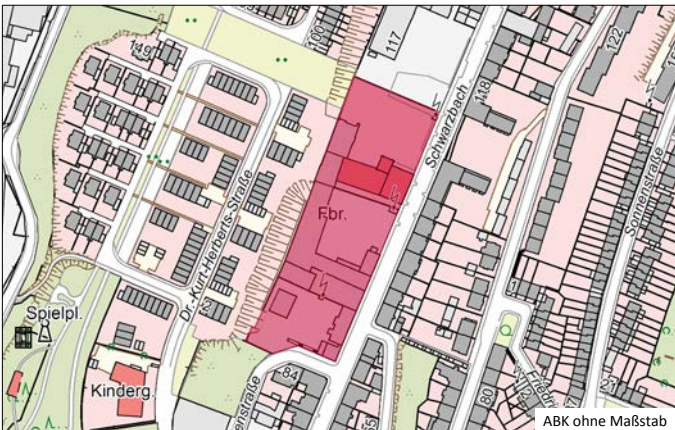
<b>Flächengröße:</b>	12.145,10 m <sup>2</sup> (circa 1,2 ha)
<b>Lage:</b>	zentrumsnah
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

<b>Regionalplan:</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Gewerbliche Baufläche
<b>Bebauungspläne:</b>	289 (Rechtskraft 31.07.1975)

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gewerbe
<b>Bestand Bebauung:</b>	historische Fabrikgebäude

<b>Äußere Erschließung:</b>	
<b>Wohnlage:</b>	einfache Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Es handelt sich um den südlichen Teil der ehem. Seifenfabrik Luhs. 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 Luhs-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:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	kurzfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit Baurecht	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	mittel
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Vorbereitung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	99 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	Altlasten	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Geschosswohnungsbau

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

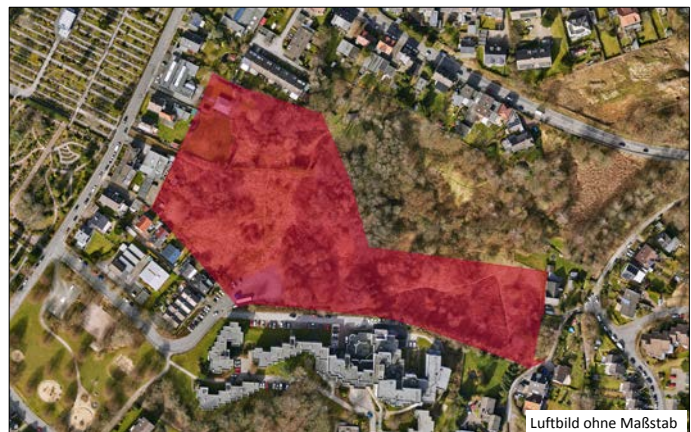
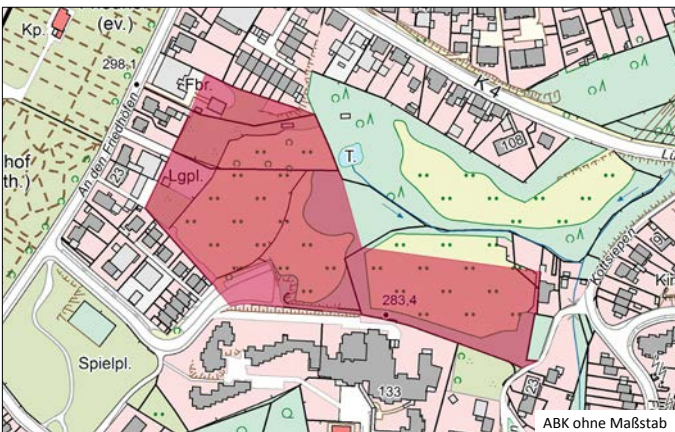
<b>Flächengröße:</b>	27.874,54 m <sup>2</sup> (circa 2,8 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	zufriedenstellend
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Parkanlage/Grünfläche/n
<b>Bestand Bebauung:</b>	keine

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Die östl. Teilfläche der Potenzialfläche ist im FNP als Wohnbaureservefläche dargestellt. Sie soll um die nicht mehr benötigten, nordwestlich anschließenden Friedhofserweiterungsflächen erweitert werden (89. FNP-Änderung). Die Fläche ist sehr gut für Wohnen geeignet. Eine Bushaltestelle liegt angrenzend, Infrastruktureinrichtungen und das Zentrum Ronsdorf sind fußläufig erreichbar. Das Rahmenkonzept sieht unter Berücksichtigung von Schutzabständen zu den Gewässern und Biotopen auf der östl. Teilfläche eine Bebauung von 7 Mehrfamilienhäusern mit ca. 49 Eigentumswohnungen vor, auf der westl. Teilfläche den Bau von 27 Einfamilienhäusern. Im 2014 eingeleiteten BPlan-Verfahren ist 2015 eine Bürgerbeteiligung erfolgt. Danach stockte das Verfahren, weil auf der westl. Fläche ein Quellbereich geschützt werden muss. Eine Abstimmung zu neu vorliegenden Fachgutachten ergab Ende 2022, dass eine Umplanung im südwestl. Bereich des B-Plangebiets erfolgen muss. **Die Umplanung ist noch nicht abgeschlossen, angedacht ist eine Verschiebung einer Versickerungsmulde und der Verzicht auf ein Doppelhaus. Aufgrund der bisherigen Zeitspanne werden bis Ende 2024 die politischen Gremien (Bezirksvertretung Ronsdorf, Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen) erneut über dieses Verfahren informiert. Außerdem wird eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgen. Die Beteiligungen werden online durchgeführt.**

Quelle: Verwaltung, Bauträger

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Öffentlichkeitsbeteiligung, Satzungsbeschluss

### Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Außenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	mittelfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	76 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	Quellbereich/e	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

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

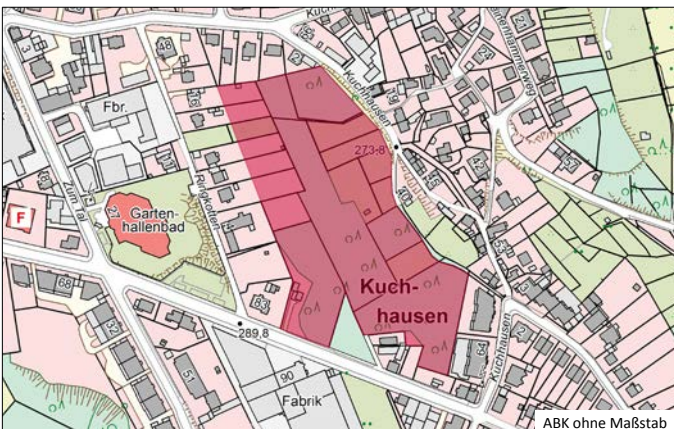
<b>Flächengröße:</b>	28.512,50 m <sup>2</sup> (circa 2,9 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	nicht zufriedenstellend
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gartenfläche/n
<b>Bestand Bebauung:</b>	keine

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	mittelfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	70 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	keine	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

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

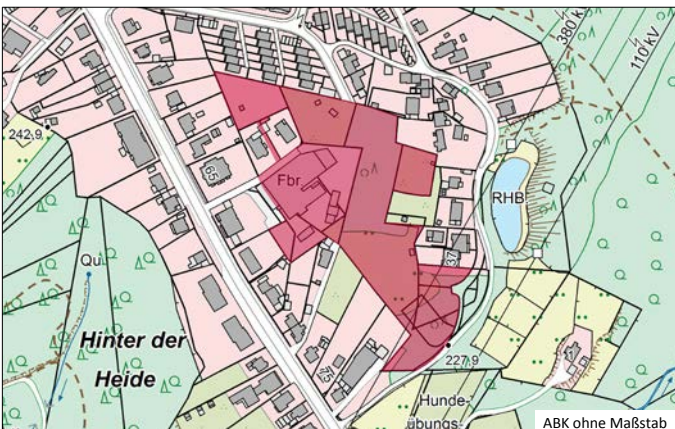
<b>Flächengröße:</b>	18.123,79 m <sup>2</sup> (circa 1,8 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	zufriedenstellend
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland
<b>Bestand Bebauung:</b>	Fabrikgebäude

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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 Gemengelagekonzept. 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:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	mittelfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit Baurecht	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	61 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	Hochspannungsfreileitung	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

<b>Stadtbezirk/e:</b>	0 - Elberfeld
<b>Quartier/e:</b>	04 - Griffenberg
<b>Eigentümer:</b>	private Gesellschaft/en

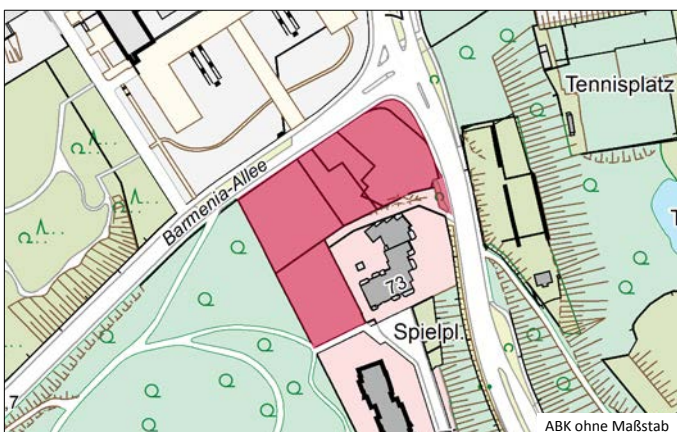
<b>Flächengröße:</b>	7.103,54 m <sup>2</sup> (circa 0,7 ha)
<b>Lage:</b>	am Ortsrand
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	zufriedenstellend
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

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

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

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

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand Stand: 14.08.2024

Die benachbart 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 Planungsrecht für den Siegerentwurf aus einem Wettbewerbsverfahren 2016 schaffen. Das Vorhaben ist nicht umgesetzt worden. Ein neuer Entwurf kann auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des BPlanes 1236V realisiert werden. Ein Investor beabsichtigte, den "Wohnpark Friedenshöhe" mit sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 61 Wohnungen sowie drei Tiefgaragen mit 82 Stellplätzen zu realisieren. Die Baugenehmigungen wurden 2021 erteilt. Erdarbeiten hatten begonnen, das Bauvorhaben wurde aber aufgrund eines Insolvenzverfahrens eingestellt. Ein neuer Investor hat das Grundstück erworben. Er beabsichtigt, das Bauvorhaben gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Durchführungsvertrages nunmehr selbst ordnungsgemäß fertigzustellen. **Anträge zur Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigungen sind im April 2024 eingegangen.**

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

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

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

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

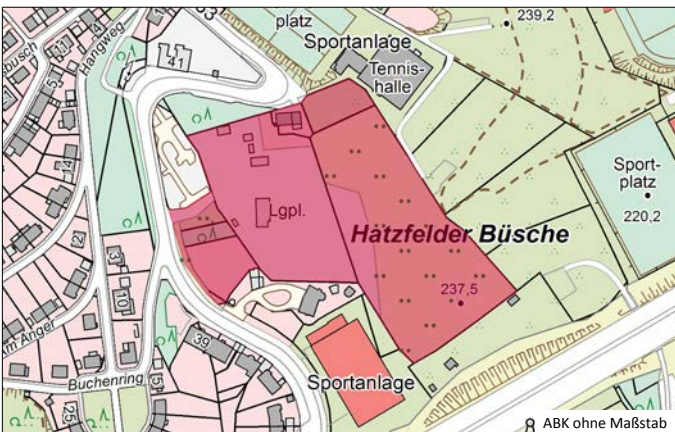
**Flächengröße:** 25.052,83 m<sup>2</sup> (circa 2,5 ha)  
**Lage:** innerstädtisch integriert  
**ÖPNV-Qualität:** zufriedenstellend  
**Nähe zu:** Bushaltestelle

**Regionalplan:** Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)  
**Flächennutzungsplan:** Grünfläche - Dauerkleingarten, Fläche für den Gemeinbedarf - Fläche für Sport und  
**Bebauungspläne:** keine

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

**Bisherige Nutzung:** Landwirtschaft/Grünland  
**Bestand Bebauung:** keine

**Äußere Erschließung:** erforderlich  
**Wohnlage:** mittlere Wohnlage



## Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Die Fläche A46 / östl. Hatzfelder 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. Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich um eine kleinflächige Ergänzung im Übergang zu einer Kleingartenanlage. Durch die relativ günstige Lage weist die Fläche eine gute infrastrukturelle Ausstattung bei gleichzeitig relativ hoher ökologischer Verträglichkeit auf. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsraumes und ist topografisch und siedlungsstrukturell gut für Wohnen geeignet. Östlich der Potenzialfläche liegt eine Kleingartenanlage, die nur über schmale, einspurige Wegeverbindungen erschlossen wird. Von hier aus ist keine Erschließung möglich. Die Eigentümer haben 2022 mit Investoren und der Autobahn GmbH bzgl. einer Entwicklung kommuniziert. Erst wenn der Lärmschutz der A46 an dieser Stelle weitergeführt ist, kann eine wohnbauliche Entwicklung angestoßen werden. Es sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser und auch Einfamilienhäuser entstehen. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1296 - Hatzfelder Büsche und die 165. Flächennutzungsplanänderung sollte in Bezug zum Ratsbeschluss zur Entwicklung von drei großen Wohnbauflächen (VO/0534/23) am 06.06.2024 gefasst werden. Die Entscheidung wurde vertagt.

Quelle: Verwaltung

## Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

## Bewertung:

<b>Kategorie:</b> Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b> nicht kalkulierbar
<b>Potenzialart:</b> ASB-Baufläche	<b>Entwicklungsaussichten:</b> mittel
<b>Entwicklungsstand:</b> in Vorbereitung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b> 55 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
<b>Restriktionen:</b> Lärmbelastung	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b> Geschosswohnungsbau und Individualwohnungsbau

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

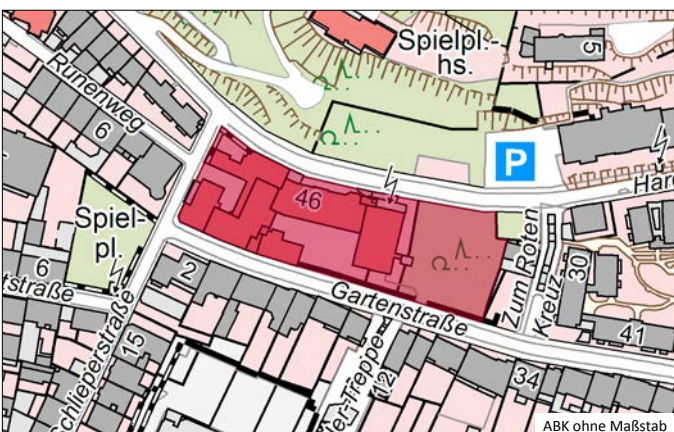
<b>Flächengröße:</b>	5.756,30 m <sup>2</sup> (circa 0,6 ha)
<b>Lage:</b>	zentrumsnah
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	sehr gut
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle, Schwebbahnhaltestelle

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gemeinbedarf
<b>Bestand Bebauung:</b>	Klinikgebäude

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage



<h3>Beschreibung der Fläche / Sachstand</h3> <p>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 Wirtschaftsgebäuden und der Neubau eines Parkhauses geplant.</p> <p>Der Standort liegt am Rande der Parkanlage Hardt in qualitativ guter, innenstadtnaher Wohnlage.</p> <p>Die Projektumsetzung erfolgt bisher eher schleppend, die Realisierung schreitet aber langsam voran und konzentriert sich auf die südwestlichen Gebäudeteile an der Garten- und Schlieperstraße.</p> <p>Der 1. Bauabschnitt (Gartenstr. 1, 3, 5 und Schlieperstr. 3) mit 18 Wohnungen und einem Parkhaus findet sich seit 2015 im Bau. Die Umabmaßnahmen sind hier weit fortgeschritten.</p> <p>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.</p> <p><b>Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel 24.07.2020</b></p>	<b>Stand: 14.08.2024</b>
--	--------------------------

<h3>Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte</h3> <p>keine, Projekt in Realisierung</p>
--

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

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

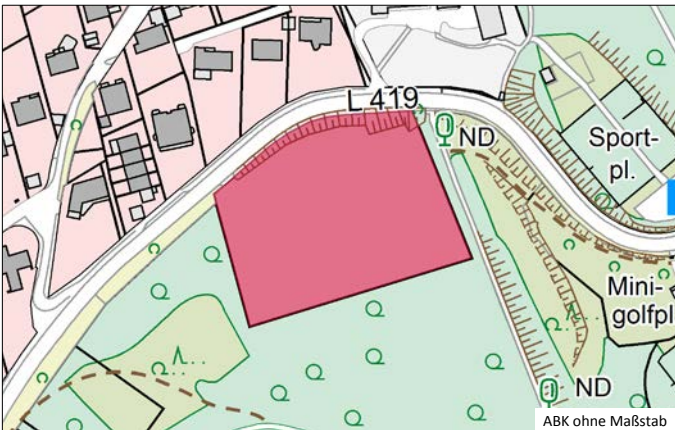
<b>Flächengröße:</b>	8.261,60 m <sup>2</sup> (circa 0,8 ha)
<b>Lage:</b>	am Ortsrand
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	zufriedenstellend
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

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

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Altenheim
<b>Bestand Bebauung:</b>	keine (abgeräumt)

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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 Wohnbebauung 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:

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

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

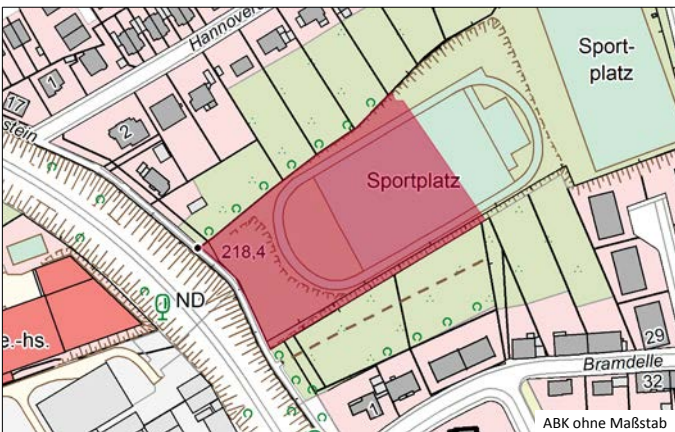
<b>Flächengröße:</b>	11.974,69 m <sup>2</sup> (circa 1,2 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	gut
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

<b>Regionalplan:</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Wohnbaufläche
<b>Bebauungspläne:</b>	1233 (Rechtskraft 27.04.2022)

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Sportanlage/n
<b>Bestand Bebauung:</b>	keine

<b>Äußere Erschließung:</b>	erforderlich
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage



## Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Mit Ratsbeschluss vom 07.03.2016 wurde eine Teilfläche des Sportplatzgeländes Löhrrerlen 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/Löhrrerlen 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 Käuferlös (bei verbesserter Marktlage) zu steigern.

Quelle: Verwaltung

## Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Verkauf der Flächen, Bauanträge, Baumaßnahmen

## Bewertung:

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

# Holthäuser Straße/An der Blutfinke

## Wohnbaupotenzialflächen

9-0230-0

<b>Stadtbezirk/e:</b>	9 - Ronsdorf
<b>Quartier/e:</b>	90 - Ronsdorf-Mitte/Nord
<b>Eigentümer:</b>	mehrere Privatpersonen

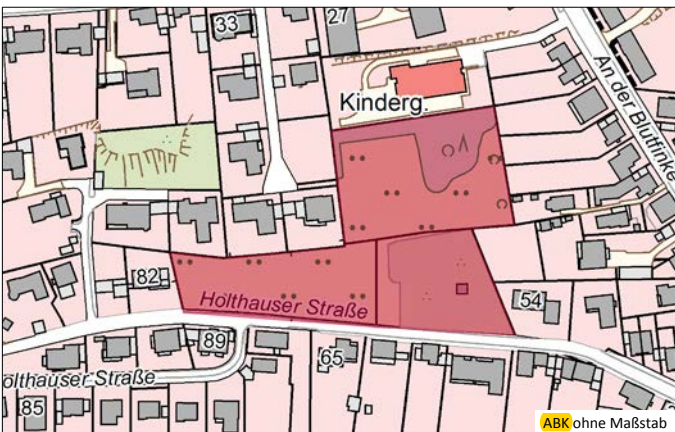
<b>Flächengröße:</b>	11.476,81 m <sup>2</sup> (circa 1,1 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	zufriedenstellend
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

<b>Regionalplan:</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Wohnbaufläche
<b>Bebauungspläne:</b>	1280 (Aufstellungsbeschluss 06.06.2024)

<b>Topografie:</b>	starkhängig (nach Süden fallend)
<b>Umgebungs-nutzung:</b>	Wohnen, Kindertagesstätte
<b>Brachfläche:</b>	nein
<b>Nutzungsaufgabe:</b>	-

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Landwirtschaft/Grünland
<b>Bestand Bebauung:</b>	keine

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	gute Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

Die Potenzialfläche liegt integriert innerhalb vorhandener Bebauung in attraktiver Wohnlage. Das Zentrum Ronsdorf ist fußläufig erreichbar. Direkt nördlich angrenzend befindet sich eine Kindertagesstätte. Im FNP wird die gesamte Ortslage als Wohnbaufläche dargestellt, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Es liegen städtebauliche Entwürfe von Investoren vor. Der dichteste Entwurf sieht eine verdichtete Reihenhausbebauung mit 35 Wohneinheiten vor. Aus Sicht der Stadtverwaltung eignet sich die Fläche eher für die Realisierung einer lockeren Bebauung mit Doppelhäusern. Der Alternativentwurf der Verwaltung, in den auch das östliche Grundstück eines weiteren Eigentümers miteinbezogen wurde, sieht 28 Wohneinheiten vor. Weitere Gespräche mit dem/n Investor/en und Eigentümer/innen sind geplant. Im August 2021 wurde ein Entwurf mit 33 Wohneinheiten vorgelegt. Am 06.06.2024 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1280 - Holthäuser Straße - zur Entwicklung der Fläche als Wohngebiet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden bis August 2024 abgeschlossen sein, so dass darauffolgend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit geplant werden kann.

Quelle: Verwaltung

### Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Öffentlichkeitsbeteiligung, Satzungsbeschluss

### Bewertung:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	kurzfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit B-Plan im Verfahren	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	33 WE (nach vorliegendem Konzept)
<b>Restriktionen:</b>	keine	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	Individualwohnungsbau

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

<b>Flächengröße:</b>	5.591,26 m <sup>2</sup> (circa 0,6 ha)
<b>Lage:</b>	innerstädtisch integriert
<b>ÖPNV-Qualität:</b>	zufriedenstellend
<b>Nähe zu:</b>	Bushaltestelle

<b>Regionalplan:</b>	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
<b>Flächennutzungsplan:</b>	Wohnbaufläche
<b>Bebauungspläne:</b>	297A (Rechtskraft 27.09.2023)

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

<b>Bisherige Nutzung:</b>	Gemeinbedarf
<b>Bestand Bebauung:</b>	Ehemaliges Gemeindezentrum

<b>Äußere Erschließung:</b>	vorhanden
<b>Wohnlage:</b>	mittlere Wohnlage



### Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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:

<b>Kategorie:</b>	Innenentwicklung	<b>Verfügbarkeit:</b>	kurzfristig
<b>Potenzialart:</b>	Fläche mit Baurecht	<b>Entwicklungsaussichten:</b>	gut
<b>Entwicklungsstand:</b>	in Entwicklung	<b>Mögliche Wohneinheiten:</b>	30 WE (nach Schlüssel FNP 2005)
<b>Restriktionen:</b>	keine	<b>Empfohlene Wohnnutzung:</b>	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: 14.08.2024