Quartalsbericht III/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 30

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)

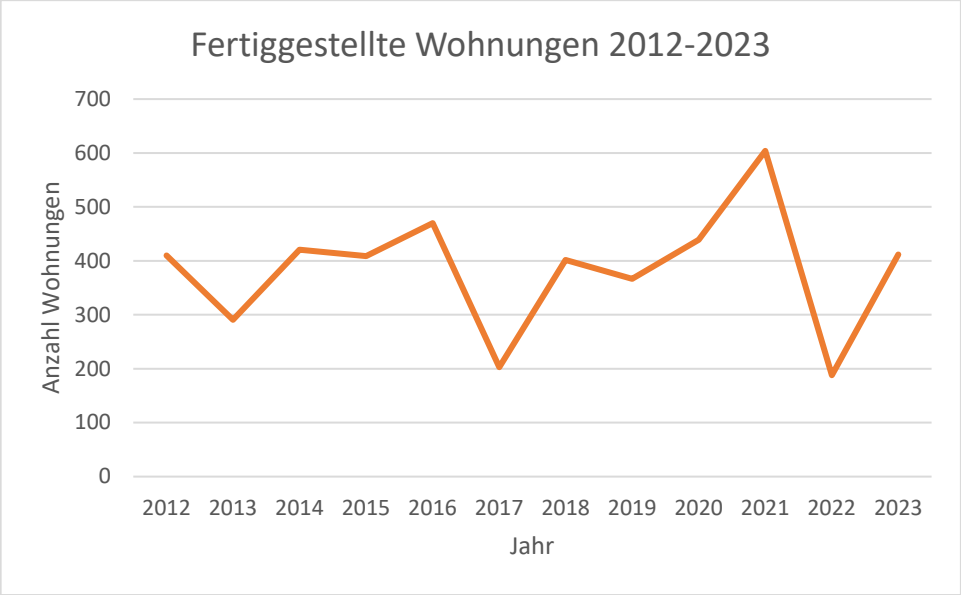
	Nichtwohngebäude			**Ein- und Zweifamilienhaus**			**Mehrfamilienhaus**			
	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	**Summe**
0 Elberfeld		-1	-3	6	0		147	11	18	178
1 Elberfeld West		-1		4	2			15		20
2 Uellendahl-Katernberg				8	0	2		-1		9
3 Vohwinkel				27	1			2		30
4 Cronenberg				7	0		19	0		26
5 Barmen		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):

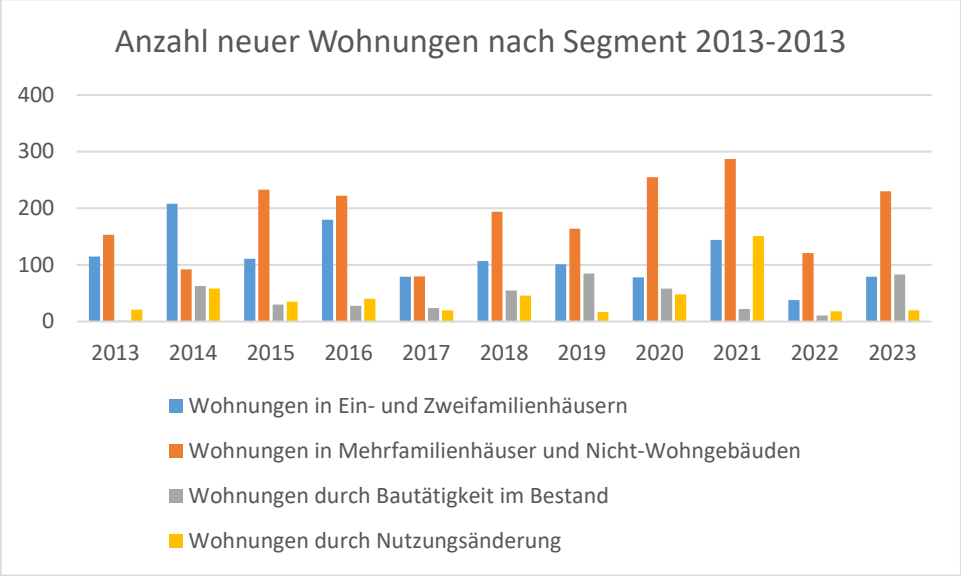
	Einwohner 31.12.2022		**Einwohner 31.12.2023**	**Neue Wohnungen 2022**		**Neue Wohnungen 2023**
0 Elberfeld	68.323	↗	68.435	61	↗	178
1 Elberfeld West	28.227	↗	28.396	20	→	20
2 Uellendahl-Katernberg	37.952	↘	37.769	6	↗	9
3 Vohwinkel	31.525	↘	31.306	9	↗	30
4 Cronenberg	20.921	↘	20.788	18	↗	26
5 Barmen	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 – 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	*
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 – 2024 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

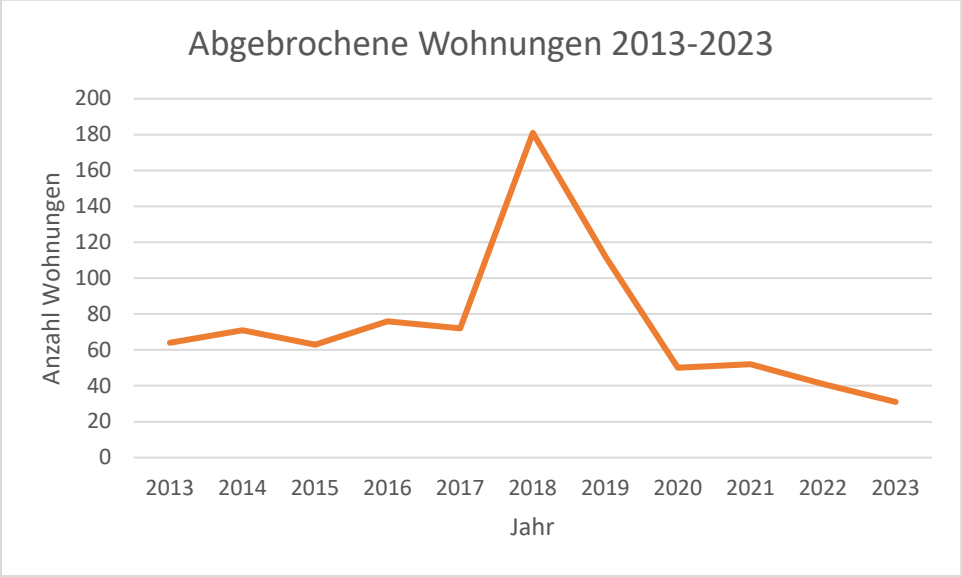
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
I. Quartal	179	339	123	62	45	182	104	70
II. Quartal	85	54	154	65	113	102	131	79
III. Quartal	77	309	124	70	183	135	128	*
IV. Quartal	100	93	192	96	228	215	52	*
Summe	**441**	**795**	**593**	**293**	**569**	**634**	**415**	*

* 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)



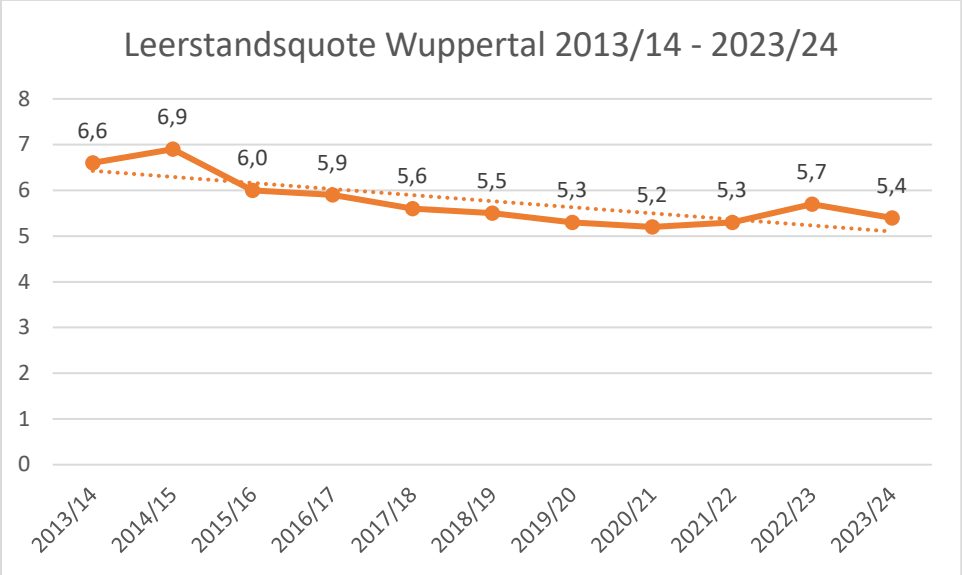
Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

4. Wohnungsleerstand

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

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 Wohnbaupotenzialflächen

Folgende Flächen wurden aus dem Potenzialflächenkataster herausgenommen, da die Bautätigkeiten weit fortgeschritten oder beendet bzw. die Flächen zielgemäß entwickelt sind:

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	mögl. WE	Größe / qm	Entwicklungsstand
UK	Gustav-Heinemann-Str./Jakob-Kaiser-Weg	Innenentwicklung	26	3.624	entwickelt
EL	Cronenberger Straße	Innenentwicklung	24	3.385	entwickelt
UK	Zedernweg	Innenentwicklung	16	4.370	entwickelt
UK	August-Jung-Weg	Außenentwicklung	17	14.395	entwickelt
BA	Große Hakenstraße	Innenentwicklung	14	2.073	entwickelt
LB	Spitzenstraße Ost	Innenentwicklung	14	5.678	entwickelt

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 (WE)

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	mögl. WE	Größe / qm	Entwicklungsstand
VO	Nathrather Straße/ Lokschuppenareal	Innenentwicklung	400	56.144	in Vorbereitung
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	160	5.354	ohne Aktivitäten
BA	Dietrich-Bonhoeffer-Weg	Innenentwicklung	110	24.506	in Vorbereitung
RO	Marktstraße	Innenentwicklung	110	9.111	in Entwicklung
LB	Spitzenstraße Nord*	Innenentwicklung	100	20.517	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 Vorbereitung
BA	RPD-Hatzfelder Büsche	Innenentwicklung	55	25.053	in Vorbereitung
EL	Hardtstr./ Marienhospital	Innenentwicklung	54	5.756	in Realisierung / im Bau
OB	Germanenstraße	Innenentwicklung	47	3.217	in Entwicklung
LB	Spitzenstraße Süd*	Innenentwicklung	40	6.464	in Entwicklung
HE	Obere Lichtenplatzer Straße	Innenentwicklung	36	8.261	ohne Aktivitäten
OB	Löhrerlen/ Am Eckstein	Innenentwicklung	34	11.974	in Entwicklung
RO	Holthauser Straße/An der Blutfinke	Innenentwicklung	33	11.477	in Entwicklung
VO	Dasnöckel/ Ehrenhainstr.	Innenentwicklung	30	5.591	in Entwicklung

* Das Bebauungsplanverfahren 1246 wurde in Nord und Süd geteilt, dementsprechend wurde die Potenzialfläche auch geteilt.

Die Fläche RPD-Hipkendahl wurde aufgrund der politischen Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 05.09.24 aus der Liste der Wohnbauentwicklungsflächen mit über 30 möglichen WE genommen.

7. Steckbriefe der großen Wohnbauentwicklungsflächen

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

Die Reihenfolge der Steckbriefe richtet sich absteigend nach der Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten auf den Entwicklungsflächen.

Nathrather Straße/Lokschuppenareal

Wohnbaupotenzialflächen

3-0137-0

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	32 - Tesche
Eigentümer:	Privatperson

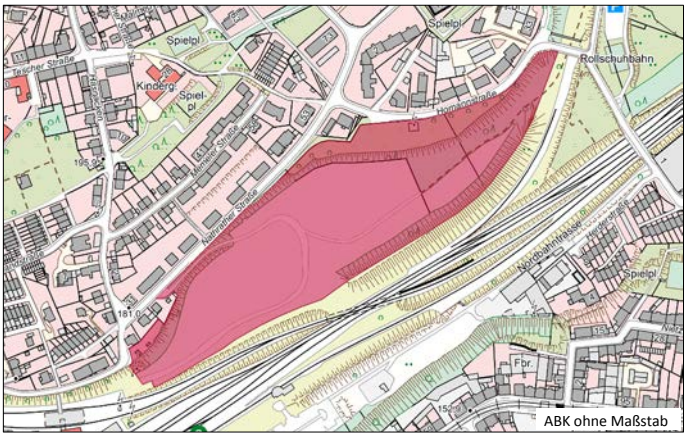
Flächengröße:	56.143,90 m² (circa 5,6 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Fahrradtrasse, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	1212 (Aufstellungsbeschluss 26.11.2014), 170 (Rechtskraft 30.12.1964),

Topografie:	in einer Senke
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

Bisherige Nutzung:	Bahnfläche/n
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 25.09.2024

Die Bahnbrache stellt eines der größten Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal dar. Sie befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vohwinkler Zentrums und des Bahnhofs Vohwinkel sowie in direkter Nähe zur Nordbahntrasse. Durch die Nähe zum Bahnhof und der direkten Bahnanbindung Richtung Düsseldorf ist die Wohnbaupotentialfläche auch für Pendler nach Düsseldorf von hoher Lagegunst.
Die Fläche liegt deutlich unterhalb des Geländeniveaus der Nathrather Straße. Seitens des Eigentümers und Projektentwicklers bestehen Überlegungen zur Aufschüttung des Geländes, um die starken Höhenunterschiede auszugleichen. Hierfür müssen die Genehmigungsvoraussetzungen (Artenschutzprüfung / Einhaltung Baumschutzsatzung) geschaffen werden.
In Anbetracht der Größe und Bedeutung der Fläche ist eine städtebauliche Qualifizierung und ein erneuter Aufstellungsbeschluss erforderlich. Im Rahmen der BUGA-Planung wurde das Projekt mit einbezogen. Der Städtebauliche Wettbewerb für eine Wohnbebauung findet aktuell statt (Preisgerichtssitzung am 02.10.24).

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	langfristig
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren	**Entwicklungsaussichten:**	mittel
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung	**Mögliche Wohneinheiten:**	400 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Restriktionen:	Lärmbelastung	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

RPD-Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße

Wohnbaupotenzialflächen

2-0318-0

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

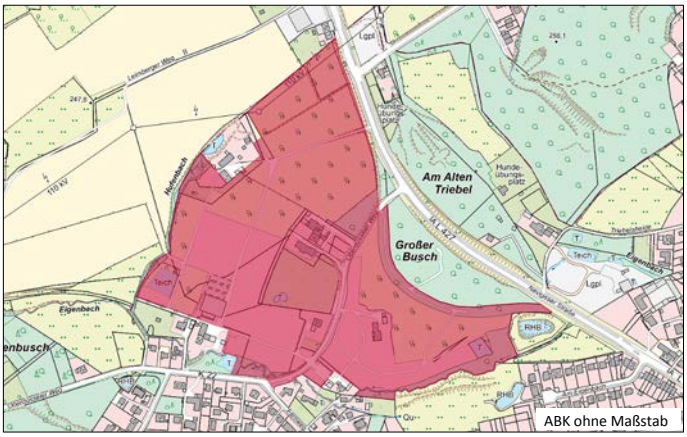
Flächengröße:	150.852,75 m² (circa 15,1 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

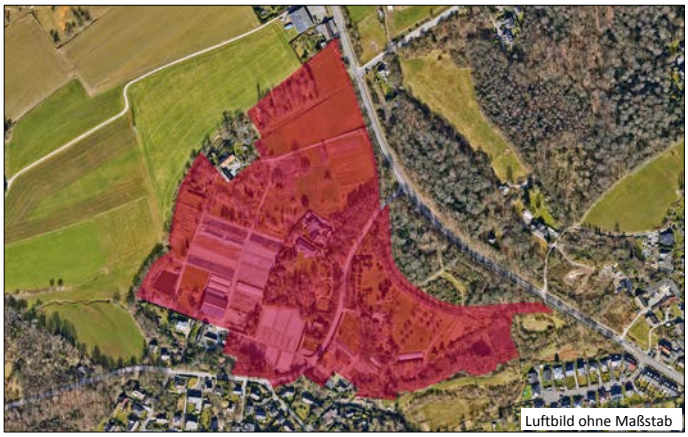
Topografie:	hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

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: 25.09.2024

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. 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 (neue Quellbereiche und Gewässer) abgestimmt. Voraussichtlich ist eine überschaubare Anpassung des Bebauungskonzeptes erforderlich.

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
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

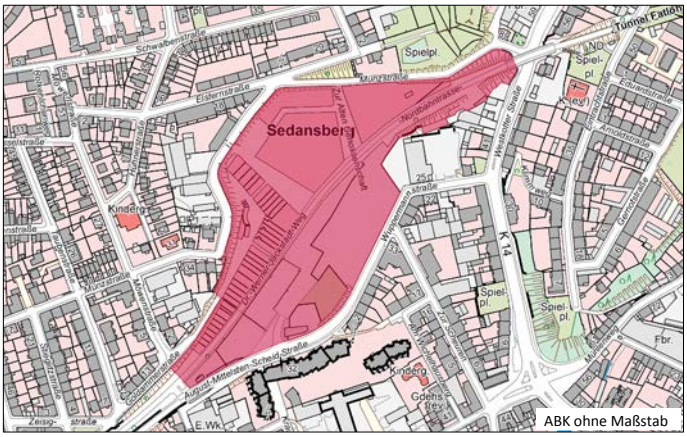
Flächengröße:	58.418,21 m² (circa 5,8 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle,

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

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: 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:

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

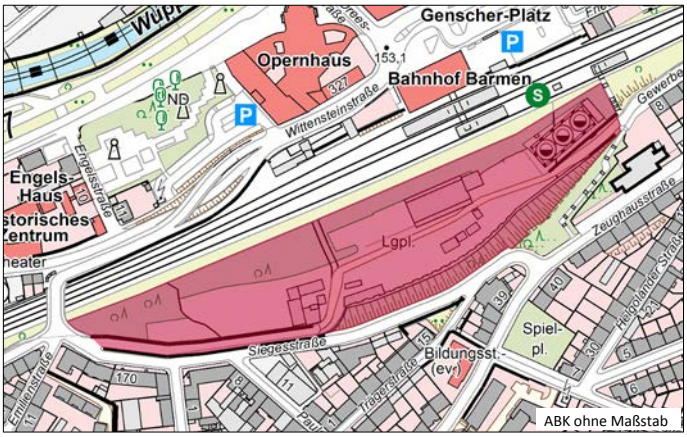
Flächengröße:	31.814,70 m² (circa 3,2 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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: 30.09.2024

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. Mit Verkauf der Bahnflächen an einen Investor wurde eine Wohnbauflächenentwicklung angestrebt, die mit einer Bodenaufschüttung verbunden ist. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und zur Konzeption eines zukunftsfähigen Wohnquartiers wurde 2021 ein Wettbewerb "Barmer Bogen" ausgelobt. Am 10.02.22 wurde vom Rat der Stadt 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. Die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt. Zurzeit erfolgt die Bearbeitung der erforderlichen Fachgutachten (u.a. Lärm, Verkehr, Entwässerung).

Quelle: Verwaltung; VO/1821/21; V0/0453/24

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Lärmgutachten / Altastengutachten, Bauleitplanung

Bewertung:

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

Christbusch/Ritterstr.

Wohnbaupotenzialflächen

5-0166-0

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

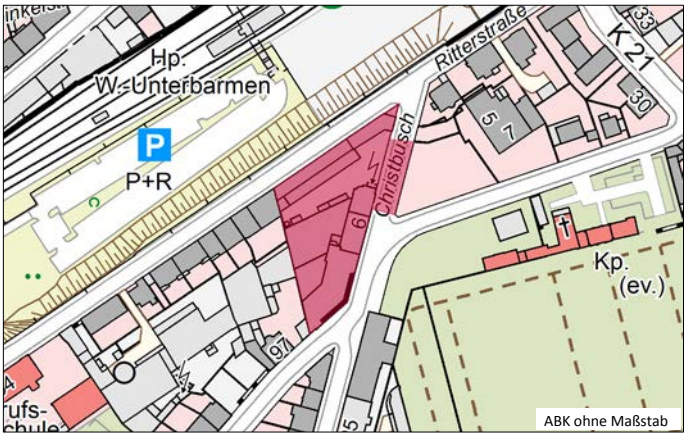
Flächengröße:	4.026,02 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	ja

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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:

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

Dietrich-Bonhoeffer-Weg

Wohnbaupotenzialflächen

5-0155-0

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

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

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

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

Bisherige Nutzung:	Wald
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 23.09.2024

Die Fläche liegt nordöstlich der Hardt im Übergangsbereich zur innerstädtischen Parkanlage. Die Nordbahntrasse ist fußläufig erreichbar. Die Fläche ist im Eigentum des Landes NRW und wurde in den 1980er Jahren überplant (Bebauungsplan Nr. 669). Die geplanten 5-geschossigen Wohnheime für die Justizvollzugsschule wurden jedoch nie realisiert. Die Erschließung der Fläche wurde bereits erstellt. Der B-Plan sieht nur im Bereich südlich des Wendehammers eine Bebauung vor, im tiefer gelegenen nördlichen Teilbereich Stellplätze.

Der B-Plan muss 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 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:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
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

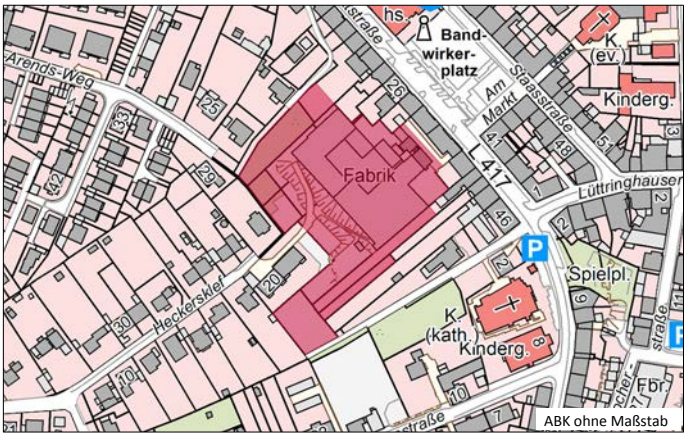
Flächengröße:	11.379,06 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle

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: 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 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	**Verfügbarkeit:**	mittelfristig
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren	**Entwicklungsaussichten:**	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	**Mögliche Wohneinheiten:**	115 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	Altlasten	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Geschosswohnungsbau

Spitzenstraße Nord

Wohnbaupotenzialflächen

8-0225-0

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

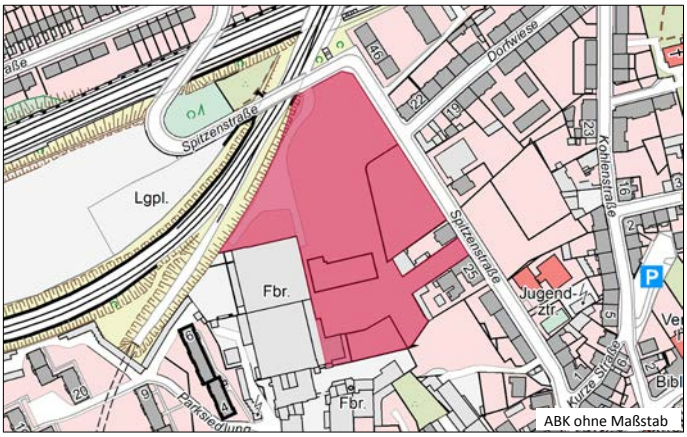
Flächengröße:	20.516,53 m² (circa 2,1 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1246_NORD (Aufstellungsbeschluss 05.09.2024)

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: 30.09.2024

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. Der gesamte Brachflächenstandort Spitzenstraße wurde 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, wurde das Planverfahren am 05.09.24 geteilt (VO/0217/24).
Der Bebauungsplan 1246 Nord wird aktuell noch nicht weitergeführt. Das Planungskonzept sieht wohnbauliche Nutzungen vor, konkret Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von mindestens 20 % gefördertem Wohnungsbau. Die Erschießung wird gegenüber der Dorfwiese erfolgen. Zurzeit werden Gutachten erarbeitet.

Quelle: Verwaltung, WZ 20.09.2021, WZ 28.07.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	mittel
Mögliche Wohneinheiten:	100 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau,

Schwarzbach Süd

Wohnbaupotenzialflächen

6-0263-3

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

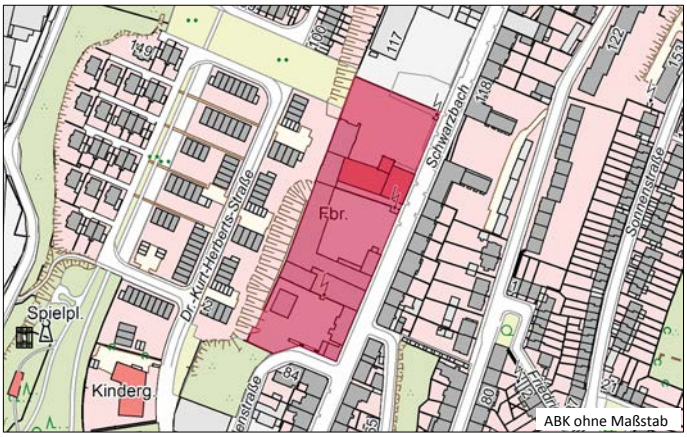
Flächengröße:	12.145,10 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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: 14.08.2024

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	**Verfügbarkeit:**	kurzfristig
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht	**Entwicklungsaussichten:**	mittel
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	**Mögliche Wohneinheiten:**	99 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	Altlasten	**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

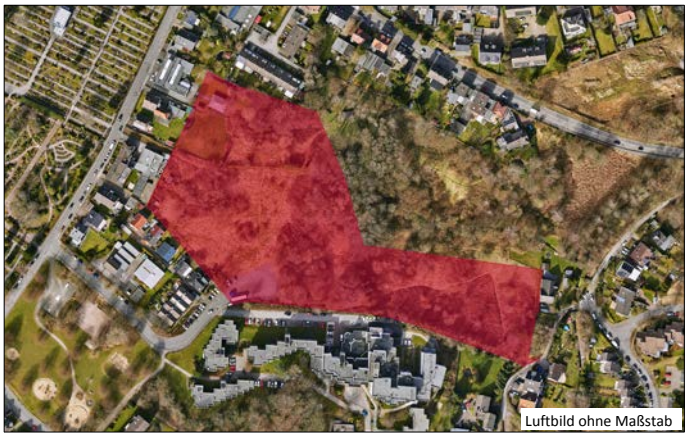
Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Friedhof, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1203 (Aufstellungsbeschluss 26.11.2014), 266 (Aufstellungsbeschluss 09.05.2024),

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





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 30.09.2024

Die östl. Teilfläche der Potenzialfläche ist im FNP als Wohnbaureservefläche dargestellt. Sie wird um die nordwestlich anschließenden Friedhofserweiterungsflächen erweitert (89. FNP-Änderung), die Flächen sind 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 eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen und den Bau von Einfamilienhäusern vor. Im 2014 eingeleiteten BPlan-Verfahren ist 2015 eine Bürgerbeteiligung erfolgt. Danach stockte das Verfahren, weil neu vorliegende Fachgutachten Ende 2022 ergaben, dass eine Umplanung im südwestl. Bereich des B-Plangebiets erfolgen muss. 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. Am 05.09.24 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1203 abgeändert und der Aufstellungsbeschluss erneuert. Der Satzungsbeschluss ist für 2026 geplant.

Quelle: Verwaltung, Bauträger

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Öffentlichkeitsbeteiligung, Satzungsbeschluss

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Quellbereich/e
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	75 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Kemmannstraße/Kuchhausen

Wohnbaupotenzialflächen

4-0141-0

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

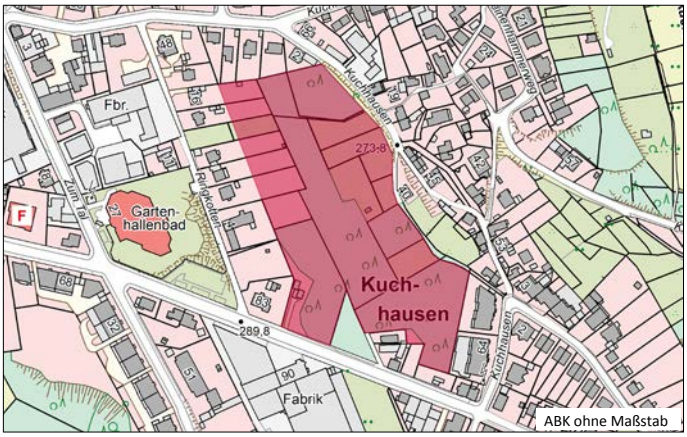
Flächengröße:	28.512,50 m² (circa 2,9 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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: 30.09.2024

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. Danach wird die Offenlage durchgeführt.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
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

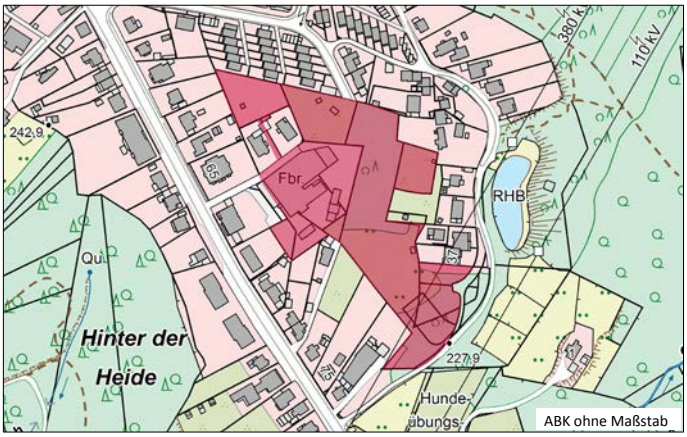
Flächengröße:	18.123,79 m² (circa 1,8 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

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 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 Baurecht
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

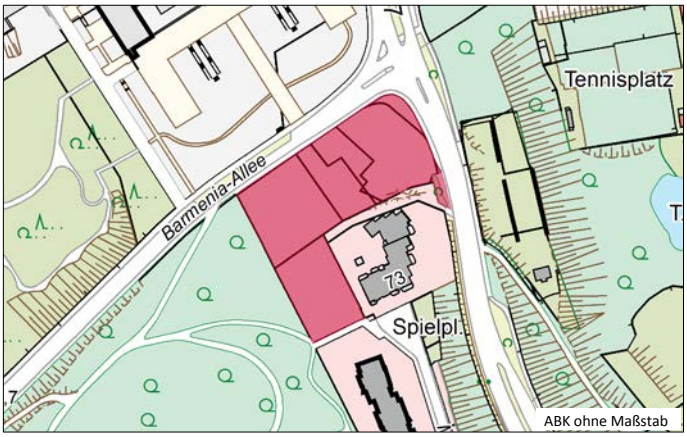
Flächengröße:	7.103,54 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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: 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. 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. Die Baugenehmigungen werden regelmäßig verlängert.

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:	ohne Aktivitäten
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	61 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

RPD-Hatzfelder Büsche

Wohnbaupotenzialflächen

5-0327-0

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

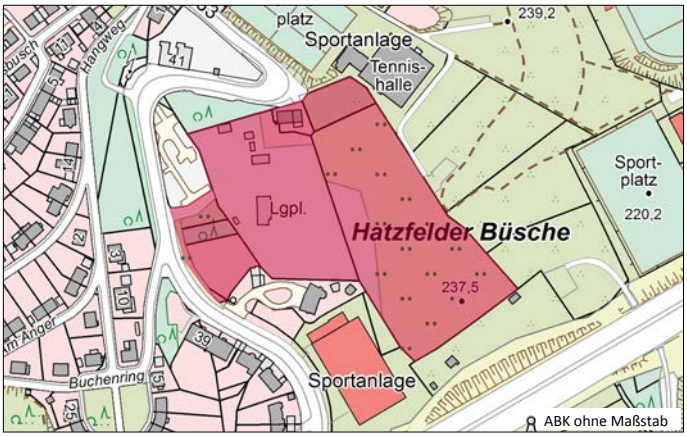
Flächengröße:	25.052,83 m² (circa 2,5 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Dauerkleingarten, Fläche für den Gemeinbedarf - Fläche für Sport und
Bebauungspläne:	1296 (Aufstellungsbeschluss 05.09.2024)

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: 30.09.2024

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 wurde in Bezug zum Ratsbeschluss zur Entwicklung von drei großen Wohnbauflächen (VO/0534/23) am 05.09.2024 gefasst.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Machbarkeitsprüfung

Bewertung:

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

Hardtstraße/Marienhospital

Wohnbaupotenzialflächen

0-0002-0

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

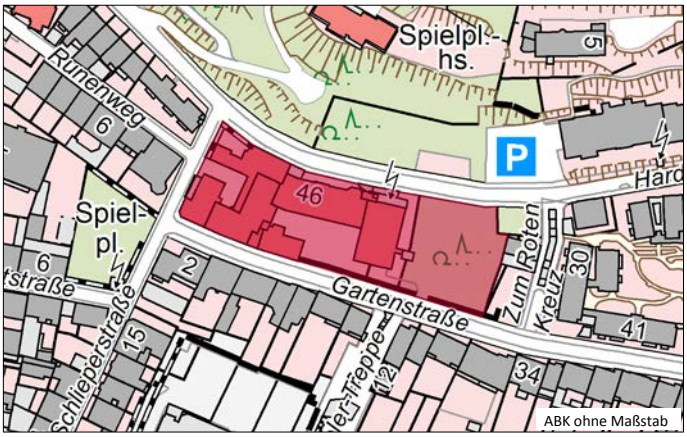
Flächengröße:	5.756,30 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Schwebebahnhaltestelle

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: 30.09.2024

Es handelt sich um ein ehemaliges Krankenhaus (Marienhospital). Der Standort liegt am Rande der Parkanlage Hardt in qualitativ guter, innenstadtnaher Wohnlage. Der Betrieb wurde Anfang der 2000er Jahre eingestellt. 2008 kaufte der jetzige Eigentümer den Gebäudekomplex und begann nach einer langen Planungsphase 2012 mit dem Umbau zu einem Wohnkomplex. Im ehem. Klinikgebäude sollen Eigentumswohnungen entstehen, es ist der Anbau von Balkonen, der Abriss von Wirtschaftgebäuden und der Neubau eines Parkhauses geplant. Die Umsetzung erfolgt eher schleppend, 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 befindet sich seit 2015 im Bau und ist 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

Germanenstraße

Wohnbaupotenzialflächen

6-1390-1

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	61 - Wichlinghausen-Süd
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

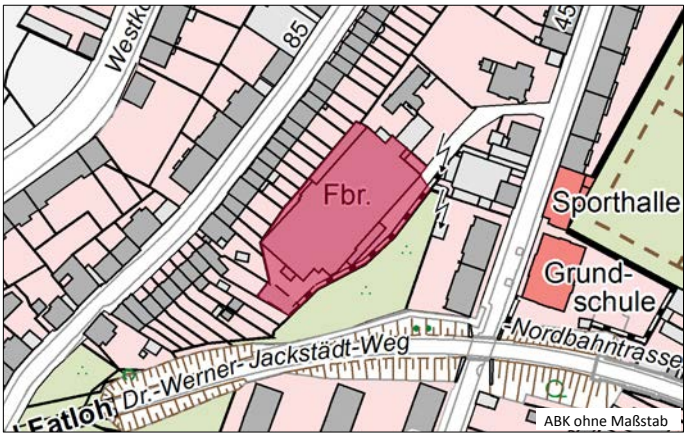
Flächengröße:	3.217,35 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Fahrradtrasse, Friedhof/Erweiterungsflächen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	ca. 1985

Bisherige Nutzung:	Industrie
Bestand Bebauung:	Fabrikgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.10.2024

Die ehemalige Fabrik in unmittelbarer Nähe zur und gut einsehbar von der Nordbahntrasse soll zu Studentenappartements und einem Café umgenutzt werden. Ca. 500 m westlich liegt die Entwicklungsfläche Heubruch oberhalb der Barmer Innenstadt.
Die Fassade des Backsteingebäudes wird erhalten, für die Neubaubereiche wird serielles Bauen eingesetzt.
Neben einzelnen kleineren Wohnungen sollen Wohnungen, die sich als WG eignen, errichtet werden. Außerdem sind Gemeinschaftsflächen wie Co-Workingflächen, ein Café und begrünte Innenflächen geplant.
Ein Antrag zur Nutzungsänderung ist bereits eingegangen.

Quelle: Verwaltung, WZ 08.04.24

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baugenehmigung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	**Verfügbarkeit:**	kurzfristig
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht	**Entwicklungsaussichten:**	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	**Mögliche Wohneinheiten:**	47 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	**Empfohlene Wohnnutzung:**	Geschosswohnungsbau, Mischgebietsnutzung

Spitzenstraße Süd

Wohnbaupotenzialflächen

8-0225-1

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

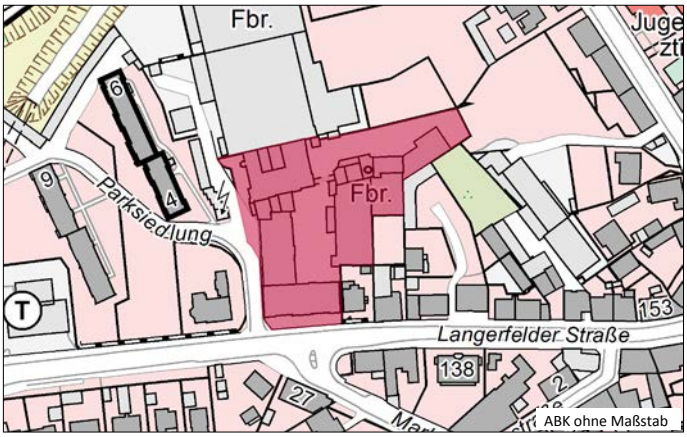
Flächengröße:	6.463,89 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1246_SUED (Aufstellungsbeschluss 05.09.2024)

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: 30.09.2024

Die Fläche der ehemaligen Henkels Fabrik liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum Langerfeld und umfasst zusammen mit der Potenzialflächen Spitzenstraße Nord das Gelände eines ehemaligen Walzwerkes, dessen Betrieb vor 1985 eingestellt worden ist, und weiterer gewerblicher Nutzungen. Die S-Bahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Der Brachflächenstandort wurde 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, wurde das Plangebiet am 05.09.24 geteilt (VO/0217/24). Der Bebauungsplan 1246 Süd umfasst die bestehende weitgehend denkmalgeschützte Gebäudesubstanz samt zugehörigem Grundstücksbereich. Die Gebäudestruktur bietet sich für mehrere kleinteiligere Nutzungen an. Es soll ein urbanes Gebiet entwickelt werden, das u.a. durch Aktionstage wie z.B. Second Hand Märkte, ein integriertes Café oder auch die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger Menschen aus der Umgebung ins Plangebiet zieht.
Der Offenlegungsbeschluss zur Fortführung des Planverfahrens 1246 Süd wurde mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst.

Quelle: Verwaltung, WZ 20.09.2021, WZ 28.07.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand:	in Entwicklung
Restriktionen:	Altlasten
Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	40 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau, Mischgebietsnutzung

Obere Lichtenplatzer Straße

Wohnbaupotenzialflächen

7-0167-0

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

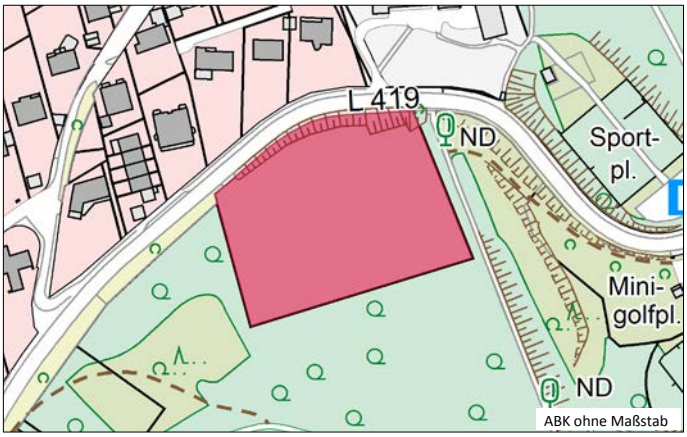
Flächengröße:	8.261,60 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung:	Altenheim
Bestand Bebauung:	keine (abgeräumt)

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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 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:	ohne Aktivitäten
Restriktionen:	keine
Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	36 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Löhrerlen/Am Eckstein

Wohnbaupotenzialflächen

6-0180-0

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

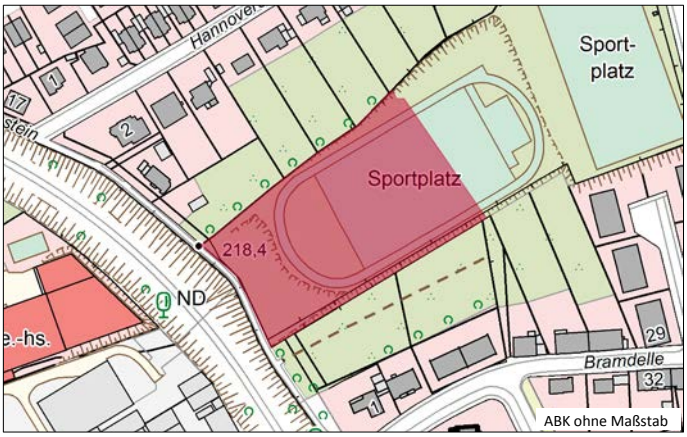
Flächengröße:	11.974,69 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

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

Bisherige Nutzung:	Sportanlage/n
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	erforderlich
Wohnlage:	mittlere Wohnlage





Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2024

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

Holthauser Straße/An der Blutfinke

Wohnbaupotenzialflächen

9-0230-0

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

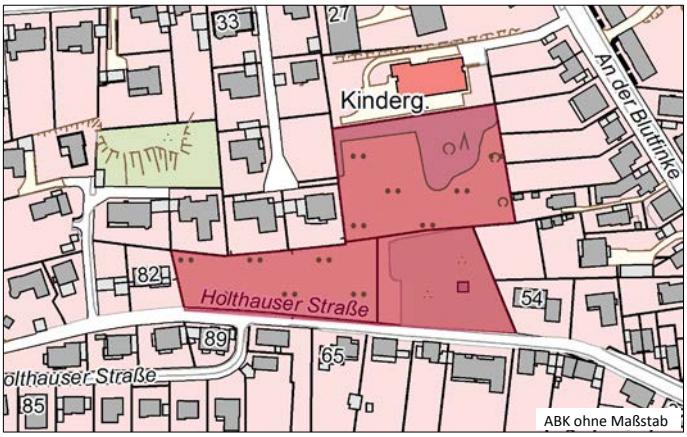
Flächengröße:	11.476,81 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1280 (Aufstellungsbeschluss 06.06.2024)

Topografie:	stark hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Kindertagesstätte
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: 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 Ivestor/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 - Holthauser 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:

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

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: 30.09.2024

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 ist für die nördliche Teilfläche ein Bauantrag zur Errichtung von Wohnungen und einer Kindertagestätte eingegangen.

Quelle: Verwaltung, WZ 08.02.20

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauanträge, Baumaßnahmen

Bewertung:

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

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

Stand: 02.10.2024