HANDLUNGSPROGRAMM BRACHFLÄCHEN 2025

STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Herausgeber: Oberbürgermeisterin der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Elke Werner

Datenstand: 2025 (siehe Steckbriefe)

Wuppertal, 25.03.2026

Inhalt

1. Einleitung ... 7
2. Ziele ... 9
3. Vorgehen ... 9
3.1. Bestandserhebung ... 9
3.2. Empfehlungen zur Nachnutzung ... 10
3.3. Dokumentation ... 11
3.4. Aktualität gewährleisten ... 11
4. Brachflächen - Herausforderung für die Innenentwicklung ... 12
4.1. Ursachen ... 12
4.2. Chancen, Risiken und Entwicklungshemmnisse ... 13
5. Brachflächen in Wuppertal ... 15
5.1. Die aktuelle Situation in Zahlen ... 15
5.2. Bilanz 2005 – 2025 ... 21
5.3. Erfahrungen nach 20 Jahren Brachflächenentwicklung ... 29
6. Instrumente zur Brachflächenaktivierung ... 39
6.1. Vorkaufsrechte nach § 24 und § 25 BauGB ... 39
6.2. Das Beratungsprogramm Bau.Land.Partner NRW ... 41
6.3. Förderprogramme ... 42
7. Quellenverzeichnis ... 48
Anhang ... 53
I Der Standortsteckbrief ... 54
II Übersichtsplan: Brachflächenstandorte in Wuppertal ... 56
III Auswertung der Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken in Tabellen und Plänen ... 58

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Beispiel Ruderalvegetation, Standort Rauental 10
Abb. 2: Beispiel Gebäudeschäden, Standort an der Wupper 10
Abb. 3: Zukünftiger BUGA-Standort kombiniert Wohnen und Freiraum 14
Abb. 4: Standort Dieselstraße in Langerfeld-Beyenburg 22
Abb. 5: Standort Rheinische Straße in Oberbarmen 23
Abb. 6: Standort Am Brögel in Barmen 23
Abb. 7: Standort Cronenberger Straße in Cronenberg 24
Abb. 8: Standort der ehemaligen GOH-Kaserne in Barmen 24
Abb. 9: Standort des ehemaligen Rangierbahnhofs in Vohwinkel 25
Abb. 10: Standort des ehemaligen Bhf. Wichlinghausen 26
Abb. 11: Standort Auf der Bleiche in Heckinghausen 27
Abb. 12: Standort Alte Dorfstraße in Elberfeld-West 27
Abb. 13: Standort Lortzingstraße in Heckinghausen 28
Abb. 14: Standort Westring in Vohwinkel 28
Abb. 15: Nordbahntrasse / Bergisches Plateau 30
Abb. 16: Yale-Allee im Gewerbepark VohRang 30
Abb. 17: Yale-Allee in Gewerbepark VohRang 31
Abb. 18: Ursula-von-Reibnitz-Straße 32
Abb. 19: Erich-Hoepner-Ring 32
Abb. 20: Schwarzbach, ehemaliges Luhns-Betriebsgelände, nicht revitalisiert 33
Abb. 21: Schwarzbach, Jobcenter, teilrevitalisiertes ehem. Luhns-Betriebsgelände 34
Abb. 22: Friedrich-Ebert-Straße 35
Abb. 23: Obere-Lichtenplatzer-Straße 35
Abb. 24: Alarichstraße (ehemalige Knopffabrik) 36
Abb. 25: Simonsstraße / Moritzstraße 36
Abb. 26: Entwicklung externer Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt 37
Abb. 27: Entwicklung des Immobilienmarktes in Wuppertal 38
Abb. 28: Übersichtplan der aktiven Gebietskulissen der Städtebauförderung 44
Abb. 29: Aufgabenverteilung bei AAV-Projekten 45

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Brachflächenstandorte nach Brachflächenkategorie 2025 15
Tab. 2: Größenklassen der Brachflächenstandorte 2025 17
Tab. 3: Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken 2025 17
Tab. 4: Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung 2025 19
Tab. 5: Brachflächenstandorte mit schwierigen Entwicklungsaussichten 20
Tab. 6: Entwickelte Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken 2005-2025 21
Tab. 7: Entwickelte Brachflächen nach Kategorie und Nachfolgenutzung 22

Kurzfassung

Die verantwortungsvolle Nutzung der Ressource Boden ist eine der zentralen Herausforderungen der Stadt- und Regionalentwicklung. Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrszwecke steht im Spannungsverhältnis zu den Anforderungen des Klima-, Umwelt- und Artenschutzes sowie zur Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen. In diesem Kontext kommt dem Flächenrecycling – also der Reaktivierung und Wiedernutzung von bereits vorgenutzten, insbesondere brachliegenden Flächen – eine besondere Bedeutung zu.

Der vorliegende Bericht leistet einen Beitrag zur verantwortungsvollen Nutzung der Ressource Boden, indem er Transparenz schafft, den aktuellen Entwicklungstand der Brachflächenstandorte aufzeigt und Nutzungsempfehlungen gibt. Der vorliegende Bericht schaut aber auch zurück auf 20 Jahre Brachflächenentwicklung in der Zeit von 2005 bis 2025 in Wuppertal.

Das vorliegende Handlungsprogramm Brachflächen verfolgt insgesamt ein Bündel von Zielen:

- Konkretisierung der stadtentwicklungspolitischen Leitlinie der Innenentwicklung

- Das Handlungsprogramm **zeigt Entwicklungsoptionen auf**. Nach dem eine Nutzung aufgegeben wurde, stellt sich häufig die Frage nach einer neuen Perspektive.

- Das Handlungsprogramm ermittelt Innenentwicklungspotenziale. Durch die geschaffene **Transparenz zeigt es Alternativen zur Freirauminanspruchnahme** auf. Auch wenn die Inanspruchnahme von neuen Flächen bereits heute im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden in NRW eher gering ist, ist es ein wichtiges Ziel, den **Freiraum** zu **schützen**.

- Das Handlungsprogramm gibt der **verbindlichen Bauleitplanung Argumentationshilfen im Abwägungsprozess.**

- Letztendlich bildet das Handlungsprogramm die Basis zum **Aufbau eines im Zweijahresrhythmus zu aktualisierenden Brachflächenkatasters.** Die Ergebnisse werden in das Flächenportal der Bezirksregierung Düsseldorf zum Zweck des Siedlungsmonitorings übertragen.

- Das vorliegende Handlungsprogramm zieht eine **Bilanz für die Jahre 2005 bis 2025.**

- Ferner gibt das Handlungsprogramm eine **Übersicht über Instrumente und Handlungsmöglichkeiten**.

Brachfläche im Sinne dieses Handlungsprogramms ist ein Standort, auf den die folgende Definition zutrifft:

> **Nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren ungenutzte bzw. deutlich mindergenutzte oder funktionslose Fläche, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen kann. Die brachliegende Grundstücksfläche hat eine Mindestgröße von 2.000 m². Innerstädtische Einzelhandelsbrachen und Wohnbauflächen sind keine Brachflächen i.S. des vorliegenden Konzepts.**

Funktionslose Wohnbauflächen werden nicht betrachtet, da sie i.d.R. kleiner als 2.000 m² sind. In Einzelfällen kann auch von den genannten Kriterien wegen einer besonderen städtebaulichen Bedeutung der betreffenden Fläche abgewichen werden.

Um eine gute Übersicht über die aktuellen Brachflächenstandorte zu erhalten, wurde ein Methodenmix verfolgt. Dazu gehörte die Auswertung vorhandener Handlungsprogramme älteren Datums, Expertengespräche, Luftbildauswertungen, zahlreiche Ortsbegehungen, Internetrecherchen und Recherchen in der Tagespresse. In einzelnen Fällen wurden Eigentümerinnen bzw. Eigentümer konkret angeschrieben.

Für jeden Standort hat das Handlungsprogramm eine Nutzungsperspektive formuliert. Dabei ist jede Empfehlung grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung. Wenn durch politische Beschlüsse oder fortgeschrittene Projektgespräche Nutzungsperspektiven bekannt waren, sind diese in die Empfehlung eingeflossen. Die dargestellte Nutzungsperspektive ersetzt nicht die Ausarbeitung konkreter Planungen durch die Verwaltung, den Eigentümer oder Projektentwickler.

Die ermittelten Standorte wurden anschließend nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Stand der Revitalisierung
  (nicht erforderlich, erforderlich, gestartet, abgeschlossen)
- Entwicklungsaussichten
  (gut, mittel, schwierig)

Die Bewertung pro Standort ist in einen Standortsteckbrief eingeflossen. Er enthält ferner Informationen zum Planungsrecht, Luftbild- und Kartenausschnitte, kurze Ausführungen zum Bestand und zu den Entwicklungsabsichten sowie Hinweise zu den notwendigen Arbeitsschritten.

Aktuelle Situation

Im Ergebnis wurden in Wuppertal 99 Standorte mit einem Brachflächenvolumen von ca. 132 ha erfasst. Im Vergleich zur letzten größeren Erfassung im Jahr 2015 sind damit die Verhältnisse ähnlich geblieben (101 Standorte mit einem Volumen von 129 ha). Der größte Anteil entfällt dabei auf Gewerbebrachen mit 52,3 %. Auf Verkehrsinfrastrukturbrachen wie Bahnhöfe inklusive Bahntrassen entfällt ein Anteil von 24,2%. Auch Brachflächen der sozialen Infrastruktur (z.B. Schulen, Sportanlagen) sind im Umfang von 13,1% vertreten.

Die Wuppertaler Brachflächen sind überwiegend kleinteilig strukturiert. Zwei Drittel der erfassten Flächen sind maximal 1 ha groß. 22 Standorte fallen in die Kategorie zwischen 10.000 m² und 30.000 m². Nur zehn Standorte - meist Bahnbrachen - sind größer als 30.000 m².

Die weiteren Auswertungen machen deutlich, dass bei 49 Standorten mit einem Volumen von ca. 46 ha (ca. 35% des insgesamt ermittelten Brachflächenvolumens) eine Revitalisierung erforderlich ist. In 18 Fällen mit einem Volumen von 55 ha (ca. 42% des Brachflächenvolumens) ist die Revitalisierung gestartet. In 32 Fällen mit einem Volumen von 31 ha (ca. 23% des Brachflächenvolumens) können die Standorte sofort nachgenutzt werden, weil entweder eine Revitalisierung nicht erforderlich oder bereits abgeschlossen ist. Zusammengefasst bedeutet es, dass in der Hälfte der Fälle bzw. bei 2/3 des ermittelten Brachflächenvolumens eine Revitalisierung läuft, abgeschlossen oder nicht notwendig ist.

Bilanz 2005 – 2025

Die Auswertung der zurückliegenden zwanzig Jahre zeigt, dass im Zeitraum von 2005 bis 2025 insgesamt 95 Standorte mit einem Volumen von 164 ha einer neuen Nutzung zugeführt wurden.

Der weit überwiegende Teil der entwickelten Standorte entfällt mit 81 ha auf die Kategorie Gewerbe und Industrie. Es sind insgesamt 68 Standorte, die einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Entsprechend der Zielsetzung gewerbliche Standorte möglichst zu erhalten, sind ca. 63 ha (47 Standorte) überwiegend gewerblich nachgenutzt.

Insgesamt wurden ca. 40 ha Bahnfläche und 29 ha Konversionsfläche in den vergangenen Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. Hier zeigt sich die große Bedeutung bundespolitischer Entscheidungen für die Wuppertaler Stadtentwicklung. Gut 42% des in Wert gesetzten Brachflächenpotenzials entfallen auf die Kategorie Verkehr (Bahn) und Militär. Weitere Bahnflächenentwicklungen werden folgen. Dazu gehören u.a. die Entwicklungen am Barmer Bogen (Siegesstraße) mit ca. 3 ha und die Nathrather Straße (BUGA) mit gut 5 ha.

Erfolgsfaktoren

Wichtiger Erfolgsfaktor ist die Professionalität der Akteure. Professionalität umfasst hier die Bereitstellung von personellen und finanziellen Ressourcen, die Aufbereitung und der transparente Umgang mit Standortinformationen und der Wille zur Kooperation. Das gilt für die Verkäuferseite wie für die Käuferseite gleichermaßen. Dabei ist nicht unbedingt die Größe der Projektentwickler entscheidend. Auch die Stadt hat sich mit ihrer Tochter der Wirtschaftsförderung AöR als Projektentwickler betätigt und den Gewerbepark VohRang erfolgreich entwickelt.

Wichtig ist zudem das Entwicklungsziel. Natürlich sind Standorte für den Wohnungsbau und Einzelhandel einfacher zu entwickeln als gewerbliche Standorte, denn ein höheres Bodenpreisniveau lässt mehr Spielräume zu. Gewerbegebiete lassen sich hingegen nur in seltenen Fällen kostendeckend entwickeln.

Aber auch externe Faktoren haben in dem genannten Zeitraum eine wichtige Rolle gespielt. Krisen in Kombination mit Zins-, Baukostenentwicklung, Bodenpreissteigerungen und Inflation haben mal einen Immobilienboom, mal eine Rezession begünstigt.

Instrumente

Zur Umsetzung von Projekten zur Brachflächenrevitalisierung stehen Instrumente bereit. Neben Instrumenten des Planungs- und Bauordnungsrechts handelt es sich um Vorkaufsrechte der Kommune (§ 24 und § 25 BauGB), Instrumente der Beratung (Bau.Land.Partner NRW) und Finanzierung in Form von Fördermittel (u.a. RWP NRW -Infrastrukturrichtlinie, Städtebauförderung, NRW-Förderprogramm „Bodenschutz und Altlastenförderung“, AAV-Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung).

Sie sollen Anreize geben. Fördermittel gleichen Nachteile aus. Bei den Finanzierungsinstrumenten sind Eigentumsverhältnisse und Förderquoten zu beachten.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft ist ein gutes Instrument, komplexe Projekte erfolgreich zu realisieren. Sie agiert unabhängig und ist organisatorisch aus der Verwaltungsstruktur herausgelöst. Sie kann dadurch flexibler und kurzfristiger agieren. Damit können Prozesse beschleunigt werden. Die internen Hierarchien sind eher flach. Die Entwicklung von Flächen wird nicht mehr direkt aus den kommunalen Mitteln finanziert, sondern geschieht, sofern die Voraussetzungen dazu gegeben sind, unabhängig von dem kommunalen Haushalt aus dem selbst erwirtschafteten Kapital der Gesellschaft und anderen Finanzierungsquellen. So kann eine Entwicklungsgesellschaft auch wesentlich einfacher mit dritten Investoren/-innen zusammenarbeiten. Die Kommune wird bei der Planung dabei administrativ entlastet, ohne die Einflussnahme zu verlieren. Allerdings ist der Einfluss auf das aktive Handeln hier nicht so groß wie innerhalb der kommunalen Verwaltung.

1. Einleitung

Die verantwortungsvolle Nutzung der Ressource Boden ist eine der zentralen Herausforderungen der Stadt- und Regionalentwicklung. Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrszwecke steht im Spannungsverhältnis zu den Anforderungen des Klima-, Umwelt- und Artenschutzes sowie zur Sicherung landwirtschaftlicher Nutzflächen. In diesem Kontext kommt dem Flächenrecycling – also der Reaktivierung und Wiedernutzung von bereits vorgenutzten, insbesondere brachliegenden Flächen – eine besondere Bedeutung zu.

Auf Bundesebene formuliert die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie das sogenannte „30-Hektar-Ziel“, das eine Reduzierung des täglichen Anstiegs der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf unter 30 Hektar bis zum Jahr 2030 vorsieht. Perspektivisch wird dieses Ziel durch das Netto-Null-Ziel abgelöst: Spätestens im Jahr 2050 soll kein zusätzlicher Flächenverbrauch mehr stattfinden (vgl. Deutscher Bundestag, Nachhaltigkeitsstrategie, Grundsatzbeschluss 2022, S. 24)

Auch im Land Nordrhein-Westfalen ist das Thema der reduzierten Flächeninanspruchnahme Teil der Siedlungsflächenpolitik. Mit dem Entwurf zur 3. Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) wird ein moderner „5-Hektar-Grundsatz“ verankert, das den landesweiten Flächenverbrauch auf durchschnittlich 5 Hektar pro Tag begrenzen soll. In der Langfristperspektive soll eine Flächenkreislaufwirtschaft erreicht werden (vgl. www.landesplanung.nrw, Abruf vom 10.11.2025). Dabei muss man zwischen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unterscheiden. Ziele sind im Landesentwicklungsplan (LEP) verbindlich und können nur durch ein besonderes Verfahren, das Zielabweichungsverfahren, außer Kraft gesetzt werden. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Vorgaben, die weicher sind und bei der Entscheidungsfindung als Orientierung dienen, aber keinen so starken rechtlichen Bindungscharakter haben wie Ziele. Gleichwohl sind Grundsätze, so auch der „5-Hektar-Grundsatz“, richtungsweisend!

Wie die übergeordneten Ebenen verfolgt Wuppertal seit vielen Jahren eine ressourcenschonende Flächenpolitik. Bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft 17.01.2005) hat die Stadt Wuppertal beschlossen, dass sich die städtebauliche Entwicklung an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientieren soll (vgl. FNP-Erläuterungsbericht, S. 14). Diese Position wird durch weitere Konzepte untermauert. Unter anderem führt das Klimaschutzkonzept aus, dass es das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung sein sollte, „die Inanspruchnahme neuer Flächen soweit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern (urban, kompakt, durchgrünt)“ (vgl. Drucksache-Nr. VO/0549/20, Klimaschutzkonzept, Langfassung, S. 430).

Das bedeutet jedoch keine vollständige Abkehr von der Inanspruchnahme der „grünen Wiese“. Ein entsprechender Bürgerantrag vom 06.03.2025, der eine sofortige „Netto-Null-Politik“, d.h. eine Beendigung der Beanspruchung von Grünflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen zum Inhalt hatte, wurde am 07.07.2025 durch den Hauptausschuss der Stadt Wuppertal einstimmig abgelehnt. Allein durch die Reaktivierung von Brachflächen ist nach derzeitigen Erkenntnissen der Siedlungsflächenbedarf nicht zu decken. Diese Erkenntnis erhöht jedoch noch einmal den Druck, sowohl bei der Freirauminanspruchnahme als auch bei der Brachflächenentwicklung auf die Nutzungsqualität und -intensität zu achten.

Nach Rechtskraft des Flächennutzungsplans 2005 hat die Verwaltung ebenfalls im Jahr 2005 mit dem Handlungsprogramm Gewerbebrachen (vgl. Drucksache Nr. VO/0948/05) erstmals ein eigenes Programm, vorwiegend für Brachen aus dem produktionsorientierten Gewerbe und nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften, vorgelegt. Auch nachfolgende sektorale Konzepte wie das Handlungsprogramm Wohnen aus dem Jahr 2009 (Drucksache Nr. VO/0356/09) sowie die diversen Handlungsprogramme zum Thema Gewerbeflächen aus den Jahren 2011, 2017, 2020 und 2024 greifen das Thema Brachflächenaktivierung auf. Sie beleuchten die Flächen jedoch aus der fachspezifischen Sicht, d.h. ausgewählte Brachen wurden je nach Eignung als Potenzialflächen dem Thema Wohnen oder Gewerbeflächen zugeordnet.

Zu Beginn des Jahres 2016 (vgl. Drucksache Nr. VO/0026/16) legte die Verwaltung ein Handlungsprogramm Brachflächen vor, das Brachflächen, gleich welcher Herkunft (Gewerbe- oder Verkehrsfläche, technische oder soziale Infrastruktur) erfasst hat und alle Entwicklungsperspektiven, also neben der baulichen auch eine nicht-bauliche Nachnutzung, darstellte. Anfang 2018 (vgl. Drucksache-Nr. VO/0118/18) erfolgte eine Fortschreibung.

2025/2026 ist es Zeit für eine Neuauflage des Handlungsprogramms. Das vorliegende Handlungsprogramm befasst sich nicht nur mit den aktuellen Standorten, sondern widmet sich auch einer zurückliegenden Betrachtung und zieht eine Bilanz. Welche Standorte konnten erfolgreich reaktiviert werden? Welche Standorte haben Probleme? Kann man aus diesen Entwicklungen Schlussfolgerungen für künftige Projekte ziehen?

Aber was ist eine Brachfläche im Sinne dieses Handlungsprogramms?

Es ist ein Standort, auf den die folgende Definition zutrifft:

> **Nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen Zeitraum von mindestens zwei Jahren ungenutzte bzw. deutlich mindergenutzte oder funktionslose Fläche, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen kann. Die brachliegende Grundstücksfläche hat eine Mindestgröße von 2.000 m². Innerstädtische Einzelhandelsbrachen und Wohnbauflächen sind keine Brachflächen i.S. des vorliegenden Konzepts.**

Funktionslose Wohnbauflächen betrachtet das vorliegende Programm nicht, da sie i.d.R. kleiner als 2.000 m² sind. In Einzelfällen kann auch von genannten Kriterien wegen einer besonderen städtebaulichen Bedeutung der betreffenden Fläche abgewichen werden.

2. Ziele

Das vorliegende Handlungsprogramm Brachflächen verfolgt ein Bündel von Zielen:

- Konkretisierung der stadtentwicklungspolitischen Leitlinie der Innenentwicklung
- Das Handlungsprogramm **zeigt Entwicklungsoptionen auf**. Nach dem eine Nutzung aufgegeben wurde, stellt sich häufig die Frage nach einer neuen Perspektive.
- Das Handlungsprogramm ermittelt Innenentwicklungspotenziale. Durch die geschaffene **Transparenz zeigt es Alternativen zur Freirauminanspruchnahme** auf. Auch wenn die Inanspruchnahme von neuen Flächen bereits heute im Vergleich zu vielen anderen Gemeinden in NRW eher gering ist, ist es ein wichtiges Ziel, den **Freiraum** zu **schützen**.
- Das Handlungsprogramm gibt der **verbindlichen Bauleitplanung Argumentationshilfen im Abwägungsprozess.**
- Letztendlich bildet das Handlungsprogramm die Basis zum **Aufbau eines im Zweijahresrhythmus zu aktualisierenden Brachflächenkatasters.** Die Ergebnisse werden in das Flächenportal der Bezirksregierung Düsseldorf zum Zweck des Siedlungsmonitorings übertragen.
- Das vorliegende Handlungsprogramm zieht eine **Bilanz für die Jahre 2005 bis 2025.**
- Ferner gibt das Handlungsprogramm eine **Übersicht über Instrumente und Handlungsmöglichkeiten**.

3. Vorgehen

Wie nachfolgend beschrieben, bildet die Erhebung des Bestands einen wesentlichen Teil des Handlungsprogramms. Dieser Bestand und die Nachnutzungsempfehlung wird wie in den Vorgängerprogrammen in Steckbriefen dokumentiert. Ziel ist, diesen Bestand einmal pro Jahr auf Aktualität zu prüfen.

3.1. Bestandserhebung

Um ein belastbares Ergebnis zu erreichen, wurde ein Methodenmix angewandt. Das Vorgehen orientiert sich dabei an dem bereits erprobten Weg aus dem Jahr 2015.

Überprüfung älterer Programme

Wichtiger Arbeitsschritt war die Überprüfung früherer Bestände. Flächen, die zwischenzeitlich entwickelt wurden, wurden aus der Übersicht gestrichen, während neue Brachflächen ergänzt wurden. Hilfreich waren zudem die Untersuchungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (seit dem 01.04.2025 Landesamt für Natur, Umwelt und Klima NRW) aus dem Jahr 2022, die der Stadt Wuppertal zur Verfügung gestellt wurden und in die Auswertung eingeflossen sind.

In einzelnen Fällen wurden Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Verwaltung angeschrieben, um eine städtebauliche Situation aufzuklären.

Auswertung von Luftbildern

Ergänzend lieferte die Auswertung städtischer Luftbilder, insbesondere das aktuelle Luftbild aus dem Jahr 2024 Hinweise zur aktuellen Situation. Typische Merkmale für brachgefallene Standorte sind Ruderalvegetation, Gebäudeschäden oder das Fehlen von Nutzung (z.B. keine Nutzfahrzeuge, leere Stellplatzanlagen, Schutthaufen).

Abb. 1: Beispiel Ruderalvegetation, Standort Rauental

Abb. 2: Beispiel Gebäudeschäden, Standort an der Wupper

Quelle: Stadt Wuppertal, Luftbildschrägaufnahmen 2024

Ortsbegehungen

Nahezu alle Flächen wurden schließlich durch Ortsbegehungen (am 29.04.2025, 14.05.2025, 21.05.2025, 28.05.2025, 04.06.2025, 27.08.2025) überprüft, sodass nun ein belastbares Ergebnis vorliegt.

Internet- und Pressequellen

Die Tagespresse (u.a. Westdeutsche Zeitung, Wuppertaler Rundschau, Radio Wuppertal) mit Hinweisen zu Unternehmensinsolvenzen oder -verlagerungen ist eine wichtige Informationsquelle, ebenso das Internet mit den etablierten Immobilienportalen. Auch die Maklerangebote spielen noch immer eine Rolle im Rahmen der Recherche.

Das Handlungsprogramm erhebt nicht den Anspruch, eine perfekte Bestandsaufnahme vorzuhalten. Perfektion würde permanente Ortsbegehungen der gesamten Siedlungsfläche oder eine Meldepflicht für nicht mehr genutzte Liegenschaften voraussetzen. Das ist realitätsfern. Möglicherweise wird man in naher Zukunft durch den Einsatz künstlicher Intelligenz und Verschneidung weiterer Informationen ein höheres Level erreichen. Die aktuelle Erfassung benötigt jedoch ein hohes Maß manueller Tätigkeiten und bietet als Gesamtergebnis eine gute und belastbare Übersicht.

3.2. Empfehlungen zur Nachnutzung

Die Empfehlung zur Nachnutzung beruht grundsätzlich auf einer Einzelfallbetrachtung, denn jeder Standort unterscheidet sich von dem anderen, hat seine eigene Vorgeschichte und räumliche Bezugsebene. Die Einzelfallbetrachtung bezieht auch die gegenwärtige planungsrechtliche Situation ein. Grundsätzlich hat es Vorteile, wenn die planungsrechtliche Situation beibehalten werden kann.

Die Änderung eines vorhandenen oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans braucht Zeit. Falls kein Bebauungsplan existiert, lassen sich im günstigen Fall - sofern die Voraussetzungen gegeben sind - Vorhaben auf Basis des §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigen.

Gerade vor dem Hintergrund eines deutlichen Gewerbeflächenmangels belasten Umnutzungen von Gewerbeflächen in andere Nutzungskategorien die Situation zusätzlich. Hier muss sehr sorgfältig abgewogen werden, denn erfahrungsgemäß lassen sich neue Gewerbegebiete sehr viel schwieriger entwickeln als z.B. neue Wohnbaugebiete. Bei der gewerblichen Flächenentwicklung spielen Faktoren, wie z.B. Abstände zu sensiblen Nutzungen (Immissionsschutz), Nähe zur Verkehrsinfrastruktur und Entwässerungsthemen (höherer Versiegelungsgrad) sowie die Akzeptanz bei Bürgerinnen und Bürgern eine bedeutsamere Rolle. In der Konsequenz bedeutet dies, dass bei gewerblichen Brachen i.d.R. eine gewerbliche Nachfolgenutzung Vorrang genießt.

Das heißt jedoch nicht, dass Umnutzungen kategorisch ausgeschlossen werden, denn Umnutzungen können auch städtebaulich belastende Situationen bereinigen und für eine neue Entwicklungsdynamik für den Standort selbst aber auch für das nähere Umfeld sorgen.

Derzeit gibt es in jeder Nutzungskategorie einen Mangel an Standorten. Das trifft auf Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, KITA, Feuerwehr) und Grünflächen in stark verdichteten Innenbereichen gleichermaßen zu. Das führt dazu, dass ein Standort auch mehreren Nutzungskategorien zugeordnet wird.

3.3. Dokumentation

Die Dokumentation der Ergebnisse erfolgt sowohl in gedruckter Form als auch digital. Über das Geoinformationsportal der Stadt sind die Informationen für die Verwaltung dauerhaft verfügbar, sodass sie mit anderen Daten verknüpft und laufend fortgeschrieben werden können. Die Daten können auch für die regelmäßige Berichterstattung an die Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des Siedlungsmonitorings genutzt werden.

Zugleich sind die Ergebnisse für die Öffentlichkeit in Form eines **Brachflächenkatasters gemäß § 200 Abs. 3 BauGB** zugänglich. Die Gemeinde kann „sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, die Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält. Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.“

Die Veröffentlichung hat am 28.01.2026 stattgefunden. Es wurden keine Einwände erhoben.

3.4. Aktualität gewährleisten

Ein entscheidendes Kriterium für die Belastbarkeit des Handlungsprogramms ist seine Aktualität. Deshalb ist vorgesehen, das Programm in einem Zweijahresrhythmus fortzuschreiben. Dabei wird geprüft, welche Flächen entwickelt wurden, welche weiterhin brachliegen und ob neue Flächen hinzukommen. Eine Löschung aus dem Bestand erfolgt nach Baubeginn oder Abnahme neuer Projekte, um auch laufende Planungen und Entwicklungen sichtbar zu machen. Auf diese Weise bleibt das Programm aktuell.

Die vorliegenden Standortsteckbriefe wurden überwiegend im 1. Halbjahr 2025 erstellt und anschließend verwaltungsintern abgestimmt. Redaktionsschluss war insoweit der Sommer 2025. Die darauf aufbauende Auswertung erfolgte im 4. Quartal 2025.

4. Brachflächen - Herausforderung für die Innenentwicklung

4.1. Ursachen

Die Entstehung von Brachflächen hat vielfältige Ursachen (vgl. Institut für Bodenmanagement (IBoMA) et al. (2002), S. 8-12). Sie sind auch in Wuppertal deutlich sichtbar.

Der **wirtschaftliche Strukturwandel** führte in den vergangenen Jahrzehnten und führt noch immer zur Aufgabe zahlreicher Produktionsstandorte. Betriebe bevorzugen eingeschossige, effiziente Hallenstrukturen, während ältere innerstädtische Standorte aufgegeben werden. Auch Fusionen, Insolvenzen und betriebliche Verlagerungen ins Ausland trugen und tragen nach wie vor zu weiteren Flächenfreisetzungen bei.

Daneben beeinflusst auch der **gesellschaftliche und demografische Wandel** die Entwicklung: über viele Jahre sinkende Schülerzahlen führten zum Rückgang des Bedarfs an Schulen. Diese Schulstandorte sind häufig in Wohngebiete umgewandelt worden. Dieser Trend hat sich zwischenzeitlich ins Gegenteil verkehrt. Heute sprechen wir von steigenden Schülerzahlen und suchen neue Schulstandorte. Veränderte Freizeitgewohnheiten aber auch die schwierige kommunale Haushaltssituation führten zur Schließung von Sportanlagen. Ebenso mussten kirchliche Einrichtungen aus finanziellen Gründen aufgegeben werden. Dieser Trend setzt sich massiv fort. Hinzu kommt ein verändertes Konsumverhalten, das den Einzelhandel unter Druck setzt.

Schließlich spielen auch **politische Entscheidungen** eine wichtige Rolle: Die Privatisierung großer Staatsunternehmen wie Bahn oder Post sowie die Reform der Bundeswehr haben umfangreiche Flächen frei werden lassen. Vor allem Wuppertal hat in den vergangenen zwanzig Jahren von diesen Flächenfreisetzungen profitieren können. Politische Entscheidung können sich aber auch drehen. Im Bereich der Verkehrspolitik hat schon vor einigen Jahren eine 180-Grad-Wende stattgefunden. Die Bahn hält nun die eigenen Liegenschaften für Ausbauzwecke, Baustelleneinrichtungen oder Kompensationszwecke zurück. Vor dem Hintergrund der veränderten sicherheits- und geopolitischen Lage stoppt der Bund aktuell die Kasernen-Verkäufe.

Brachflächen kategorisieren

Zur besseren Einordnung werden die Brachflächen in verschiedene Kategorien unterschieden.

- Industrie- und Gewerbebrachen
- Militärbrachen
- Verkehrsbrachen
- Infrastrukturbrachen
- Einzelhandelsbrachen

Den größten Anteil machen Industrie- und Gewerbebrachen aus, die sich im gesamten Stadtgebiet finden lassen.

Militärbrachen sind in Wuppertal weitgehend konvertiert, etwa durch die Nachnutzung ehemaliger Kasernenstandorte für Wohnen, Gewerbe oder Universität.

Verkehrsbrachen umfassen insbesondere ehemalige Bahnareale, die teilweise bereits entwickelt, teilweise aber auch als Trassen für Rad- und Fußwege genutzt werden.

Daneben existieren Infrastrukturbrachen wie aufgegebene Krankenhäuser, Sportplätze oder Versorgungsanlagen.
Einzelhandelsbrachen betreffen meist Standorte in integrierten Innenstadtlagen. Sie werden nicht in das Handlungsprogramm Brachflächen einbezogen. Es handelt sich häufig um gebäudebezogene und kleinteilige Leerstände. Aber nicht nur, denn auch große Kaufhäuser werden freigesetzt (z.B. Kaufhof in Elberfeld). Spezialisierte integrierte Innenstadtkonzepte sind geeignetere Instrumente, den Umfang dieser Leerstände zu erfassen und Entwicklungsperspektiven vor dem Hintergrund der besonderen räumlichen Bedeutung der Innenstädte zu erarbeiten. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsbrachen außerhalb der Innenstädte sowie Einzelhandelsbrachen über 2.000 m² z.B. in Wohnlagen sind hingegen Gegenstand des vorliegenden Konzepts.

4.2. Chancen, Risiken und Entwicklungshemmnisse

Nicht nur das übergeordnete Flächensparziel des Bundes (30 ha - Sparziel) und des Landes NRW (5 ha - Sparziel bzw. Netto-Null) bewegt Kommunen, sich intensiv mit Brachflächen zu befassen. Aufgrund der geringen Baulandreserven bleibt v.a. Großstädten häufig keine andere Wahl als ihre Stadtentwicklungsprojekte auf Brachflächen zu realisieren. Es lassen sich aber mit dieser Flächenpolitik zahlreiche Vorteile verbinden. Auf der anderen Seite gibt es einige Risiken, die eine zügige Brachflächenentwicklung hemmen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt Chancen und Risiken für die bauliche Nachnutzung im Überblick (vgl.: Behrendt D. et. al. (2010), S. 5, 6, 33)

Chancen

- Schonung der natürlichen Ressource Boden durch Vermeidung von Neuinanspruchnahme von Flächen
- Schutz des verbliebenen Freiraums, Erhaltung des Landschaftsbildes und der Erholungsräume
- Effizientere Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände, Nutzung integrierter Standorte ggf. mit Aufwertung der angrenzenden Räume
- Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Vermeidung von Grundwasserbelastungen
- Nutzung vorhandener Bausubstanz (grauer Energie)

Risiken / Hemmnisse

- Finanzielle Risiken in Verbindung mit Sanierung von Bodenverunreinigungen, Abriss und Bodenvorbereitungskosten => Unrentierlichkeit der Flächenaufbereitung
- Imageprobleme, Vermarktung z.T. schwieriger als bei Flächen auf der grünen Wiese
- Verwendbarkeit: Sensibilität des Umfelds, Denkmalschutz, unter Umständen Artenschutz
- Zahl und Struktur der Eigentumsverhältnisse; Preisvorstellungen

Je höher das Grundstückspreisniveau einer Gemeinde ist, desto einfacher lassen sich Brachflächen aktivieren, da sich über den höheren Grundstückspreis der Aufwand für die Aufbereitung leichter refinanzieren lässt. Bei einem negativen Grundstückswert besteht für den Grundstückseigentümer kein ökonomischer Anreiz zur Aktivierung der Fläche.

Vor diesem Hintergrund spielt die Aufbereitung einer Brachfläche, um sie zum Zwecke des Naturschutzes oder der Naherholung bzw. Freizeitgestaltung freizuhalten, häufig eine untergeordnete Rolle.

Flächen dem Freiraum zurückgeben

Es ist dennoch wichtig, auch den Aspekt des Freiraums zu berücksichtigen, da die innerstädtische Verdichtung nicht unbegrenzt gesteigert werden kann. Ein sehr hoher Verdichtungsgrad und der damit oft verbundene geringe Anteil an Freiräumen führen dazu, dass viele Menschen in weniger dichte Siedlungsbereiche am Stadtrand ausweichen. Neben dem Bedürfnis nach mehr Platz spielt dabei häufig auch das Empfinden einer höheren Aufenthaltsqualität in weniger kompakten Strukturen eine Rolle.

In klimatisch oder lufthygienisch belasteten Gebieten kann die Umwandlung von Brachflächen in Freiräume oder Grünflächen wesentlich zur Verbesserung der lokalen Lebensbedingungen beitragen. Solche Maßnahmen können das Stadtklima positiv beeinflussen, indem sie zur Abkühlung beitragen, die Luftzirkulation fördern und Hitzeinseln reduzieren. Durch den Rückbau von Gebäuden lassen sich je nach Standort zudem Barrieren beseitigen, die den Kaltluftabfluss beeinträchtigen, was eine spürbare Verbesserung der Luftqualität ermöglichen kann.

Darüber hinaus können neu geschaffene Freiflächen zusätzliche ökologische Funktionen übernehmen, etwa als Retentionsraum für Regenwasser, zur Stärkung der Biodiversität oder zur Verbesserung des Bodens. Auch für die Bevölkerung entstehen Vorteile, da solche Flächen Möglichkeiten zur Erholung, Bewegung und sozialen Interaktion bieten und damit wesentlich zur physischen und psychischen Gesundheit beitragen.

Abb. 1: Zukünftiger BUGA-Standort kombiniert Wohnen und Freiraum

Quelle: Stadt Wuppertal 2021

5. Brachflächen in Wuppertal

5.1. Die aktuelle Situation in Zahlen

Durch die gesamtstädtische Erfassung der Brachflächen lassen sich diverse Schlussfolgerungen ziehen. Folgende Auswertungen wurden durchgeführt:

- Auswertung der Brachflächenkategorien
- Größenklassen der Brachflächenstandorte
- Räumliche Verteilung der Brachflächenstandorte
- Auswertung der Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung
- Auswertung nach Entwicklungsaussicht

Auswertung der Brachflächenkategorien

Es wurden insgesamt 99 Brachflächen in einer Größe von insgesamt rund ca. 132 ha erfasst. Bezogen auf die Gesamtfläche des im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellten Siedlungsraumes (ca. 6.156 ha) liegt der Brachflächenanteil aktuell bei ca. 2 %.

Tab. 1: Brachflächenstandorte nach Brachflächenkategorie 2025

Brachflächenkategorie	Absolute Anzahl der Flächen	Fläche in m²	Prozentualer Anteil
Gewerbe	52	690.346	52,3
Verkehrsinfrastruktur - Bahnflächen	11	235.242	17,9
- Trassen	3	83.537	6,3
Soziale Infrastruktur: Schulen, Sportplätze, Tennisplätze, Krankenhäuser etc.	17	172.729	13,1
Technische Infrastruktur	5	63.533	4,8
Konversionsfläche	5	40.031	3,0
nicht integrierter Einzelhandel	3	28.133	2,1
Wohnen	2	5.369	0,4
Gesamt	**99**	**1.318.940**	**100**

Im Vergleich zum Erfassungsjahr 2015 hat sich der Anteil der Brachflächen am Siedlungsflächenaufkommen geringfügig (ca. 6 ha) erhöht, die Anzahl der Brachflächen hat sich jedoch um zwei Standorte reduziert.

Die weitere Differenzierung der Brachflächen nach ihrer Vornutzung verdeutlicht, dass die überwiegende Anzahl der Brachflächenstandorte (52 von 99 Standorten) als auch gut 52% (ca. 69 ha)

der Fläche der **Brachflächenkategorie Gewerbe** zuzuordnen ist. Die Summe der brachliegenden Gewerbestandorte hat sich dabei seit 2015 um ca. 12 ha erhöht. In diesem Zusammenhang kommt dem neuen Standort Varresbeck-Nord (ehemals Schaeffler) mit ca. 14,8 ha ein hohes Gewicht zu.

Neuere Brachen der **Verkehrsinfrastruktur,** in der Regel handelt es sich um Bahnflächen, sind seit dem letzten Berichtszeitraum nicht mehr entstanden. Nach und nach werden diese Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Damit sinkt ihr flächenmäßiger Anteil seit dem Berichtsjahr 2015 von 28% auf 17,9%. Ca. 11,7 ha wurden in dem Zeitraum von 2015 zu 2025 wieder in Nutzung gebracht. Wichtige Standorte sind hierbei das Gewerbegebiet VohRang in Vohwinkel als auch der Wohnstandort Heubruch in Barmen.

In der Übersicht befinden sich drei ehemalige **Bahntrassen**. Im Jahr 2015 waren es noch vier Trassen. Eine Trasse wurde zwischenzeitlich als Fuß- und Radweg in Betrieb genommen: die Schwarzbachtrasse. Gleichwohl ist die betroffene Brachfläche im Vergleich zu 2015 höher. Das hat einen statistischen Hintergrund. Im Programm von 2015 ist nur der reine Fahrweg, ein 3-Meter-Streifen, der Hatzfeldtrasse, des Schwelmer Stichs oder des Anschlusses zur Sambatrasse in Ansatz gebracht worden, im vorliegenden Programm werden die vollständigen Flurstücke erfasst.

Im Bereich der **sozialen Infrastruktur** unterscheiden sich Zahl und Umfang der Brachflächen kaum. Gleichwohl hat es in den zurückliegenden Jahren größere Veränderung gegeben, denn einige zumeist städtische Liegenschaften sind erfolgreich einer neuen Nutzung zugeführt worden, z.B. der Standort Kempershäuschen (ehemaliger Heimstandort in Uellendahl-Katernberg), die Alte Dorfstraße (eine ehemalige Schule in Sonnborn), der Sportplatz Lortzingstraße in Heckinghausen, der ehemalige Schulstandort in der Ehrenberger Straße in Lagerfeld-Beyenburg. Aber auch private Liegenschaften konnten erfolgreich entwickelt werden: der Tennisplatz Worderberg in Uellendahl-Katernberg. All das sind erfolgreiche Projekte, die neue attraktive Wohnstandorte haben entstehen lassen. Auf der anderen Seite gibt es Standorte, die im neuen Berichtszeitraum hinzugekommen sind, wie z.B. der Sportplatz Clausewitzstraße in Langerfeld-Beyenburg. Es gibt aber auch zahlreiche Standorte, die noch Zeit bis zur erfolgreichen Nachnutzung brauchen, wie z.B. das Schauspielhaus.

Der Umfang der **Brachflächenstandorte der Technischen Infrastruktur** hat sich in den zurückliegenden Jahren um 2,3 ha erhöht. Hinzugekommen ist das ehemalige Postgebäude in Elberfeld (Kleeblatt) und das ehemalige Heizkraftwerk in Elberfeld-West. Allein hieraus erwächst eine Zunahme von ca. 4 ha. Im Gegensatz dazu hat sich der Umfang der bereits vorhandenen Standorte um ca. 1,4 ha reduziert.

Nicht integrierte Einzelhandelsbrachen haben zugenommen. Aktuell hat die Verwaltung drei Standorte mit einem Volumen von 2,8 ha erfasst: eine Teilfläche des ehemaligen Wicküler Standortes in Barmen, einen ehemaligen Standort eines Möbelhauses am Otto-Hausmann-Ring in Elberfeld-West und ein ehemaliger Blumenmarkt im Rauental in Langerfeld-Beyenburg. Der ursprünglich erfasste Discounter-Standort in Barmen wurde zwischenzeitlich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Wohnbaubrachen werden im Allgemeinen nicht erfasst, da diese Liegenschaften meist kleiner als 2.000 m² sind. In dem vorliegenden Fall wurden ausnahmsweise zwei größere Wohnbaubrache aufgenommen. Insgesamt kommt dieser Kategorie aber kaum Gewicht zu.

Größenklassen der Brachflächenstandorte

Werden die einzelnen Flächen den nachfolgend gebildeten Größenklassen zugeordnet, zeigt sich, dass die Wuppertaler Brachflächen überwiegend kleinteilig strukturiert sind. Zwei Drittel der erfassten Flächen sind maximal ein ha groß. Damit gleicht die Übersicht der Auswertung von 2015.

Tab. 2: Größenklassen der Brachflächenstandorte 2025

	Größenklassen	Anzahl der Standorte
Wuppertaler Brach-flächen	**2.000 - 10.000 m²**	**67**
	10.000 - 30.000 m²	**22**
	> 30.000 m²	**10**

Im Fall der zehn Standorte, die eine Flächengröße von mehr als drei ha aufweisen, handelt es sich um die folgenden Standorte:

Varresbeck-Nord (ehemals Schaeffler, 148.115 m²), RPD-Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße (ehemals Nissen, 120.927 m²), Hatzfeldtrasse (67.843 m²), Nathrather Straße/Lokschuppenareal (56.144 m²), RPD-Steinbeck (DB-Liegenschaft, 41.323 m²), Smart Tec Campus/Bergische Sonne (36.586 m²), Varresbeck-Süd (34.573 m²), Barmer Bogen/Siegesstraße (31.815 m²) und Clausewitzstraße (ehemaliger Sportplatz 31.762 m²) und Grünewald-Tesche (ehemalige Gärtnerei, 30.109 m²). Die beiden erst genannten Standorte sind nach der letzten Berichterstattung neu aufgenommen worden.

Räumliche Verteilung der Brachflächenstandorte

Die Wuppertaler Brachflächen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Es lassen sich jedoch räumliche Konzentrationen vor allem in der Talachse und im Wuppertaler Osten erkennen (siehe Anhang, Plan: Brachflächenstandorte Stadt Wuppertal). Während entlang der Talachse großflächige Bahnbrachen und kleinteiligere Gewerbebrachen das Bild dominieren, befinden sich in den angrenzenden eher wohnbaulich geprägten Siedlungsbereichen überwiegend Brachen der sozialen Infrastruktur.

Tab. 3: Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken 2025

Stadtbezirk	Anzahl der Flächen / Standorte	Flächengröße
Elberfeld	7	70.187
Elberfeld-West	14	324.110
Uellendahl-Katernberg	6	150.443
Vohwinkel	11	161.657
Cronenberg	6	29.381
Barmen	17	248.542
Oberbarmen	11	80.1115
Heckinghausen	7	45.494
Langerfeld-Beyenburg	15	179.728
Ronsdorf	5	29.287
Gesamt	**99**	**1.318.940**

Auf Ebene der Stadtbezirke sticht der Stadtbezirk **Elberfeld-West** mit Abstand heraus (14 Standorte mit einem Brachflächenvolumen von ca. 32 ha). Wenn man jedoch die größte Entwicklungsfläche Varresbeck-Nord (das ehemalige Schaeffler-Betriebsgelände, ca. 15 ha) aus der Betrachtung herausnimmt, relativiert sich das Bild. Dann liegt Elberfeld-West ungefähr gleichauf mit Langerfeld-Beyenburg (15 Standort mit ca. 18 ha) und Vohwinkel (11 Standorte mit ca. 16 ha).

Wie im letzten Berichtszeitraum rangiert auch dieses Mal der Stadtbezirk **Barmen** recht weit oben (17 Standorte mit ca. 25 ha), obwohl auch in Barmen wichtige Entwicklungserfolge zu benennen sind (Revitalisierung der nördlichen Heubruch-Fläche als Revitalisierung des Barmer Teils der Generaloberst Hoepner-Kaserne). Diese Erfolge werden durch einen statistischen Effekt geschmälert. Die Kleinbahntrasse Loh-Hatzfeld fließt nun mit der Gesamtheit der Flurstücke (ca. 6,8 ha) und nicht nur als 3-Meter-Linie (ca. 2,2 ha) in die Bewertung ein.

Der Bezirk **Uellendahl-Katernberg** hat im Vergleich zum abgelaufenen Berichtszeitraum einen Sprung nach oben gemacht. Wurden 2015 acht Standorte mit einem Volumen von ca. 6 ha registriert, sind es 2015 sechs Standorte mit einem Volumen von 15 ha. Ähnlich wie in Elberfeld-West ist es auch hier ein einziger Standort, der das Bild stark verändert: der Standort Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße (Gärtnereistandort Nissen, ca. 12 ha), der nun als Wohnbaupotenzialstandort einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung des Wohnstandortes Wuppertal leisten wird.

Der Stadtbezirk **Vohwinkel** hat sich positiv verändert. Dazu beigetragen hat die Revitalisierung des ehemaligen Rangierbahnhofs Vohwinkel zum Gewerbepark VohRang als auch die Revitalisierung der WSW-Brache Westring, die nun durch eine Bodenrecyclinganlage genutzt wird.

Auch in **Cronenberg** konnten im Vergleich zum alten Berichtszeitraum zahlreiche, kleinere Brachflächenstandorte reaktiviert werden (z.B. die Standorte Hackestraße, Schöppenberg, Rigi-Kulm-Center, Teilfläche Hauptstraße).

Bei den Stadtbezirken **Elberfeld, Oberbarmen, Heckinghausen, Langerfeld-Beyenburg, Ronsdorf** gibt es im Hinblick auf Anzahl und Volumen der Brachflächenstandorte zwischen dem vergangenen und dem aktuellen Berichtszeitraum keine Besonderheiten.

Auswertung der Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung

Neben der quantitativen Auswertung der Brachflächensituation in Wuppertal ist vor allem die qualitative Bewertung der Einzelflächen nach dem Stand ihrer Revitalisierung von Bedeutung.

Gibt es Entwicklungsideen? Werden sie bereits in konkrete Planungen umgesetzt? Befindet sich der Standort in der Aufbereitung? Der Stand der Revitalisierung wird wie folgt definiert:

nicht erforderlich	Standort befindet sich im aufgegeben/mindergenutzten Zustand; Standort kann augenscheinlich ohne oder mit geringfügigem Aufwand nachgenutzt werden
erforderlich	Standort befindet sich im aufgegeben/mindergenutzten Zustand; Aktivitäten zur Standortaufbereitung sind erforderlich; Umfang der notwendigen Schritte ist noch ungeklärt bzw. befindet sich in der Klärung (z.B. Rückbau, Sanierung, Erschließung)
gestartet	Umfang der notwendigen Revitalisierungsschritte ist weitestgehend geklärt; der Standort wird derzeit aufbereitet oder Aufbereitung steht kurz bevor; Planungsrecht wird (bei Bedarf) geschaffen
abgeschlossen	der Standort ist für die neue Nutzung vorbereitet; Planungsrecht ist vorhanden

Auf Basis der o.a. Definition ergibt sich folgendes Ergebnis:

Tab. 4: Brachflächenstandorte nach dem Stand der Revitalisierung 2025

Stadtbezirk	Standorte	Stand der Revitalisierung			
	Anzahl	nicht erforderlich	erforderlich	gestartet	abgeschlossen
Elberfeld	**7**	0	4	2	1
	70.187	0	47.606	16.466	6.115
Elberfeld-West	**14**	3	10	1	0
	324.110	38.140	137.855	148.115	0
Uellendahl-Katernberg	**6**	0	2	1	3
	150.443	0	16.236	120.927	13.280
Vohwinkel	**11**	1	5	1	4
	161.657	7.260	75.359	56.144	22.894
Cronenberg	**6**	1	4	1	0
	29.381	6.399	19.963	3.019	0
Barmen	**17**	3	7	5	2
	248.542	25.205	43.557	141.259	38.521
Oberbarmen	**11**	0	9	1	1
	80.111	0	58.390	1.898	19.823
Heckinghausen	**7**	1	3	1	2
	45.494	7.518	9.056	11.191	17.729
Langerfeld-Beyenburg	**15**	3	5	3	4
	179.728	40.110	50.915	32.699	56.004
Ronsdorf	**5**	1	0	2	2
	29.287	2.970	0	17.791	8.526
Summe	**99**	**13**	**49**	**18**	**19**
	1.318.940	**127.602**	**458.937**	**549.509**	**182.892**

Die Tabelle 4 zeigt, dass bei 49 Standorten mit einem Volumen von ca. 46 ha (ca. 35% des insgesamt ermittelten Brachflächenvolumens) eine Revitalisierung erforderlich ist. In 18 Fällen mit einem Volumen von 55 ha (ca. 42% des Brachflächenvolumens) ist die Revitalisierung gestartet. In 32 Fällen mit einem Volumen von 31 ha (ca. 23% des Brachflächenvolumens) können die Standorte sofort nachgenutzt werden, weil entweder eine Revitalisierung nicht erforderlich oder bereits abgeschlossen ist. Zusammengefasst bedeutet es, dass in der Hälfte der Fälle bzw. bei 2/3 des ermittelten Brachflächenvolumens eine Revitalisierung läuft, abgeschlossen oder nicht notwendig ist.

Auswertung der Brachflächenstandorte nach Entwicklungsaussicht

Brachfläche ist nicht gleich Brachfläche. Die Entwicklungsaussichten unterscheiden sich enorm, je nach Vornutzung und Bodenbelastung, aktuellem Zustand des Gebäudebestand oder auch Lage des Standortes. Zudem hat die geplante Nachnutzung einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklungsfähigkeit eines Standortes.

Es wird unterschieden zwischen:

gut	mit guten Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung aus eigener Kraft bzw. Fördermittel zur Reaktivierung konnten erfolgreich eingeworben werden.
mittel	mit realen Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung bei einer aktiven Starthilfe (z.B. in Form von Beratungsleistungen durch Bau.Land.Partner NRW, bei Bedarf planungsrechtliche Anpassung, ggfs. anteilige Förderung durch Programme des Landes und Bundes)
schwierig	mit deutlichen Entwicklungshemmnissen (z.B. Erschließung, Gebäudebestand, Bodenverunreinigungen, Ökologie); Tätigkeit der öffentlichen Hand zur Revitalisierung voraussichtlich erforderlich; der Einsatz von Fördermitteln ist möglicherweise Voraussetzung zur Entwicklung; ggf. Probleme in der Eigentümerstruktur oder auch Rechtsstreitigkeiten sind anhängig

Die Einstufung erfolgt auf Grundlage aktuell vorhandener Kenntnisse. Daher ist es möglich, dass sich die Einstufung im Verlauf des Entwicklungsprozesses bei einer verbesserten Informationslage verändert.

Die Entwicklungsaussichten der Wuppertaler Brachflächen werden vor dem Hintergrund der vorhandenen Erkenntnisse zwar nur in sieben Fällen als schwierig eingestuft, jedoch ist in vielen Fällen aus aktueller Sicht das aktive Eingreifen der öffentlichen Hand erforderlich.

Tab. 5: Brachflächenstandorte mit schwierigen Entwicklungsaussichten

Bezirk	Standorte mit schwierigen Entwicklungsaussichten	Revitalisierungs-stand	Größe in m²
Elberfeld	-	-	-
Elberfeld-West	Bahnhof Varresbeck Süd	erforderlich	34.573
	Anschluss Sambatrasse / Schwarzer Weg	erforderlich	10.924
Uellendahl-K.	-	-	-
Vohwinkel	Westlich Bahnstraße / Sportplatz	erforderlich	16.448
Cronenberg	Bahnhof Küllenhahn/Harzstraße	erforderlich	3.962
Barmen	Kleinbahntrasse Loh - Hatzfeld	gestartet	67.843
	Christbusch/Ritterstraße	erforderlich	3.574
	Schützenstraße/Carnaper Straße	erforderlich	13.880
	Schönebecker Straße	erforderlich	2.274
Oberbarmen	Schwarzbach	erforderlich	12.021
Heckinghausen	-	-	-
Langerfeld-B.	Schwelmer Stich	erforderlich	4.769
Ronsdorf	Lilienstraße	erforderlich	2.159
Summe			172.428

Ca. 17 ha (ca. 13%) sind der Kategorie „schwierig“ zuzuordnen. In vielen Fällen ist eine Revitalisierung noch erforderlich, in Einzelfällen ist sie bereits gestartet.

5.2. Bilanz 2005 – 2025

Die nachfolgende Bilanz umfasst Standorte, die in den verschiedenen Handlungsprogrammen (2005, 2015, 2017) zuvor als Brachfläche erfasst wurden.
Standorte, die zwar stillgelegt, jedoch innerhalb von zwei Jahren einer neuen Nutzung zugeführt wurden, sind in der Bilanz nicht enthalten, da es sich in diesen Fällen eher um vorübergehende Leerstände handelt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt gegliedert nach Stadtbezirken, wie viele Standorte mit welchem Volumen entwickelt wurden.

Tab. 6: Entwickelte Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken 2005-2025

Stadtbezirk	Anzahl der Flächen / Standorte	Flächengröße in m²
Elberfeld	6	28.500
Elberfeld-West	9	82.000
Uellendahl-Katernberg	6	70.500
Vohwinkel	8	254.500
Cronenberg	13	129.500
Barmen	12	262.000
Oberbarmen	15	366.500
Heckinghausen	7	40.500
Langerfeld-Beyenburg	13	239.500
Ronsdorf	6	166.000
Gesamt	**95**	**1.639.500**

Insgesamt konnten in der Zeit von 2005 bis 2025 95 Standorte mit einem Volumen von ca. 164 ha einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die einzelnen Standorte können den jeweiligen Stadtbezirksübersichten in der Anlage entnommen werden. Die Nordbahntrasse als wichtiger Impulsgeber für Entwicklungen entlang der Talachse ist nicht Bestandteil der Übersicht.

Im Hinblick auf die Nachfolgenutzung der einzelnen Brachflächenkategorien ergibt sich folgendes Bild:

Tab. 7: Entwickelte Brachflächen nach Kategorie und Nachfolgenutzung

Brachflächen-kategorie	Nachfolgenutzung					
	Gewerbe-/ Industrie-flächen	Wohnen- u. Wohnfolge-nutzung	Misch-/ Kerngebiet	Grün-fläche	Einzel-handel u. sonstige	Summe
Gewerbe-/ Industrieflächen	630.000	94.000	43.500	-	50.000	817.500
Verkehr (Bahn)	185.000	113.500	27.500	23.000	56.500	405.500
Militär	224.000	66.000	-	-	-	290.000
Infrastruktur (techn. u. sozial)	27.000	71.000	-	-	15.000	113.000
Einzelhandel	11.000	2.500	-	-	-	13.500
Summe	1.077.000	347.000	71.000	23.000	121.500	1.639.500

Gewerbe- und Industrieflächen

Der weit überwiegende Teil der entwickelten Standorte entfällt mit 81 ha auf die Kategorie Gewerbe und Industrie. Es sind insgesamt 68 Standorte, die einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Entsprechend der Zielsetzung gewerbliche Standorte möglichst zu erhalten, sind ca. 63 ha (47 Standorte) überwiegend gewerblich nachgenutzt.

In dieser Summe sind häufig Standorte in festgesetzten Gewerbegebieten enthalten. Sie sind meist abseits öffentlicher Aufmerksamkeit einer neuen Nutzung zugeführt worden. Die Standorte weisen keinen besonderen räumlichen Schwerpunkt auf. Sie liegen im Stadtgebiet verteilt. Hier ein Beispiel aus Langerfeld-Beyenburg.

Abb. 2: Standort Dieselstraße in Langerfeld-Beyenburg

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2014

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Ca. 9,4 ha (neun Standorte) der Gewerbe -und Industrieflächen wurden wohnbaulich nachgenutzt. Nachfolgend ein Beispiel aus Oberbarmen. Hier wurde der Standort durch mehrgeschossigen Wohnungsbau nachgenutzt.

Abb. 3: Standort Rheinische Straße in Oberbarmen

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2002

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Vier weitere Nachnutzungen haben sich in Richtung Mischgebiet entwickelt. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Folgenutzungen durch die Junior-Uni in Barmen als auch die Folgennutzung durch den Bob-Campus in Oberbarmen. Es ist die Einmaligkeit der Nutzungsqualität und die damit verbundene Strahlkraft, die diese Projekte auch überregional bekannt gemacht haben.

Abb. 4: Standort Am Brögel in Barmen

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2005

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Ferner sind Einzelhandelsstandorte aus Gewerbebrachen entwickelt worden. Es handelt sich um mehrere Standorte mit einem Volumen von 10 ha, z.B. den Standort Unterkirchen im Zentrum Cronenbergs oder das Rigi-Kulm-Center im Norden Cronenbergs. Von einem größeren Gewicht ist zudem der Baumarkt in der Widukindstraße in Heckinghausen.

Abb. 5: Standort Cronenberger Straße in Cronenberg

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2005

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

In der ersten Dekade der 2000–Jahre sind zahlreiche, weitere Gewerbestandorte für Einzelhandelszwecke umgenutzt worden, die keine Aufnahme in das Handlungsprogramm gefunden haben. Durch die hohen Kaufpreise, die die Einzelhandelsunternehmen zu zahlen bereit waren, war die Entwicklung der Gewerbebrachen ein „Selbstläufer“. Die Aufgabe der Bauleitplanung bestand in dieser Zeit darin, diese Entwicklung zu steuern.

Bahnflächen und Kasernenstandorte

Einen großen entwicklungspolitischen Schub hat Wuppertal durch die Flächenfreisetzungen der Bahn und des Bundes erhalten. Der ehemaligen Generaloberst Hoepner-Kaserne kommt dabei ein besonders hohes Gewicht zu.

Abb. 6: Standort der ehemaligen GOH-Kaserne in Barmen

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 1997

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

15,8 ha auf Barmer Seite für Wohnen- und Gewerbezwecke und 13,2 ha für Gewerbe- und Industriezwecke auf Ronsdorfer Seite, insgesamt 29 ha, wurden entwickelt.

Auch die Entwicklung des Mittelstandspark VohRang auf dem Standort des ehemaligen Rangierbahnhofs in Vohwinkel ist bedeutend. 18,5 ha wurden für Gewerbe gesichert. Die sich südwestlich anschließende ehemalige Bahnfläche dient heute dem Artenschutz.

Abb. 7: Standort des ehemaligen Rangierbahnhofs in Vohwinkel

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2002

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Erwähnenswert ist mit einem Volumen von 11,3 ha zudem eine weitere große Bahnfläche: der Bahnhof Wichlinghausen, heute Bergisches Plateau, ist überwiegend wohnbaulich entwickelt worden, hat aber auch viel Raum für Freizeitaktivitäten und Sport gelassen.

Abb. 8: Standort des ehemaligen Bhf. Wichlinghausen

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2002

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Weitere besonders erwähnenswerte ehemaligen Bahnflächen sind der Güterbahnhof Oberbarmen (Widukindstraße), der einen Baumarkt und Recycling-Standort beherbergt (ca. 4,7 ha) sowie der Bahnhof Heubruch, dessen Nordseite nun entwickelt wurde und neues innenstadtnahes Wohnen ermöglicht (ca. 2,9 ha).

Insgesamt wurden ca. 40 ha Bahnfläche und 29 ha Konversionsfläche in den vergangenen Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. Hier zeigt sich die große Bedeutung bundespolitischer Entscheidungen für die Wuppertaler Stadtentwicklung. Gut 42% des in Wert gesetzten Brachflächenpotenzials entfallen auf die Kategorie Verkehr (Bahn) und Militär.

Die Stadt Wuppertal hatte zwar keinen Einfluss auf diese politischen Entscheidungen, nutzte aber die sich daraus bietende Chance und ebnete über Beratung, durch die kommunale Bauleitplanung und Begleitung des Vorhabens mit Unterstützung der Verwaltung und Wirtschaftsförderung sehr zügig den Weg für neue Nutzungen. Im Fall des ehemaligen Bahnstandortes in Vohwinkel hat die Stadt Wuppertal nicht nur das Planungsrecht geschaffen, sondern das Grundstück erworben und gemeinsam mit den WSW die Erschließung errichtet, d.h. den Gewerbepark VohRang selbst entwickelt und anschließend vermarktet.

Weitere Bahnflächenentwicklungen werden folgen. Dazu gehören u.a. die Entwicklungen am Barmer Bogen (Siegesstraße) mit ca. 3 ha und die zentrale BUGA-Standort (Nathrather Straße) mit gut 5 ha. Diese Standorte hat die Bahn über ihre damalige Tochtergesellschaft Aurelis bereits vor einigen Jahren veräußert. Sie sind damit dem Einfluss der Bahn entzogen.

Mit einem ähnlichen Schub von Flächenfreisetzungen ist in den kommenden Jahren kaum mehr zu rechnen.

Infrastrukturbrachen

Die Infrastrukturbrachen unterteilen sich in soziale Infrastruktur (Schulen, Krankenhäuser, Sportplätze, Schauspielhaus usw.) sowie technische Infrastruktur (z.B. Wasserbehälter, Gaskessel). Insgesamt sind ca. 11 ha dieser Kategorie zuzuordnen. Auch sie sind über das Stadtgebiet verteilt.

Auch hier gibt es einen besonderen Höhepunkt: die Umnutzung des ehemaligen Gaskessels in Heckinghausen. Es ist ein Industriedenkmal entstanden, das verschiedene Nutzungen in sich vereint: ein Visiodrom (360° Leinwand), ein Sportpark, ein Restaurant und ein Aussichtspunkt. Mit dieser Nutzungskombination hat der Investor einen neuen überregionalen Anziehungspunkt geschaffen (https://der-gaskessel.de/). Bereits 2003/2004 entstand an dem Standort eine Feuer- und Rettungswache.

Abb. 9: Standort Auf der Bleiche in Heckinghausen

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 1991

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Einige aufgegebene Schulstandorte sind zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Hier ein Beispiel aus Sonnborn. Nach Rückbau der Schule ist auch hier eine mehrgeschossige Wohnbebauung entstanden.

Abb. 10: Standort Alte Dorfstraße in Elberfeld-West

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2002

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Gleiches gilt für einige Sportplätze. Auch sie wurden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Abb. 11: Standort Lortzingstraße in Heckinghausen

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2005

Quelle: Stadt Wuppertal Luftbild 2024

Darüber hinaus sind Standorte nicht mehr benötigter und versenkter Wasserbehälter auch einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt worden. Heute dient der Standort des Wasserbehälters am Westring dem städtischen Tochterunternehmen AWG als Betriebsfläche einer Bodenrecycling-Anlage.

Abb. 12: Standort Westring in Vohwinkel

Quelle: Stadt Wuppertal, Luftbild 2006

Quelle: Stadt Wuppertal, Luftbild 2024

5.3. Erfahrungen nach 20 Jahren Brachflächenentwicklung

In Wuppertal werden nicht erst seit zwanzig Jahren Brachflächen reaktiviert, aber seit dieser Zeit dokumentiert die Verwaltung die Aktivitäten rund um Brachflächen mit Hilfe von Handlungsprogrammen systematischer. Sie geben eine gute Übersicht über Anzahl, Größe und Entwicklungsstand.

Was sind die Erfolgsfaktoren für die erfolgreiche Entwicklung? Was sind die Hemmnisse?
Ist es die Akteurskonstellation? Ist es die Standortqualität? Ist das Ziel der Nachnutzung ausschlaggebend? Sind äußere Faktoren maßgeblich?

In einer verwaltungsinternen Expertenrunde wurden die Fragestellungen anhand von einigen Beispielen diskutiert. Wie erwartet ist es nicht der eine Faktor, der den Unterschied zwischen einer erfolgreichen und einer schwierigen Entwicklung macht.

Akteure und Standortsituation

Die Akteurskonstellation hat einen entscheidenden Einfluss auf eine erfolgreiche Entwicklung. Dies gilt für die Verkäufer als auch für die Käuferseite.

Der **ehemaligen Bahntochter Aurelis** kommt eine bedeutende Rolle in der Entwicklung von Wuppertaler Bahnliegenschaften zu. Die Deutsche Bahn AG hat der Aurelis als Tochterunternehmen zu Beginn der 2000er Jahre zahlreiche nicht mehr bahnbetriebsnotwendige Liegenschaften in zentralen Lagen übertragen. Die Aurelis hat dabei die Aufgaben eines **Projektentwicklers** übernommen. Sie hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung städtebauliche Wettbewerbe ausgelobt, notwendige Gutachten im Rahmen des Planungsprozesses finanziert, Bodenaufbereitung, Erschließung und Vermarktung übernommen und so Bauträgern baureife Grundstücke verkauft.

Damit war die Vorleistung für eine zügige Bebauung und Veräußerung an die Bauträger und später an die Endnutzer erbracht. Hilfreich war zudem die Tatsache, dass hier im Bereich Wichlinghausen (Bergisches Plateau) und Heubruch eine für den Projektentwickler lukrativere **wohnbauliche Entwicklung** verfolgt werden konnten, denn durch das **höhere Bodenpreisniveau** war ein größerer finanzieller Spielraum zur Finanzierung der Entwicklungskosten gegeben. Durch die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung im Rahmen von **Wuppertal Inside** wurde der Kontakt zwischen der Aurelis und Bauträgern hergestellt und so die Vermarktung beschleunigt.

In diesem Zusammenhang muss man die Lage an der **Nordbahntrasse** (Fuß- und Radwegetrasse) hervorheben, die sich zu einem Qualitätsmerkmal für innerstädtische Lagen entwickelt hat. Als Freizeit- und Mobilitätsachse quer durch das Stadtgebiet verbindet sie die Standorte Bergische Plateau, Bob-Campus, Heubruch, Mirker Bahnhof, Wiesen-Werke mit den zukünftigen Standorten der BUGA in Vohwinkel.

Zudem hat sich zeitgleich mit dem Wohngebiet ein neues Freizeit- und Naherholungsgebiet entwickelt, das neben einer Skaterhalle auch eine Parkouranlage sowie eine multifunktional nutzbare Grünfläche bereithält.

Abb. 13: Nordbahntrasse / Bergisches Plateau

Quelle: Stadt Wuppertal, Foto: Orbit-Viewer 2024

Der ehemalige Rangierbahnhof Vohwinkel, der heutige Gewerbepark VohRang, ist ein städtisches Projekt. **Planung und Entwicklung** lagen, nach außen betrachtet**, in einer Hand**, dennoch waren es in der Verwaltung viele Leistungseinheiten, die Hand in Hand gearbeitet haben. Weiterer wichtiger Akteur waren die **WSW**, die mit der Entwicklung des Gewerbeparks einen **lokalen Entwässerungsmissstand beseitigen** konnten. Ursprünglich sollte der gesamte Rangierbahnhof einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Aus Gründen des Artenschutzes schloss man ca. ein Drittel der Fläche von der Entwicklung aus.

Abb. 14: Yale-Allee im Gewerbepark VohRang

Quelle: Stadt Wuppertal, Foto: Orbit-Viewer 2024

Die **Wirtschaftsförderung** hat nach dem erfolgreichen Planungsprozess die Rolle des **Projektentwicklers** übernommen und konnte darauf vertrauen, dass der Bebauungsplan bei Bedarf

der gewünschten Erschließungssituation angepasst wird. Somit konnten ansiedlungswilligen Unternehmen **passgenaue Liegenschaften** angeboten werden. Darüber hinaus hatte die Wirtschaftsförderung die Chance, das Ansiedlungsgeschehen zu steuern und damit **städtische Qualitätsstandards** im Hinblick auf das Unternehmensprofil und die Zahl der geschaffenen Arbeitsplätze umzusetzen.

Abb. 15: Yale-Allee in Gewerbepark VohRang

Quelle: Stadt Wuppertal, Foto: Orbit-Viewer 2024

Der Entwicklungserfolg des Gewerbeparks VohRang zeigt sich nicht kurzfristig durch Vermarktungserlöse, sondern langfristig durch **Gewerbesteuereinnahmen und die Stabilisierung von Wertschöpfungsketten**.

Wie der Gewerbepark VohRang sollte auch die ehemalige **Generaloberst Hoepner-Kaserne als Engineering Park** vollständig gewerblich entwickelt werden. Eine rein gewerbliche Entwicklung war für einen privaten Projektentwickler nicht ausreichend **lukrativ**, so dass sich Stadt Wuppertal mit dem damaligen Veräußerer, der g.e.b.b. (ein Beratungsunternehmen des Bundesverteidigungsministeriums) und dem Käufer auf ein **gemischt genutztes Konzept** geeinigt hat, das neben Gewerbe und Industrie überwiegend im Osten des Planungsraums auch Wohnen und ein gemischt genutztes Gebiet im Westen vorsah. Andere Bieter waren zu dem Zeitpunkt nicht vorhanden. Auch die Stadt Wuppertal hat eine eigene Entwicklung abgelehnt. Es wurde auf einen **städtebaulichen Wettbewerb verzichtet**, Basis der Entwicklung war ein städtebaulicher Rahmenplan, der im Auftrag des Projektentwicklers erarbeitet wurde.

Das notwendige Planungsrecht wurde durch die Verwaltung sehr zügig geschaffen. Dabei hat der **Investor die Kosten für die notwendigen Gutachten** übernommen und im Anschluss, so weit notwendig, den Boden aufbereitet, die meisten Gebäude zurückgebaut und die Erschließung auf Basis der vorhandenen Struktur neu hergestellt. Im Anschluss hat der Projektentwickler im **Westen des Planungsraums erste Einfamilienhäuser selbst errichtet,** zur Miete angeboten und damit das Eis für weitere Ansiedlungen gebrochen.

Abb. 16: Ursula-von-Reibnitz-Straße

Quelle: Stadt Wuppertal, Foto: Orbit-Viewer 2024

Im Osten des Planungsraums wartete bereits ein erstes Unternehmen auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten, um sich dort anzusiedeln, denn der ehemalige Kasernenstandort genießt eine **hohe verkehrliche Lagegunst an der L419**.

Abb. 17: Erich-Hoepner-Ring

Quelle: Stadt Wuppertal, Foto: Orbit-Viewer 2024

Im Rahmen der vorgenannten Entwicklung ist auch hier die **Professionalität der Akteure** und die Schnelligkeit bemerkenswert. 2005 ist die Bundeswehr abgezogen, 2010 war der Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäude abgeschlossen, die Erschließung in Arbeit und die ersten Einfamilienhäuser bereits errichtet. Diese Schnelligkeit, auch in der Vermarktung, hat Schattenseiten. Zuweilen traf das Ansiedlungsprofil der Unternehmensansiedlungen **nicht immer die wirtschaftspolitischen Vorstellungen der Stadt**, weder in der Qualität (Branchenzugehörigkeit) noch in der Quantität

(Arbeitsplatzdichte). Ferner trifft das Mischgebiet im Westen nicht die ursprüngliche Vorstellung einer kleinteiligen gemischt genutzten Struktur. Vielmehr ist ein weiteres Wohngebiet entstanden, das nun neben einer großformatigen Gewerbehalle liegt.

Trotz dieser Schwächen handelt es sich ebenfalls um ein gelungenes Projekt, das vielen Bürgerinnen und Bürgern einen attraktiven Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Umgebung sowie kleinen, mittleren und großen Unternehmen neue Möglichkeiten der Produktion, Lagerung und des Vertriebs bietet.

Der ehemalige Seifenfabrik Luhns an der Schwarzbach ist mit Sicherheit ein äußerst schwieriges Projekt und steht für eine ungünstige Konstellation von Entwicklungs- und Vermarktungsbedingungen.

Mit dem Erwerb des Seifenunternehmens, das primär im Blickfeld des Investors stand, hat der damalige Eigentümer einen **jahrhundertalten Produktionsstandort als Nebenprodukt** dazu erworben, für den er keinen Nutzen hatte. Lediglich ein weit untergeordnete Leistungseinheit verblieb zu dem Zeitpunkt am Standort, der Rest fiel brach.

Abb. 18: Schwarzbach, ehemaliges Luhns-Betriebsgelände, nicht revitalisiert

Quelle: Stadt Wuppertal 2025

So begann bereits kurz nach dem Eigentümerwechsel eine Abwärtsspirale, die durch Vandalismus beschleunigt wurde. Nutzungsideen, wie zum Beispiel ein Gesundheitszentrum, waren augenscheinlich nicht wirtschaftlich umsetzbar und wurden nicht weiterverfolgt. Notwendige Investitionen in das Objekt unterblieben.

Eine Teilentwicklung konnte jedoch erfolgreich umgesetzt werden. **Das Jobcenter ist als Mieter langfristiger Nutzer des sanierten Gebäudes** in der Mitte der Liegenschaft. Leider ist der Entwicklungsimpuls nicht auf die restliche Liegenschaft übergesprungen, auch die erfolgreiche Entwicklung des angrenzenden Bergischen Plateaus konnte nicht auf die Luhns-Brache ausstrahlen.

Abb. 19: Schwarzbach, Jobcenter, teilrevitalisiertes ehem. Luhns-Betriebsgelände

Quelle Stadt Wuppertal 2025

Ein neuer ausländischer Investor hat die Immobilie vor einigen Jahre übernommen. **Detaillierte Kenntnisse zum Objekt und zu den Rahmenbedingungen (z.B. fehlende Baulasten) einer möglichen Entwicklung lagen ihm nicht vor**. Er veräußerte eine Teilfläche im Süden. Damit wird die Entwicklung der verbliebenen Liegenschaft unattraktiver, da nur noch Gebäude mit einer schwierigen Substanz verblieben sind. Investitionen in den Erhalt der Bausubstanz haben weiterhin nicht stattgefunden. Entwicklungsziel ist eine wohnbauliche Entwicklung.

Kaufinteressenten gibt es. Ob es zu einer Einigung zwischen Interessenten und Eigentümer kommt, ist abzuwarten.

Ein Trend zur Aktivierung von gewerblichen Brachflächen hat sich insbesondere zu Beginn der 2000er Jahre bundesweit etabliert: die **Nachnutzung durch Discounter, häufig in Kombination mit Tankstellen und anderen autoaffinen Nutzungen, Fastfood-Restaurants, Sonnenstudio** usw. Diese Kombination hat Vor- aber auch große Nachteile. Es handelt sich meist um **autozentrierte Standorte**, die eine große Konkurrenz zu fußläufig erreichbaren wohnortnahen Standorten der Versorgung darstellen. Diese hatten in der Vergangenheit häufig das Nachsehen. **Stadtgestalterisch** sind diese Ansiedlungen in der Regel **ohne Anspruch**. Sie bieten Besucherinnen und Besuchern sowie den Anwohnerinnen und Anwohnern keine Aufenthaltsqualität und sind damit dem Image der näheren Umgebung nicht zuträglich. Das **Bodenpreisniveau** wird durch diese Nutzungen **erheblich gesteigert**, so dass Rück- und Neubau und ggf. eine Bodenaufbereitung aufgrund des größeren finanziellen Spielraums kein Problem darstellen. Insofern konnten und können diese Standorte sehr zügig entwickelt werden. Nutzerinnen und Nutzer dieser Standorte finden ein multifunktionales Angebot, das viele Bedürfnisse an einem Ort befriedigen kann.

Ein Beispiel für diese Nutzungsqualität ist der ehemalige Textilstandort in der Friedrich-Ebert-Straße. Nach Schließung des Standortes, ca. 2005/2006, wurden die aufstehenden Produktionsanlagen und Gebäude vollständig zurückgebaut. Entstanden ist ein multifunktionales Zentrum. Sowohl im Norden des Standortes zur Friedrich-Ebert-Straße als auch im Süden zur Wupper sind aus stadtgestalterischer Sicht große Chancen verpasst worden. In diesem Bereich der Friedrich-Ebert-Straße bestimmen gründerzeitliche Fassaden das Straßenbild. Die Neubebauung bricht mit diesem Bild und beeinflusst es negativ. Es wäre zudem ein Zugang zum Wupper-Ufer und die Schaffung einer Aufenthaltsqualität möglich gewesen. Stattdessen riegelt der Discounter den Wupper-Zugang ab.

Abb. 20: Friedrich-Ebert-Straße

Quelle: Stadt Wuppertal, Foto: Orbit-Viewer 2024

Regionale Projektentwickler

Erfolgreich waren viele, im Vergleich zu den zuletzt beschriebenen Projekten, kleinere Entwicklungen. Hier sind **regionale Projektentwickler, die zugleich Investoren sind,** aktiv. Sie verfügen über umfangreiche **spezifische Marktkenntnisse, d.h. sie kennen den lokalen Bedarf** und arbeiten gezielt die **Besonderheiten des Objekts** heraus. Es sind und es entstehen spannende Nachnutzungen, die den Zeitgeist treffen und ihr Publikum bzw. Nutzer finden. Vielfach sind es alte Fabrikanlagen in der Talachse, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen und/oder außergewöhnliche Infrastrukturobjekte wie der Gaskessel in Heckinghausen oder auch ein Umspannwerk auf Lichtscheid.

Abb. 21: Obere-Lichtenplatzer-Straße

Quelle: Stadt Wuppertal, Orbit-Viewer 2024

Abb. 22: Alarichstraße (ehemalige Knopffabrik)

Quelle Stadt Wuppertal, Orbit-Viewer 2024

Abb. 23: Simonsstraße / Moritzstraße

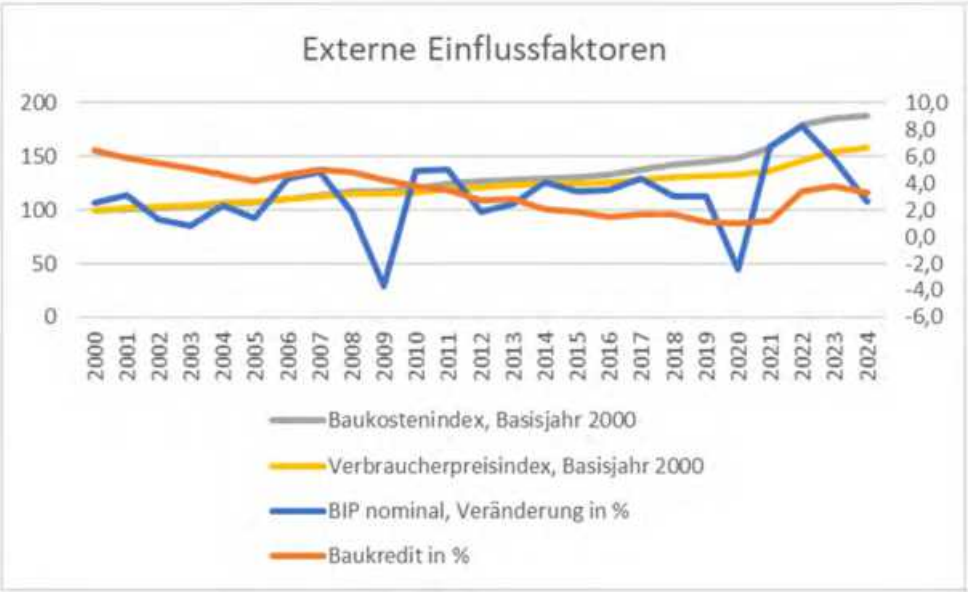
Quelle: Stadt Wuppertal, Orbit-Viewer 2024

Externe Faktoren

Jenseits der Akteurskonstellation, dem Informationsstand von Käufer und Verkäufer, Lage der Immobilien spielen bei der Entwicklung von Brachflächen äußere Faktoren eine wichtige Rolle.

Dazu zählen u.a. das Zinsniveau, die Konjunktur, gestiegene Verbraucher- und Immobilienpreise und vor allem aber Krisen, die Veränderungen hervorrufen, eine wichtige Rolle. Zu nennen sind die Finanzkrise (2008), die sich anschließende Eurokrise (2012), die Corona-Krise (2020), und der russische Angriffskrieg (2022) auf die Ukraine, die eine Energiekrise ausgelöst hat. Alle diese Faktoren beeinflussen die Stimmung auf dem Immobilienmarkt.

Abb. 24: Entwicklung externer Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt

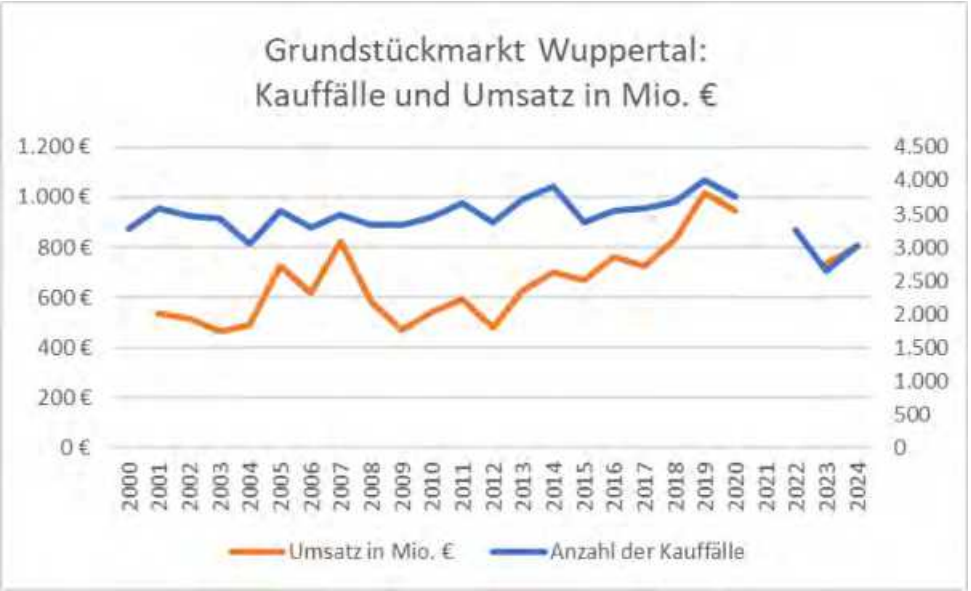


Quelle: Destatis, Bundesbank; eigene Darstellung

Zu Beginn des neuen Jahrtausends war das Zinsniveau vergleichsweise hoch, die Wachstumsraten eher gering, das Transaktionsvolumen am Wuppertaler Immobilienmarkt vergleichsweise niedrig. Die Wende kam in der Zeit 2004 und hielt bis 2007 an: eine kurze Zeit des Wachstums, sinkender Zinsen und steigender Transaktionsvolumen. In diese Zeit fällt auch die Standortaufgabe und Veräußerung der Generaloberst-Hoepner-Kaserne.

Die sich anschließende weltweite Finanzkrise 2008 traf alle mit einer großen Wucht. Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilienmarkt fiel wieder. Die Zinsen für Baukredite sanken ebenfalls. Auf das negative Wachstum reagierte die Bundesregierung mit Konjunkturprogrammen, um die Wirtschaft zu stabilisieren.

Abb. 25: Entwicklung des Immobilienmarktes in Wuppertal[1]



Quelle: Grundstücksmarktberichte Wuppertal 2000 – 2025, eigene Darstellung

Die Maßnahmen zeigten Wirkung, aber bald wurde Europa von der Eurokrise (2012) eingeholt. Die Zinsen sanken weiter. Deutschlands Wirtschaft erwies sich als stabil. Sie wuchs in den kommenden Jahren, die Arbeitslosigkeit sank auf historische Tiefstände, Beschäftigung wurde aufgebaut (2013-2019).

Es begann die Ära der Niedrigzinsen. Dies hatte zur Folge, dass sich potenzielle Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer sowie auch Investoren auf die Suche nach geeigneten Wohn- bzw. Anlageobjekten machten, was zeitgleich zu steigenden Baukosten und Immobilienpreisen führte.

Diese Entwicklungen lassen sich auch in Wuppertal nachvollziehen. Die Beispiele sind bereits benannt: u.a. Bergische Plateau (Bhf. Wichlinghausen), VohRang, Engineering Park. In dieser Zeit haben darüber hinaus „schwierige“ Liegenschaften das Eigentum gewechselt (z.B. die Industriebrache Witte im Christbusch oder das Luhns-Gelände in der Schwarzbach). Leider erfüllten sich die Hoffnungen auf eine Reaktivierung dabei nicht immer.

2019 erreichte die Entwicklung ihren Höhepunkt. Mit der Corona-Krise endete die prosperierende Phase: Lieferketten wurden gestört, Produktionsprozesse gerieten ins Stocken. 2022 schloss sich der russische Angriffskrieg auf die Ukraine an. Die Energiekrise und die hohe Inflation waren die Folge. Die Zinsen stiegen sprunghaft wieder an und sind im Vergleich zum Tiefststand 2019 auf einem hohen Niveau. Auch die Baukosten zogen in den Jahren 2021 bis 2024 noch einmal extrem an. Betrachtet man das Basisjahr 2000 mit einem Ausgangswert von 100, lag der Index im Jahr 2024 bei 188 (Quelle: eigene Berechnung).

Schwache Konjunkturaussichten, hohe Baukosten und ein höheres Zinsniveau sind insgesamt schwierige Voraussetzungen für die Entwicklung von Brachflächen, die in privater Hand liegen und sich betriebswirtschaftlich rechnen müssen.

[1] Aufgrund der außergewöhnlichen Umstände durch die Corona-Krise, keine Veröffentlichung der Umsätze in den Jahren 2020 und 2021. Die Auswertung der Grundstücksmarktberichte erfolgte mit Unterstützung einer KI.

6. Instrumente zur Brachflächenaktivierung

Zur Reaktivierung von Brachflächen stehen den Gemeinden, teilweise in Zusammenwirken mit den Eigentümern, einige Instrumente zur Verfügung. Sinnvollerweise kann man unterscheiden zwischen Instrumenten des Planungs- und Bauordnungsrechts, Beratungsinstrumenten und Instrumenten zur Finanzierung.

Instrumente des Planungsrechts (z.B. Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans) werden häufig parallel zur Projektentwicklung angewandt. Sie greifen in der Regel dann, wenn die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Brachflächen oder Projektentwickler die Entwicklung ihres Standortes aktiv vorantreiben sowie die Entwicklungsaussichten, die notwendigen Maßnahmen und Aufbereitungskosten geklärt sind.

In Einzelfällen ist der sofortige Einsatz bauordnungsrechtlicher Instrumente erforderlich. Die Regelungsinhalte dienen i.d.R. der klassischen Gefahrenabwehr, wenn von der Brachfläche Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht (u.a. Anordnung von Instandsetzungsmaßnahmen, Abbruchs- und Beseitigungsanordnung, Anordnung von Sicherungsmaßnahmen gem. § 61 Abs. 1 BauO NRW). Die bloße Gefahrenabwehr kann aber nur ausnahmsweise als ein erster Schritt zur Entwicklung des Standortes betrachtet werden.

Mit der Baulandmobilisierungsverordnung NRW ist 2023 ein neues Instrument hinzugetreten: die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 25 Absatz 1 Nr. 3 BauGB).

Neben städtebaulichen Instrumenten stehen der Gemeinde auch Beratungsinstrumente, Förderinstrumente mit Zuschüssen zur Verfügung.

Im Folgenden werden die aus Sicht der Kommune wichtigsten Förderinstrumente vorgestellt.

6.1. Vorkaufsrechte nach § 24 und § 25 BauGB

Die § 24 und § 25 Baugesetzbuch (BauGB) befassen sich mit dem Vorkaufsrecht der Gemeinden bei Grundstücksverkäufen.

§ 24 BauGB regelt in diesem Zusammenhang das **allgemeine Vorkaufsrecht** der Gemeinde für Grundstücke in bestimmten Gebieten, u.a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, in Umlegungs-, Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Auch Gebiete in denen **städtebauliche Missstände** vorliegen, zählen dazu.

Konkret führt das BauGB zu Letzterem im Absatz 1, Nr. 8 Folgendes aus:

> Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken (…) in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
>
> a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 *(Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, Anm. der Verfasserin)* Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
>
> b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 *(Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Anm. der Verfasserin)* Absatz 2 aufweisen
>
> und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Das Vorkaufsrecht enthält jedoch gem. § 24 Abs. 3 eine wichtige Einschränkung: das Wohl der Allgemeinheit!

> Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Auch wenn die Ausführung im Absatz 3 den Fokus auf die Deckung des Wohnbedarfs lenkt, zeigt die Wortwahl „insbesondere“, dass es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt. Es ist vielmehr eine Klarstellung, um möglichen Zweifelsfällen vorab zu begegnen. Die Deckung des Wohnbedarfs dient auf jedem Fall dem Wohl der Allgemeinheit, aber auch andere Zwecke sind prinzipiell denkbar.

§ 25 BauGB regelt das **besondere Vorkaufsrecht** der Gemeinde. Durch eine **Satzung** wird es der Gemeinde ermöglicht, auch unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten, Grundstücke in Gebieten in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht oder Grundstücke in angespannten Wohnungsmarktgebieten **(auch brachliegende Grundstücke)** für öffentliche Zwecke zu erwerben, was ein stärkeres Instrument zur Steuerung der kommunalen Entwicklung darstellt.

Das BauGB führt zu § 25 Folgendes aus:

> (1) Die Gemeinde kann
>
> 1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
>
> 2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht;
>
> 3. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn
>
> a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und
>
> b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.
>
> (…) Das Vorkaufsrecht nach Satz 1 Nummer 3 erlischt mit dem Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.
>
> (2) § 24 Absatz 2 und 3 Satz 1 und 2 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Für das ehemalige Schaeffler-Betriebsgelände hat die Stadt Wuppertal eine Vorkaufssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 erlassen. Nach einem Gespräch zwischen der Verwaltungsspitze und dem aktuellen Eigentümer hat die Stadt auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet, da sich zeigte, dass sowohl die Stadt als auch der neue Eigentümer die gleichen städtebaulichen Ziele verfolgen.

Der Abs. 1 Nr. 3 ist mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt worden und zeitlich befristet. Er hat ausschließlich den Wohnungsbau im Blick und gilt auch für **brachliegende** Grundstücke. Es muss hier kein städtebaulicher Missstand vorliegen.

Gemeinsamkeiten und Unterschiede

- **§ 24** greift automatisch bei Vorliegen bestimmter Gebiete;
  § 25 erfordert eine aktive Satzung der Gemeinde.
- **§ 24** betrifft oft größere, definierte Gebiete;
  § 25 kann auch einzelne Grundstücke innerhalb eines Bebauungsplans oder des Innenbereichs betreffen.
- **§ 24** sichert die Verwirklichung bestehender Bauleitpläne,
  § 25 dient der frühzeitigen Sicherung von Flächen für die kommunale Planung, um auch in der Frühphase der Planung Einfluss auf die Entwicklung nehmen zu können.
- Beide müssen dem Wohl der Allgemeinheit dienen und unterliegen dem Verfahren nach § 28 BauGB (Benachrichtigung, Ausübungsfrist, Entschädigung).

Unabhängig von der Ausgangssituation (§ 24 oder § 25 BauGB) erfordert die Ausübung des Vorkaufsrechts rasche Entscheidungen über den Ankauf und notwendige Haushaltsmittel.

Nach § 28 BauGB, Abs. 2 kann das Vorkaufsrecht nur binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

6.2. Das Beratungsprogramm Bau.Land.Partner NRW

Das Programm wurde 2014 unter der Bezeichnung Flächenpool NRW in das Instrumentenportfolio des Landes NRW aufgenommen. Unter dieser Bezeichnung hat Wuppertal bereits 2014 mit 10 Standorten daran teilgenommen.

Das Land setzt bei diesem Instrument nicht auf direkte finanzielle Zuschüsse, primär bietet das Land NRW durch NRW URBAN **Moderationsleistungen** an. Im Mittelpunkt steht die Aufklärung aller Beteiligten über die Möglichkeiten und Grenzen der Standortentwicklungen. Jedoch leisten sowohl die Kommune als auch die Eigentümer einen Eigenanteil.

Bau.Land.Partner hilft, Nachfolgenutzungen zu prüfen und Standorte zu aktivieren. Im Fokus stehen hierbei Bereiche, die sich in privatem Eigentum befinden und zu denen bislang keine Einigung hinsichtlich einer neuen Entwicklungsperspektive erzielt werden konnte. Aufgabe von Bau.Land.Partner ist es, die Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer herbeizuführen, die ökonomische und planerische Machbarkeit einer Entwicklung zu untersuchen und möglichst eine Verbindlichkeit für die Umsetzung herzustellen. Dieses dialogorientierte Verfahren wird maßgeblich aus Landesmitteln getragen (vgl. https://www.baulandleben.nrw/baulandpartner; Abruf vom 22.12.2025).

Basis der Zusammenarbeit zwischen dem Land NRW (vertreten durch NRW Urban) und der Stadt Wuppertal ist eine Konsensvereinbarung. Analog zur Konsensvereinbarung schließt NRW Urban mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern, sofern diese das Angebot annehmen möchten, eine Kooperationsvereinbarung.

Der städtische Eigenanteil liegt aktuell bei 5.500 € pro Standort.

Mit diesem Programm kann eine Wissenslücke über die Standortverhältnisse geschlossen werden. Erfahrungsgemäß sind die Professionalität der Akteure und die vorhandenen Standortkenntnisse wesentlicher Garant für eine erfolgreiche Standortentwicklung. Nur nicht jede Eigentümerin oder jeder Eigentümer verfügt über die Erfahrung und das erforderliche Wissen. Hier springt NRW Urban der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer als neutrale Institution zur Seite, berät, unterstützt und

bringt Akteure zusammen. Voraussetzung sind die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer[2], der Kommune und die Aufnahme in das Programm.

6.3. Förderprogramme

Je nach Ausgangssituation und gewünschte Entwicklung haben Bund und insbesondere die Bundesländer themenorientierte Förderprogramme aufgelegt, die Investitionsvorhaben bezuschussen. Mal steht das Thema gewerbliche Entwicklung, mal das Thema Quartiersentwicklung oder die Beseitigung von Bodenbelastungen im Fokus. Die Zuschüsse führen i.d.R. nicht zu einer Rentierlichkeit des Projekts, sondern minimieren das Defizit beim Antragsteller. Bei der Beantragung von Fördermitteln sind die vorgesehenen Eigentumsverhältnisse zu beachten.

Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm NRW – Infrastrukturrichtlinie –

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der Tourismusinfrastruktur sowie sonstige Maßnahmen zur Behebung von Strukturproblemen.

Ziel ist die Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen und Regionen. Die Förderung soll zur Sicherung und Schaffung von Beschäftigung und Einkommen und zur Erhöhung von Wachstum und Wohlstand beitragen und Standortnachteile ausgleichen. Ferner soll sie einen Beitrag zur Beschleunigung von Transformationsprozessen hin zu einer klimaneutralen und nachhaltigen Wirtschaft leisten.

Gefördert wird vor allem

- Erschließung, Ausbau und Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten,
- Anbindung von Gewerbebetrieben,
- die Geländeerschließung für den Tourismus sowie die Errichtung und Erweiterung öffentlicher Basiseinrichtungen der Tourismusinfrastruktur (nach erfolgreichem Scoring),
- Errichtung oder Ausbau von Gewerbezentren,
- Errichtung, Ausbau und beziehungsweise oder die Ausstattung von Einrichtungen der beruflichen Bildung,
- Errichtung, Ersatz oder Modernisierung von Hafeninfrastrukturen in Binnenhäfen,
- Errichtung und Ausbau von Forschungsinfrastruktur,
- Planungs- und Beratungsleistungen (mit Ausnahme der Erstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen),
- Erstellung integrierter regionaler Entwicklungskonzepte,
- zeitlich befristete Vorhaben des Regionalmanagements,
- weitere Maßnahmen zur Steigerung der Standortattraktivität und der Wettbewerbsfähigkeit einschließlich regionaler Daseinsvorsorge (befristet bis zum 31.12.2026).

Antragsberechtigt sind die Träger der Maßnahmen, insbesondere Gemeinden und Gemeindeverbände, juristische und natürliche Personen, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, sowie unter bestimmten Voraussetzungen Träger der beruflichen Ausbildung, Hochschulen und Kooperationen.

---

[2] Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist das zentrale Element. Diese ist 2014 beim Start des neuen Programms bei der Auswahl der Standorte nicht abgefragt worden. Vielmehr wurde es als Aufgabe von Flächenpool NRW verstanden, Eigentümer anzusprechen und für die Mitwirkung zu gewinnen. Aus heutiger Sicht sollte von der Verwaltung stärker für eine Teilnahme geworben werden, denn tatsächlich reagierten zum damaligen Zeitpunkt viele Eigentümer eher zurückhaltend.

Maßnahmen, deren Trägerstruktur interkommunal organisiert ist und/oder deren Finanzierung unter Beteiligung von privatem Kapital erfolgt, werden vorrangig gefördert. Die Förderung wird als Zuschuss gewährt.

Die Höhe des Zuschusses beträgt

- normalerweise 60 Prozent, unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 90 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben,
- für den Bau oder Ausbau von Forschungsinfrastrukturen bis zu 50 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, wenn die Forschungsinfrastruktur wirtschaftlich genutzt wird, und bis zu 90 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben, wenn die Forschungsinfrastruktur nichtwirtschaftlich genutzt wird und die Investition der Umsetzung der regionalen Innovationsstrategie dient,
- für Planungs- und Beratungsleistungen, für integrierte regionale Entwicklungskonzepte und für Regionalmanagement bis zu 75 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben sowie
- für Regionalbudgets bis zu 80 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. (vgl. www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/NRW/wirtschaftsfoerderung-infrastruktur-nrw.html; Abruf vom 22.12.2025)

Der Träger der Infrastrukturmaßnahme muss über die benötigten Grundstücks- oder Gebäudeflächen verfügen. Es darf keine rechtliche, wirtschaftliche oder personelle Verflechtung zwischen Betreiber und Nutzer sowie zwischen Träger und Nutzer geben. Erschließungsanlagen, die mit Fördermitteln erstellt wurden, sind öffentlich zu widmen.

Die aktuelle Förderperiode endet zum 31.12.2027. Bis zu diesem Zeitpunkt muss ein entsprechender Förderbescheid ausgestellt sein. Das Projekt muss innerhalb der drei darauffolgenden Jahre, d.h. bis zum 31.12.2030, abgeschlossen sein. Ab 2028 gelten neue Gebietskulissen. Voraussichtlich wird sich in 2026 bereits abzeichnen, welche Gebietskörperschalten in die neue Gebietskulisse fallen werden

Städtebauförderung

Die Städtebauförderung ist darauf ausgerichtet, städtebauliche Missstände und Funktionsverluste in Städten und Gemeinden abzubauen. Hierdurch sollen die Lebensqualität und Attraktivität für alle Bürgerinnen und Bürger gesteigert werden.

Mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung im Jahr 2020 und gemäß der gültigen Städtebauförderungsrichtlinie NRW 2023 können die Kommunen über drei Programme gefördert werden:

- Mit Hilfe des Programms „Lebendige Zentren“ (LZ) sollen Stadt- und Ortsteilzentren als attraktive und identitätsstiftende Orte gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZ) verfolgt die Ziele städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte Quartiere zu stabilisieren und aufzuwerten sowie Bevölkerungsgruppen zusammenzubringen und zu aktivieren, um den Zusammenhalt im Quartier zu stärken.
- Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und der wirtschaftliche Strukturwandel erfordern städtebauliche Anpassungen und Strukturveränderungen. Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WNE) unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung dieses Prozesses.
  (vgl. https://www.brd.nrw.de/Services/Foerderprogramme/Staedtebaufoerderung; Abruf vom 22.12.2025)

Kommunen erstellen Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) und erhalten Förderungen für Maßnahmen zur Gestaltung öffentlicher Räume, Klimaanpassung und sozialen Integration, wobei der Fördersatz (Regel: 60%) durch Zu- und Abschläge angepasst wird.

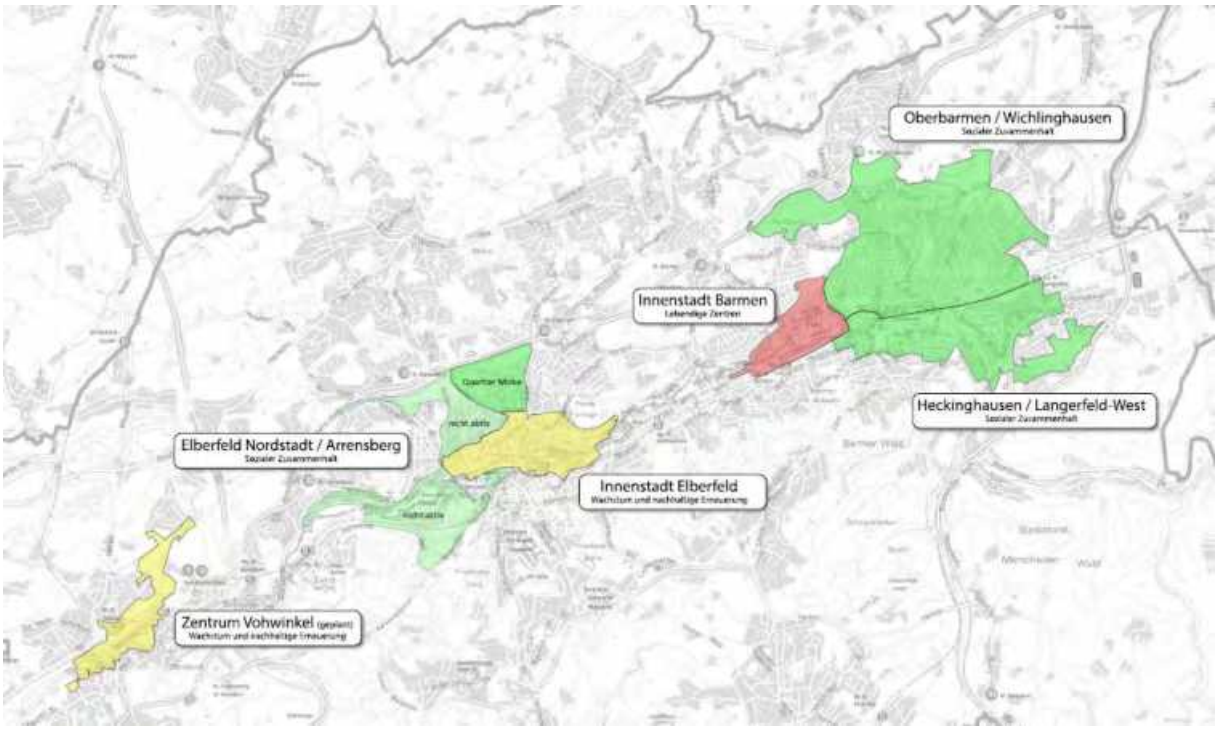
Förderfähig wären z.B. folgende Maßnahmen:

- **Öffentlicher Raum:** Aufwertung von Plätzen, Wegen und Straßen.
- **Baulicher Bestand:** Erneuerung und Revitalisierung von Gebäuden und Brachflächen.
- **Mobilität:** Förderung klimafreundlicher Mobilität (Fußgänger, Radfahrer).
- **Digitalisierung:** Vernetzung städtischer Infrastrukturen.
- **Klima- und Umweltschutz:** Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Grünflächen, Starkregenprävention).

Antragsberechtigt sind grundsätzlich Kommunen. Eine Weiterleitung der Städtebaufördermittel an Dritte ist mit Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf möglich. Dritte können natürliche oder juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts sein. Mit Zustimmung des für Städtebauförderung zuständigen Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitales Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) kann auch ein Kommunalverband Zuwendungsempfänger sein.

Die Städtebauförderung greift nicht überall, sondern nur in den aktiven Gebietskulissen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Einsatzgebiete in Wuppertal. Welche Fördermaßnahmen beabsichtigt sind, kann den jeweiligen Integrierten städtebauliche Entwicklungskonzepten entnommen werden.

Abb. 26: Übersichtplan der aktiven Gebietskulissen der Städtebauförderung



Quelle: Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, Stand 02/2025

Zahlreiche erfolgreiche Projekte belegen die Bedeutung der Städtebauförderung. Gute Beispiele der jüngeren Zeit sind

- das Stadtteilzentrum Heckinghausen - hier wurde der Neubau gefördert.

- der Nachbarschaftspark Oberbarmen - eine Brachfläche zwischen Nordbahntrasse und BOB Campus wurde zu einem Terrassenpark umgestaltet.
- die Freizeit- und Erholungsfläche Bergisches Plateau – sie wurde bereits vor einigen Jahren umgestaltet und wird immer wieder durch neue Förderprojekte ergänzt.

Weitere Beispiele werden folgen:

- der Mehrgenerationenpark Heubruch – das Projekt wird neben dem Neubaugebiet Heubruch in der nahen Zukunft umgesetzt.
- der denkmalgeschützte Mirker Bahnhof – er wird in den kommenden Jahren zu einer Gemeinbedarfseinrichtung (Kreativzentrum) weiterentwickelt.

AAV - Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung

Einen wichtigen Beitrag zur Altlastensanierung leistet neben der allgemeinen Altlastenförderung des Landes NRW der „AAV – Verband zur Sanierung und Aufbereitung von Altlasten NRW“. Der AAV finanziert Altlastensanierungsprojekte und leistet mit dem Flächenrecycling einen wichtigen Beitrag zur Wiedernutzung brachliegender Altstandorte in den Städten und Gemeinden. Grundlage der Finanzierung des AAV ist eine Kooperationsvereinbarung zwischen Land, Kommunen und Wirtschaft. Er unterstützt die Kommunen bei Sanierungsuntersuchungen und Sanierungen zur Gefahrenabwehr sowie der Aufbereitung von Flächen für neue Nutzungen.

Altlastenprojekte können beim AAV grundsätzlich nur von der jeweiligen Kommune angemeldet werden. Der AAV fördert nach § 2 Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverbandsgesetz (AAVG) die Untersuchung und Sanierung von Altlasten, für die Ordnungspflichtige nicht feststellbar oder nicht ausreichend leistungsfähig sind. Außerdem kann er bei der Untersuchung und Sanierung von Altlasten mitwirken, bei denen Kommunen selbst Zustands- oder Handlungsstörer sind. Der AAV prüft bei allen Projekten die Möglichkeiten einer neuen Nutzung der zu sanierenden Grundstücke und führt in geeigneten Fällen weitergehende Maßnahmen zur Flächenaufbereitung zum Zweck eines Flächenrecyclings durch.

Abb. 27: Aufgabenverteilung bei AAV-Projekten

Quelle: https://www.aav-nrw.de/media/pages/neuigkeiten/taetigkeitsfelder-des-aav-voraussetzungen-fuer-die-altlastensanierung-und-flaechenaufbereitung/2e80456c60-1763718145/aav-fruehstueckspause-am-19_11-2025.pdf; Abruf vom 22.12.2025

Grundsätzlich werden 80 Prozent der Kosten der Altlastensanierung oder des Flächenrecyclings vom AAV übernommen. In Wuppertal wurde mit Förderung durch den AAV in den vergangenen Jahren die Sanierung eines ehemaligen Galvanikstandortes in Wuppertal-Cronenberg durchgeführt. (vgl. https://www.aav-nrw.de/verband; Abruf vom 22.12.2025)

NRW-Förderprogramm „Bodenschutz und Altlastenförderung“

Durch das Förderprogramm "Bodenschutz- und Altlastenförderung" des NRW-Umweltministeriums werden **kommunale Maßnahmen** zur Erkundung und Sanierung von Altlasten und des Bodenschutzes gefördert. Dazu gehören u.a. Maßnahmen zur Gefahrenermittlung und -abwehr (Gefährdungsabschätzungen, Sanierungsuntersuchungen und Sanierungen) und erforderlich werdende Maßnahmen der kommunalen Planung (z. B. Bauleitplanung).

Der Fördersatz für dieses Programm liegt bei 80%. Die Fördermaßnahmen sind bei den Bezirksregierungen des Landes Nordrhein-Westfalen anzumelden. Für das Förderprogramm „Bodenschutz und Altlastenförderung“ werden von der Stadt Wuppertal regelmäßig Maßnahmen angemeldet.
(vgl. https://www.brd.nrw.de/Services/Foerderprogramme/Bodenschutz-und-Altlastenfoerderung, Abruf vom 22.12.2025)

Stadtentwicklungsgesellschaften

Stadtentwicklungsgesellschaften oder auch kommunale Entwicklungsgesellschaften sind kommunale Betriebe, die selbständig Immobilien und Grundstücke erwerben, im Sinne der Immobilienprojektentwicklung in Wert setzen und anschließend vermieten oder veräußern. Entwicklungsgesellschaften entstehen oftmals anlassbezogen, wenn eine Kommune vor einer besonders anspruchsvollen und langwierigen Planungsaufgabe steht. Sie existieren bereits in vielen Großstädten, wie z.B. Hamburg, Köln und Wiesbaden. Aber auch kleinere Großstädte und mittelgroße Städte besitzen eigene z.T. spezialisierte Gesellschaften wie Hamm, Herford, Flensburg, Gelsenkirchen oder Solingen.

Ziele

Städtische Entwicklungsgesellschaften werden nicht mit dem Ziel gegründet, Gewinne zu maximieren wie ein privatwirtschaftlicher Konzern. Stattdessen sollen sie:

- kommunale Ziele umsetzen (z. B. Wohnraum schaffen, Brachflächen und Problemimmobilien entwickeln),
- öffentliche Fördermittel einwerben und für Projekte nutzen,
- die Verwaltung entlasten, indem sie z.B. Projekte zur Erstellung öffentlicher Infrastruktur übernimmt, die sich nur schwer in einer großen Verwaltung umsetzen lassen.

Das bedeutet in der Regel, dass sie nicht primär gewinnorientiert aufgestellt sind, sondern im Rahmen ihrer städtischen Aufgaben wirtschaftlich „neutral“ oder projektbezogen wirtschaften sollen – also Einnahmen erwirtschaften, um Projekte zu finanzieren, aber nicht unbedingt Gewinne ausschütten.

Finanzierung

Kommunale Stadtentwicklungsgesellschaften erhalten häufig:

- Projektfördermittel von Bund, Land oder EU für bestimmte städtebauliche Maßnahmen,
- Eigenkapital oder Einlagen (wie z.B. Grundstücke oder Liegenschaften) der Gesellschafter (also der Stadt selbst) bei der Gründung oder für Projektvorbereitung,
- Kreditfinanzierung über Sparkasse/Banken, Förderbanken, teilweise mit öffentlichen Sicherheiten.

Oft wird daher städtisches Kapital eingebracht, um die erste Projektvorbereitung zu finanzieren – etwa Grundstücks-Einlagen oder Anlaufkosten –, weil der wirtschaftliche Ertrag erst mittel- oder langfristig entsteht.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft agiert unabhängig und ist organisatorisch aus der Verwaltungsstruktur herausgelöst. Sie kann dadurch flexibler und kurzfristiger agieren. Damit können Prozesse beschleunigt werden. Die internen Hierarchien sind eher flach. Die Entwicklung von Flächen wird nicht mehr direkt aus den kommunalen Mitteln finanziert, sondern geschieht, sofern die Voraussetzungen dazu gegeben sind, unabhängig von dem kommunalen Haushalt aus dem selbst erwirtschafteten Kapital der Gesellschaft und anderen Finanzierungsquellen. So kann eine Entwicklungsgesellschaft auch wesentlich einfacher mit dritten Investoren/-innen zusammenarbeiten. Die Kommune wird bei der Planung dabei administrativ entlastet, ohne die Einflussnahme zu verlieren. Allerdings ist der Einfluss auf das aktive Handeln hier nicht so groß wie in der kommunalen Verwaltung.

In Wuppertal liegt in der administrativen Entlastung der Verwaltung eine große Chance.

In der Vergangenheit hat die Stadt z.B. keine Problemimmobilien erworben, weil die verwaltungsinterne Frage der Zuständigkeit und die damit verbundene Übernahme von Verkehrssicherungspflichten nicht gelöst werden konnte. Mögliche Leistungseinheiten hatten keine Ressourcen oder die Kompetenzen fehlten.

Auch stellt sich bei städtischen Projekten immer wieder die Frage, aus welchem Topf werden (Planungs-)Aufträge finanziert, wer übernimmt die Vergabe von Aufträgen und die Begleitung der Auftragnehmer? Wer übernimmt die Projektleitung und die Steuerung der Prozesse? Keine Leistungseinheit meldet freie Kapazitäten.

Wenn eine Entwicklungsgesellschaft mit einer Aufgabe betraut wird, sind die Verantwortlichkeiten innerhalb des Konzerns geregelt. Es bedeutet aber auch, dass zur Bewältigung der Aufgaben die Gesellschaft zunächst mit ausreichenden Ressourcen ausgestattet sein muss.

7. Quellenverzeichnis

Literatur

Behrendt D., Clausen S., Degenhardt H., Fiedrich G., Holstenkamp L., Kleinhückelkotten S. & Kloten M. (2010), Brachflächen-Fonds. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover. Lüneburg/Hannover

Bergisches Städtedreieck (2014): Regionales Gewerbeflächenkonzept - Ergänzungsbeschluss, Drucksache-Nr. VO/0883/14

Bundesgartenschau Wuppertal 2031 gGmbH (2024): BUGA 2031 Wuppertal - Konkretisierung

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Flächenrecycling in suburbanen Räumen

Bundesamt für Naturschutz (2012): Brachflächen im Spannungsfeld zwischen Naturschutz und (baulicher) Wiedernutzung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal: Der Grundstücksmarktbericht; Jahrgänge 2000 bis 2025

Deutscher Bundestag – 20. Wahlperiode: Grundsatzbeschluss 2022 zur Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, Drucksache20/4810

Deutscher Rat für Landespflege (DRL) (2006), Heft 78: Durch doppelte Innenentwicklung Freiraumqualitäten erhalten

Institut für Bodenmanagement (IBoMA); Institut für alternative Kommunalplanung e.V. (AKOPLAN) (2002) Expertise: Aktivierung von Brachflächen als Nutzungspotenzial für eine aktive Bauland- und Freiflächenpolitik für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen. Dortmund

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2012), Projektbericht: Erhebungen über das Brachflächenrecycling in Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2010): Modellvorhaben Kirchenumnutzung

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2012): Urbanes Grün in der integrierten Stadtentwicklung

Stadt Wuppertal, Koordinierungsstelle Klimaschutz (2020): Klimaschutzkonzept mit integriertem Handlungsfeld Klimafolgeanpassung, Drucksache-Nr. VO/0549/20

Stadt Wuppertal, Ressort Städtebau und Stadtplanung (2005): Flächennutzungsplan Erläuterungsbericht

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau u. Ressort Bauen und Wohnen (2006): Stadtteilbezogene Gemengelagenkonzeption, Pilotuntersuchung Cronenberg, Drucksache-Nr. VO/0911/06

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung (2005): Handlungsprogramm Gewerbebrachen, Drucksache-Nr. VO/0948/05

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2009): Handlungsprogramm Wohnen, Drucksache-Nr. VO/0356/09

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2011): Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Drucksache-Nr. VO/0255/11

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2016): Handlungsprogramm Brachflächen, Drucksache-Nr. VO/0026/16

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2018): Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Drucksache-Nr. VO/0901/16

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2018): Handlungsprogramm Brachflächen – Fortschreibung 2017, Drucksache-Nr. VO/0118/18

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2020): Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Drucksache-Nr. VO/0498/20

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2024): Handlungsprogramm Gewerbeflächen, Drucksache-Nr. VO/0514/24

Stadt Wuppertal, Ressort Stadtentwicklung und Städtebau (2021-2025): Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, Investorentour Wuppertal Inside, diverse Jahrgänge

Internet

https://www.aav-nrw.de/verband; Abruf vom 22.12.2025

https://www.bfr.de/bfrsearch.php?cmd=search&stichwort=&ort=Wuppertal&branche=&firma=&strasse=Bockm%FChle+46&vonplz=&vorwahlvon=&bundesland=alle&must_init=1&submit=Suche+starten, Abruf vom 17.06.2025

https://www.bfr.de/bfrsearch.php?cmd=search&stichwort=&ort=Wuppertal&branche=&firma=&strasse=Bockm%FChle+50&vonplz=&vorwahlvon=&bundesland=alle&must_init=1&submit=Suche+starten, Abruf vom 17.06.2025

https://www.baulandleben.nrw/baulandpartner; Abruf vom 22.12.2025

https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsTab=2&listId=www_szista_ph3_neu&tsId=BBIM1.M.DE.B.A2C.O.R.A.2250.EUR.N&id=0&startDate=2006&endDate=2025; Abruf vom 25.11.2025

https://www.brd.nrw.de/Services/Foerderprogramme/Bodenschutz-und-Altlastenfoerderung, Abruf vom 22.12.2025

https://der-gaskessel.de/; Abruf vom 10.11.2025

www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/NRW/wirtschaftsfoerderung-infrastruktur-nrw.html; Abruf vom 22.12.2025

https://www.genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/61261/table/61261-0013, Abruf vom 20.11.2025

https://www.hellmich-gruppe.de/immobilienangebote/gewerbegrundstueck-wuppertal-hauptstrasse/; Abrufe vom 27.01.2025 und 08.01.2026

https://www.igs-ingenieure.de/bergisch-maerkische-veloroute/, Abruf vom 29.10.2024

https://jordan-reflektoren.de/unternehmen/historie/, Abruf vom 08.01.2026

https://www.immobilienscout24.de/expose/147225214#/, Abruf vom 06.11.2024 und 05.06.2025

https://www.immobilienscout24.de/expose/143212498, Abruf vom 31.03.2025

https://landesplanung.nrw.de/land-beschliesst-entwurf-zur-3-aenderung-des-landesentwicklungsplans-nordrhein-westfalen; Abruf vom 10.11.2025

https://wohneninkuellenhahn.de/home; Abruf vom 16.07.2025

Presse

https://wuppertal-total.de/politik-wirtschaft/spd-informiert-sich-ueber-plaene-zum-postgebaeude/undefined, Abruf vom 29.11.2021

https://wuppertal-total.de/stadtleben/plaene-fuer-xxxl-moebelhaus-verdichten-sich/
Abruf vom 29.11.2021

Bayer-Pressemitteilung vom 15.05.2025: Bayer optimiert Immobilienportfolio in Wuppertal

Rheinische Post vom 17.07.2020: Trauriger Abschied an der Linde

Stadt Wuppertal: Pressemeldung vom 30.10.2024: Schönebecker Straße wird frei gegeben

Stadt Wuppertal: Pressemeldung vom 09.12.2024: Veloroute nach Hagen: Machbarkeitsstudie vorgestellt

Stadt Wuppertal: Pressemeldung vom 16.01.2025: Siebte Gesamtschule: Totalunternehmer gesucht

Stadt Wuppertal: Pressemeldung vom 28.01.2025: Info-Abend zu geplantem Nahversorgungszentrum Uellendahl

WR vom 22.05.2022: Kreativität statt Knöpfe

WR vom 10.08.2024: Abriss am Heizkraftwerk – aber warum?

WR vom 09.02.2025: Wettbewerbe, Zoo-Säle, Bahnhofssanierung

WZ vom 05.05.2010: Prym Fashion stellt Betrieb ein

WZ vom 09.03.2017: Gemeindezentrum muss aus finanziellen Gründen schließen

WZ vom 24.04.2018: Möbelhaus soll aufs Prym-Gelände

WZ vom 24.07.2019: Das Pressehaus wird vermarktet

WZ vom 08.08.2019: Aussicht auf neue Geschäfte?

WZ von 15.01.2020: Gegen den Trend: Kita Linde schließt

WZ vom 24.07.2020: Marienheim: Ärger über Dauerbaustelle

WZ vom 19.09.2020: Kirche am Bremkamp ist abgerissen worden

WZ vom 24.09.2020: Seniorenwohnungen: Das alte Witte-Gelände wird neu entwickelt

WZ vom 01.02.2021: Union Knopf rutscht erneut in die Insolvenz

WZ vom 12.05.2021: Grundstücksverkäufe: CDU fordert Mitsprache der Politik

WZ vom 05.06.2021: Uellendahler Straße: Rätselraten um Lidl

WZ vom 20.09.2021: Spitzenstraße: Dort wohnen, wo früher Espenlaub seine Flugzeuge baute

WZ vom 24.09.2021: Steinbeck: Bahn hat eigene Pläne – Ideen für Wohnen und Gewerbe liegen auf Eis

WZ vom 30.09.2021: Das ehemalige Pressehaus ist verkauft

WZ vom 02.10.2021: Wohnen, KITA, Wellness & Co. – neues Konzept für die Post am Kleeblatt

WZ vom 07.10.2021: BHC-Arena wird in Solingen gebaut – Schneidewind muss sich rechtfertigen

WZ vom 01.12.2021: Pflanzenhof ist geschlossen: So geht es am Wuppertaler Nissen-Gelände weiter

WZ vom 28.07.2022: Fabrik könnte internationale Schule werden

WZ vom 23.11.2022: Möbel Boss schließt Filiale in Wuppertal

WZ vom 22.12.2022: Das Mittelalter macht´s der Zukunft schwer

WZ vom 16.03.2023: Wie es mit dem ehemaligen Pressehaus in Wuppertal weitergehen soll

WZ vom 12.04.2023: Arbeiten für die Hatzfeldtrasse könnten im Jahr 2024 beginnen

WZ vom 18.11.2023: Bahnhof Küllenhahn wird 2024 abgerissen

WZ vom 05.01.2024: Nutzt Bayer künftig das Gelände des Heizkraftwerks?

WZ vom 17.01.2024: Spitzenstraße: Altlasten könnten Baustart verzögern

WZ vom 30.01.2024: Schauspielhaus: Planungen gehen voran

WZ vom 24.06.2024: Neuer Anlauf für Bauprojekt in Wuppertal Küllenhahn

WZ vom 04.09.2024: Eine Chance für das ehemalige Lackfabrik-Gelände

WZ vom 03.12.2024: Die ewige Baustelle

WZ vom 25.01.2025: Prym-Gelände: Verkehrsführung für Möbelmarkt soll dieses Jahr feststehen

WZ vom 14.02.2025: Kondor Wessels setzt auf neues Konzept beim alten Wuppertaler Bahnhof Küllenhahn

WZ vom 17.04.2025: Eröffnung im Jahr 2032 – wenn alles gut geht

WZ vom 14.08.2025: Käufer für Industriebrache gesucht

Anhang

I Der Standortsteckbrief
II Übersichtsplan: Brachflächenstandorte in Wuppertal
III Auswertung der Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken in Tabellen und Plänen

I Der Standortsteckbrief

In den Standortsteckbriefen fließen alle wesentlichen Erkenntnisse zusammen. Sie wurden überwiegend im 1. Halbjahr 2025 erstellt und anschließend verwaltungsintern abgestimmt. Redaktionsschluss war insoweit der Sommer 2025. Die darauf aufbauende Auswertung erfolgte im 4. Quartal 2025.

Der Steckbrief enthält eine **„Flächenbezeichnung“**, die sich im Regelfall aus der Straßenbezeichnung und/oder bestimmten Kreuzungsbereichen ergibt. Im Einzelfall wird die Straßenbezeichnung durch eine in der Öffentlichkeit gängige Angabe ergänzt (z.B. Villa Amalia, Metro-Standort). Die Standorte erhalten zusätzlich eine Flächennummer. Sie machen Sinn, weil es häufig an einer Straße mehrere Brachflächen gibt, was zu ähnlichen Bezeichnungen führt. In diesen Fällen ist es leichter die Standorte anhand einer Nummer zu identifizieren.

Es folgen Angaben zum **„Bauplanungsrecht“**. Die Abkürzung RPD steht für den Regionalplan Düsseldorf. Es schließen sich Informationen zum Flächennutzungsplan (FNP) an. Die Stadt Wuppertal hat den Feststellungsbeschluss für den FNP im Jahr 2005 gefasst. Seither haben sich weit mehr als 100 FNP-Änderungen ergeben. Sie werden im Steckbrief berücksichtigt. Ferner fließen, sofern vorhanden, Informationen zum Bebauungsplan ein (Aufstellungsbeschluss, Offenlagebeschluss, Rechtskraft) ein. Falls kein Bebauungsplan vorliegt, wird die Situation nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt.

Zu den **„Flächendaten“** gehören der Stadtbezirk sowie die Information, ob sich eine Liegenschaft in öffentlicher Hand oder privater Hand befindet sowie die Flächengröße. Sie beträgt in der Regel mindestens 2.000 m².

Die **„Brachflächenkategorie“** folgt der Beschreibung der Kategorisierung in Kapitel 4.1. Das Jahr der Nutzungsaufgabe wird angegeben, falls dieses bestimmt werden kann. Sofern das Jahr nicht eindeutig zu identifizieren ist, wird ein möglicher Zeitraum benannt oder auf eine Angabe verzichtet.

Weiter dargestellt ist die **„geeignete Nachfolgenutzung“**. Je nach den Rahmenbedingungen des Standortes kann es mehrere geeignete Nachfolgenutzungen geben. Es handelt sich um einen Erstcheck, der auf Basis vorliegender Erkenntnisse, der Ortsbegehungen und der verwaltungsinternen Abstimmung vorgenommen wurde.

Der Standortsteckbrief enthält einen **Ausschnitt aus der amtlichen Basiskarte „ABK“** sowie einen **Ausschnitt aus dem städtischen „Luftbild“** aus dem Jahr 2024.

Das Feld **„Beschreibung der Fläche / Sachstand“** enthält frei formulierte Texte. Es umfasst Lageinformationen, detailliertere Standortinformationen, Informationen zu potenziellen Nachnutzungskonzepten sowie sonstigen Aktivitäten. Es enthält vereinzelt auch umweltrelevante Informationen.

Das Feld zu den **„notwendigen Maßnahmen / nächste Schritte“** ist ebenso wie das Beschreibungsfeld frei formuliert. Es stellt die notwendigen Maßnahmen / Schritte zur Revitalisierung der Brachflächen in Stichworten dar. Es wird dabei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Es vermittelt einen Eindruck von der Komplexität der Aufgabe.

Im Feld **„Nutzungsperspektive / Bewertung“** fließen die Erkenntnisse zusammen und münden in einer empfohlenen Nutzung. Falls bereits erste Schritte zur Aktivierung unternommen worden sind, z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans, ist die Entwicklungsabsicht bereits definiert. In diesen Fällen schließt sich die Empfehlung dem politischen Beschluss an.

Brachflächen bewerten

Für die Bewertung von Brachflächen gibt es nur vereinzelte praktizierte Vorgehensweisen. Das Wuppertaler Modell bewertet den Revitalisierungsstand und die Entwicklungsaussichten.

Systematisierung nach Revitalisierungsstand

Die Einstufung erfolgt nach dem Stand der Revitalisierung von der Nutzungsaufgabe bis hin zur Schaffung des Planungsrechts für die neue Nutzung. Es werden daher auch bereits aufbereitete, aber noch nicht nachgenutzte Standorte einbezogen. Dies erlaubt vor dem Hintergrund der geplanten Fortschreibung des Konzepts ein Flächenmonitoring. Damit ist der Nachweis möglich, wann welche Brachflächen für die Siedlungsflächenentwicklung in Anspruch genommen worden sind.

nicht erforderlich	Standort befindet sich im aufgegeben/mindergenutzten Zustand; Standort kann augenscheinlich ohne oder mit geringfügigem Aufwand nachgenutzt werden
erforderlich	Standort befindet sich im aufgegeben/mindergenutzten Zustand; Aktivitäten zur Standortaufbereitung sind erforderlich; Umfang der notwendigen Schritte ist noch ungeklärt bzw. befindet sich in der Klärung (z.B. Rückbau, Sanierung, Erschließung)
gestartet	Umfang der notwendigen Revitalisierungsschritte ist weitestgehend geklärt; der Standort wird derzeit aufbereitet oder Aufbereitung steht kurz bevor; Planungsrecht wird (bei Bedarf) geschaffen
abgeschlossen	der Standort ist für die neue Nutzung vorbereitet; Planungsrecht ist vorhanden

Systematisierung nach Entwicklungsaussichten

Die Einstufung erfolgt auf Grundlage vorhandener Kenntnisse. Daher ist es möglich, dass sich die Einstufung im Verlauf des Prozesses bei einer verbesserten Informationslage verändert.

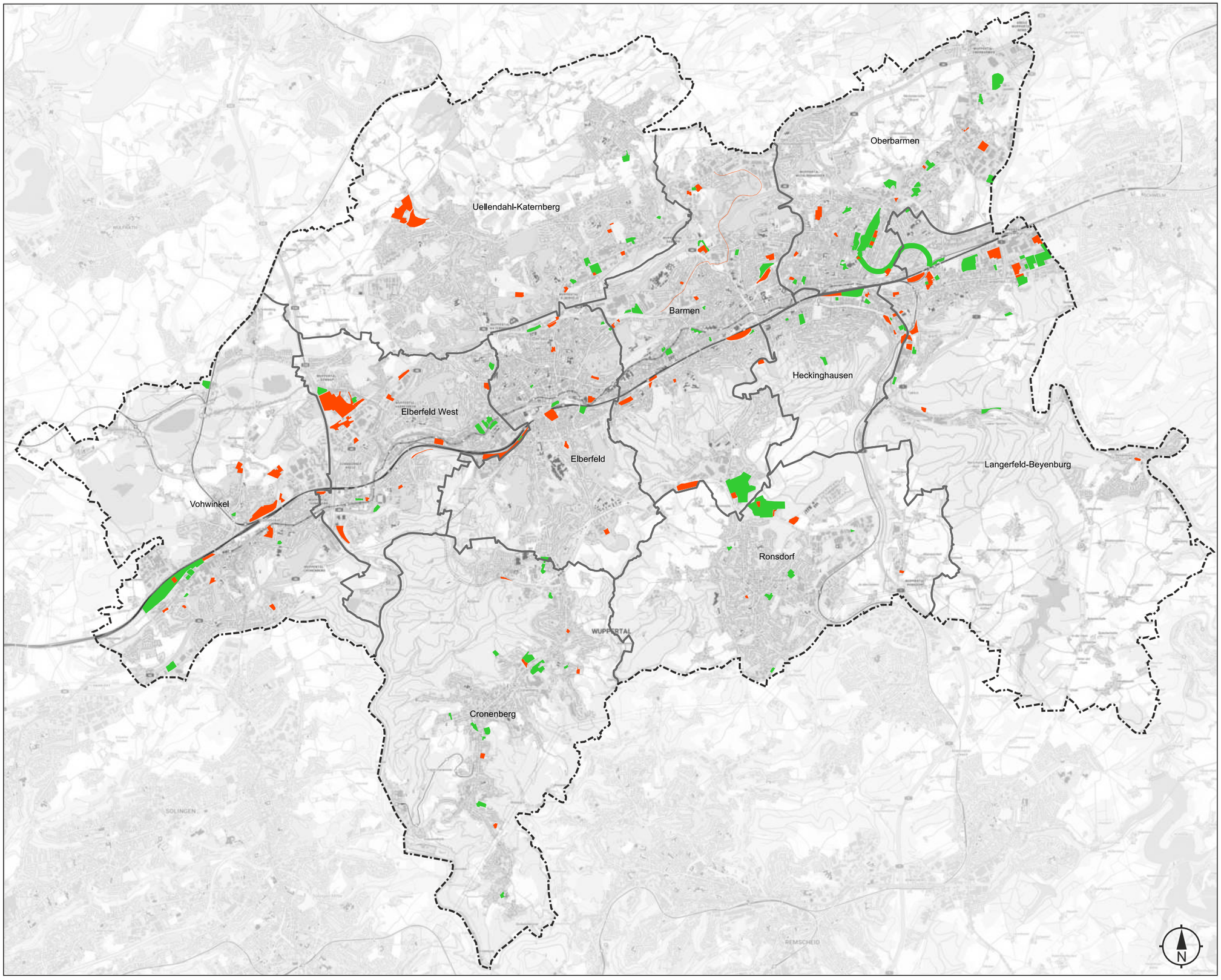
gut	mit guten Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung aus eigener Kraft bzw. Fördermittel zur Reaktivierung konnten erfolgreich eingeworben werden.
mittel	mit realen Entwicklungsaussichten zur Revitalisierung bei einer aktiven Starthilfe (z.B. in Form von Beratungsleistungen durch Bau.Land.Partner NRW, bei Bedarf planungsrechtliche Anpassung, ggfs. anteilige Förderung durch Programme des Landes und Bundes)
schwierig	mit deutlichen Entwicklungshemmnissen (z.B. Erschließung, Gebäudebestand, Bodenverunreinigungen, Ökologie); Tätigkeit der öffentlichen Hand zur Revitalisierung voraussichtlich erforderlich; der Einsatz von Fördermitteln ist möglicherweise Voraussetzung zur Entwicklung; ggf. Probleme in der Eigentümerstruktur oder auch Rechtsstreitigkeiten sind anhängig

Systematisierung nach Handlungsdruck entfallen

Im Vergleich zum Handlungsprogramm von 2015 ist es nicht mehr ausdrückliches Ziel, die Entwicklung einzelner Brachflächen zu priorisieren. In den vergangenen Jahren ist es deutlich geworden, dass dieses Ziel in der täglichen Arbeit keine Relevanz besitzt. Vielmehr sind es die Aktivitäten der Investoren (z.B. Erstellung von planungsrelevanten Gutachten, Vermarktung und Investitionen in die Projektumsetzung), die den Status und die Schnelligkeit der Projekte maßgeblich beeinflussen.

II Übersichtsplan: Brachflächenstandorte in Wuppertal

Handlungsprogramm Brachflächen 2025



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

III Auswertung der Brachflächenstandorte nach Stadtbezirken in Tabellen und Plänen

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Elberfeld

aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Elberfeld

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Hardtstraße / Marienhospital	5.756	Soziale Infrastruktur: Krankenhaus	Wohnbaufläche	gestartet	mittel
Bundesallee / Schauspielhaus	10.710	Soziale Infrastruktur: Kultur-/Freizeiteinrichtung	Fläche für den Gemeinbedarf	gestartet	gut
Ferdinand-Schrey-Straße	5.896	Gewerbe	Fläche für den Gemeinbedarf	erforderlich	mittel
Ludwigstraße / Gathe	5.446	Gewerbe	Urbanes Gebiet	erforderlich	mittel
Mirker Bahnhof -Ost-	9.280	Verkehr: Bahn	Urbanes Gebiet	gestartet	gut
Kleeblatt	26.984	Technische Infrastruktur: Post	Urbanes Gebiet	erforderlich	gut
Vorm Eichholz / Am Technologiepark	6.115	Militärische Nutzung	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Elberfeld**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Schwesterstraße / Lantert	2.500	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Dessauer Straße	1.000	Verkehr: Bahn	Mischgebiet (Dienstleistung, Einzelhandel)
Neumarkt	2.000	Gewerbe (Dienstleistung)	Kerngebiet (Dienstleistung)
Mirker Bahnhof -West-	13.000	Verkehr: Bahn	Mischgebiet (soz. Infrastr, Freizeit, Forschung)
Bahndirektion	7.500	Verkehr: Bahn	Kerngebiet (Dienstleistung)
Ostersbaum / Schwabenweg	2.500	Gewerbe Betriebsparkplatz	Einzelhandel

Hardtstraße/Marienhospital

BRACHFLÄCHEN

0-0002-2

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

Flächengröße:	5.756,30 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.04.2025

Es handelt sich um ein ehemaliges Krankenhaus (Marienhospital). Der Standort liegt am Rande der Parkanlage Hardt in qualitativ guter, innenstadtnaher Wohnlage. Der Betrieb wurde im Jahr 2004 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 etappenweise und konzentriert sich bisher auf die südwestlichen Gebäudeteile an der Garten- und Schlieperstraße. Der 1. Bauabschnitt mit 18 Wohnungen und einem Parkhaus befindet sich seit 2015 im Bau und ist weit fortgeschritten.

Mit dem 2. und 3. Bauabschnitt sollen im ehemaligen Hauptgebäude des Krankenhauses 36 Wohnungen und ein Parkhaus entstehen. Die Baugenehmigungen dafür aus den Jahren 2013 und 2016 sind noch gültig, es haben in unregelmäßigen Abständen immer wieder kleinere Bauarbeiten in den Innenräumen stattgefunden.
Eine Fertigstellung des Gesamtprojektes ist nicht absehbar.

Quelle: Verwaltung; WZ v. 24.07.2020; WZ v. 03.12.2024

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	mittel

Bundesallee/Schauspielhaus

BRACHFLÄCHEN

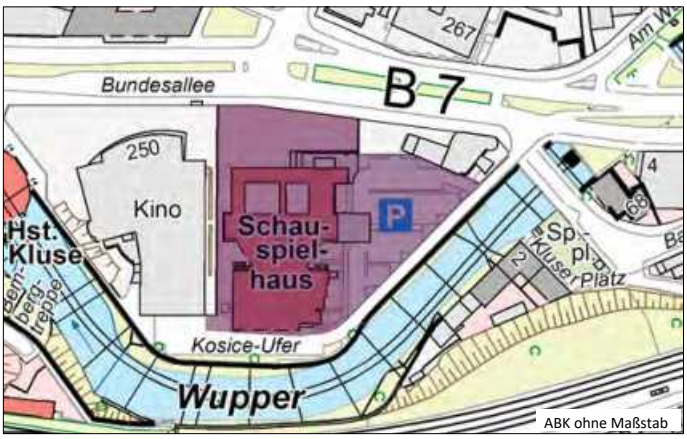
0-0241-0

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	00 - Elberfeld
Eigentümer:	Stadt Wuppertal, teil-/städtische Gesellschaft/en

Flächengröße:	10.710,19 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle,

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

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Mischgebiet, Einzelhandel, Verkehrsfläche/n, Wupper
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2013



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 17.04.2025

Das ehemalige Schauspielhaus ist seit 2000 als Baudenkmal anerkannt. Eine Sanierung der Spielstätte war notwendig, wurde jedoch aufgrund der schwierigen Haushaltssituation der Stadt nicht realisiert. Mit Ablauf der Spielzeit 2012/13 am 30. Juni 2013 wurde das Theater geschlossen.
Die Schließung wurde jedoch auch als Chance begriffen, denn der Rat der Stadt hat am 16.12.2013 den Grundsatzbeschluss gefasst, im Schauspielhaus das Pina Bausch Zentrum zu schaffen: ein internationaler Kunst- und Kulturort. Er schafft Raum für das Tanztheater, der Pina Bausch Stiftung, das Archiv sowie für internationale spartenübergreifende Produktionen und Projekte zur gesellschaftlichen Partizipation.

Die Finanzierung der Planung von Umbau und Erweiterung des Schauspielhauses zum Pina Bausch Zentrum wird von Bund und Land wesentlich mitfinanziert. Der in ein EU-weites Vergabeverfahren eingebettete Planungswettbewerb kürte im Juni 2023 drei Siegerentwürfe, wobei sich das Büro Diller Scofidio + Renfro durchsetzte und den ersten Platz gewann. Es ist beabsichtigt, bis zur Kommunalwahl 2025 soll eine belastbare Kostenschätzung vorzulegen. Einen optimalen Ablauf vorausgesetzt, könnte das Pina Bausch Zentrum im Jahr 2032 eröffnet werden.

Quelle: Verwaltung Drucksache-Nr. VO/1356/15, PM 05.06.2023, WZ 30.01.2024, WZ 17.04.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Abschluss der Fachplanungen, Kostenschätzung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Ferdinand-Schrey-Straße

BRACHFLÄCHEN

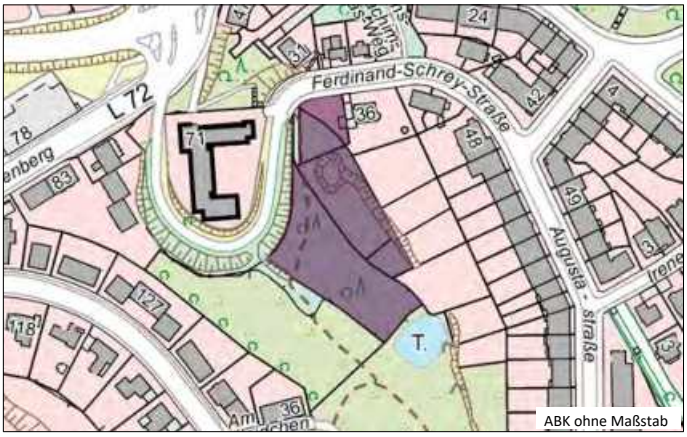
0-0243-0

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	04 - Grifflenberg
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, Stadt Wuppertal

Flächengröße:	5.896,18 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Regional- und S-Bahnanschluss

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Spielplatz A/C, Fläche für den Gemeinbedarf - Soziale Zwecke
Bebauungspläne:	40A (Rechtskraft 13.07.1957)

Topografie:	leicht hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.11.2024

Es handelt sich um eine ungenutzte, bewaldete Grünfläche, die sich aus zwei städtischen Grundstücken und einem privaten Grundstück zusammensetzt und als Wegeverbindung zwischen Kleingartenanlage im Süden und Ferdinand-Schrey-Straße im Norden genutzt wird. Nach Auskunft eines Bürgers befand sich auf dem privaten Grundstück eine ehemalige Produktionsstätte für die Weiterverarbeitung von Molkereiprodukten.
Das Grundstück ist leergeräumt, die ehemalige Erschließung noch erkennbar. Es gibt Hinweise auf relevante Bodenbelastungen.
Im FNP sind auf der Gesamtfläche eine Grünfläche und zwei Flächen für den Gemeinbedarf (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt.

Die Umgebungsnutzung ist geprägt durch Wohnen und die im Süden und Westen angrenzende Kleingartenanlage. Der Unicampus Grifflenberg befindet sich in ca. 200 m Luftlinie südwestlich des Standortes. In den angrenzenden Quartieren besteht nach Auskunft des Ressorts "Tageseinrichtungen für Kinder /Jugendamt"ein hoher Bedarf an Kindertagesstättenplätzen. Die Lage im Stadtgebiet, die Erreichbarkeit und die angrenzenden Grünstrukturen bieten hier gute Standortvoraussetzungen für den Betrieb einer KiTa. Ferner könnte aufgrund der Lagegunst zur Universität als alternative Idee das Thema "studentisches Wohnen" als Nutzungskonzept verfolgt werden.

Der eingereichte Bauantrag für eine KiTa und ein studentisches Wohnheim wurde zurückgenommen.

Quelle: Bürger; VO/0408/17, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Ludwigstraße/Gathe

BRACHFLÄCHEN

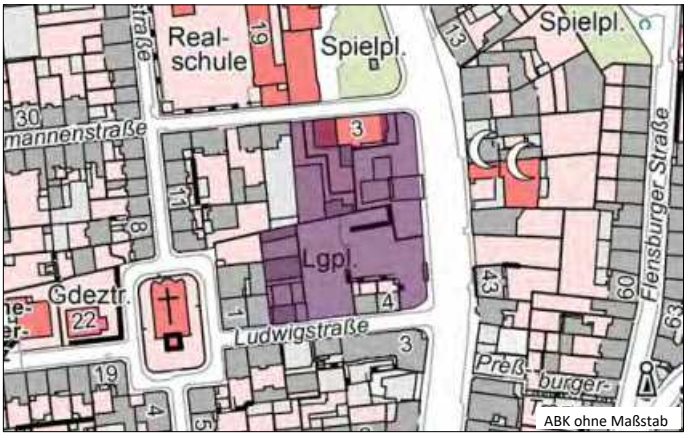
0-0244-0

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	01 - Nordstadt
Eigentümer:	Stadt Wuppertal, Verein/Stiftung

Flächengröße:	5.446,29 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse, Regional- und S-

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1175 (Aufstellungsbeschluss 06.11.2013)

Topografie:	leicht hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Kirche, Schule, Gemeinbedarf
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 27.11.2024

Der gekennnzeichnete Bereich wird durch eine vor Jahren aufgegebene Tankstelle geprägt. Das südlich angrenzende, städtische Grundstück wird als Stellplatzfläche zwischengenutzt. Das Gesamtareal stellt sich als städtebaulicher Missstand dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Ordnung in diesem für Elberfeld stadtstrukturellen wichtigen Bereich wiederhergestellt und gleichzeitig die gestalterische Qualität langfristig gesichert werden. Es liegen Erkenntnisse zu altlastenrelevanten Vornutzungen vor.

Aktuell plant die Türkisch-Islamische Union der Anstalt für Religion e.V. (DITIB) die Errichtung eines islamischen Gemeindezentrums auf dem Areal. Der hierfür notwendige Grundstückserwerb durch die DITIB hat noch nicht in Gänze stattgefunden. Das Konzept beinhaltet neben einer Moschee ein Begegnungs- und Kommunikationszentrum, Schulungs- und Seminarräume, Einzelhandel, betreutes Wohnen und einen Kindergarten und entspricht damit der angestrebten höherwertigen Nutzung.
Für dieses planerische Konzept liegt ein Zielbeschluss vor, der die Verwaltung beauftragt, nach Erfüllung aller Voraussetzuungen, die angestrebten Ziele in Planungsrecht umzusetzen. Grundvoraussetzung für weitere Planungsschritte ist u.a., dass für das derzeit dort ansässige Autonome Zentrum ein neuer Standort gefunden wird.

Es handelt sich hier um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Daher wird empfohlen, auf einen Begrünungsanteil (auch Dachbegrünung) zu achten.

Quelle: Verwaltung Drucksache-Nr. VO/0673/13

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Standortsuche Autonomes Zentrum
Weiterführung des Bauleitplanverfahrens

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Mirker Bahnhof -Ost-

BRACHFLÄCHEN

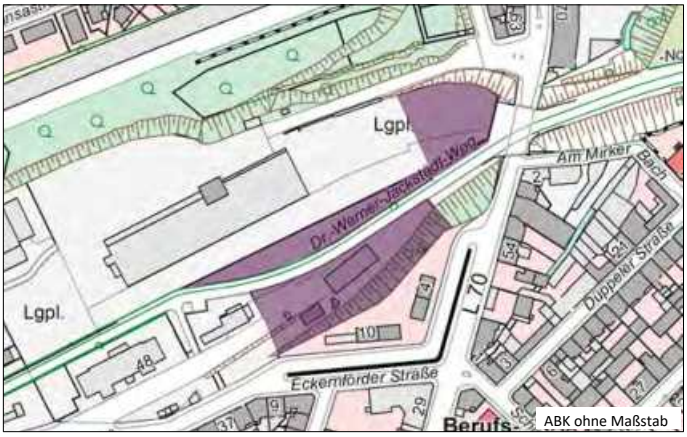
0-0337-2

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	01 - Nordstadt
Eigentümer:	private Gesellschaft/en, Stadt Wuppertal

Flächengröße:	9.279,92 m² (circa 0,9 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse, Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Fahrradtrasse, Kultur-/Freizeiteinrichtung
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 27.08.2025

Der Mirker Bahnhof und dessen Umfeld haben sich in den vergangenen Jahren zu einem Zentrum für Innovation und Kreativität entwickelt. Ein Highlight der jüngsten Vergangenheit war der universitäre Architekturwettbewerb "Solardecathlon" 2022 und das daraus entstandene Forschungsprojekt "Living-Lab". Letzteres wird 2026 vereinbarungsgemäß beendet und macht Raum für eine neue Nutzung. Es wird ein Außengelände für ein Programm für soziale und kulturelle Zwecke geschaffen.
Ferner ist im vergangenen Jahr ein außergewöhnlicher Lernstandort entstanden: Escape-Rooms, in denen Schülerinnen und Schüler Berufe kennenlernen können ("Berufsorientierung im Container").
Südlich der Nordbahntrasse - auf der gekennzeichneten Fläche - wird sich voraussichtlich eine bekannte Stiftung für Kreislaufwirtschaft niederlassen.
Noch offen ist die Entwicklung der östlichen Fläche.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Kleeblatt

BRACHFLÄCHEN

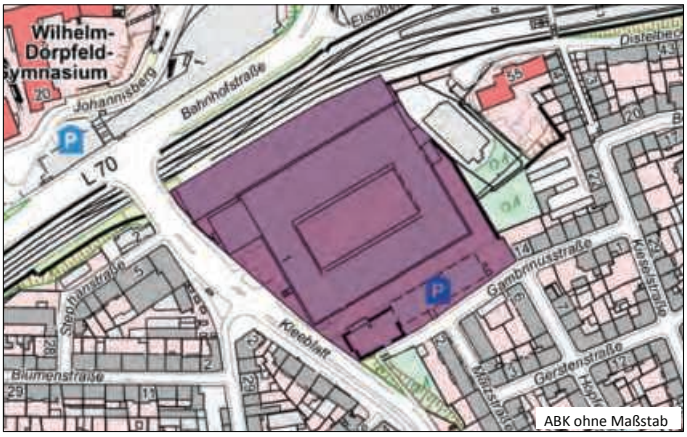
0-0347-1

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	03 - Südstadt
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	26.984,45 m² (circa 2,7 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle,

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

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Dienstleistung, Verkehrsfläche/n, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe:	2016



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.11.2024

Der Standort des ehemaligen Postverteilzentrums befindet sich in sehr zentraler Lage am Rand der Elberfelder City. Das Postverteilzentrum wurde 1998 geschlossen, 2016 hat die Post den Standort vollständig aufgegeben.

Der Standort ist bebaut. Das rechteckige, mehrgeschossige Gebäude wurde um einen Innenhof gruppiert. Grundsätzlich bietet sich das Objekt für eine gewerbliche Nachnutzung an.

Nach Nutzungsaufgabe wurde das Objekt an einen regionalen Projektentwickler veräußert, der zunächst Pläne zur Errichtung eines FOC verfolgte. Diese wurden aufgegeben. Im weiteren Verlauf stellte der Projektentwickler neue Pläne vor, die eine Nutzungsmischung aus Gewerbe (Logistik, Handwerk, Produktion, Büro) sowie Gastronomie, Kultur, Freizeit vorsahen.

Im Rahmen der Investorentour Wuppertal Inside 2021 wurden neue Pläne präsentiert. Diese rücken das Thema Wohnen in den Mittelpunkt, ergänzt um Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Wellness und Freizeit. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Wenn die Arbeiten an der Bundesbahndirektion beendet sind, wird sich das Projektteam dem ehemaligen Postverteilzentrum zuwenden.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel vom 02.10.2021; WuppertalTotal-Artikel vom 13.08.2020

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Vorm Eichholz / Am Technologiepark

BRACHFLÄCHEN

0-1021-1

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

Flächengröße:	6.115,44 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet - Forschung / Technologie, Grünfläche - Parkanlage
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche:	vormals Militär
Nutzungsaufgabe:	1980er Jahre

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 27.01.2025

Der Standort ist Teil der Technologieachse Süd und genießt eine hohe Lagegunst.

Seit Rückbau der militärischen Anlagen und Neustrukturierung des Standortes in den 1990er Jahren, ist dieser Standort ungenutzt und wird für Betriebserweiterungszwecke vorgehalten.

Da es keinen Bebauungsplan gibt, orientieren sich die Möglichkeiten der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Quelle: LANUV, Verwaltung

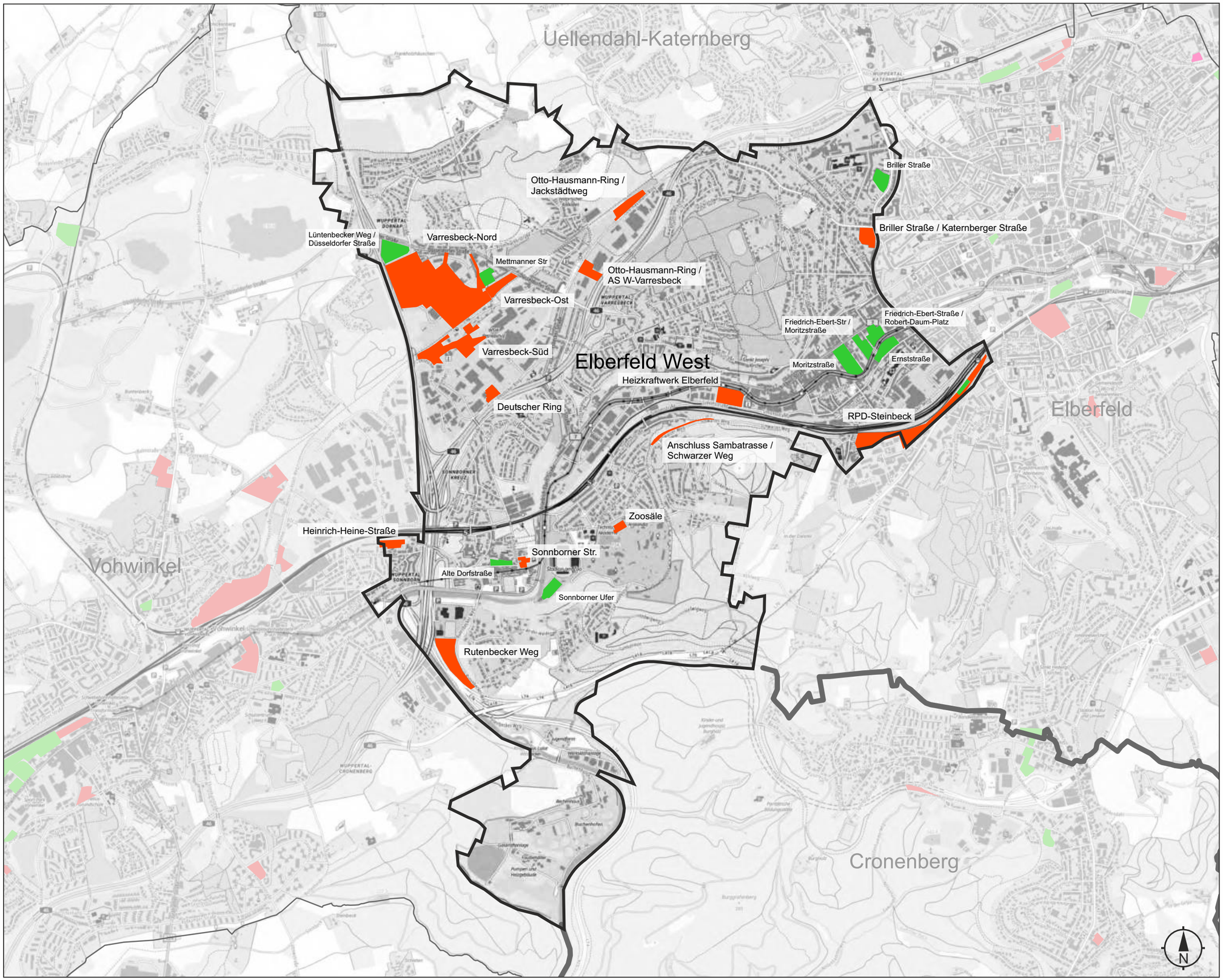
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Elberfeld-West



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Elberfeld-West

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Heinrich-Heine-Straße	5.933	Gewerbe	Wohnbaufläche	erforderlich	mittel
Sonnborner Straße	3.464	Wohnen	Fläche Gemeinbedarf, Wohnbaufläche	erforderlich	gut
Deutscher Ring	5.835	Soziale Infrastruktur: Sportanlage	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	mittel
Varresbeck-Süd	34.573	Verkehr: Bahn	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	schwierig
Varresbeck-Ost (früher Varresbeck-Nord)	9.929	Verkehr: Bahn	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	gut
RPD-Steinbeck	41.323	Verkehr: Bahn	Gewerbliche Bau-fläche, Mischgebiet, Urbanes Gebiet, Wohnbaufläche	erforderlich	mittel
Heizkraftwerk Elberfeld	15.049	Technische Infrastruktur: HKW	Gewerbliche Baufläche	gestartet	gut
Anschluss Sambatrasse / Schwarzer Weg	10.925	Verkehr: Bahn	Grünfläche	erforderlich	schwierig
Otto-Hausmann-Ring / Jackstädtweg	8.077	Einzelhandel	Sondergebiet: Einzelhandel	erforderlich	mittel
Zoosäle	2.747	Soziale Infrasturktur: SO Kultur/Freizeit	Sondergebiet	gestartet	gut
Varresbeck-Nord	148.115	Industrie	Gewerbliche Baufläche	gestartet	gut
Otto-Hausmann-Ring / AS W-Varresbeck	7.694	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	nicht erforderlich	gut
Rutenbecker Weg	20.714	Gewerbe	Fläche Gemeinbedarf, Gewerb. Baufläche	nicht erforderlich	gut
Briller Straße / Katernberger Straße	9.732	Technische Infrastruktur: Post	Mischgebiet	nicht erforderlich	gut

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Elberfeld-West**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Alte Dorfstraße	5.000	Soziale Infrastruktur: Schule	Wohnen
Briller Straße (Villa Amalia)	9.000	Soziale Infrastruktur: Altenpflegeheim	Soziale Infrastruktur: Altenheim Wohnen
Sonnborner Ufer	8.000	Soziale Infrastruktur: Sport	Soziale Infrastruktur: Sportanlage
Ernststraße	9.000	Gewerbe (Elba)	Wohnen
Friedrich-Ebert-Straße / Moritzstraße	6.000	Gewerbe (Elba)	Gewerbe
Lüntenbecker Weg / Düsseldorfer Straße	14.000	Gewerbe	Gewerbe Soziale Infrastruktur
Friedrich-Ebert-Straße / Robert-Daum-Platz	8.000	Gewerbe (Elba)	Gewerbe
Moritzstraße	15.000	Gewerbe (Frowein)	Gewerbe Einzelhandel
Mettmanner Straße	8.000	Gewerbe	Gewerbe

Heinrich-Heine-Straße

BRACHFLÄCHEN

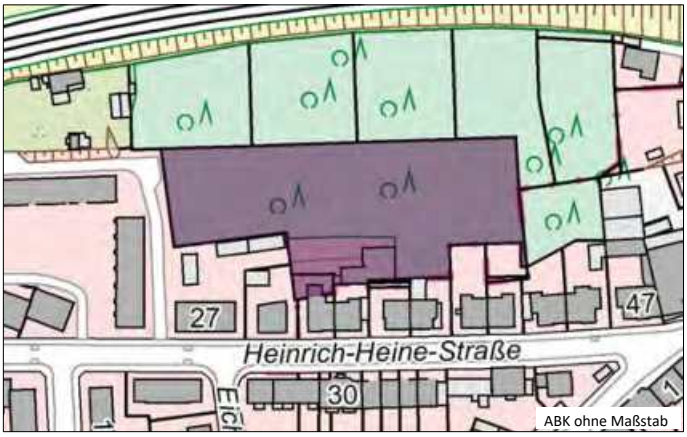
1-0015-1

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	10 - Sonnborn
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en

Flächengröße:	5.932,78 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Verkehrsfläche/n
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	Anfang 1990er Jahre



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.04.2025

Im Südwesten der Wohnbaupotenzialfläche befand sich bis Anfang der 1990er Jahre ein Gärtnereibetrieb. Das 1994 eingeleitete B-Plan-Verfahren 949 zugungsten einer wohnbaulichen Entwicklung wurde 2008 eingestellt. Grund hierfür waren die zur damaligen Zeit nicht lösbaren Lärmschutzprobleme und ein fehlendes tragfähiges städtebauliches Konzept einschließlich der Erschließung.

Auf der Fläche befinden sich bauliche Reste ehemaliger Gewächshäuser.
Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt, die vorhandene Bebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße ist städtebaulich attraktiv.
Ein Problem stellt weiterhin die Erschließung der Fläche dar, über die vorhandenen Anliegerstraßen ist sie nicht möglich.
Durch die geänderten Rahmenbedingungen (Bevölkerungswachstum und hoher regionaler Wohnungsbedarf) ist die Aktivierung der Fläche zu empfehlen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Eigentümeransprache, Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Sonnborner Straße

BRACHFLÄCHEN

1-0019-1

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	10 - Sonnborn
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	3.464,27 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Schwebebahnhaltestelle, Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

Topografie:	hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Sportanlage/n, Kirche
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie, vormals
Nutzungsaufgabe:	1976

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.04.2025

Die Fläche liegt zentrumsnah in Sonnborn, zwei Schwebebahnhöfe sind fußläufig erreichbar. Es handelt es sich um eine Brachfläche im Eigentum der Stadt Wuppertal, die als Parkplatz genutzt wird, sich aber für innenstadtnahes Wohnen eignet. Der Rückbau der ehemals wohnbaulich und gewerblich genutzten Gebäude erfolgte von 1965 bis 1976. Die Keller wurden dabei mit Abbruchmaterial verfüllt. Zusätzlich wurde das Gebäude geringmächtig überschüttet. Ein Bodengutachten aus dem Jahre 1997/1998 zeigt für Teilbereiche erhöhte Schadstoffgehalte auf. Weitere Bodenuntersuchungen wurden erforderlich. Seit einigen Jahren wurden mehrere wohnbauliche Konzepte verfolgt, die auch Gegenstand von Beratungen im Gestaltungsbeirat waren. Es wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer dreigruppigen Kita gestellt. Die Bearbeitung ruht, da auf dem Grundstück ein Bodendenkmal bestehend aus drei Elementen - alte Kirche/Kirchhof mit Friedhof/früher Siedlungskern - aus dem frühen Mittelalter festgestellt wurde. Nach archäologischen Untersuchungen wurde am 09.08.2021 das Bodendenkmal B044 in die Denkmalliste eingetragen. Aktuell wird an einem Flächentausch gearbeitet, um das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen. Die Investorensuche ist noch nicht abgeschlossen.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel vom 22.12.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bodenuntersuchungen, archäologische Untersuchung, Anpassung der Planung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Deutscher Ring

BRACHFLÄCHEN

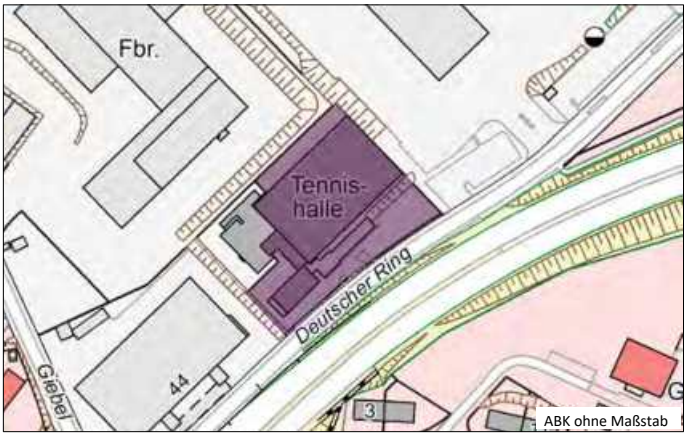
1-0022-1

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	11 - Varresbeck
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	5.835,11 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1244 (Rechtskraft 06.11.2019)

Topografie:	hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Verkehrsfläche/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 03.12.2024

Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Tennisanlage. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer (Spontanvegetation / leichter Vandalismus).
Das Grundstück liegt innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes Deutscher Ring direkt an der Autobahn A 46 zwischen den Anschlussstellen Varresbeck und Sonnborner Kreuz. Aufgrund der Umgebungsnutzung - Gewerbe / Straße Deutscher Ring / A 46 - ist das Grundstück stark verlärmt. Westlich angrenzend befindet sich ein Saunaclub.

Als Alternative zur aufgegebenen Nutzung - Hallensport - ist an diesem Standort z.B. eine Nachnutzung für Logistikzwecke oder nach Rückbau für ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungen denkbar. Der Standort sollte für produzierende und artverwandte Nutzungen erhalten werden.

2019 wurde ein Bauantrag zum Umbau der Halle in ein Veranstaltungssaal vorgelegt. Im Juli 2023 wurde der Bauantrag genehmigt. Damit sind die vorhergehenden Überlegungen überholt. Der Umbau hat noch nicht statt gefunden.

Quelle: Verwaltung, HP Brachflächen 2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Varresbeck-Süd

BRACHFLÄCHEN

1-0026-1

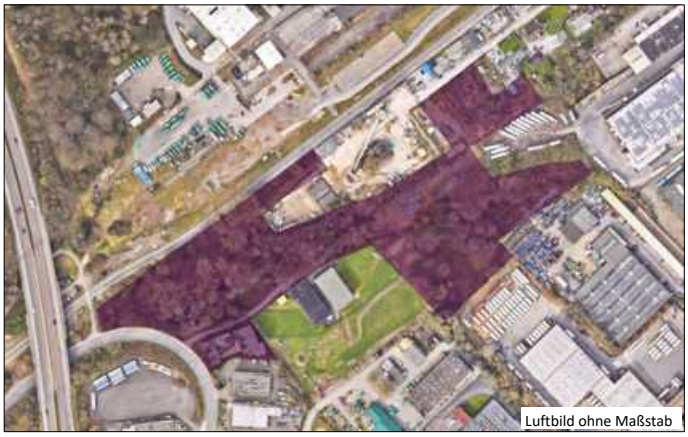
Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	11 - Varresbeck
Eigentümer:	private Gesellschaft/en, Stadt Wuppertal, teil-/städtische Gesellschaft/en, Privatperson

Flächengröße:	34.572,55 m² (circa 3,5 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, Fahrradtrasse, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1300 (Aufstellungsbeschluss 06.02.2025), 1244 (Rechtskraft 06.11.2019),

Topografie:	hängig (unterschiedlich)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Autobahn, Fahrradtrasse
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1999

ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 03.12.2024

Die dargestellte Fläche diente im Wesentlichen dem Bahnanschluss des Großmarktes. Auch heute findet man teilweise noch alte Bahnanlagen. Um die Fläche zu entwickeln, sind zahlreiche Restriktionen zu bewältigen. Der Standort bietet aber auch Potenziale, daher hat die Stadt die Fläche, die an die Nordbahntrasse angrenzt, von der DB erworben. Die derzeit ungenutzte WSW-Fläche östlich des Umspannwerks benötigen die Stadtwerke selbst für betriebseigene Zwecke. Die Eigentümerschaft für die Bauruine hat vor ca. zwei Jahren gewechselt. Den neuen Eigentümern liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zur Fertigstellung der Bauruine vor. Im Kern bleibt im Westen eine Entwicklungsfläche von ca. 10.000 m², die über den Deutschen Ring erschlossen werden kann.

Der Standort zeichnet sich durch eine besondere verkehrstechnische Lagegunst aus. Über die angrenzende B7 liegen die Anschlussstellen zur A 46 (AS W-Varresbeck) und A 535 / B 224 (AS W-Dornap) in 800 bzw. 1.100 m Entfernung. Die nähere Umgebung ist industriell geprägt.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es existieren Laubgehölzstrukturen. Sie stellen einen Wald im Innenbereich dar. Mit Unterstützung der BEG NRW sind vor einigen Jahren wichtige Untersuchungen durchgeführt worden, dazu gehört u.a. eine Artenschutzuntersuchung sowie eine Bodenuntersuchung. Ergänzend hierzu ist in der jüngsten Zeit das Thema Entwässerung geprüft worden. Mit einer gedrosselten Einleitung wäre eine Entwässerung denkbar. Die Artenschutzprüfung wurde aktualisiert. Die nächsten Schritte zur Umsetzung des Projekts werden derzeit vorbereitet.

Quelle: Drucksache VO/0883/14; Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Erstellung eines Aufschüttungskonzepts, Bauantrag zur Aufschüttung, Erarbeitung einer Kommunikationsstrategie.

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Varresbeck-Ost

BRACHFLÄCHEN

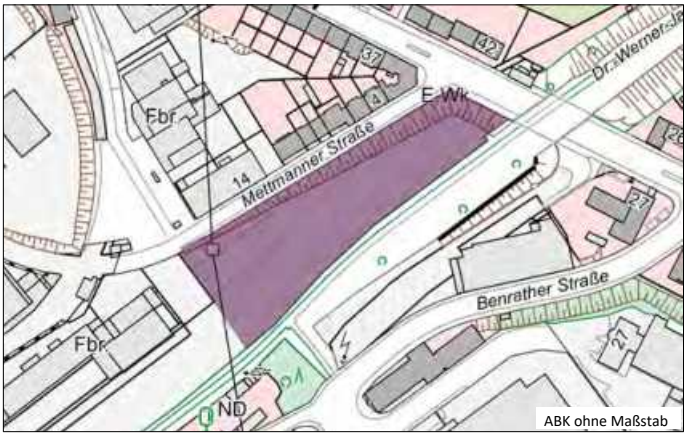
1-0174-1

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	11 - Varresbeck
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	9.928,65 m² (circa 1,0 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	1289 (Aufstellungsbeschluss 08.12.2022)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Fahrradtrasse
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1999



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 03.12.2024

Die ehemalige Bahnfläche zeichnet sich durch eine besondere verkehrstechnische Lagegunst aus. Über die angrenzende B 7 liegen die Anschlussstellen zur A 46 (AS W-Varresbeck) und A 535 / B 224 (AS W-Dornap) in 800 bzw. 1.100 m Entfernung. Die nähere Umgebung ist vorwiegend industriell geprägt, die Erschließung der Brachfläche über die Mettmanner Straße führt jedoch an Wohngebäuden vorbei. Die Nordbahntrasse grenzt südlich an das Betriebsgelände an.

Der Standort ist von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Es gibt Hinweise zu Bodenbelastungen. Die Fläche liegt in einer wichtigen Luftleitbahn.

Quelle: Verwaltung, HP Brachflächen 2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Offene Fragen zur Bodenbelastung und daraus resultierender Maßnahmen, Klärung Entwässerung sowie zu klimatisch/lufthygienischen Aspekte. Es wird empfohlen, einen ca. 5 m breiten Streifen entlang der Nordbahntrasse von einer Bebauung freizuhalten.

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

RPD-Steinbeck

BRACHFLÄCHEN

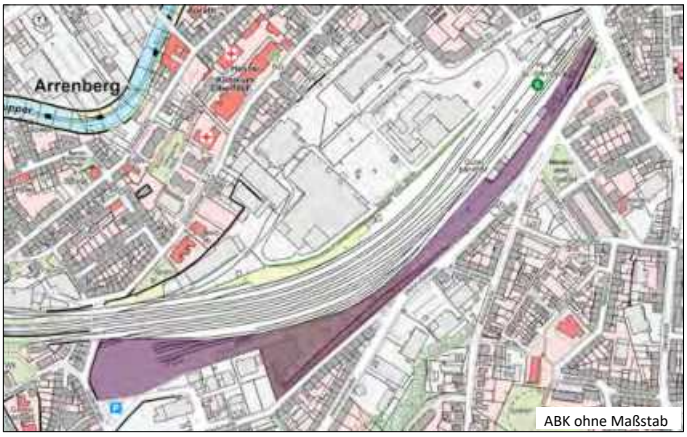
1-0314-1

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	14 - Arrenberg
Eigentümer:	Privatperson, öffentliche Institution/en

Flächengröße:	41.322,94 m² (circa 4,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	2002



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.08.2025

Die ehemaligen Bahnflächen liegen zentrumsnah in Elberfeld, angrenzend zum Einzelhandels-Sonderstandort Steinbecker Meile. Grundschulen und Kitas sind fußläufig erreichbar. Mit der Darstellung als ASB im Regionalplan 2020 sind die regionalplanerischen Voraussetzungen (auch) für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen worden.

In der Vergangenheit äußerten neben Politik und Verwaltung auch die Deutsche Bahn als Eigentümer Interesse an der Entwicklung der Fläche. Die Fläche Steinbeck wird als Innenentwicklungsfläche als eine prioritär zu entwickelnde Fläche in Wuppertal eingestuft. Aufgrund der zentralen Lage und den umgebenden Nutzungen soll hier ein urbanes Gebiet entwickelt werden, das ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Anteil 30%) ermöglicht.

Der Standort ist offiziell von Bahnzwecken freigestellt. Aktive Bahninfrastruktur wurde zurückgebaut.

Die Bahn hat jedoch eigene Flächenbedarfe angemeldet und will an dem Standort eine Weichenschulungsanlage errichten. Zudem ist die Fläche ein wichtiger Logistikstandort für die DB, der für Sanierung der Trasse Köln - Hagen benötigt wird.

Eine Freigabe des Standortes für andere städtebauliche Zwecke ist nicht zu erwarten.

Quelle: Verwaltung, WZ vom 24.09.2021; Drucksache-Nr. VO/1414/2021, Gespräch DB Immobilien v. 05.08.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Heizkraftwerk Elberfeld

BRACHFLÄCHEN

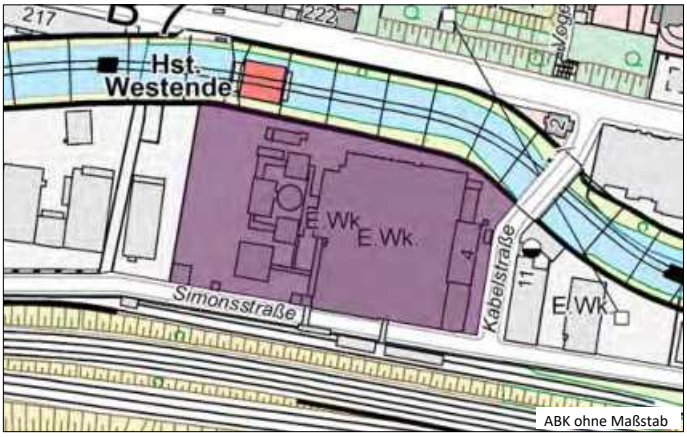
1-0343-1

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	12 - Nützenberg
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	15.048,52 m² (circa 1,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität
Bebauungspläne:	1294 (Aufstellungsbeschluss 06.06.2024)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Wohnen, Bahnfläche/n, Wupper
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe:	2018



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.06.2025

Nach Nutzungsaufgabe des Heizkraftwerks im Jahr 2018 haben die Wuppertaler Stadtwerke die Liegenschaft in einem Bieterverfahren an einen privaten Projektentwickler veräußert.

Dieser hatte die Absicht, an diesem Standort ein Hotel, ein Veranstaltungsort, Büros, Gastronie usw. zu entwickeln. Diese Nutzungsqualität ist an dem Standort jedoch nicht möglich, da er sich direkt neben einem Störfallbetrieb befindet. In dem Achtungsabstand eines Störfallbetriebs können keine heranrückenden sensiblen Nutzung der beschriebenen Qualität umgesetzt werden.

Nunmehr hat das benachbarte Industrieunternehmen den Standort mit dem Hinweis erworben, es sei eine strategisch wichtige Fläche.

Aktuell laufen Rückbauarbeiten, die ca. ein Jahr andauern soll. Der 190 Meter hohe Schornstein bleibt erhalten. Konkrete Pläne für die zukünftige Bebauung liegen nach Aussagen des neuen Eigentümers noch nicht vor.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel vom 12.05.2021 und 05.01.2024 ; WR-Artikel vom 10.08.2024; Bayer-PM v. 15.05.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Anschluss Sambatrasse/Schwarzer Weg

BRACHFLÄCHEN

1-0369-0

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	14 - Arrenberg, 15 - Zoo
Eigentümer:	Stadt Wuppertal, öffentliche Institution/en

Flächengröße:	10.924,83 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	-
ÖPNV-Qualität:	-
Nähe zu:	Bushaltestelle, -

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Regionale Grünzüge, Allgemeine Freiraum-
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn, Grünfläche
Bebauungspläne:	1294 (Aufstellungsbeschluss 06.06.2024)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Bahnfläche/n, Parkanlage/Grünfläche/n
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1989

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.11.2024

Im Rahmen der Regionale 2006 wurde der wesentliche Teil der Sambatrasse zwischen dem ehemaligen Cronenberger Bahnhof und der Hindenburgstraße zu einem Fuß- und Radweg umgebaut. Nunmehr besteht der politische Wunsch, die Trasse zu verlängern (Ausschuss für Stadtentwicklung 30.04.2015).

Eine 1.200 m lange Verlängerung unterhalb des Schwarzen Wegs mit Einschleifung in die Hauptbahnstrecke im Bereich der Güterstraße ist unrealistisch. Zum einen müssen umfangreiche Stützbauwerke erworben, saniert und unterhalten werden, zum anderen ist aufgrund der Bahnaktivitäten keine durchgehende Nutzung möglich. Favorisiert wird die dargestellte Variante, die den Anschluss und die Weiterführung des Radverkehrs über den Schwarzen Weg vorsieht. Hier ist der Ausbau der Trasse auf ca. 400 m erforderlich.

Planunterlagen liegen hierzu vor. Der Grunderwerb ist erfolgt.
Es ist beabsichtigt, im Anschluss an die zunächst erforderliche Sanierung des Kiesbergtunnels, das Vorhaben umzusetzen.

Quelle: Verwaltung; Ausschuss für Stadtentwicklung 30.04.2015

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Freistellung von Bahnbetriebszwecken (soweit noch erforderlich), Beantragung von Fördermitteln, Sanierung Kiesbergtunnel

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Grünfläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Varresbeck-Nord

BRACHFLÄCHEN

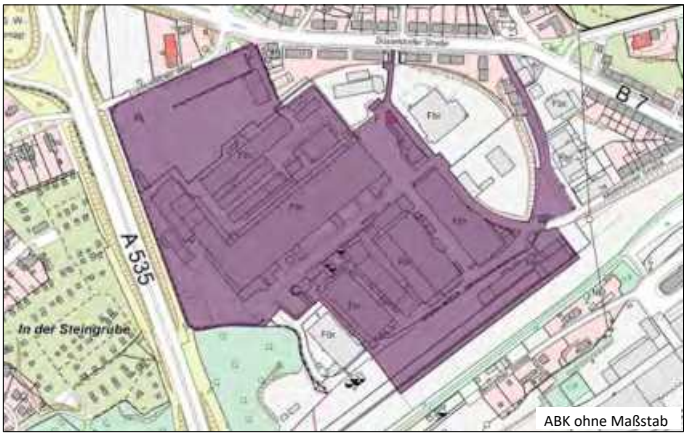
1-0393-2

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	11 - Varresbeck
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	148.115,43 m² (circa 14,8 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	1289 (Aufstellungsbeschluss 08.12.2022)

Topografie:	bewegt
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Industrie, Autobahn, Fahrradtrasse
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2022



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 16.07.2025

Der Beginn der industriellen Nutzung des Standortes Varresbeck-Nord liegt über 100 Jahre zurück. Ende des Jahres 2022 hat das ansässige Industrieunternehmen die Produktion eingestellt.
Die räumliche Lage ist verkehrsgünstig. In der Nähe der Autobahnanschlussstellen zur A 46 und A 535, der B 7 und dem Fuß- und Radweg Nordbahntrasse bietet der Standort sehr gute Entwicklungsvoraussetzungen für eine erfolgreiche Nachnutzung.
Der Standort ist nahezu vollständig versiegelt. Einige Industriehallen stammen z.T. aus den 1930er und 1940er Jahren und sind denkmalwert und werden im Zusammenhang mit einer Neuordnung des Standortes erhalten. Ein entsprechendes Denkmalverfahren läuft. Nicht erhaltenswerte Bausubstanz wurde zwischenzeitlich durch den neuen Eigentümer (Veräußerung Mai 2023) zurückgebaut.
Zur Neuordnung des Standortes und zur Steuerung der Entwicklung wurde ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Gleichwohl wird auch erwogen, ob nicht vor dem Hintergrund des Erhalts weiter Teile des Bestands Baugenehmigungen auf Basis von § 34 BauGB möglich sind.
Durch Zukauf der nördlich angrenzenden Liegenschaft ergeben sich neue Erschließungsmöglichkeiten. Diese werden im Rahmen eines Gutachtens geprüft.
Aktuell wird eine ergänzende Nutzungsidee zur gewerblichen Nutzung intensiv geprüft: Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 08.07.2025 beschlossen, ein privates Investitionsvorhaben zum Bau und Betrieb einer zirkularen Multifunktionsarena an dem Standort zu unterstützen.

Quelle: Verwaltung; Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen; Drucksache Nr. VO/0691/25

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

B-Plan-Verfahren, ggf. Genehmigung nach § 34 BauGB

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Otto-Hausmann-Ring/AS W-Varresbeck

BRACHFLÄCHEN

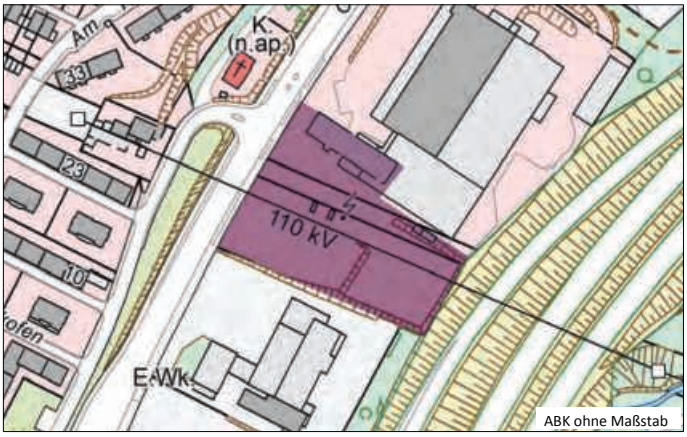
1-0402-3

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	12 - Nützenberg
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	7.694,25 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	654 (Rechtskraft 20.12.2017)

Topografie:	hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Einzelhandel, Autobahn, Kirche
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2018



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 04.06.2025

Das ehemalige Pressehaus, das unterschiedliche Medien beheimatete, wurde 2018 aufgegeben. 2021 wurde es nun an einen regionalen Projektentwickler veräußert.

Der Standort genießt eine sehr verkehrsgünstige Lage. Die Liegenschaft ist in zwei Ebenen unterteilt. Es ist mit einem großen Verwaltungsgebäude sowie mit Produktionsgebäuden bebaut. Der Großteil der Gebäude stammt aus den 1960er Jahren.

Der südliche Bereich wird durch eine 110 kV-Leitung tangiert, die die Nutzung einschränkt. Hier sind die Stellplätze angeordnet.

Die Produktionsbereiche befinden sich wieder in Nutzung. Es überwiegt eine Lager-/ Logistiknutzung.
Mindergenutzt ist das Verwaltungshaus und die Stellplatzanlage.

Quelle: Verwaltung; WZ vom 24.07.2019; WZ vom 30.09.2021; WZ vom 16.03.2023; Ortsbesichtigung 04.06.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Rutenbecker Weg

BRACHFLÄCHEN

1-1020-1

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	15 - Zoo
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	20.713,66 m² (circa 2,1 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	503 (Rechtskraft 19.05.1978)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Autobahn, Wupper
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2007

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.12.2024

Der Standort befindet sich südlich des Bayer-Sportparks unweit des Ortskerns von Sonnborn.

Das Sonnborner Kreuz befindet sich in unmittelbarer Umgebung, die Schwebebahnhaltestelle ist ca. 500 Meter, die Bushaltestelle ca. 350 Meter entfernt. Der Standort selbst weist einen dreieckigen Zuschnitt auf. Die südliche Spitze wird voraussichtlich nur eingeschränkt nutzbar sein.

Seit vielen Jahren dient der Standort primär der einfachen Lagerhaltung und bleibt damit hinter den Möglichkeiten zurück. Der Flächeneigentümer kann sich eine hochwertigere Nutzung vorstellen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sehen eine gewerbliche Nutzung vor. Gleichwohl bietet er sich auch für eine infrastrukturelle Nutzung an.

Quelle: LANUV, Eigentümer

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Otto-Hausmann-Ring / Jackstädtweg

BRACHFLÄCHEN

1-1514-0

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	11 - Varresbeck
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	8.076,76 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel
Bebauungspläne:	654 (Rechtskraft 20.12.2017)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Einzelhandel, Parkanlage/Grünfläche/n
Brachfläche:	vormals Einzelhandel (nicht integriert)
Nutzungsaufgabe:	2022

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 03.12.2024

Der Standort Wuppertal der SB-Möbel-Markt-Kette wurde im November 2022 geschlossen. Seither sind keine Aktivitäten erkennbar.

Er liegt verkehrsgünstig am Otto-Hausmann-Ring in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Varresbeck. Die Liegenschaft ist mit einer einfachen Halle bebaut.

Der Bebauungsplan setzt hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt fest. Insgesamt ist eine maximale Verkaufsfläche von 10.000 m² festgesetzt. Der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsanteil (Randsortiment) darf maximal 800 m² betragen.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind insoweit eingeschränkt. Andere Nutzungen benötigen eine Bebauungsplan-Änderung. Diese würde jedoch voraussichtlich mit einem niedrigeren Bodenwert einhergehen.

Quelle: Verwaltung; WZ-Berichterstattung vom 23.11.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Sondergebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Briller Straße / Katernberger Straße

BRACHFLÄCHEN

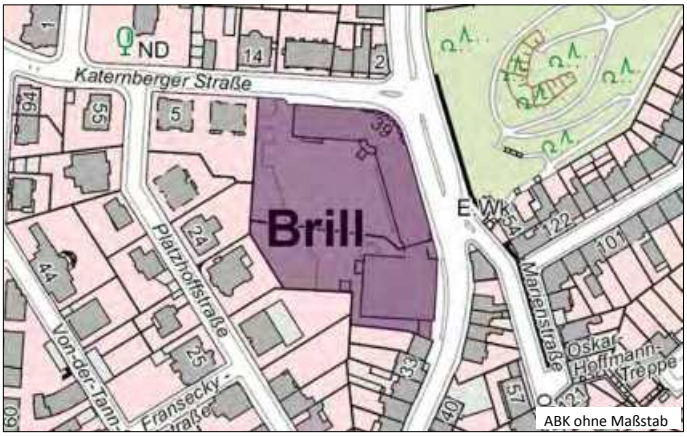
1-1527-0

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

Flächengröße:	9.732,06 m² (circa 1,0 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	467 (Rechtskraft 11.03.1988)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Parkanlage/Grünfläche/n, Schule
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe:	-



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 12.08.2025

Der Standort genießt eine hohe Lagegunst. Er befindet sich an einer stark frequentierten Straße in ca. 900 Meter Entfernung zum Autobahnanschluss der A 46 W-Katernberg in nördlicher Richtung. Der Knotenpunkt Robert-Daum-Platz mit dem gleichnamigen Schwebebahnhaltepunkt befindet sich in 500 Meter Entfernung in südlicher Richtung. An dem Objekt selbst sind Bushaltestellen.

Die Liegenschaft ist mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut, bestehend aus einem denkmalgeschützten Altbau aus dem Baujahr 1928 sowie einem Erweiterungsbau und einem Brückengebäude aus den 1970er Jahren. Die Objekte sind als Fernmeldegebäude errichtet worden. Die Liegenschaft liegt nicht brach, sie ist jedoch nur zu ca. 30% ausgelastet.
Die Überlegung, die Liegenschaft als Ausweichquartier für die sanierungsbedürftige Else Lasker-Schüler Gesamtschule zu nutzen, wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt.

Der Bebauungsplan enthält eine Doppelfestsetzung: Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bundespost.

Zwischenzeitlich wurde die Liegenschaft veräußert. Der neue Projektentwickler verfolgt eine (überwiegend) wohnbauliche Nutzung. Einheiten der Telekom verbleiben im südlichen Technikgebäude. Somit ergibt sich ein Bebauungsplan konformes gemischtes Nutzungskonzept.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

ggf. Änderung des Bebauungsplans

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Zoosäle

BRACHFLÄCHEN

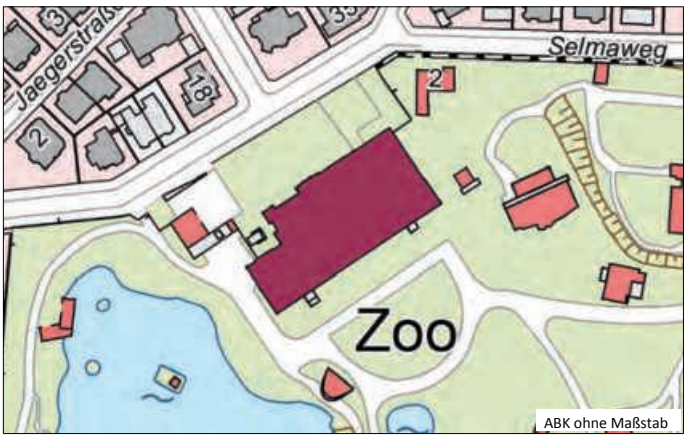
1-1528-0

Stadtbezirk/e:	1 - Elberfeld West
Quartier/e:	15 - Zoo
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	2.747,17 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle,

Regionalplan:	Regionale Grünzüge, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet - Erholung, Freizeit, Sport
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Parkanlage/Grünfläche/n, Sportanlage/n, Zoo, Weiterbildung
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2011



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.04.2025

Das Objekt in der Hubertusallee ist ein zweigeschossiges Gaststättengebäude, das im Jahre 1881 erbaut wurde und in den Jahren1898/99 auf der Rückseite durch eine Halle erweitert wurde. Das Gebäude bildet den Ausgangspunkt der städtebaulichen Erschließung des Wohnviertels am Zoo. Zusammen mit der fastgleichzeitig errichteten Bahnstation bildet das Zoo-Gaststättengebäudeden Endpunkt einer Hauptachse in diesem Viertel. Es wurde 1992 in die Denkmalliste eingetragen.

Seit 2011 steht das Gebäude leer. Es ist beabsichtigt, die Projektentwicklung für die Sanierung des Gebäudes und die Rückführung in eine Nutzung durch eine langfristige Verpachtung an Dritte zu übertragen. Derzeit werden Grundlagen ermittelt.

Im Anschluss daran ist ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren geplant. Dieses wird durch NRW.URBAN durgeführt. Bis Anfang 2026 soll ein Investor gefunden werden, der die Zoosäle auf Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages übernimmt und unter Berücksichtigung der BUGA-Pläne entwickelt.

Die Aufnahme der Zoosäle in die Investorentour "Wuppertal Inside" 2023 führte bereits zu formlosen Interessensäußerungen lokaler Akteure. Eine Investorenausschreibung wird 2026 durchgeführt.

Quelle: Verwaltung, Drucksache: VO/1096/2023, WR vom 09.02.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

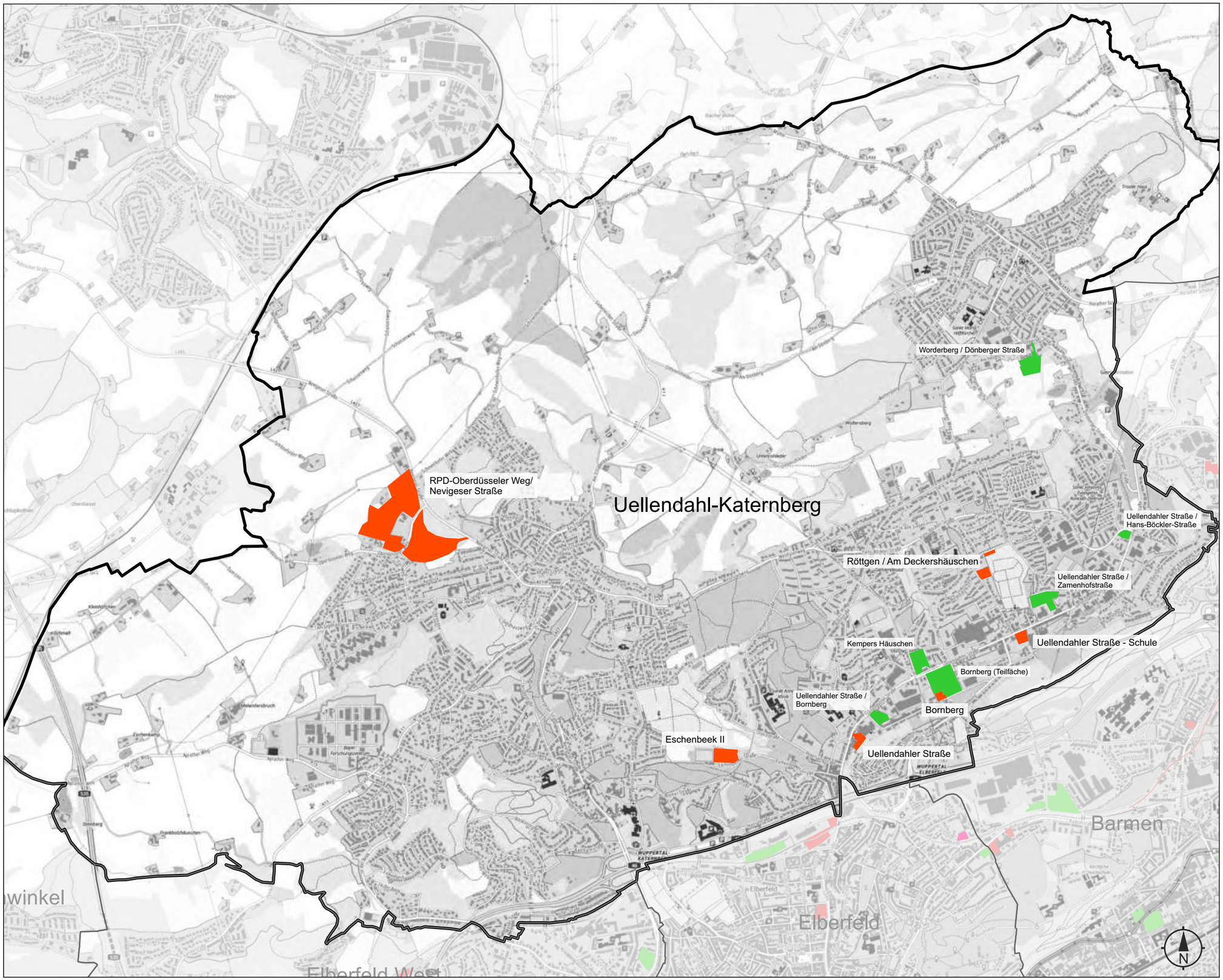
Investorenauswahlverfahren

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Sondergebiet
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Bornberg	2.580	Industrie	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Uellendahler Straße	4.716	Industrie	Gewerb. Baufläche, Mischgebiet	abgeschlossen	gut
Röttgen / Am Deckershäuschen	5.984	Soziale Infrastruktur: Kindertagesstätte	Fläche Gemeinbedarf, Wohnbaufläche	abgeschlossen	gut
Eschenbeek II	12.379	Soziale Infrastruktur: Sportanlage	Grünfläche	erforderlich	mittel
Uellendahler Straße - Schule	3.857	Soziale Infrastruktur: Schule	Sondergebiet: Einzelhandel	erforderlich	gut
RPD-Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße	120.927	Einzelhandel, Landwirt-schaft/Grünland, Wohnen	Wohnbaufläche	gestartet	gut

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Kempers Häuschen	12.000	Soziale Infrastruktur: Kinderheim	Wohnen
Worderberg / Dönberger Straße	14.000	Soziale Infrastruktur: Sportanlage	Wohnen
Uellendahler Straße / Hans-Böckler-Str.	2.500	Gewerbe	Gewerbe
Uellendahler Straße / Bornberg	6.500	Gewerbe	Fläche Gemeinbedarf: Regenrückhaltebecken
Bornberg (Teilfäche)	24.500	Gewerbe	Gewerbe
Uellendahler Straße / Zamenhofstraße	11.000	Sondergebiet: Einzelhandel	Gewerbe

Bornberg

BRACHFLÄCHEN

2-0023-1

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	20 - Uellendahl-West
Eigentümer:	Privatperson

Flächengröße:	2.579,76 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1021_1 (Aufstellungsbeschluss 04.07.2023), 1021_1 (Rechtskraft 23.02.2004)

Topografie:	leicht hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Wohnen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	1999

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.06.2025

Die ursprünglich 2,7 ha große Brachfläche einer ehemaligen Maschinenfabrik ist bis auf eine Restfläche von 2.580 m² erfolgreich entwickelt worden. Eine Automobil-Vertretung, eine KFZ-Meisterwerkstatt sowie eine Filiale einer Fast-Food-Kette haben sich auf dem Standort angesiedelt und entsprechen damit weitestgehend der Profilierung der Automeile Uellendahler Straße. In jüngster Zeit fand für das östlich angrenzende Grundstück eine Nutzungsänderung statt. Hier hat sich ein weiterer Autohandel niedergelassen.

Das verbliebene Grundstück befindet sich in einer Hinterlage und ist mit zwei denkmalgeschützten Gebäuden bebaut. Der dargestellte Standort gehört zwei verschiedenen Eigentümern. Die Fläche hinter den Gebäuden ist freigeräumt.

Die Gebäude befinden sich nach einer umfangreichen Sanierung im Jahr 2023 in einem guten Zustand. Das größere Objekt wird aktuell über ein Immobilienportal zur Miete angeboten.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gefasst, um das Ansiedlungsgeschehen stärker zu steuern und Fehlentwicklungen (Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kuturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) entgegen zu wirken.

Quelle: Verwaltung HP Brachflächen 2016; Immobilienscout24, Abruf vom 05.06.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Fortführung des Bauleitplanverfahrens

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Uellendahler Straße

BRACHFLÄCHEN

2-0024-1

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	20 - Uellendahl-West
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	4.716,21 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	1235 (Aufstellungsbeschluss 08.09.2016), 1148 (Rechtskraft 09.11.2011)

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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 04.12.2024

Der ehemalige Standort eines metallverarbeitenden Betriebs befindet sich in Randlage zwischen Wohnen und einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich. Der alte Gebäudebestand, der sich in einem schwierigen Zustand befand, ist durch einen Brand im Jahr 2015 zusätzlich zu Schaden gekommen.

Im September 2024 wurde eine Bauvoranfrage zum Bau eines Discounters sowie sechs Wohneinheiten positiv beschieden.

Quelle: Verwaltung; WZ v. 05.06.2021

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Eschenbeek II

BRACHFLÄCHEN

2-0052-0

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	23 - Nevigeser Str
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	12.379,23 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Regionale Grünzüge, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Sportplatz
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Parkanlage/Grünfläche/n, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2013

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 29.10.2024

Die Sportanlage Eschenbeek besteht aus zwei Sportplätzen mit Aschenbelag. Der FC 1919 nutzt den oberen Platz mit dem Sportplatzhaus. Der untere Platz wurde nach dem Wechsel des Turn- und Fußball Clubs Wuppertal zum Sportplatz Nocken nicht mehr benötigt und mit Beschluss des Rates der Stadt am 30.09.2013 als kommunale Spielstätte aufgegeben.
Für die Anlage der Sportplätze wurde seinerzeit der Lehmbrucher Bach an den südlichen Rand der Plätze verlegt. Zudem waren Geländemodellierungen notwendig. Vermutlich wurde nur Boden aus dem näheren Umfeld umgelagert.

Die Gesamtanlage liegt inmitten eines großräumigen, innerstädtisch bedeutsamen Grünbereiches, umgeben von dem Friedhof Bredtchen und dem Mirker Hain im Norden, der Kleingartenanlage Hansa Eschenbeek im Osten und der nördlich angrenzenden Waldparkanlage Kaiser-Wilhelm-Hain.

Aufgrund der besonderen Bedeutung dieses Landschaftsbereiches für die Naherholung und den klimaökologischen Ausgleich kommt als mögliche Folgenutzung der aufgegebenen Sportplatzfläche nur eine Freiraumnutzung in Frage.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Rückbau der Anlage; Renaturierung des Lehmbrucher Bachs
Der Rückbau kann als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden.

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Grünfläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Röttgen/Am Deckershäuschen

BRACHFLÄCHEN

2-0120-1

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	21 - Uellendahl-Ost
Eigentümer:	Wohnungsbaugesellschaft/en, öffentliche Institution/en

Flächengröße:	5.984,39 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1263 (Rechtskraft 16.09.2021)

Topografie:	leicht hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Friedhof/Erweiterungsflächen, Gemeinbedarf
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2005

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.04.2025

Die direkte Umgebungsnutzung der Potenzialflächen wird durch Wohnen mit guter Infrastrukturausstattung (Gemeindehaus, Schulen, Hallenbad, Parkanlage) geprägt. Im Osten grenzt direkt der Friedhof.

Das 2005 aufgegebene Gebäude des ehemaligen Kindergartens am Röttgen wurde Mitte 2009 zurück gebaut.
Eine Kirche und eine Wohnungsbaugesellschaft initiierten die Aufstellung des Bebauungsplanes 1263 - Röttgen/Am Deckershäuschen - zur Schaffung von Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung ihrer Flächen.

Auf der Fläche südlich des Gemeindezentrums sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, auf der Fläche östlich des Gemeindezentrums besteht Planungsrecht für zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

Der Bebauungsplan hat mit der Bekanntmachung am 16.09.2021 Rechtskraft erlangt.
Es wurden noch keine Bauanträge eingereicht.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

RPD-Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße

BRACHFLÄCHEN

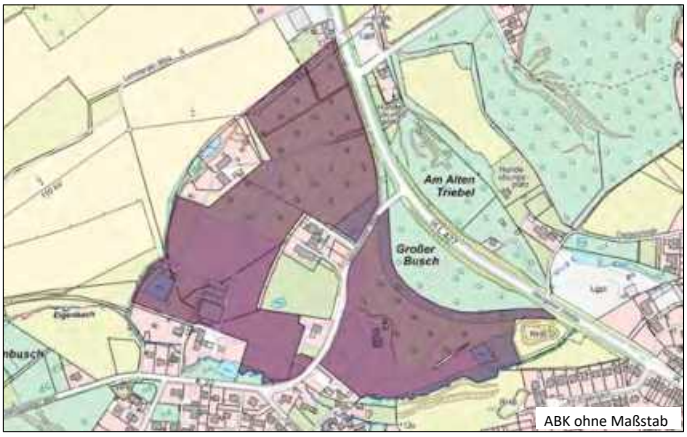
2-0318-1

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

Flächengröße:	120.927,12 m² (circa 12,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
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, Landwirtschaft/Grünland, Wald
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2021



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.01.2025

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.

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; WZ v. 1.12.2021 "Pflanzenhof geschlossen ..."

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung fortführen

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Uellendahler Straße - Schule

BRACHFLÄCHEN

2-1530-0

Stadtbezirk/e:	2 - Uellendahl-Katernberg
Quartier/e:	21 - Uellendahl-Ost
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	3.856,95 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf - Schulische Zwecke
Bebauungspläne:	1270 (Aufstellungsbeschluss 26.06.2025), 775 (Aufstellungsbeschluss 26.06.2025),

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Parkanlage/Grünfläche/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2011

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 23.04.2025

Die sanierungsbedürftige ehemalige griechische Schule steht seit 2011 leer. Es wird seit geraumer Zeit eine neue Nutzungsidee verfolgt.

Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums unter Einbeziehung der ehemaligen griechischen Schule. Auf Initiative des Investors und der Stadtverwaltung ist auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelskonzeptes die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers geplant.

Neben der Einzelhandelsnutzungen sollen auch Wohnungsangebote entwickelt werden.

Quelle: Verwaltung, PM v. 28.01.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bebauungsplanverfahren

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Sondergebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Vohwinkel

aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Vohwinkel

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Westring / Görtscheid	6.813	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Vohwinkler Straße / Ludgerweg	4.528	Parkanlage/Grünflächen	Grünfläche	erforderlich	gut
Flieth / Wassack	7.260	Parkplatz, ungenutzt	Fläche für Sport- und Spielanlagen	nicht erforderlich	gut
Dasnöckel / Ehrenhainstraße	5.591	Gemeinbedarf	Wohnbaufläche	erforderlich	gut
Nathrather Straße / Lokschuppenareal	56.144	Bahnflächen	Fläche Gemeinbedarf, Wohnbaufläche	gestartet	gut
Bremkamp	2.591	Gemeinbedarf	Wohnbaufläche	abgeschlossen	gut
Grünewald-Tesche	30.109	Gewerbe	Wohnbaufläche	erforderlich	gut
Bahnstraße	16.448	Gewerbe, Sportanlagen	Wohnbaufläche	erforderlich	schwierig
Stackenbergstraße	18.683	Industrie	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	erforderlich	gut
Zum Alten Rangierbahnhof	8.005	Bahnflächen	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Yale-Allee	5.485	Bahnflächen	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Vohwinkel**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Bahnstraße / Tescher Treppe	3.500	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche / soziale Dienstleistung
Goerdeler Straße	3.500	Fläche Gemeinbedarf: Kirche	Wohnbaufläche
Mittelstandspark VohRang (Teilfläche)	185.000	Verkehr: Bahn	Gewerbe
Westring / Roggenkamp	19.000	Techn. Infrastruktur: Wasserbehälter	Gewerbe
Vohwinkeler Straße / Wilhelm-Muthmann-Straße	18.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Vohwinkeler Straße	10.000	Gewerbe	Gewerbe
Dornaper Straße	13.000	Gewerbe (LANUV-Hinweis)	Gewerbliche Baufläche
Haaner Straße	2.500	Gewerbe (LANUV-Hinweis)	Gewerbliche Baufläche

Westring/Görtscheid

BRACHFLÄCHEN

3-0028-1

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	30 - Vohwinkel-Mitte
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	6.813,44 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Verkehrsfläche/n, Wohnen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.01.2025

Der Standort liegt verkehrsgünstig am Westring, jedoch unterhalb des Straßenniveaus. Er ist frei geräumt. Eine Bodenplatte und Fundamentreste sind erkennbar.

Die Brachfläche ist Teil des weiträumigen Gewerbegebietes in Vohwinkel, befindet sich aber eher in dessen östlicher Randlage. Aufgrund dieser Lage gab es in der Vergangenheit mehrfach Anfragen in Bezug auf Einzelhandelsnutzung oder Wohnbebauung. Diese wurden jeweils negativ beschieden, um die Qualität des Gewerbegebiets nicht durch sensible oder fremde Nutzungen zu gefährden und den Bestand langfristig zu sichern.

Die Erschließung des Standortes muss über den Westring erfolgen, die Straße Ludwig-Richter-Straße ist zur Erschließung nicht geeignet.
Der Standort liegt im Quelleinzugsgebiet des Krutscheider Bachs. Es finden sich alte Laubholzbestände auf dem Gelände. Er gehört zu einem klimatisch/lufthygienischen Ausgleichsbereich und Kaltluftabflussgebiet.

Die Feuerwehr hat Interesse an dem Standort angemeldet und steht im Kontakt zum Eigentümer.
Der dargestellte Standort wurde jüngst um die westliche Dreiecksfläche arrondiert. Unter Einbeziehung dieser Liegenschaft verbessert sich die Erschließungssituation.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Aufgrund der klimatischen Funktion ist von einer Riegelbebauung abzusehen. Eine Begrünung der Baukörper ist empfehlenswert.

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Vohwinkler Straße/Ludgerweg

BRACHFLÄCHEN

3-0053-0

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

Flächengröße:	4.527,96 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

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

Topografie:	leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Spiel-/Bolzplatz, Kirche
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 29.10.2024

Der Standort der Wuppertaler Stadtwerke zwischen der Vohwinkeler Straße und dem Ludgerweg wird für Betriebszwecke nicht mehr benötigt.
Die Erschießung erfolgt über die Vohwinkeler Straße. Der Standort stellt sich überwiegend als Grünfläche mit einem alten Laubholzbestand dar. Am westlichen Rand befindet sich ein kleines Gebäude, ansonsten gibt es untergeordnet geschotterte und asphaltierte Bereiche. Nach einem großen Geländesprung von ca. 5 m schließt sich oberhalb des Standortes Wohnbebauung in südwestlicher und südöstlicher Richtung an.
Es handelt sich um ein Kaltluftabflussgebiet und eine klimatische Ausgleichsfläche. Bedeutsam ist der (verrohrte) Bremkampbach, der in Nord-Süd-Richtung verläuft und die Fläche in einen West- und Ostteil zerteilt. Langfristig wird die Offenlage des Bachs angestrebt. Damit sind auch Schutzbereiche (Auen) entlang des Bachlaufs zu berücksichtigen. Von einer baulichen Nachfolgenutzung wird aus diesem Grund abgesehen.

Quelle: WSW, Investorentour Wuppertal Inside

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Rückbau der verbliebenen Infrastruktur

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Grünfläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Flieth/Wassack

BRACHFLÄCHEN

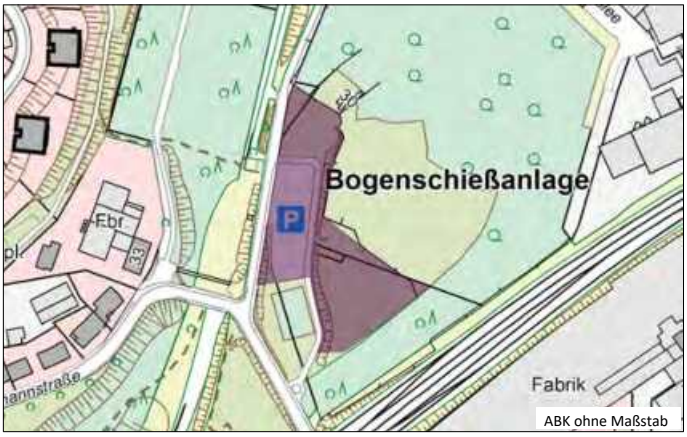
3-0054-0

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	35 - Industriestr.
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	7.259,72 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Fahrradtrasse, regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Autobahnanschluss

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1299 (Aufstellungsbeschluss 26.06.2025)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Bahnfläche/n, Fahrradtrasse, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.01.2025

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der Entwicklung der ehemaligen GOH-Kaserne zum Gewerbepark (2009/2010) hat die Regionalplanungsbehörde seinerzeit eine Flächenkompensation gefordert. Diese Kompensation ist u.a. durch die Zusage, die Fläche Flieth-Wassack nicht gewerblich zu entwickeln, erfolgt. Aufgrund der Erschließungssituation hat sie sich nur bedingt für eine gewerbliche Flächenentwicklung geeignet.
Die aktuelle Nutzung der näheren Umgebung ist durch das Thema Sport und Freizeit geprägt. Bereits seit vielen Jahren unterhält der Eisensportverein nördlich des Standortes Sportanlagen (Tennis, Faustball). Angrenzend an den gekennzeichneten Standort finden sich ebenso Freizeitanlagen (Skateranlage, Bogenschützen). Die Nordbahntrasse wurde am westlichen Rand des Standortes in Richtung Vohwinkel verlängert. Aufgrund der Vorprägung sollte der freizeitliche Schwerpunkt aufgegriffen und weiterentwickelt werden.
Dabei ist zu beachten, dass es sich um einen ehemaligen Deponiestandort handelt, der mit Bauschutt und sonstigem Aushubmaterial verfüllt wurde. Auch Produktionsrückstände sind zu beachten. Aufgrund dieser Belastungssituation sollte bei der künftigen Nutzung nicht in den Boden eingegriffen werden. Unter Beachtung dieser Gegebenheiten ist eine Revitalisierung in dem dargestellten Raum voraussichtlich nicht erforderlich. Da über diesen Bereich hinaus weitere Flächen überplant werden, ist eine ergänzendes Bodengutachten notwendig.

Im Rahmen der Bundesgartenschau 2031 wird es im Bereich Flieth / Wassack ein großes Angebot an Aktivitäten geben. Neben einem urbanen Sportpark ist eine Veranstaltungsbühne geplant. Diese Beiträge werden auch nach dem Ausstellungszeitraum zur Verfügung stehen.

Quelle: Verwaltung; BUGA 2031 Wuppertal - Konkretisierung (2024)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Revitalisierungsmaßnahmen im Rahmen der BUGA 2031

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für Sport- und Spielanlagen
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Dasnöckel/Ehrenhainstraße

BRACHFLÄCHEN

3-0135-1

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

Flächengröße:	5.591,26 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

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. Zukünftig wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, 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. Der Antrag befindet sich in Bearbeitung.
Das Vorhaben wurde im März 2025 zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal behandelt.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Nathrather Straße/Lokschuppenareal

BRACHFLÄCHEN

3-0137-1

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

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

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	1212 (Aufstellungsbeschluss 27.03.2025), 170 (Rechtskraft 30.12.1964)

Topografie:	in einer Senke
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	2012

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.07.2025

Die Bahnbrache stellt eines der größten Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal dar und ist Teil der BUGA 2031. Nach Aufgabe der Bahnnutzung diente der Standort viele Jahre Lagerzwecken. 2012 wurde auch diese Nutzung eingestellt. Zwischen 2014 und 2016 wurde der verbliebene Lokschuppen zurückgebaut.

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vohwinkeler Bahnhofes, des Zentrums von Vohwinkel sowie in direkter Nähe der Nordbahntrasse. Durch die Nähe zum Bahnhof und der direkten Bahnanbindung Richtung Düsseldorf ist die Wohnbaupotentialfläche auch für Pendler nach Düsseldorf von hoher Lagegunst.

Der Standort liegt deutlich unterhalb des Geländeniveaus der Nathrather Straße. 2024 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der einerseits Lösungen für die topografischen Herausforderungen erarbeitet hat, andererseits die Integration der BUGA gewährleistet. Das Ergebnis sieht vor, dass ca. 2/3 des Standortes wohnbaulich entwickelt werden und 1/3 des Standortes als Parkanlage dauerhaft erhalten bleibt.

Es ist beabsichtigt, einen Teil der wohnbaulich zu entwickelnden Fläche bereits vor Beginn der BUGA fertigzustellen.

Quelle: Verwaltung; BUGA 2031 Wuppertal - Konkretisierung (2024)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung; Aufschüttung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Bremkamp

BRACHFLÄCHEN

3-0138-2

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	36 - Westring
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	2.590,65 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Parkanlage/Grünfläche/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2017

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 24.04.2025

Die Potenzialfläche liegt innerhalb eines reinen Wohngebietes im Süden Vohwinkels angrenzend zur städtischen Kleingartenanlage "Am Bremkamp". Das Nebenzentrum Vohwinkel befindet sich ca. 1.200 m Luftlinie, Kindertagesstätte und Grundschule ca. 600 m Luftlinie entfernt. Die vorhandene Infrastrukturausstattung ist ausbaufähig.

Die Kirche Bremkamp wurde 2009, das Gemeindezentrum Bremkamp 2017 nach Auflösung des Fördervereins geschlossen. Im September 2020 wurde der Beschluss umgesetzt, die Kirche und das angrenzende Gemeindezentrum zurückzubauen.

Es ist geplant, die Fläche für Wohnbebauung zu vermarkten. Das Baurecht kann nach § 34 BauGB geschaffen werden.

Quelle: Verwaltung, WZ-Artikel vom 09.03.2017 u. 19.09.2020

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Grünewald-Tesche

BRACHFLÄCHEN

3-0251-0

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	32 - Tesche
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	30.109,03 m² (circa 3,0 ha)
Lage:	nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1292 (Aufstellungsbeschluss 07.12.2023)

Topografie:	leicht hängig (nach Nordosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Fahrradtrasse, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	1980er Jahre

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.07.2025

Der ehemalige Gärtnereistandort besitzt bedingt durch östlich und westlich angrenzenden Bahndämme eine isolierte Lage. Die Fläche grenzt unmittelbar an die Nordbahntrasse an. Der Standort gehört zu den größeren Wohnbaupotenzialflächen in Wuppertal. Die Erschießung ist jedoch aufgrund der angesprochenen Bahndämme schwierig. Alternative Erschließungsmöglichkeiten müssen geprüft werden. Denkbar wäre eine Anbindung in Verlängerung der Stichstraße Kortensbusch.

Es sind Reste der ehemaligen Gewächshäuser erkennbar. Vor einer Neuentwicklung müssen diverse Untersuchungen durchgeführt (u.a. Boden und Artenschutz) werden. Ferner muss ein Rückbau der verbliebenen Gebäude(-reste) erfolgen und Planungsrecht geschaffen werden. Es handelt sich um einen klimatischen Ausgleichsbereich mit teilweise alten Gehölzbeständen.

Der Standort liegt jedoch als Teil der Planungen zur Bundesgartenschau 2031 (Alte Gärtnerei) im Planbereich des "Kernareals Tesche". Voraussichtlich entstehen hier im Rahmen der BUGA Ausstellungsflächen und ein gastronomisches Angebot. Ein Teil der Fläche soll dauerhaft als Parkanlage erhalten werden. Es ist ferner eine Erweiterung der Wohnbauflächen rund um die alte Gärtnerei vorgesehen.

Derzeit werden erste Gutachten für das Bauleitplanverfahren erstellt. Das Verfahren wird fortgeführt, wenn die Ergebnisse des landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorliegen.

Quelle: Verwaltung, Eigentümer

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

B-Plan; landschaftsplanerischer Wettbewerb

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Bahnstraße

BRACHFLÄCHEN

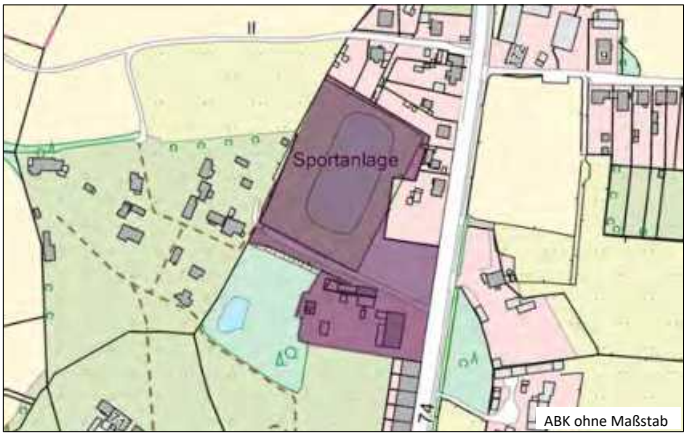
3-0321-1

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	32 - Tesche
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	16.447,65 m² (circa 1,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Fahrradtrasse, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Sportplatz, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1040 (Aufstellungsbeschluss 12.02.2001), 830 (Aufstellungsbeschluss 08.12.2010)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Kleingärten/Grabeland, Gewerbe
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Die Flächen westlich der Bahnstraße sind mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch der Stadt (Ratsbeschluss vom 23.09.2019 - VO/0714/19) als ASB-Reservefläche im Regionalplan dargestellt worden.

Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich um eine sinnvolle Ergänzung des bisher dargestellten Siedlungsbereiches.

Die Nutzung des städtischen Sportplatzes und des südlich angrenzenden ehemaligen Landschaftsbaubetriebes sind seit Jahren aufgegeben. Im Jahr 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss zum BPlan 1040 mit dem Ziel gefasst, hier Wohnungsbau zu entwickeln. Im Jahr 2009 wurde erneut versucht das Verfahren wieder aufzunehmen. Aufgrund der Emissionen (Erschütterungen) der Kalkwerke und Problemen mit der Erschließung (Ortsdurchfahrt) kam das Verfahren erneut ins Stocken.
Die städtischen Flächen werden derzeit vom Eisenbahner Sportverein und einer Einzelperson zwischgenutzt und sind jederzeit kurzfristig verfügbar.

Die angestrebte wohnbauliche Entwicklung westlich der Bahnstraße ist stark abhängig von den Kalkabbauplanungen und derzeit nicht möglich.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Stackenbergstraße

BRACHFLÄCHEN

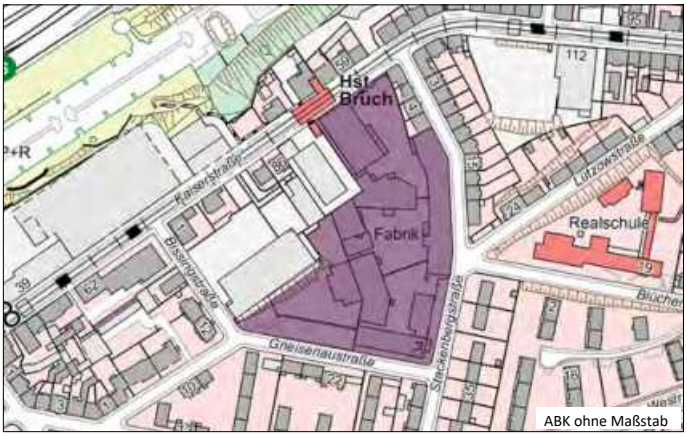
3-0394-1

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	30 - Vohwinkel-Mitte
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	18.682,62 m² (circa 1,9 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle,

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1302 (Aufstellungsbeschluss 26.06.2025), 34A (Aufstellungsbeschluss 25.08.2022),

Topografie:	leicht hängig
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel, Schule
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2021



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 24.04.2025

Der sehr zentral gelegene Standort im Zentrum Vohwinkels diente über 100 Jahre der Herstellung von Lacken. Das Unternehmen hat seinen Betrieb zum Ende des Jahres 2021 eingestellt.

Der Standort besitzt eine besondere Lagegunst.

Ein lokaler Investor hat den Standort erworben und verfolgt ein gemischtes Nutzungskonzept: Soziale Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie, Begegnungsort. Nach einer Presseberichterstattung vom 04.09.2024 soll ein Hauptmieter der Internationale Bund sein, der verschiedene soziale und berufsfördernde Kurse durchführen möchte. Auch Wohnraum für besondere Bedarfe soll geschaffen werden.

Unter dem Titel "Transformation des ehemaligen PPG-Gelände an der Stackenbergstraße" wurde das Projekt am 21.08.2024 in der Sitzung der Bezirksvertretung Vohwinkel vorgestellt.

Quelle: Verwaltung; WZ vom 04.09.2024

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Änderung des Bebauungsplans

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet, Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Zum Alten Rangierbahnhof

BRACHFLÄCHEN

3-0957-1

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	31 - Osterholz
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	8.004,66 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1081 (Aufstellungsbeschluss 26.06.2024), 1081 (Rechtskraft 15.03.2017)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1990er Jahre

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.01.2025

Der Standort liegt am östlichen Rand des Gewerbegebiets VohRang.

Der Standort ist unbebaut und wird aktuell über ein bekanntes Internetportal zur Miete angeboten.

Quelle: LANUV, Verwaltung, www.immoscout24.de (Abruf vom 19.03.2024, 21.01.2025)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Yale-Allee

BRACHFLÄCHEN

3-0966-1

Stadtbezirk/e:	3 - Vohwinkel
Quartier/e:	36 - Westring, 30 - Vohwinkel-Mitte
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	5.484,92 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1081 (Aufstellungsbeschluss 26.06.2024), 1081 (Rechtskraft 15.03.2017)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie, Bahnfläche/n, Gewässer
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1990er Jahre

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.01.2025

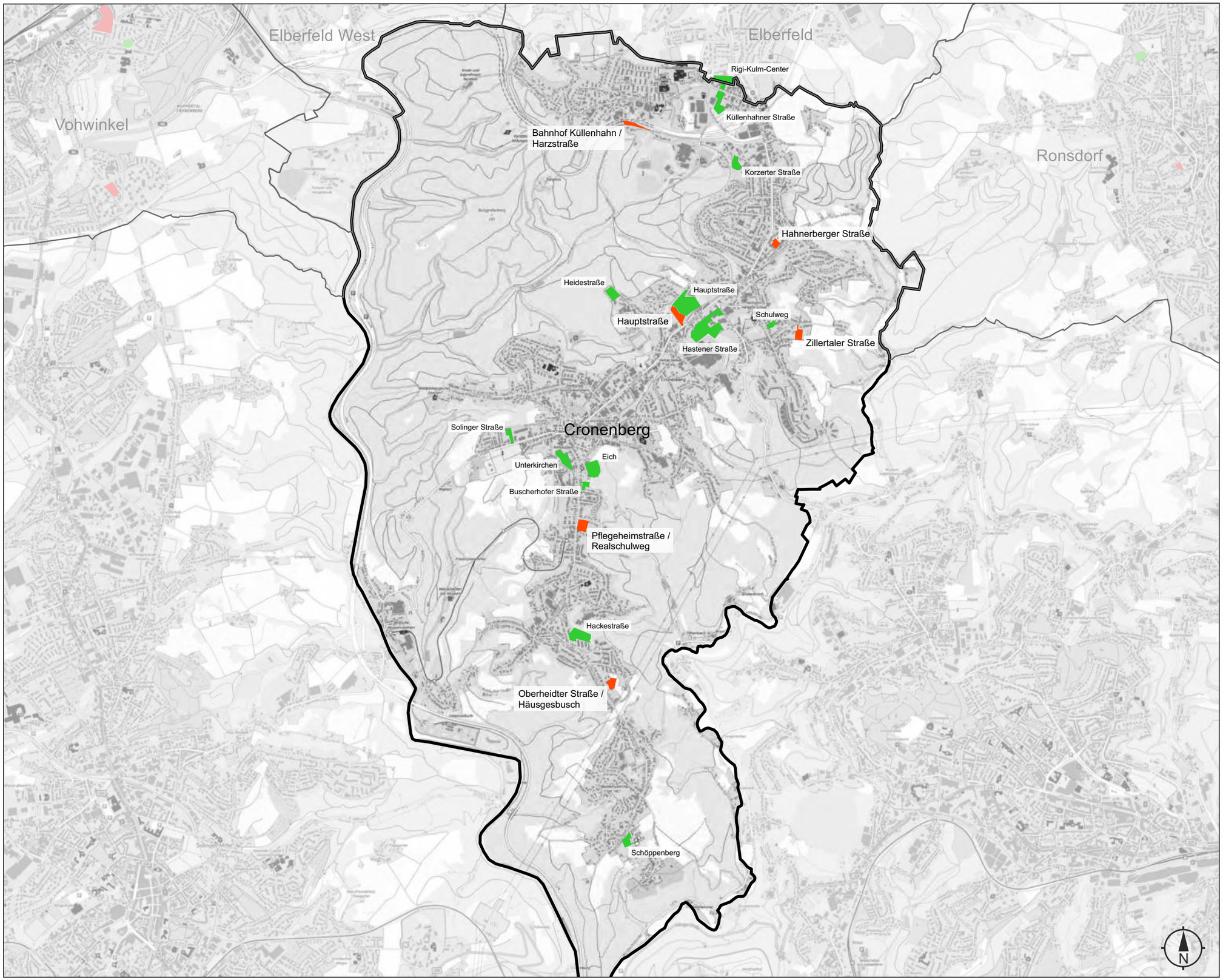
Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets VohRang und dient dem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsfläche.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut



Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Cronenberg

aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Cronenberg

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Hauptstraße	6.399	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	nicht erforderlich	gut
Oberheidter Straße / Häusgesbusch	4.754	Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland	Wohnbaufläche	erforderlich	mittel
Hahnerberger Straße	3.019	Gewerbe	Wohnbaufläche	gestartet	mittel
Zillertaler Straße	4.752	Gewerbe	Wohnbaufläche	erforderlich	gut
Pflegeheimstraße / Realschulweg	6.495	Fläche Gemeinbedarf: Schule	Fläche für den Gemeinbedarf	erforderlich	gut
Bahnhof Küllenhahn / Harzstraße	3.962	Verkehr Bahnflächen	Fläche für Sport- und Spielanlagen, Gewerbl. Baufläche, Wohnbaufläche	erforderlich	schwierig

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Cronenberg**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Buscherhofer Straße	3.000	Gewerbe	Wohnen
Schulweg	3.000	Gewebe	Wohnen
Hastener Straße	30.000	Gewerbe	Gewerbe
Heidestraße	7.000	Sportplatz	Sportplatz
Küllenhahner Straße	9.000	Gewerbe	Gewerbe
Rigi-Kulm-Center	9.000	Gewerbe	Einzelhandel
Solinger Straße	3.500	Gewerbe	Gewerbe
Hackestraße	13.000	Gewerbe	Mischgebiet
Schöppenberg	5.000	Gewerbe	Wohnen
Korzerter Straße	5.500	Gewerbe	Gewerbe
Hauptstraße	18.500	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Unterkirchen	10.000	Gewerbe	Einzelhandel
Eich	13.000	Gewerbe	Wohnen Altenpflegeheim

Hauptstraße

BRACHFLÄCHEN

4-0033-1

Stadtbezirk/e:	4 - Cronenberg
Quartier/e:	43 - Cronenfeld
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	6.398,68 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	611 (Rechtskraft 23.03.2000)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Fahrradtrasse, Wohnen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 02.06.2025

Die Brachfläche befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage und ist die nördliche Ergänzung eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes. Da in Cronenberg kaum noch geeignete gewerbliche Reserveflächen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen, wird diese Brachfläche - eine aufgeschüttete Ziegeleigrube - für eine gewerbliche Nachfolgenutzung gesichert.

In der Vergangenheit hat es zahlreiche Einzelhandelsanfragen aus der Lebensmittelbranche gegeben, die negativ beschieden wurden, da es sich um einen nicht integrierten Standort handelt. Der Standort wird auf der Web-Seite eines Immobilienunternehmens angeboten. Ein entsprechendes Hinweisschild befindet sich zudem direkt am Standort.

Im Moment wird der Standort als Betriebsparkplatz eines lokal ansässigen Unternehmens genutzt.

Quelle: www.hellmich-gruppe.de; Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Oberheidter Straße/Häusgesbusch

BRACHFLÄCHEN

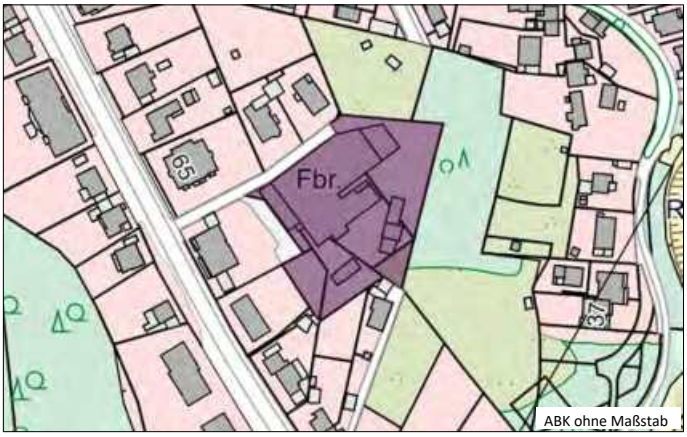
4-0143-1

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

Flächengröße:	4.754,39 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	815A (Rechtskraft 09.11.2022)

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



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Der Eigentümer des Grundstücks, 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 Nutzung als Standort einer Sägenfabrik wurde bereits aufgegeben.

Mit weiteren nördlich und östlich umliegenden Fläche ist das Grundstück als Wohnbaupotenzialfläche erfasst.
Die geplante Entwicklung 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

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Hahnerberger Straße

BRACHFLÄCHEN

4-0145-1

Stadtbezirk/e:	4 - Cronenberg
Quartier/e:	42 - Hahnerberg
Eigentümer:	Privatperson

Flächengröße:	3.018,68 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

Topografie:	leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Kirche
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2002

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Zwischen 2002 und 2005 wurde der an Hahnerberger Straße im hinteren Grundstücksbereich befindliche Gärtnereibetrieb aufgegeben und weitestgehend zurückgebaut. Die Grundstücksfläche liegt seit dem brach. Pflegemaßnahmen haben nicht stattgefunden. Der Brachflächenstandort kann heute als Suksessionsfläche bezeichnet werden.

Die direkte Umgebungsnutzung ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Südlich angrenzend befindet sich ein Zweiradhandel mit Werkstatt. Aufgrund der im Siedlungsbereich Hahnerberg bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung (Kirche, Kindergarten, Grundschule, Radwegeverbindung Sambatrasse, ÖPNV, Discounter) in erreichbarer Nähe zur Potenzailfläche wird hier eine wohnbauliche Nachnutzung angestrebt.

Die Fläche eignet sich für die Realisierung von 4 - 5 freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Gartenanteilen. Unter Umständen ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Die Erschließung muss geprüft werden.
Die Eigentümer haben bisher kein Entwicklungsinteresse geäußert.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB und Erschließung prüfen / ggf. Bauleitplanung, Eigentümeransprache

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	mittel

Zillertaler Straße

BRACHFLÄCHEN

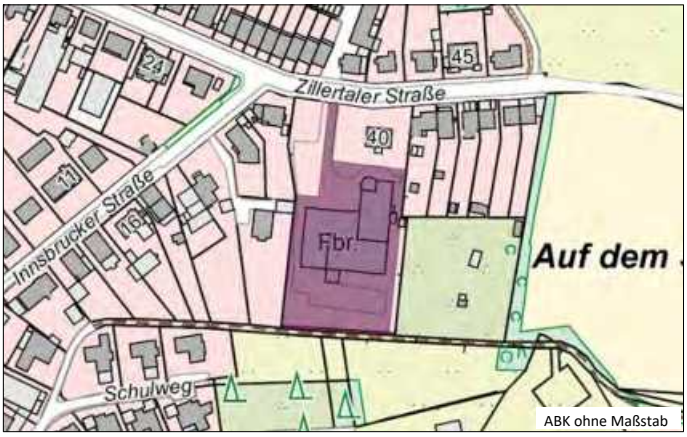
4-0148-1

Stadtbezirk/e:	4 - Cronenberg
Quartier/e:	43 - Cronenfeld
Eigentümer:	Privatperson, Stadt Wuppertal

Flächengröße:	4.751,52 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	1262 (Aufstellungsbeschluss 02.11.2023)

Topografie:	hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2019/2020



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Der Eigentümer der Gewerbefläche (Werkzeugfabrikation) ist an einer wohnbaulichen Nachnutzung der Fläche interessiert. Das Grundstück liegt landschaftbetont am Rande des FFH-Gebietes Gelpe im Osten von Cronenberg. Grundschule (ca. 300m) und Kindergarten (ca. 800m) sind fußläufig erreichbar.

Der gesamte Siedlungsbereich ist historisch bedingt durchmischt mit gewerblicher, industrieller und wohnbaulicher Nutzung. Bereits heranrückende Wohnbebauung und die verkehrliche Anbindung an die Hahnerberger Straße schließen eine gewerbliche Nachnutzung an dieser Stelle aus (siehe auch Gemengelagenkonzept).

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans 1262 und der 129. FNP-Änderung soll Baurecht für eine Wohnbebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück und der angrenzenden derzeit im Wesentlichen gärtnerisch genutzten städtischen Fläche geschaffen werden. Bodenuntersuchungen (Altlastverdachtsfläche) werden erforderlich. Der südliche Teil des Planbereichs soll als Pufferzone zum angrenzenden Naturschutz (FFH-Gebiet - Durchführung einer FFH-Vorprüfung) von Bebauung frei gehalten werden. Diese Fläche ist zudem für die Versickerung des Regenwassers vorzuhalten.
Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1262 wurde am 02.11.2023 gefasst
Derzeit ruht das Bebauungsplanverfahren. An der Zillertaler Straße sollen zwei Einfamilienhäuser nach § 34 BauGB errichtet werden.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Pflegeheimstraße/Realschulweg

BRACHFLÄCHEN

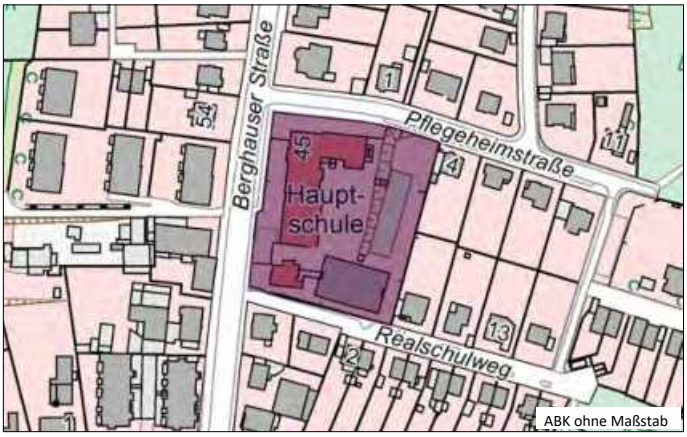
4-0255-0

Stadtbezirk/e:	4 - Cronenberg
Quartier/e:	40 - Cronenberg
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	6.495,02 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf - Schulische Zwecke
Bebauungspläne:	704 (Aufstellungsbeschluss 11.06.2015), 704 (Rechtskraft 14.01.1983)

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



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 28.01.2025

Die Nutzung des Schulstandortes an der Berghauser Straße wurde 2012 eingestellt. Der Standort ist bebaut mit dem Gebäude der ehemaligen Realschule Cronenberg sowie einer rückwärtig angegliederten Sporthalle. Das Schulgebäude sowie das ehemalige Direktorenwohnhaus sind seit 1994 bzw. 2005 in der Denkmalliste der Stadt eingetragen. Die Umgebungsnutzung ist, bis auf ein Mischgebiet westlich der Berghauser Straße, durch eine überwiegend wohnbauliche Nutzung geprägt.

Die am 11.06.2015 eingeleitete 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 704 sollte der Grundstückssicherung des städtischen Geländes dienen, mit dem Ziel, an diesem Standort die in Cronenberg dringend benötigte Dreifachturnhalle zu realisieren. Da sich das Planungsziel geändert hat, ist beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Das neue Planungsziel sieht gemäß Grundsatzbeschluss des Rates vom 13.06.2023 die Errichtung eines neuen Gerätehauses für die freiwillige Feuerwehr Cronenberg vor. Eine Bauvoranfrage wurde bereits positiv beschieden.

Aufgrund von historischen Geländemodellierungen sind vor einer neuen Nutzung Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Quelle: Verwaltung, Drucksache-Nr. VO/0239/23 Neuf.

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Aufhebung des Aufstellungsbeschluss zum B-Plan; Bodenuntersuchung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Bahnhof Küllenhahn/Harzstraße

BRACHFLÄCHEN

4-0378-0

Stadtbezirk/e:	4 - Cronenberg
Quartier/e:	41 - Küllenhahn
Eigentümer:	private Gesellschaft/en, mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	3.962,34 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Fahrradtrasse

Regionalplan:	Regionale Grünzüge, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Grünfläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Fahrradtrasse, Gewerbe
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1988

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 16.07.2025

Mit Stilllegung der Bahnlinie "Samba-Trasse" hat der ehemalige Bahnhof Küllenhahn seine Funktion verloren. Das denkmalgeschützte Empfangsgebäude verfiel seither. Der neue Eigentümer verfolgte zunächst das Ziel, einen "Künstlerbahnhof" zu entwickeln. Die Idee in Verbindung mit der Sanierung des Gebäudes erwies sich jedoch als nicht wirtschaftlich tragfähig.
Die Liegenschaften grenzen im Norden an das bestehende Gewerbegebiet, das durch den B-Plan Nr. 884/2 gesichert ist, an. Südlich verläuft der Fuß- und Radweg "Samba-Trasse" und einige Wohngebäude.
Der Wuppertaler Verein "Behindert - na und?" plante zunächst eine barrierefreie Wohnanlage, die das alte Bahnhofsgebäude integrierte. Doch der Hauschwamm-Befall führte zur Unwirtschaftlichkeit des Projektes und auch zur Aufgabe des Gebäudes als Denkmal. Mittlerweile ist das Gebäude abgängig, der Abriss ist bewilligt.
Grundsätzlich erscheinen mehrere Nutzungsperspektiven geeignet: Ausdehnung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets Nöllenhammerweg/Harzstraße nach Süden oder auch eine freizeitwirtschaftliche Nutzung. Ein weiterer Projektvorschlag aus dem Jahr 2022 sah die Entwicklung eines Wohnbaugebietes mit 10 Doppelhaushälften vor. Aufgrund der schwierigen Marktsituation ruhte das Projekt. Gem. Presseberichterstattung wird nun ein neues bauliches Konzept (Bau von Reihenhäusern) verfolgt. Es sind noch Klärungen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW offen, da sich unterhalb des Grundstücks der Tunnel Burgholz befindet.

Quelle: Drucksache-Nr. VO/0475/22; WZ 18.11.23, 24.06.2024, 14.02.2025; www.wohneninkuellenhahn.de (16.07.2025)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

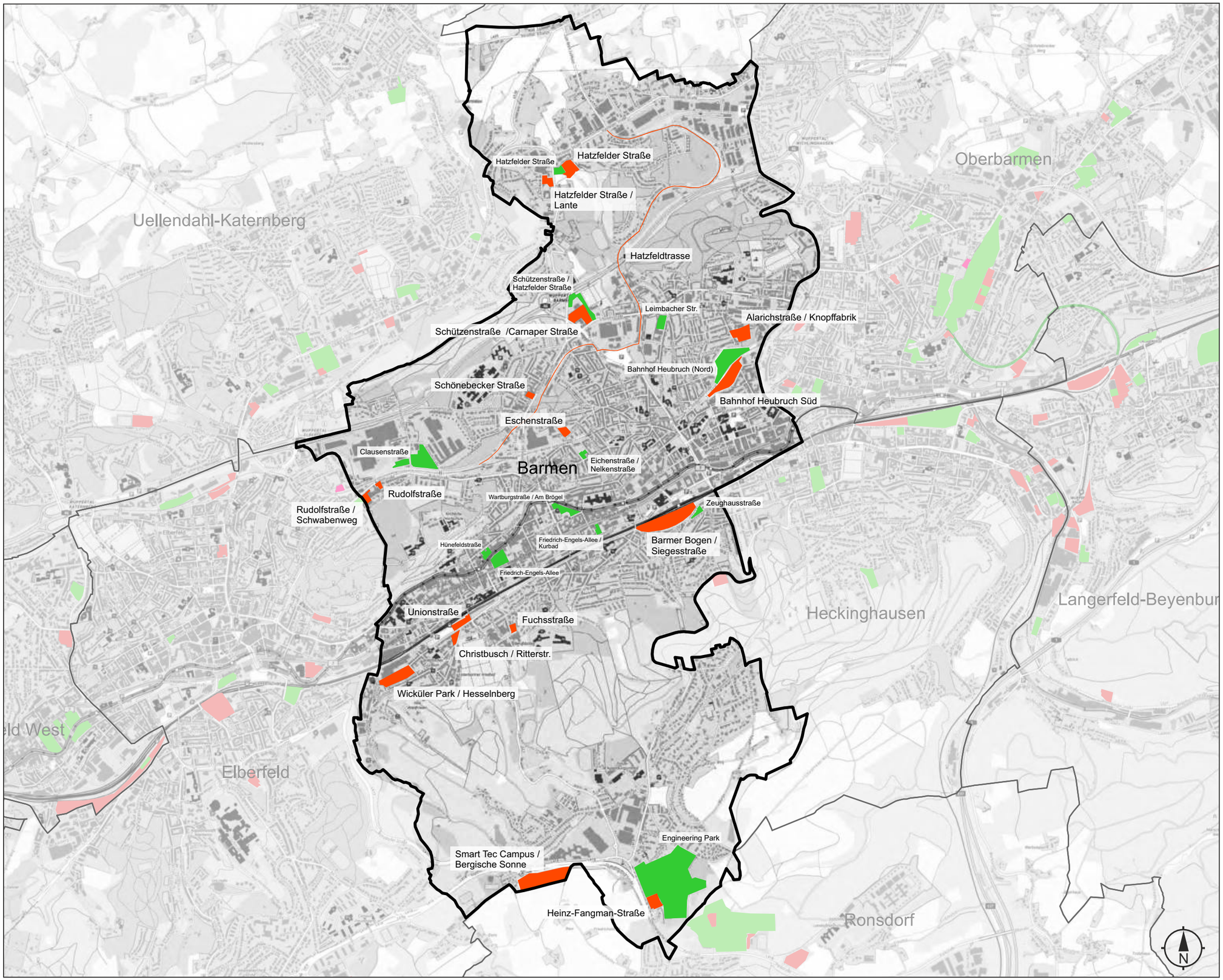
Rückbau, ggf. Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Sport- und Spielanlagen
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Barmen



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Barmen

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Smart Tec Campus / Bergische Sonne	36.586	Kultur-/Freizeiteinrichtung	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Rudolfstraße	1.935	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	mittel
Unionstraße	6.683	Verkehr: Bahn	Fläche für Sport- und Spielanlagen, Gewerbl. Baufläche	erforderlich	mittel
Christbusch / Ritterstraße	3.574	Gewerbe	Gewerbl. Baufläche, Mischgebiet, Urbanes Gebiet	erforderlich	schwierig
Eschenstraße	4.145	Gewerbe	Wohnbaufläche	erforderlich	gut
Schützenstraße / Carnaper Straße	13.880	Industrie	Gewerbl. Baufläche, Sondergebiet: Einzelhandel	erforderlich	schwierig
Rudolfstraße / Schwabenweg	3.243	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	mittel
Heinz-Fangman-Straße	9.758	Militär	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	gut
Schönebecker Straße	2.274	Gewerbe/Wohnen	Mischgebiet	erforderlich	schwierig
Hatzfelder Straße	9.844	Fläche Gemeinbedarf: Schule	Fläche Gemeinbedarf, Wohnbaufläche	gestartet	gut
Bahnhof Heubruch Süd	20.525	Verkehr:Bahn	Wohnbaufläche	gestartet	gut
Barmer Bogen / Siegesstraße	31.815	Gewerbe	Wohnbaufläche	gestartet	gut
Hatzfeldtrasse	67.843	Verkehr: Bahn	Fläche für Verkehr, Grünfläche	gestartet	schwierig
Alarichstraße / Knopffabrik	11.232	Gewerbe	Mischgebiet, Wohnbaufläche	gestartet	gut
Hatzfelder Straße / Lante	4.912	Schule	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Wicküler Park / Hesselnberg	17.890	Einzelhandel	Gewerbliche Baufläche	nicht erforderlich	gut
Fuchsstraße	2.403	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	nicht erforderlich	gut

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Barmen**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Schützenstraße / Hatzfelder Straße	8.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Friedrich-Engels-Allee	11.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Bahnhof Heubruch (Nord)	29.500	Verkehr: Bahn	Wohnen
Clausenstraße	27.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Wartburgstraße / Am Brögel	8.000	Gewerbe, Technische Infrastruktur: Gaswerk	Mischgebiet: Junior Uni, Grünanlage, Sportplatz
Hatzfelder Straße	4.000	Soziale Infrastruktur	Fläche für den Gemeinbedarf: Soziale Infrastruktur
Zeughausstraße	2.500	Gewerbe	Mischgebiet
Leimbacher Straße	5.500	Gewerbe	Einzelhandel
Hünefeldstraße	3.500	Gewerbe	Gewerbe
Eichenstraße / Nelkenstraße	2.500	Einzelhandel	Einzelhandel
Friedrich-Engels-Allee / Kurbad	2.500	Soziale Infrastruktur	Flächen für den Gemeinbedarf: Soziale Infrastruktur
Engineering Park	92.000	Militär	Gewerbliche Baufläche
Engineering Park	66.000	Militär	Wohnen

Unionstraße

BRACHFLÄCHEN

5-0035-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	58 - Hesselnberg
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	6.682,72 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Verkehrsfläche - Straßenverkehr - Parkplatz von übergeordneter Bedeutung
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Bahnfläche/n, Verkehrsfläche/n
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.08.2025

Die betreffende Brachfläche ist Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Unterbarmen. Sie grenzt unmittelbar an den P+R-Parkplatz an und ist gemäß FNP als Erweiterungsfläche für den bestehenden Parkplatz gedacht. Da der vorhandene Parkplatz jedoch i.d.R. nur zu einem Drittel ausgelastet ist, ist auch kein Erweiterungsbedarf gegeben. Ein wesentlicher Teil des Standortes wird durch eine hohe Böschung eingenommen. Südöstlich grenzt eine hohe Stützmauer an.

Die Erschließung führt über die östlich angrenzende Betriebsfläche einer Spedition, was eine Nachnutzung erschwert. Eine Erschließung über den P+R - Parkplatz ist derzeit nicht denkbar, da dieser u.a. mit Fördermitteln zweckgebunden errichtet wurde.
Nachdem die DB über viele Jahre Liegenschaften offensiv vermarktete, hat nun ein Umdenken statt gefunden. Es werden Standorte für Gleiserweiterungen bzw. für Baustellenzwecke benötigt. Zudem ist hier auch ein Technikstandort geplant. Dieser Standort steht nicht mehr zur Verfügung.

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodenschadstoffen vor. Es handelt sich um eine Luftleitbahn.

Im Rahmen des Förderprojekts InnenBandStadt (2024/2025), das neue Perspektiven für den Raum zwischen Elberfeld und Barmen entwickelt, wurde für den dargestellten Standort die Vision einer Sport- und Freizeitfläche erarbeitet.

Quelle: Verwaltung; BEG NRW; Projekt InnenBandStadt (2024); Gespräch mit DB Immobilien vom 05.08.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche, Fläche für Sport- und Spielanlagen
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Hatzfelder Straße

BRACHFLÄCHEN

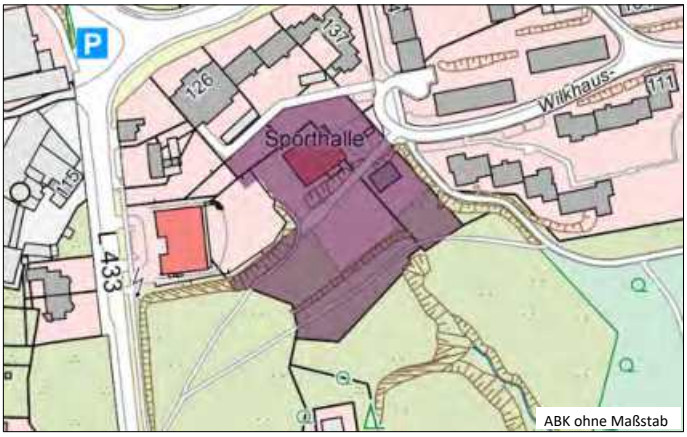
5-0157-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	56 - Hatzfeld
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	9.844,47 m² (circa 1,0 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf - Schulische Zwecke
Bebauungspläne:	219 (Rechtskraft 21.09.1984)

Topografie:	hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Kirche
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2006



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Nach Aufgabe der Grundschule im Jahr 2006 wurden bedarfsgerechte Nachnutzungskonzepte für die kommunale Fläche geprüft.

Der Bebauungsplan Nr. 219 enthält eine Doppelfestsetzung Schule und Wohnen. Somit ist grundsätzlich eine wohnbauliche Nachnutzung auf der Grundlage des Bebauungsplanes denkbar. Entsprechend bestätigte Bauvoranfragen liegen vor.

An den Standorträndern sind alte Laubholzbestände vorhanden. Insbesondere am südlichen Rand befindet sich eine bedeutende Grünverbindung, die unbedingt erhalten bleiben soll. Auf dem Grundstück haben Bodenbewegungen stattgefunden. In Einzelfall sind oberflächennahe Bodenuntersuchungen angezeigt.

Die Fläche soll als Schulstandort beibehalten werden.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Bahnhof Heubruch Süd

BRACHFLÄCHEN

5-0164-2

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

Flächengröße:	20.524,51 m² (circa 2,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle,

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1241_2A (Satzungsbeschluss 17.02.2025), 1241_2B (Sonderbeschluss 06.06.2024),

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1990er Jahre

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 16.07.2025

Es handelt sich um ein zentrumsnahes ehemaliges Bahnhofsgelände in Barmen.

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 Hangbereich zur Wuppermannstraße befindet sich eine Altlast.

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 - ursprünglich in zwei Teilen - erstellt. Im Juni/Juli 2020 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanes. Der nördliche Teil des B-Planes 1241/1 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.

Am 17.02.25 erfolgte der Satzungsbeschluss für diesen Teil.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Altlastensanierung, Bauleitplanung (Fortführung südlicher Teil), Erschließung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Christbusch/Ritterstr.

BRACHFLÄCHEN

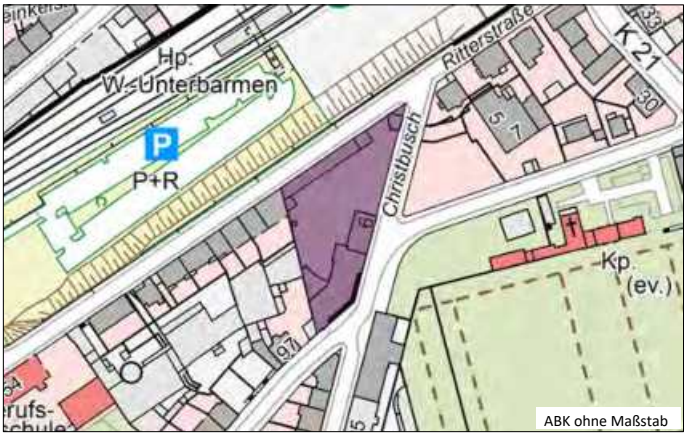
5-0166-2

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

Flächengröße:	3.574,19 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
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:	hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Bahnfläche/n, Friedhof/Erweiterungsflächen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2009



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.08.2025

Nach Unternehmensinsolvenzen steht das Objekt (ehem. Metallverarbeitung) seit September 2009 leer. Der Standort besitzt eine gute Lage. Der Bahnhof Unterbarmen ist fußläufig erreichbar. Östlich angrenzend befindet sich der Friedhof Unterbarmen, der eine Naherholungsfunktion übernimmt. Der Wickülerpark, der in ca. 500 m Entfernung liegt, sichert die Nahversorgung. Der Bereich befindet sich in einem städtebaulichen Wandel. Die Bausubstanz hat durch Vandalismus stark gelitten.
Der Standort ist aufgrund der historischen Nutzung belastet. Es handelt sich um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich.
Eine Immobiliengesellschaft beabsichtigte, am Standort zwei Demenz-Wohngemeinschaften, seniorengerechte Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Tagespflege zu realisieren. Mit Aufstellung des B-Planes 1273 wurde 2021 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Nachdem zunächst die benachbarte Hochhausplanung in das Verfahren mit einbezogen wurde, wurde der B-Plan inzwischen in zwei Teile getrennt.
Für den B-Planteil 1273/2 - Christbusch / Ritterstr. - wurden am 31.08.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Bei der 3. Beratung des Vorhabens 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. Das Grundstück soll zwangsversteigert werden.
Der Standort wurde im Rahmen von WuppertalINSIDE 2025 einem Kreis von potenziellen Interessenten vorgestellt.

Quelle: Verwaltung, WZ vom 24.09.2020, WZ vom 14.08.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung
weiteres Bodengutachten notwendig

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Eschenstraße

BRACHFLÄCHEN

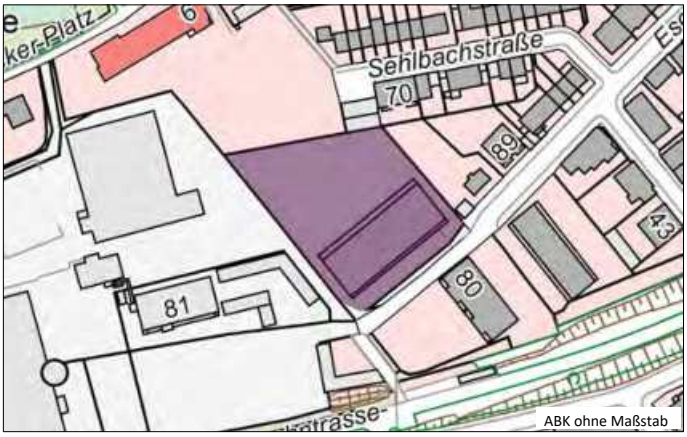
5-0169-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	54 - Rott
Eigentümer:	Privatperson

Flächengröße:	4.144,99 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

Topografie:	hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Fahrradtrasse, Kindertagesstätte
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 24.11.2025

Die Potenzialfläche liegt im Stadtteil Barmen im Quartier Rott zwischen einem stark verdichteten Wohnquartier im Osten und einem Industriebetrieb (Stahlhandel) im Westen. Die Nordbahntrasse liegt mit direktem Zugang südlich der Fläche, im Norden schließt sich die Kita Schönebecker Platz und die Parkanlage Schönebecker Busch mit Spiel- und Sportplatzangeboten an. Die nächste Grundschule ist fußläufig erreichbar. Die vorhandene soziale Infrastrukturausstattung ist gut, während die Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs als eher mangelhaft eingestuft werden muss.

Für den Standort wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage positiv beschieden. Die Planung wurde im Gestaltungsbeirat beraten. Ein Abbruchantrag für die Gewerbehalle wurde genehmigt.
Es ist ein Bauantrag zum Neubau von vier Mehrfamilien-Wohnhäusern eingegangen (11/25).

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Barmer Bogen/Siegesstraße

BRACHFLÄCHEN

5-0172-2

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

Flächengröße:	31.814,70 m² (circa 3,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
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:	-

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Das Plangebiet grenzt südlich an den Barmer Bahnhof und befindet sich am Rand der Barmer Innenstadt in zentraler Lage.
Die Einzelhandelsversorgung ist entsprechend gut. Soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten sowie kulturelle Einrichtungen (Opernhaus, Historisches Zentrum) sind fußläufig erreichbar. (Als Lagerfläche ist der Standort keine Brachfläche im herkömmlichen Sinn, er bietet jedoch ein hohes Entwicklungspotenzial.)
Die Potenzialfläche ist durch Lärm (Fern- und Nahverkehr), Altlasten und die Stützmauer am südöstlichen Rand der Fläche vorbelastet. Ein Bachlauf ist zu berücksichtigen. Das Handlungskonzept Brachflächen (2017) sah als Nutzungsperspektive eine gewerbliche Entwicklung vor. Mit Verkauf der Bahnflächen an einen privaten 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 ein Wettbewerbsverfahren "Barmer Bogen" ausgelobt, dessen Ergebnisse im 4. Quartal 2021 vorlagen.
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. Im Planungsprozess erforderliche Gutachten sind in enger Abstimmung mit den Fachämtern in Erarbeitung. Es laufen Abstimmungespräche mit Bahn, Investor und Stadt zur barrierefreien Anbindung der Wohnungsbaufläche an den Bahnhof und den Bahnhofsvorplatz/Busbahnhof.
Die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt. Die wesentlichen Gutachten liegen vor.

Quelle: Verwaltung; VO/1821/21

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Lärmgutachten / Altastengutachten, Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Schützenstraße/Carnaper Straße

BRACHFLÄCHEN

5-0194-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	55 - Sedansberg
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	13.879,93 m² (circa 1,4 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	ASB für zweckgebundene Nutzungen
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1252 (Aufstellungsbeschluss 26.04.2018), 1206 (Rechtskraft 24.05.2017)

Topografie:	leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Einzelhandel, Verkehrsfläche/n, Autobahn, Friedhof/Erweiterungsflächen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2010

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 04.02.2025

Mit Schließung im Jahr 2010 ist die Produktion von Verschluss-Systemen und Accessoires für die Bekleidungsindustrie an den Stammsitz des Unternehmens in Stolberg und nach Italien verlagert worden.
Der nunmehr brach liegende Standort hat eine äußerst günstige Lage. Direkt an der Autobahnanschlussstelle Barmen bildet er zugleich das Tor zu Barmen. Die Standortvoraussetzungen für eine gewerbliche Nachnutzung sind sehr gut. Jedoch sollte die Fläche vor einer neuen Nutzung geordnet werden. Sie ist mit verschiedenen Baukörpern (eingeschossige Hallen, mehrgeschossige Verwaltungs- und Produktionsgebäuden) dicht bebaut. Die Bausubstanz hat durch Leerstand und Vandalismus gelitten.
Derzeit wird eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Möbel) planerisch vorbereitet. Ein erster Entwurf wurde dem Gestaltungsbeirat vorgelegt. Im Fall der weiteren Konkretisierung dieser Überlegung fällt der Standort aus der Gewerbeflächenübersicht heraus. Zur Arrondierung hat der Projektentwickler weitere benachbarte Liegenschaften erworben, die sich noch in Nutzung befinden. Ferner wird aktuell ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Der Projektentwickler ist zuversichtlich, dass noch 2025 eine Lösung zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs vorgelegt wird. Er rechnet mit einer Eröffnung des Möbelmarktes im Jahr 2030.
Die Fläche liegt im stadtgestalterischen Interessensgebiet und hat eine stadtbildprägende Funktion. Insofern ist bei der Nachnutzung die architektonische Qualität ein wichtiges Kriterium. Es handelt sich um einen klimatisch / lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Durch die vorhandenen Gebäude ergibt sich ein Kaltluftstau. Es liegt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vor. Bodenuntersuchungen sind notwendig.

Quelle: Verwaltung; WZ 05.05.2010; WZ 24.04.2018; Wuppertal-Total 25.04.2018; WZ 25.01.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Abstimmung eines Nutzungskonzepts (Möbeleinzelhandel); städtebauliche Qualifizierungsmaßnahme; Bauleitplanung inklusive Verkehrskonzept; Rückbau; Bodensanierung; Berücksichtigung des Kaltluftabflussgebiets und Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche, Sondergebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Smart Tec Campus / Bergische Sonne

BRACHFLÄCHEN

5-0195-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	59 - Lichtenplatz
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	36.585,70 m² (circa 3,7 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Regionale Grünzüge, Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet - Erholung, Freizeit, Sport
Bebauungspläne:	156 (Rechtskraft 10.12.2001)

Topografie:	bewegt
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Dienstleistung, Verkehrsfläche/n, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2012

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 17.07.2025

Das Anfang der 1990er Jahre eröffnete Erlebnisbad wurde nach 20jährigem Betrieb 2012 geschlossen.
Die Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan Nr. 156 "Lichtscheider Kreuz" als Gewerbegebiet festgesetzt.
Der Standort genießt eine hohe Lagegunst. Die Anbindung an das Fernstraßennetz über die L 418/ L419 ist ausgezeichnet. Südlich grenzt das Naherholungsgebiet Gelpetal an. Die Kombination der beschriebenen Qualitäten bietet gute Voraussetzungen für eine hochwertige gewerbliche Nutzung.

Der östliche Teil des Standortes (Parkplatz) wurde an ein ansässiges Unternehmen, der ihn nun als Mitarbeiterstellplatzanlage nutzt, veräußert. Diese Nutzung soll 2029 aufgegeben werden.

2018 hat die Stadt den verbliebenen westlichen Teil (Schwimmbad) gekauft, um einen direkten Einfluss auf die Entwicklung des Standortes zu nehmen. Es ist die Entwicklung eines Smart Tec Campus vorgesehen, der zudem hohen ökologischen Standortanforderungen gerecht werden soll. Der Rückbau des Erlebnisbades ist erfolgt.

Durch die Kooperation der Stadt mit dem Eigentümer der benachbarten Liegenschaft ergeben sich neue Vermarktungsaspekte. Die Unternehmensansprache läuft. Gesucht werden Neuansiedlungen, die die vorhandenen Wertschöpfungsketten ergänzen.

Quelle: Verwaltung; Drs.-Nr. VO/0963/19; Quartalsbericht zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Innere Erschließung, die im Fall einer Gesamtentwicklung entbehrlich wäre.

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Hatzfelder Straße/Lante

BRACHFLÄCHEN

5-0345-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	56 - Hatzfeld
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en

Flächengröße:	4.912,22 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	299 (Rechtskraft 28.04.1989)

Topografie:	hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Parkanlage/Grünfläche/n, Kindertagesstätte
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	1990er

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.07.2025

Bei dem Standort handelt es sich zum überwiegenden Teil um ein ehemaliges Schulgrundstück. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die aufstehenden Gebäude in den 1990er Jahren zurückgebaut.

Heute befindet sich das Grundstück im Besitz einer privaten Eigentümergemeinschaft. Östlich angrenzend zum beschriebenen ehemaligen Schulgrundstück befinden sich zwei kleinere, ebenfalls unbebaute Liegenschaften, die sich im Eigentum einer weiteren Eigentümergemeinschaft befinden.

Der Standort genießt eine gewerbliche Festsetzung.

Die Eigentümerinteressen sind unbekannt. Der Versuch zur Kontaktaufnahme mit dem Haupteigentümer blieb erfolglos.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Wicküler Park/Hesselnberg

BRACHFLÄCHEN

5-0346-1

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

Flächengröße:	17.890,42 m² (circa 1,8 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel
Bebauungspläne:	381 (Rechtskraft 03.03.1989), 381 (Satzungsbeschluss 30.11.1970)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel
Brachfläche:	vormals Einzelhandel (nicht integriert)
Nutzungsaufgabe:	2016

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 04.02.2025

Der Standort ist Teil des ehemaligen Sitzes der Wicküler Brauerei, in dem sich in 1990er Jahren ein Fachmarktzentrum entwickelte. Bis 2016 wurde die betreffende Teilfläche durch einen Baumarkt genutzt. Als Nachfolgenutzung war die BHC-Arena im Gespräch. Die Pläne werden jedoch nicht weiter verfolgt.

Der Wicküler Park genießt eine GI-Festsetzung. In einem untergeordneten westlichen Teilabschnitt sind jedoch nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Neue Nutzungspläne sind noch nicht bekannt.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel v. 08.08.2019 und 07.10.2021

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Neues Nutzungskonzept

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Hatzfeldtrasse

BRACHFLÄCHEN

5-0373-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	56 - Hatzfeld, 55 - Sedansberg, 54 - Rott
Eigentümer:	Stadt Wuppertal, teil-/städtische Gesellschaft/en, Verein/Stiftung

Flächengröße:	67.842,53 m² (circa 6,8 ha)
Lage:	-
ÖPNV-Qualität:	-
Nähe zu:	

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche, Gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche - Straßenverkehr -
Bebauungspläne:	757 (Rechtskraft 01.07.1983), 593 (Rechtskraft 25.09.1981),

Topografie:	bewegt
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Autobahn, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1980

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 04.02.2025

Die Trasse wurde 1894 in einem ersten Abschnitt erstellt und verband den Bahnhof Loh mit dem Barmer Schlachthof auf der heutigen Flächen der WSW. 1911 wurde die Trasse bis Hatzfeld verlängert. Sie bot damit den in Hatzfeld ansässigen Unternehmen einen Bahnanschluss. Die zunehmende Verlagerung von Gütern auf die Straße führte 1980 zur Stilllegung der Bahntrasse. Die Gleisanlagen mit Zubehör wurden entfernt. Seit 1980 besteht das Ziel, die Trasse für eine Radwegenutzung umzugestalten. Fehlende Ausbaumittel führten in der Vergangenheit immer wieder zum Stocken des Projektes.

Im November 2016 wurde als eins von 13 Schlüsselprojekten das Ziel definiert, Wuppertal bis 2025 zur Fahrradstadt zu machen. Bestandteil dieses Konzeptes ist auch der Ausbau der Hatzfeldtrasse. Im neuen Radverkehrskonzept der Stadt ist die Trasse mit Priorität 1 enthalten. Die notwendige Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.

Die Planung liegt vor und teilt die Trasse in fünf Abschnitte. Ein Förderantrag zur Finanzierung der Maßnahme ist gestellt. Im ersten Schritt ist geplant, die Abschnitte 1 (Horather Schanze - Hatzfelder Straße) und 2 (Hatzfelder Straße - Wilkausstraße) zu realisieren. In einem zweiten Schritt folgen die Abschnitte 3 bis 5, die ehemalige Kleinbahntrasse.

Quelle: WSW; VO/1640/21-Neuf.; WZ vom 12.04.2023

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Im Fall der Umsetzung sind die vorhandenen Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für Verkehr, Grünfläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Rudolfstraße/Schwabenweg

BRACHFLÄCHEN

5-0380-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	52 - Loh
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	3.242,89 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	682 (Rechtskraft 02.12.2020)

Topografie:	leicht hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Einzelhandel, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2014/2024

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 31.03.2025

Die Fläche liegt zentral im Stadtgebiet an den Stadtbezirksgrenzen von Barmen und Elberfeld. Der gut erschlossene Standort bildet das südliche Ende der größeren gewerblichen Ansiedlung Clausen. Er liegt im Geltungsbereich des B-Plans 682. Der B-Plan setzt eine gewerbliche Nutzung fest.
Der Standort wurde in den vergangenen zehn Jahren unterschiedlich intensiv genutzt.
2014 gab das bis dahin ansässige Unternehmen (Anbieter für Umverpackung, Transport- und Ladungssicherung) seinen alten Produktionsstandort auf und zog in moderne Geschäftsräume in die Elberfelder City. Auch die Räume in dem modernen Verwaltungsbau an der Rudolfstraße wurden aufgegeben.
2024 führte die Insolvenz einer Berufsbildungsgesellschaft zu einem hohen Leerstand, von dem sowohl Büro- als auch Hallenflächen betroffen sind. Der Standort lässt sich im aktuellen Zustand nur sehr schwer vermarkten, da er im Verlauf der Jahre immer wieder den Standortbedürfnissen der jeweiligen Nutzer angepasst wurde und so Flächen auf unterschiedlichen Ebenen entstanden sind.
Der Standort weist eine maximale Bebauung auf. Möglicherweise ist vor einer neuen Nutzung eine Neuordnung des Standortes notwendig. Es handelt sich um einen historischen Gewerbestandort mit verschiedenen umweltrelevanten Nutzungen. Im Falle einer Neuordnung ist ein Rückbaukonzept sowie ggf. eine Bodenuntersuchung notwendig.

Quelle: Verwaltung; Gespräch Objektverwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

ggf. Neuordnung bzw. teilweise Rückbau der vorhandenen Bausubstanz; bei Bedarf Rückbaukonzept und Bodenuntersuchung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Alarichstraße/Knopffabrik

BRACHFLÄCHEN

5-0652-1

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

Flächengröße:	11.232,18 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	leicht hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2021

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 17.04.2025

In der 1907 errichteten Fabrik wurden bis 2021 die Grundmaterialien für die Knopfherstellung produziert, das insolvente Unternehmen hatte zuletzt 65 Beschäftigte. Das mehrgeschossige Gebäude an der Alarichstraße ist ein Baudenkmal.

Die Fläche gehört zum Quartier Sedansberg und liegt in direkter Nähe zum geplanten neuen Wohngebiet Heubruch und an der Nordbahntrasse. Die direkte Umgebung des Fabrikareals ist wohnbaulich geprägt, im Norden und Osten liegen gewerblich geprägte Bereiche sowie der Betriebsstandort der ESW.

Ein lokaler Investor hat die Liegenschaft an der Alarichstraße erworben und plant, das Denkmal zu erhalten und neu mit einer Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu nutzen. Ggf. wird ein Restaurant-Café eingerichtet. Ein entsprechender Bauantrag wurde genehmigt, die Umbauarbeiten haben begonnen.

Ein Teil der nicht-denkmalgeschützten Fabrikanlagen wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Auch hier ist eine wohnbauliche Nutzung geplant. Die Planung und Umsetzung erfolgt durch einen weiteren Eigentümer und Investor. Die Planung tangiert auch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 830. Um die Planungsidee zu verfeinern, ist ein Qualifizierungsverfahren geplant.

Quelle: Verwaltung, WZ vom 01.02.21, WR vom 22.05.22

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Qualifizierungsverfahren, anschließend Aufstellung eines Bebauungsplans

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Mischgebiet
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Rudolfstraße

BRACHFLÄCHEN

5-0926-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	52 - Loh
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	1.934,70 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	682 (Rechtskraft 02.12.2020)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	-

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 31.03.2025

Die Fläche liegt zentral im Stadtgebiet an den Stadtbezirksgrenzen von Barmen und Elberfeld. Der gut erschlossene Standort bildet das südliche Ende der größeren gewerblichen Andiedlung Clausen. Er liegt im Geltungsbereich des B-Plans 682. Der B-Plan setzt eine gewerbliche Nutzung fest.

Der Rückbau der gewerblichen Nutzung ist seit 1999 abgeschlossen. Seitdem ist die unbebaute aber befestigte Fläche als Parkplatz beziehungsweise als Lagerplatz genutzt und bleibt damit hinter den Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung zurück. Gleichwohl wird bei einer erneuten Inbetriebnahme der im Umfeld vorhandenen Brachfläche Rudolfstraße / Schwabenweg der Parkplatzdruck voraussichtlich wieder steigen, so dass man an dieser Stelle nur von einem temporären Leerstand ausgehen muss.

Quelle: LANUV

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	mittel

Heinz-Fangman-Straße

BRACHFLÄCHEN

5-1013-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	59 - Lichtenplatz
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	9.758,04 m² (circa 1,0 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1066 (Rechtskraft 04.12.2013)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Dienstleistung
Brachfläche:	vormals Militär
Nutzungsaufgabe:	2004

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 31.03.2025

Ein privater Projektentwickler hat nach Aufgabe der militärischen Nutzung die Fläche gekauft und aufbereitet. Nahezu alle Liegenschaften sind nach gut 13 Jahre vermarktet und entwickelt. Die gekennzeichnete Fläche ist eine der letzten großen verbliebenen Standorte. Auch sie wurde veräußert.

Gleichwohl hat noch keine Revitalisierung der Liegenschaft statt gefunden. Das Mannschaftsgebäude der Kaserne weist mittlerweile bauliche Mängel auf. Das vorgelagerte Gelände ist verwildert. Der Standort ist umzäunt.

Zu den Nutzungsabsichten des Eigentümers liegen keine belastbaren Erkenntnisse vor.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Fuchsstraße

BRACHFLÄCHEN

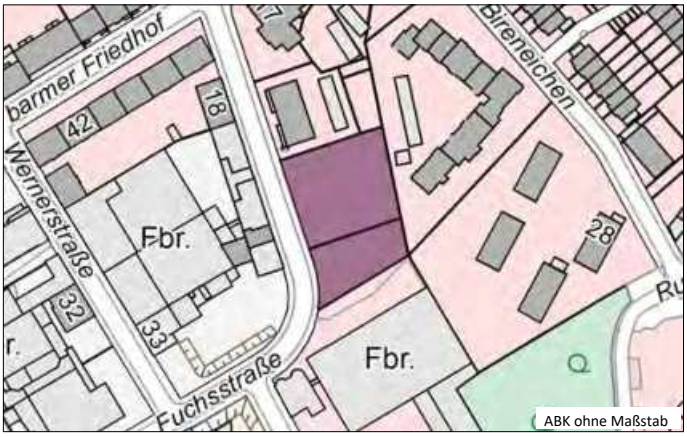
5-1151-1

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	57 - Kothen
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	2.403,17 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	nicht verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	807 (Rechtskraft 10.10.2018)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	-



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 31.03.2025

Der Standort liegt in einem festgesetzten Gewerbegebiet in Nachbarschaft zu Wohngebieten. Das nördliche Wohngebiet befindet sich auf dem gleichen, das östliche liegt auf einem höheren Niveau.

Er wird als Stellplatz für Wohnmobile genutzt. Eine höherwertige Nutzung ist wünschenswert.

Aktuell wird die Liegenschaft über ein Immobilienportal zum Kauf angeboten.

Quelle: Verwaltung, www.immoscout24.de (Abruf vom 31.03.2025)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Schönebecker Straße

BRACHFLÄCHEN

5-1376-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	53 - Clausen
Eigentümer:	Privatperson

Flächengröße:	2.274,40 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

Topografie:	leicht hängig
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Fahrradtrasse, Parkanlage/Grünfläche/n, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Die Liegenschaft befindet sich in einer Gemengelage. Sie ist mit unterschiedlichen Baukörpern bebaut.

Straßenseitig befinden sich ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem gewerblichen Anteil im EG sowie weiteren ehemals wohnbaulich genutzten Einheiten in den darüber liegenden Geschossen und ein eingeschossiges Gebäude, das nördlich angrenzt. Ein Fabrikgebäude mit einer unterschiedlichen Geschossigkeit befindet sich im rückwärtigen Teil der Liegenschaft.

Insgesamt machen die Baukörper einen stark sanierungsbedürftigen Eindruck. Insbesondere das straßenseitig errichtete mehrgeschossige Objekt ist bereits auffällig geworden. Herabfallende Gebäudeteile haben zu einer mehrmonatigen Straßensperrung geführt. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude durch ein Gerüst einstweilen gesichert. Das Gerüst wurde wieder entfernt, es bedarf aber weiterer Maßnahmen, um eine endgültige Standsicherheit herzustellen. Das Objekt wird intensiv überwacht.

Für das rückwärtige Gebäude wurde in der jüngsten Zeit ein Bauantrag zur Nutzungsänderung gestellt.

Quelle: Verwaltung, Pressemitteilung vom 30.10.2024

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

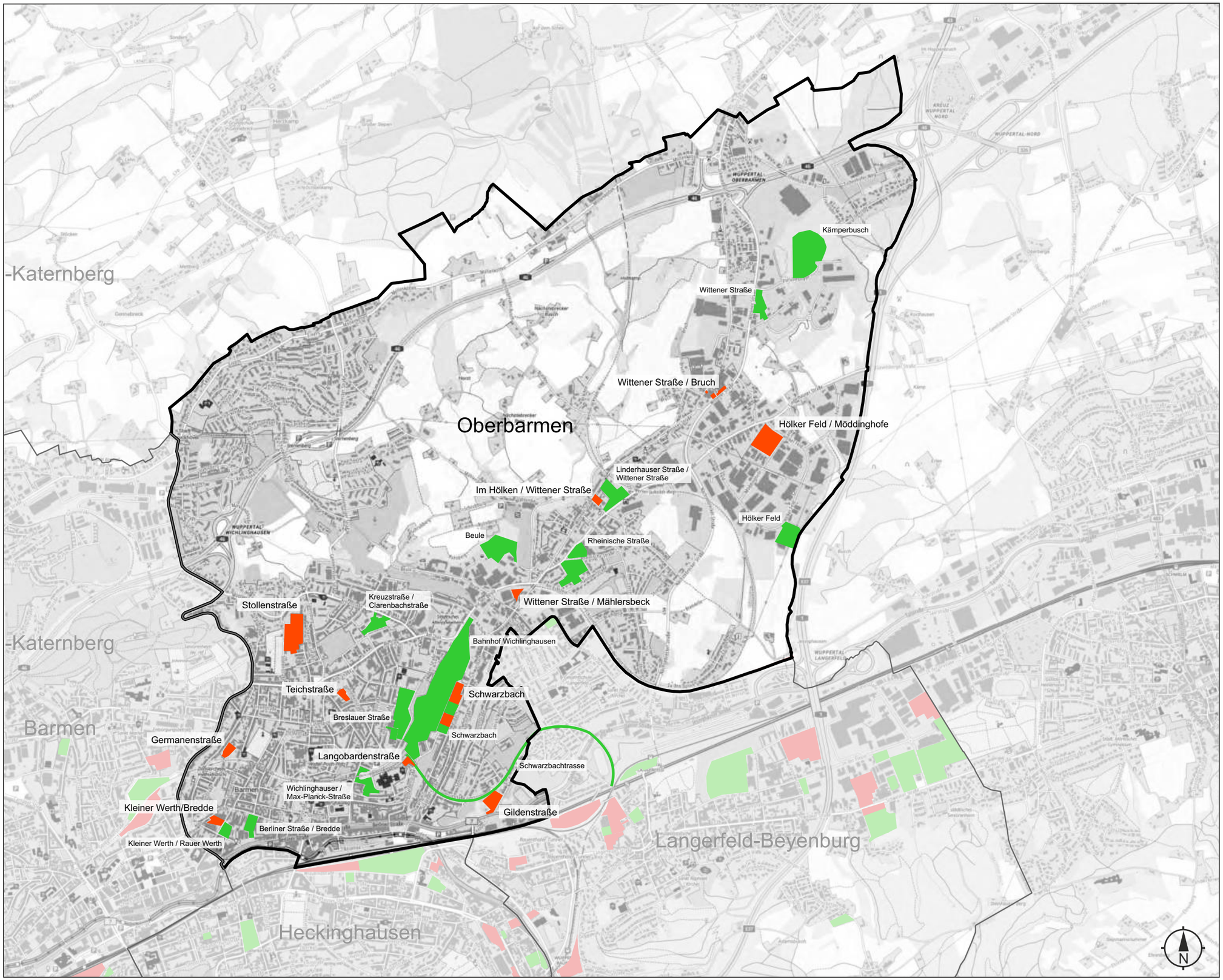
Sicherung und umfassende Sanierung des gefährdeten Objekts, Sanierung der übrigen Gebäude

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Oberbarmen



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Oberbarmen

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Stollenstraße	23.001	Gewerbe, Kleingärten/Grabeland	Fläche Gemeinbedarf: Schule	erforderlich	gut
Gildenstraße	7.521	Wald	Fläche Gemeinbedarf, Mischgebiet	erforderlich	mittel
Teichstraße	2.346	Gewerbe	Fläche Gemeinbedarf, Wohnbaufläche	erforderlich	gut
Wittener Straße / Mählersbeck	2.250	Gewerbe	Mischgebiet	erforderlich	gut
Schwarzbach	12.021	Gewerbe	Mischgebiet, Wohnbaufläche, Gewerbl. Baufläche	erforderlich	schwierig
Hölker Feld / Möddinghofe	19.823	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Kleiner Werth / Bredde	3.851	Gewerbe	Wohnbaufläche, Mischgebiet	erforderlich	mittel
Germanenstraße	3.217	Industrie	Mischgebiet	erforderlich	gut
Im Hölken / Wittener Straße	1.905	Gewerbe, Wohnen	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	erforderlich	mittel
Langobardenstraße	1.898	Gewerbe	Mischgebiet	gestartet	gut
Wittener Straße / Bruch	2.278	Industrie	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	gut

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Oberbarmen**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Breslauer Straße	27.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche (Gewerbepark)
Bahnhof Wichlinghausen	85.000	Verker: Bahn	Wohnen
Bahnhof Wichlinghausen	21.000	Bahn	Grünfläche
Bahnhof Wichlinghausen	7.000	Bahn	sonstige Nutzung: Freizeit / Kita
Berliner Straße / Bredde	7.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche: Nahversorgung
Kämperbusch	43.000	Gewerbe (Deponie)	Gewerbliche Baufläche
Wichlinghauser / Max-Planck-Straße	10.000	Gewerbe	Mischgebiet (Bob-Campus)
Kreuzstraße / Clarenbachstraße	10.000	Gewerbe	Wohnen
Kleiner Werth / Rauer Werth	5.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche (Tafel)
Linderhauser Straße / Wittener Straße	15.500	Gewerbe, Ver- und Entsorgungsfläche	Gewerbliche Baufläche (autoaffine Nutzungen)
Beule	23.500	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Schwarzbachtrasse	9.000	Verkehr: Bahn	Verkehr (Fuß- und Radweg)
Schwarzbach	7.000	Gewerbe	Wohnen Gewerbl. Baufläche (Jobcenter)
Rheinische Straße	25.000	Gewerbe	Wohnen
Wittener Straße	12.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche (atypischer Einzelhandel)
Widukindstraße (Güterbhf. Oberbarmen)	47.500	Verkehr: Bahn	SO Einzelhandel Gewerbl. Baufl.: RC-Hof
Hölker Feld	12.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche

Stollenstraße

BRACHFLÄCHEN

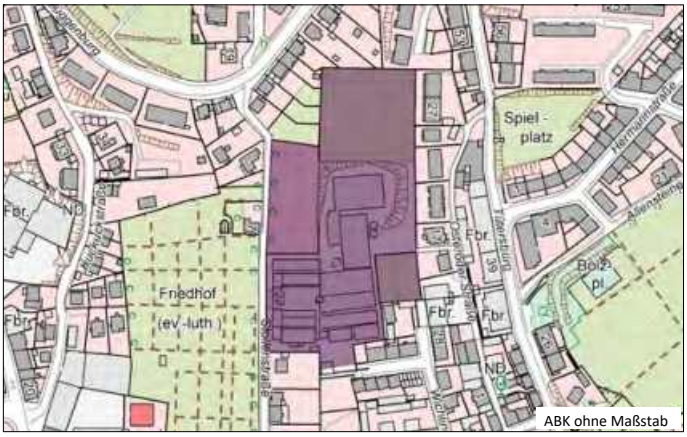
6-0182-2

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	62 - Wichlinghausen-Nord
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, öffentliche Institution/en, Wohnungsbaugesellschaft/en

Flächengröße:	23.000,99 m² (circa 2,3 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet, Grünfläche - Dauerkleingarten,
Bebauungspläne:	1123 (Aufstellungsbeschluss 08.12.2010), 830 (Aufstellungsbeschluss 08.12.2010),

Topografie:	hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Friedhof/Erweiterungsflächen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2017



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.04.2025

Der ehemalige Gärtnereistandort befindet sich in einer ruhigen und zugleich integrierten Lage (Nähe Wichlinghauser Markt). Das Gelände fällt nach Süden ab.

Zur Reaktivierung der Fläche wurden mehrere Konzepte unterschiedlicher Investoren vorgelegt, die eine wohnbauliche Nutzung zum Inhalt hatten. Diese Überlegungen werden nicht weiterverfolgt. Der Standort ist nun zur Entwicklung einer weiteren Sekundarstufe im Gespräch. Bereits für den Bau der 7. Gesamtschule war der Standort in die Überlegungen einbezogen worden, die Wahl fiel jedoch auf den ehemaligen Fabrikstandort in Heckinghausen.

Das begonnene B-Plan-Verfahren ruht. Für den Bau einer Schule muss ein neues B-Plan-Verfahren eingeleitet werden.

Weitere politische Beschlüsse müssen folgen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Gildenstraße

BRACHFLÄCHEN

6-0183-2

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

Flächengröße:	7.521,00 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet, Grünfläche - Dauerkleingarten
Bebauungspläne:	746A (Rechtskraft 17.09.1992)

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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 17.06.2025

Die Potenzialfläche liegt direkt angrenzend zur Schwarzbachtrasse und öffentlichen Grünflächen. Die Schwebebahn-Haltestelle Oberbarmen sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Fläche befindet sich auf dem ehemaligen Gelände von drei historischen Ziegeleien. Etliche Fabrikgebäude sind seit Jahrzehnten zurückgebaut, die entstandenen Gruben wurden verfüllt. Die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung Ende der 1980er / Anfang der 1990er Jahre vorgenommenen Baugrunduntersuchungen haben zu Hinweisen auf erhebliche Belastungen geführt.

Aktuell baut ein privater Investor auf dem zentralen Teilgrundstück eine 6-gruppige Kita. Ein abgängiges Gebäude wurde hierfür zurückgebaut.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Teichstraße

BRACHFLÄCHEN

6-0185-1

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

Flächengröße:	2.345,90 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	553_1 (Aufstellungsbeschluss 09.05.2019), 553_1 (Rechtskraft 18.03.1999)

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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Ursprünglich wurde das Grundstück gewerblich durch eine Zahnrad- und Maschinenfabrik genutzt. Mit der Aufgabe des Standortes fiel das Gelände brach. Ein Investor für Wohnungsbau hat die Flächen erworben. Derzeit wird die alte Gewerbehalle als Lager zwischengenutzt, der neue Eigentümer ist jedoch an einer wohnbaulichen Nachnutzung interessiert und hat daher im August 2018 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Nach ersten Vorschlägen des Invesotors für die Nachnutzung mit einer Einfamilienhausbebauung wird aktuell die Nachnutzung durch eine Kindertageseinrichtung in Kombination mit einer Wohnnutzung geplant. Für eine Kindertageseinrichtung besteht am Standort laut Einschätzung des Stadtbetriebs "Tageseinrichtung für Kinder" ein Bedarf von bis zu sechs Gruppen.

Inzwischen sind der Aufstellungsbeschluss (09.05.19) und der Offenlegungsbeschluss (23.02.23) für den B-Plan 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - 4. Änderung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen erfolgt.
Derzeit ruht das Verfahren von Seiten des Investors.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Wittener Straße/Mählersbeck

BRACHFLÄCHEN

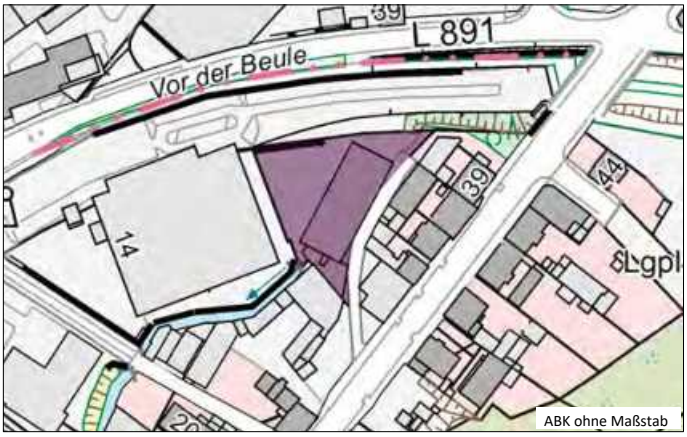
6-0261-0

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer:	Privatperson, private Gesellschaft/en, Verein/Stiftung

Flächengröße:	2.250,40 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), Allgemeine
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Fahrradtrasse, Bach
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 02.09.2025

Der Standort der ehemaligen Werkzeugfabrik befindet sich in einer typischen Gemengelage zwischen einem Lagerverkauf (Möbel), einem Logistikstandort eines Industrieunternehmens und einer wohnbaulichen Nutzung an der Wittener Straße. Das zweigeschossige historische Fabrikgebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, das dazugehörige Grundstück dient augenscheinlich als Lagerfläche.

Aufgrund der historischen Nutzung gibt es Bodenbelastungen. Durch eine Versiegelung kann jedoch eine Grundwassergefährdung unterbunden werden. Im Fall der Entsiegelung sind weitere Maßnahmen notwendig. Der Bach Mählersbeck verläuft an der südlichen Spitze verrohrt unterhalb des Gebäudes, im weiteren Verlauf am östlichen Rand der Fläche.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Im Fall einer Entsiegelung der Flächen sind weitere Bodenuntersuchungen notwendig.

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche, Mischgebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Schwarzbach

BRACHFLÄCHEN

6-0263-0

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

Flächengröße:	12.020,84 m² (circa 1,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 29.04.2025

Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Seifenfabrik. Auf der Fläche befinden sich mehrere mehrgeschossige historische Produktionsgebäude. Der mittlere Gebäudeteil ist denkmalgeschützt und saniert. Hier hat das städtische Jobcenter einen neuen Standort aufgebaut, ein wichtiger Anker für nachfolgende Nutzungen.
Die übrigen Flächen liegen brach. Die Fläche liegt im Stadtumbaugebiet, das durch ungünstige städtebauliche und strukturelle Merkmale gekennzeichnet ist. Gleichwohl gibt es im direkten Umfeld positive Impulse, die auf die Entwicklung des Standortes ausstrahlen können. Auf dem angrenzenden Bergischen Plateau ist ein großes Neubaugebiet mit Einfamilienhäuser entstanden. Die Nordbahntrasse, ein Fuß- und Radweg, verläuft 100 m westlich der Brache. Eine Skaterhalle sowie eine Sport- und Bewegungsfläche bieten weitere Anknüpfungspunkte zur Entwicklung der Fläche.

Das ehemalige Luhns-Verwaltungsgebäude im Süden wurde zwischenzeitlich erfolgreich entwickelt. Es ist ein öffentlich gefördertes inklusives Wohnprojekt entstanden. Die noch nicht revitalisierten Fabrikgebäude sollen in Wohnungen als Mix unterschiedlicher Größen umgebaut werden. Das Projekt wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten. Das Baugenehmigungsverfahren läuft.

Es handelt sich um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich. Aufgrund der historischen Vornutzung ist mit Bodenbelastungen zu rechnen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baugenehmigungsverfahren abschließen

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Mischgebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Hölker Feld / Möddinghofe

BRACHFLÄCHEN

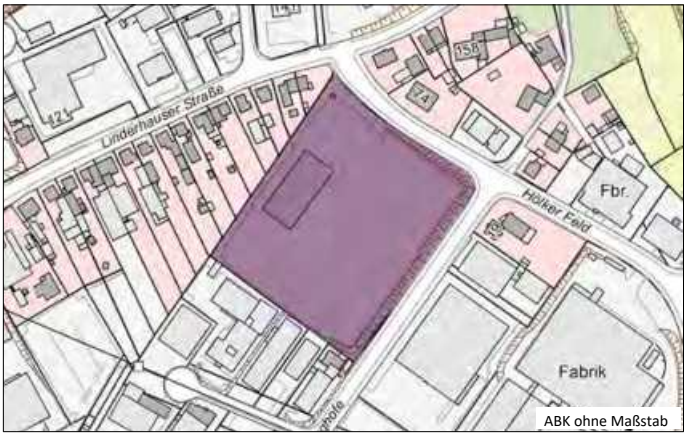
6-0935-1

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	19.822,69 m² (circa 2,0 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	96 (Rechtskraft 16.06.1988)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Wohnen
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2020-2022



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.04.2025

Der Standort ist Teil des Gewerbegebiets Nächstebreck. Der Gebäudebestand wurde zwischen 2020 und 2022 zurückgebaut. Die Fläche ist weitestgehend frei geräumt und wird als Stellplatzanlage genutzt.

Der o.a. Bebauungsplan setzt eine GI-Qualität fest. Westlich zur Liegendschaft grenzt ein Mischgebiet.

Der Standort dient einem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsstandort.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Kleiner Werth/Bredde

BRACHFLÄCHEN

6-0952-1

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

Flächengröße:	3.851,14 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2023

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 02.09.2025

Der ehemalige Standort eines Elektrogroßhandelsbetriebs befindet sich in einer Gemengelagensituation. Er reicht von der Straße Kleiner Werth bis zur Straße Bredde.

Er ist mit Lagerhallen bebaut und vollständig versiegelt. Im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung ist möglicherweise eine Neuordnung des Standortes sinnvoll.

Aktuell verfolgen die Investoren eine wohnbauliches Projekt.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Neuordnung des Standortes

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet, Wohnbaufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Germanenstraße

BRACHFLÄCHEN

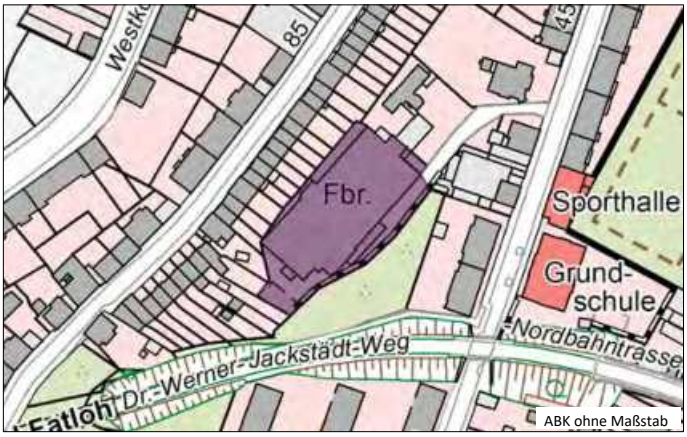
6-1390-0

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

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

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:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Die ehemalige Fabrikstandort liegt in unmittelbarer Nähe zur Nordbahntrasse und ist von dort gut einsehbar.

Es ist eine Umnutzung beabsichtigt und bereits genehmigt: Studentenappartements und ein Café.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Im Hölken/Wittener Straße

BRACHFLÄCHEN

6-1526-0

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en

Flächengröße:	1.905,36 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	1271 (Aufstellungsbeschluss 07.12.2020), 112 (Rechtskraft 14.11.1991)

Topografie:	leicht hängig
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Fahrradtrasse
Brachfläche:	vormals Wohnen
Nutzungsaufgabe:	n.b.

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 12.05.2025

Der Raum zwischen der Linderhauser Straße, Wittener Straße, Im Hölken hat in den vergangenen Jahren an Qualität verloren. Maßgeblich hierfür ist nicht nur die benachbarte Nutzung, wie z.B. offene Lagerhaltung für Baumaterialien, gebrauchte KfZ-Teile (Schrottverwertung), KfZ-Handel, sondern auch Leerstand, Baulücken und ein sehr heterogenes Stadtbild und eine heterogene Nutzungsstruktur.

Der dargestellte Standort steht im Eigentum mehrerer Privatpersonen und einer Gesellschaft. Ziel ist die Revitalisierung des Standortes unter Berücksichtigung einer Mischgebietsqualität mit einem Vorrang für Wohnen. Das setzt eine Neuordnung des Standortes unter Beteiligung aller Eigentümer voraus.

In der Drucksache Nr. VO/0123/24/2-A wird das Ziel wie folgt beschrieben:
"Zur Wittener Straße und zum nördlichen Abschnitt der Straße Im Hölken soll der Schwerpunkt auf zusätzlichen, urbanen Wohnraum gesetzt werden, in dem insbesondere Geschosswohnungsbau gefördert werden soll, der aber zusätzlich auch gewerbliche Angebote und Dienstleistungen im Sinne einer Entwicklung zu einem Urbanen Gebiet (MU) enthalten könnte. Dieses Ziel soll erreicht werden durch bauliche Nachverdichtungen, in Form von Umnutzungen und Erweiterungen, aber auch durch Gebäudeneubauten bzw. neue Siedlungsstrukturen."

Quelle: Drucksache VO/0123/24/2-A

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Eigentümergespräche; Weiterführung des Bauleitplanverfahrens

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet, Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Langobardenstraße

BRACHFLÄCHEN

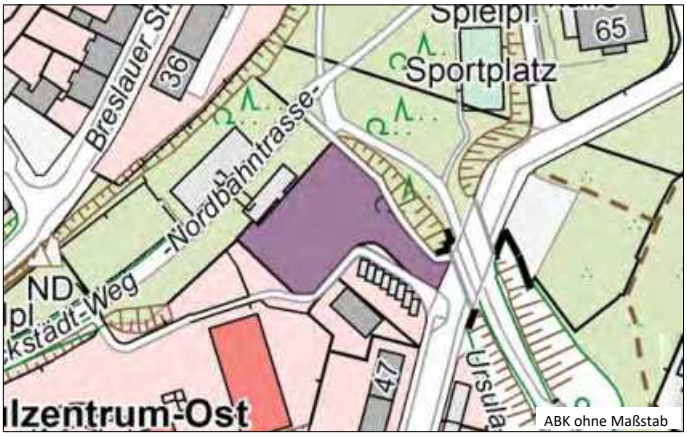
6-1621-0

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

Flächengröße:	1.898,15 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Fahrradtrasse

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

Topografie:	
Umgebungsnutzung:	Parkanlage/Grünfläche/n, Schule
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	ca. 2020



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.08.2025

Nach Aufgabe des KFZ-Betriebs wurde die aufstehenden Gebäude zwischen 2020 und 2022 zurückgebaut.

Die Liegenschaft wechselte den Eigentümer. Als Nachnutzung ist die Errichtung einer KITA beabsichtigt. Ein entsprechender Bauantrag wurde 2023 positiv beschieden.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Wittener Straße / Bruch

BRACHFLÄCHEN

6-1649-0

Stadtbezirk/e:	6 - Oberbarmen
Quartier/e:	63 - Nächstebreck-Ost
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	2.277,59 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	480 (Rechtskraft 06.06.2018)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	n.b.

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 01.09.2025

Die gekennzeichneten Standorte sind Teil eines privaten Gewerbeparks. Er zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Die Autobahnauffahrt Oberbarmen zur A46 befindet sich in einer Entfernung von nur 1,3 Kilometern.
Der Gewerbepark entstand, nachdem sich das ortsansässige Unternehmen, das über Jahrzehnte (in der Blütezeit mit über 400 Mitarbeitern) hier Kabel produzierte, vom Standort zurückzog. Gleichwohl werden am benachbarten Betriebsstandort als auch auf dem Betriebsgelände selbst durch das benachbarte Unternehmen weiterhin Kabel produziert.
Der weit größere Teil des Gewerbeparks dient heute Handelsgesellschaften als Betriebsstandort (u.a. Handel mit Beschlägen, Elektrovertrieb, Vertrieb von Flüssiggas).
Der Leerstand zeigt sich vorwiegend entlang der Wittener Straße. Hier weist das südliche Gebäude in den obersten Geschossen extreme Schäden auf.

Quelle: LANUV, Verwaltung

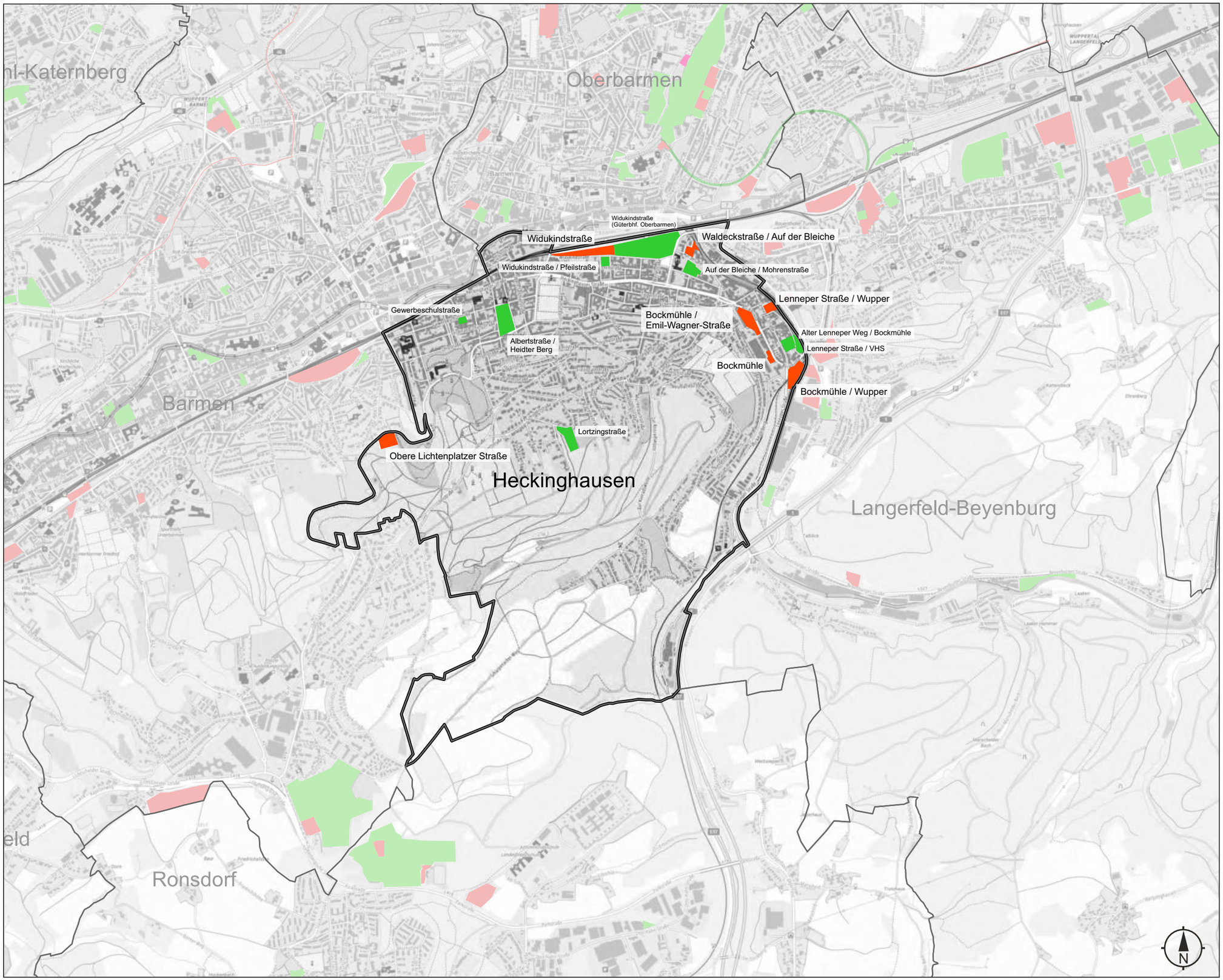
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Heckinghausen



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Heckinghausen

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Widukindstraße	7.518	Verkehr: Bahn	Bahnanlage	nicht erforderlich	gut
Bockmühle / Wupper	9.467	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Lenneper Straße / Wupper	3.318	Gewerbe	Grünfläche	erforderlich	mittel
Obere Lichtenplatzer Straße	8.262	Infrastruktur sozial (Altenheim)	Wohnbaufläche	abgeschlossen	gut
Waldeckstraße / Auf der Bleiche	3.636	Gewerbe	Mischgebiet	erforderlich	gut
Bockmühle / Emil-Wagner-Straße	11.191	Gewerbe/soz. Infrastruktur	Mischgebiet: Schule	gestartet	gut
Bockmühle	2.102	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	mittel

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Heckinghausen**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Auf der Bleiche / Mohrenstraße	8.000	Technische Infrastruktur	Gewerbliche Baufläche (Gaskessel)
Albertstraße / Heidter Berg	8.000	Gewerbliche Baufläche	SO Einzelhandel Mischgebiet
Lortzingstraße	11.000	soziale Infrastruktur Sportplatz	Wohnen
Lenneper Straße / VHS	5.500	Gewerbe/soz. Infrastruktur	Gewerbliche Baufläche (Flüchtlingsunterkunft)
Alter Lenneper Weg / Bockmühle	3.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Gewerbeschulstraße	2.000	Gewerbe	Gewerbliche Baufläche
Widukindstraße / Pfeilstraße	3.000	Gewerbe	Gewerbefläche Baufläche

Widukindstraße

BRACHFLÄCHEN

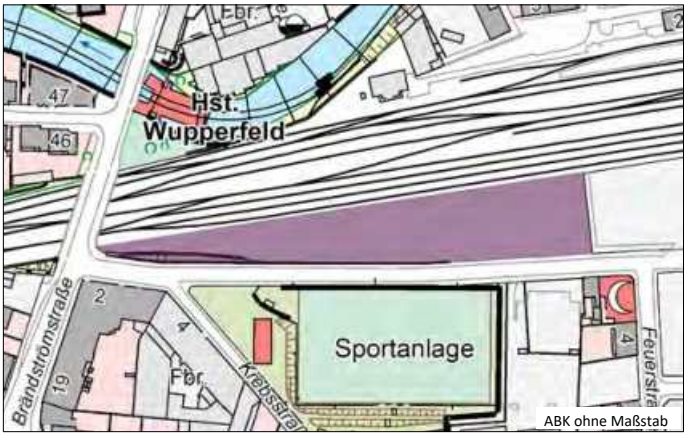
6-0043-1

Stadtbezirk/e:	7 - Heckinghausen
Quartier/e:	70 - Heckinghausen
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	7.518,10 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	1131 (Offenlegung 08.04.2019), 1131 (Rechtskraft 26.10.2011)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Einzelhandel, Bahnfläche/n, Sportanlage/n, Mischgebiet
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1994



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.08.2025

Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Die westlich angrenzende Fläche ist der Standort des neuen AWG-Recyclinghofs, der zur Entwicklung der Bahnbrache Heubruch von Barmen nach Oberbarmen verlagert wird.

Der verbliebene Bahnstandort steht nicht zur Disposition. Hier soll mittelfristig ein digitales Stellwerk errichtet werden.

Der Bebauungsplan 1131 wird in absehbarer Zeit aufgehoben. Der o.a. Offenlegungsbeschluss dient dem Verfahren zur Aufhebung des Plans.

Aus der historischen Nutzung sind Altlasten vorhanden. Der Standort weist eine hohe Lärmbelastung auf. Es handelt sich zudem um eine wichtige Luftleitbahn.

Quelle: Verwaltung; Gespräch mit DB Immobilien vom 05.08.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Bahnanlage
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Bockmühle/Wupper

BRACHFLÄCHEN

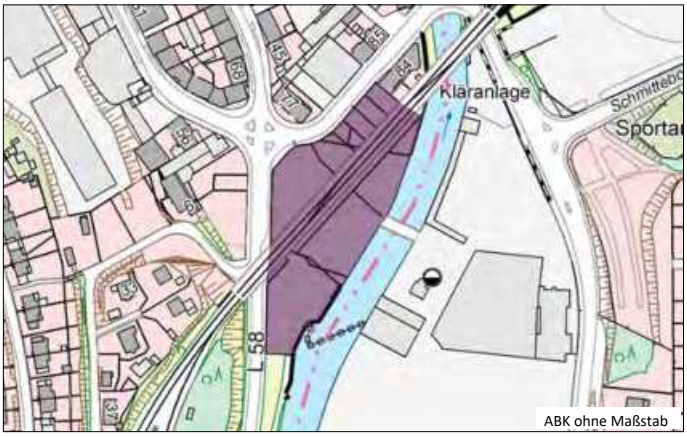
7-0045-1

Stadtbezirk/e:	7 - Heckinghausen
Quartier/e:	72 - Hammesberg, 70 - Heckinghausen
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	9.466,84 m² (circa 0,9 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	152A (Rechtskraft 14.01.1962)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Mischgebiet, Gewerbe, Industrie, Bahnfläche/n, Wupper
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2007



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 28.07.2025

Die nordwestliche Teilfläche des Betriebsgrundstücks eines Medizinprodukteherstellers, die durch die Wupper, die Lenneper Straße sowie die Straße Bockmühle begrenzt wird, wurde 2007 stillgelegt. In den Folgejahren wurden die vorhandenen Produktionshallen vollständig zurückgebaut und eine Altlastensanierung in Form einer Versiegelung des Geländes durchgeführt. Durch diese Maßnahme konnte das rund 150 Jahre alte Eisenbahnviadukt Bockmühle wieder freigestellt werden, das - bedingt durch seine stadtbildprägende Wirkung - jetzt zu einem neuen Stadttor von Heckinghausen geworden ist.

Eine gewerbliche Wiedernutzung dieser Brachfläche ist aufgrund der Umgebungsnutzung planerisch denkbar, jedoch aufgrund des Eisenbahnviadukts nur schwierig zu realisieren.
Aus betriebsinternen Gründen soll die Liegenschaft keiner Fremdnutzung zugeführt werden.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Durch den Rückbau der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn wieder hergestellt.

Quelle: Verwaltung; WZ 29.06.2014

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Lenneper Straße/Wupper

BRACHFLÄCHEN

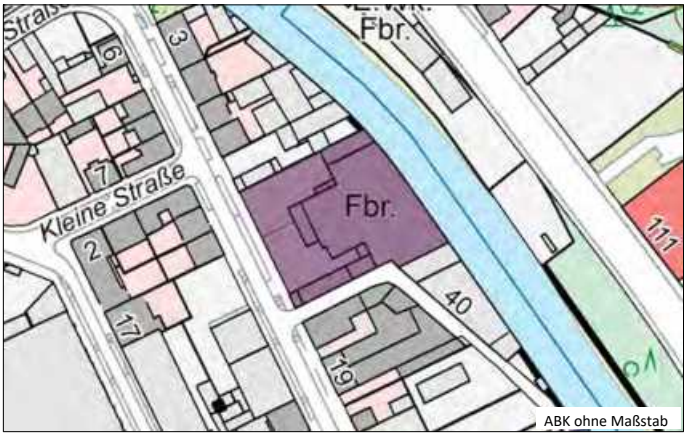
7-0055-0

Stadtbezirk/e:	7 - Heckinghausen
Quartier/e:	70 - Heckinghausen
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	3.317,73 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	151A (Rechtskraft 14.01.1962)

Topografie:	leicht hängig (nach Osten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Wupper
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 29.10.2024

Der Standort eines ehemaligen Textilveredelungsunternehmens ist seit vielen Jahren untergenutzt. Er ist einer von mehreren brachliegenden Standorten im Bereich der Lenneper Straße, der Bockmühle und des Alten Lenneper Wegs. Es handelt sich hier um einen sehr verdichteten, altindustrialisierten Bereich, der zudem eine deutliche Gemengelagenproblematik aufweist. Die Folgen des Strukturwandels sind in den Leerständen und in der sanierungsbedürftigen Bausubstanz ablesbar. Der Standort liegt im Satzungsbereich Soziale Stadt Heckinghausen.

Aufgrund der 100jährigen Färbereigeschichte ist ein Bodengutachten erstellt worden.

Aufgrund der eingangs beschriebenen Problematik ist eine Aufwertung dieses Quartiers durch öffentliche Grünflächen wünschenswert. Ein wichtiges Merkmal des Standortes ist die direkte Lage an der Wupper. Er würde sich daher in besonderer Weise zur Aufwertung eignen und einen Beitrag zur Strategie Wuppertal 2025 - Perspektivwechsel Wupper - leisten.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Flächenankauf; Planung einer Grünanlage; Rückbau

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Grünfläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Obere Lichtenplatzer Straße

BRACHFLÄCHEN

7-0167-2

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

Flächengröße:	8.261,60 m² (circa 0,8 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

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 unter Berücksichtigung der Forderung nach sozialen und energieeffizienten Wohnnungen. Es soll ein Ideenwettbewerb/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

Sicherung und Durchführung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens, Bauleitplanung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Waldeckstraße/Auf der Bleiche

BRACHFLÄCHEN

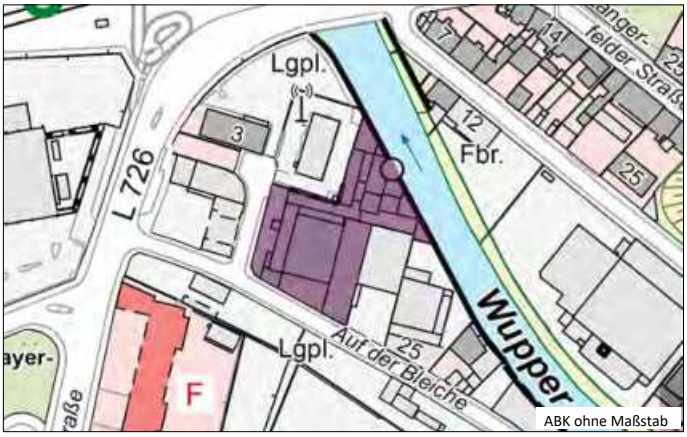
7-0200-1

Stadtbezirk/e:	7 - Heckinghausen
Quartier/e:	70 - Heckinghausen
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	3.636,06 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle,

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	1291 (Aufstellungsbeschluss 23.02.2023), 1198 (Rechtskraft 04.01.2017)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Einzelhandel, Bahnfläche/n, Wupper, Kultur-/Freizeiteinrichtung
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 28.07.2025

Der Brachflächenstandort im Norden Heckinghausens ist dicht bebaut. Die Baukörper, vermutlich aus unterschiedlichen Baujahren, weisen zum Teil wesentliche Beschädigungen auf. So ist die Dachlandschaft im südlichen Teil der Liegenschaft zum Teil beschädigt, im nördlichen Teil sind die Baukörper verfallen.

Ende 2013 wurde für das Grundstück ein Antrag auf Vorbescheid für einen Lebensmitteldiscounter gestellt. Zum Schutz des Nebenzentrums Heckinghausen wurde der einfache B-Plan Nr. 1198 beschlossen. Er enthält lediglich Einzelhandeslfestsetzungen.

Der Standort besitzt eine attraktive Lage: eine hohe Frequenz im Westen, einen direkten Wupperzugang auf der nördlichen Teilfläche, die unmittelbare Nähe zum neuen Freizeitschwerpunkt Gaskessel und die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhof in Oberbarmen. Mit dem aktuellen Planverfahren 1291 soll nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Heckinghausen und der Sanierungssatzung "Sozialer Zusammenhalt Heckinghausen/Langerfeld-West" geschaffen werden.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich. Es liegen Erkenntnisse zu Bodenbelastungen vor.

Quelle: Verwaltung; Drucksachen Nr. VO/0655/14; VO/0464/22, VO/1630/23

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Bockmühle / Emil-Wagner-Straße

BRACHFLÄCHEN

7-0395-1

Stadtbezirk/e:	7 - Heckinghausen
Quartier/e:	70 - Heckinghausen
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	11.190,86 m² (circa 1,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2021

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.05.2025

Über viele Jahrzehnte wurde an dem Standort Metall verarbeitet. Nach Aufgabe der originären Nutzung wurde das Verwaltungsgebäude zu einem Hotelstandort umgebaut. Diese Nutzung wurde in der Zeit der Flüchtlingskrise 2015 eingestellt. Das Hotel wurde eine Flüchtlingsunterkunft des Landes NRW.
2021 hat die Stadt Wuppertal die Liegenschaft erworben. Hier wird die siebte Gesamtschule entstehen, die durch einen Totalunternehmer umgesetzt werden soll. Das Ausschreibungsverfahren läuft. Wer am Ende des Verfahrens den Zuschlag erhält, hängt zur Hälfte vom Angebotspreis ab. Gewichtet werden aber zum Beispiel auch die Qualität des städtebaulichen Entwurfs, die Berücksichtigung des angemeldeten Bedarfs in Bezug auf Räume und Erschließung sowie ökonomische und ökologische Faktoren.
Aufgabe des Totalunternehmers ist es, die Schule zu planen, zu bauen, einzuregeln und zu warten. Auf diese Weise muss das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) keine weiteren Vergabeverfahren für die Umsetzung des Bauvorhabens mehr durchführen. Das spart Zeit: Der erste Bauabschnitt soll zum Schuljahr 2029/2030 in Nutzung gehen, das gesamte Bauvorhaben bis zum Sommer 2030 abgeschlossen sein.
Vor der Übergabe des Grundstücks an den Totalunternehmer müssen erst noch die Bestandsgebäude schadstoffsaniert und – abgesehen vom historischen Hauptgebäude – bis Mitte 2026 zurückgebaut werden. Die ebenfalls erforderliche Bodensanierung soll bis März 2027 abgeschlossensein.

Quelle: Verwaltung, PM vom 16.01.2025

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Ausschreibungsverfahren beenden, Schadstoffsanierung, Realsierung durch Totalunternehmer

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Bockmühle

BRACHFLÄCHEN

7-1542-0

Stadtbezirk/e:	7 - Heckinghausen
Quartier/e:	70 - Heckinghausen
Eigentümer:	Privatperson

Flächengröße:	2.101,54 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 17.06.2025

Es handelt sich um zwei benachbarte gewerbliche Liegenschaften, die einem Eigentümer gehören.

Über den Standort ist nur wenige bekannt. Gemäß Internetrecherche handelt es sich um die ehemaligen Betriebsstätten eines Textilherstellers (Bänder und Borten) sowie eines Unternehmens aus dem Bereich des Rohrleitungsbaus.

Der Standort ist dicht bebaut. Über den Zustand der Gebäude gibt es keine Erkenntnisse. Möglicherweise ist vor einer Nachnutzung die Neuordnung der Liegenschaften notwendig.

Der gewerbliche Standort liegt im Nahbereich der projektierten neuen 7. Gesamtschule in Heckinghausen.

Der Versuch einer Kontaktaufnahme zum Eigentümer blieb erfolglos.

Quelle: Verwaltung; www.bundesfirmenregister.de Abruf vom 17.06.2025

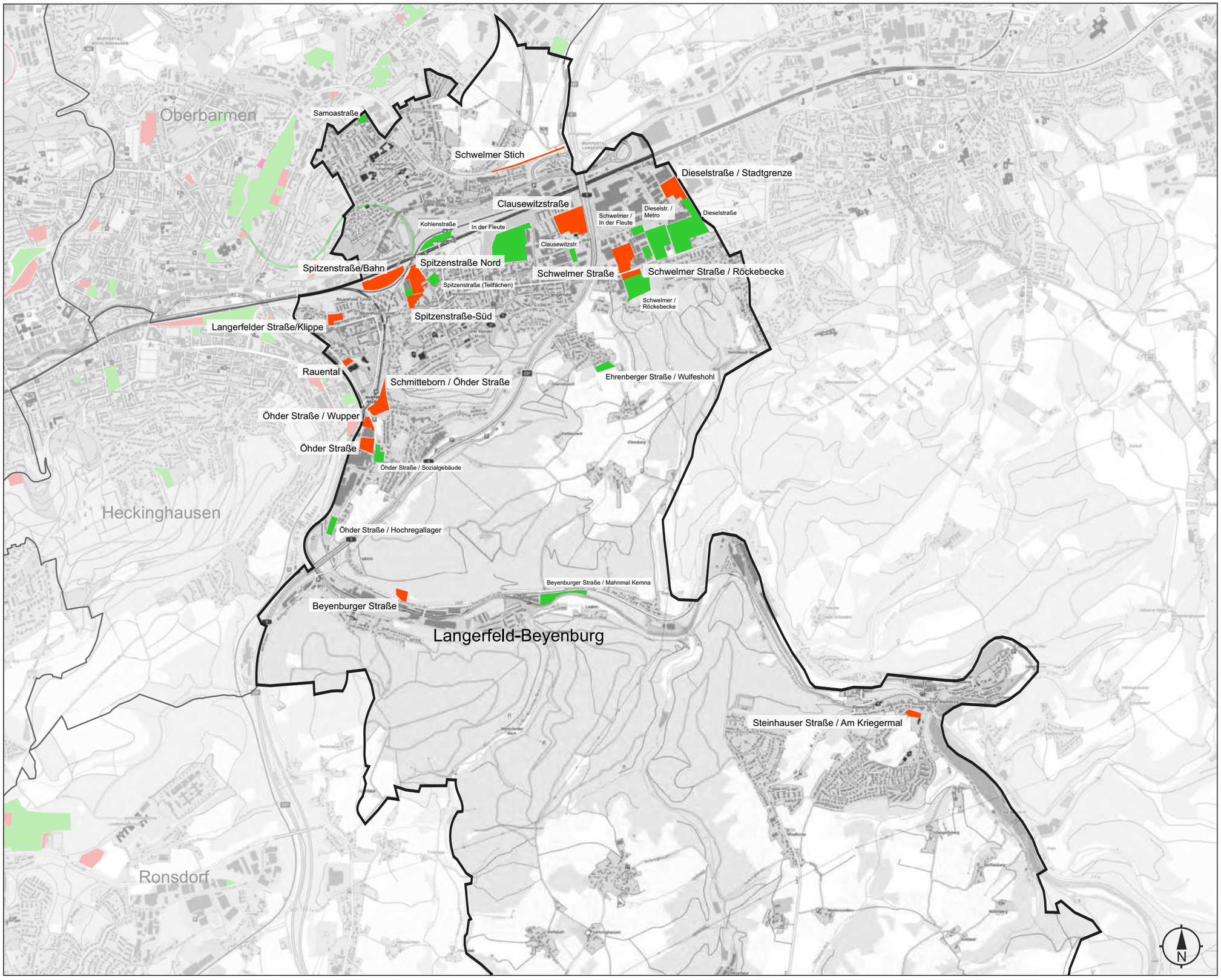
Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Schwelmer Straße / Röckebecke	4.284	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	gut
Schmitteborn / Öhder Straße	15.388	Gewerbe/Industrie	Gewerbl. Baufläche, Fläche Gemeinbedarf	abgeschlossen	gut
Öhder Straße	9.768	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Schwelmer Stich	4.769	Verkehr: Bahn	Fläche für Verkehr: Berg.-Mär.-Veloroute	erforderlich	schwierig
Spitzenstraße / Bahn	25.774	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Clausewitzstraße	31.762	Soziale Infrastruktur: Sportanlage/n	Gewerbliche Baufläche	erforderlich	gut
Schwelmer Straße	20.832	Gewerbe, Industrie	Gewerbliche Baufläche	nicht erforderlich	gut
Langerfelder Straße / Klippe	6.152	Gewerbe/Industrie	Wohnbaufläche, Fläche Gemeinbedarf	erforderlich	mittel
Spitzenstraße Nord	20.517	Gewerbe/Industrie	Wohnbaufläche, Fläche Gemeinbedarf	gestartet	mittel
Spitzenstraße-Süd	6.464	Gewerbe/Industrie	Urbanes Gebiet	gestartet	gut
Beyenburger Straße	5.718	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche	gestartet	gut
Dieselstraße / Stadtgrenze	17.112	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche	nicht erforderlich	gut
Rauental	2.166	Einzelhandel	Fläche für den Gemeinbedarf	nicht erforderlich	gut
Öhder Straße / Wupper	5.074	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Steinhauser Straße / Am Kriegermal	3.948	Gewerbe/Industrie	Wohnbaufläche, Fläche Gemeinbedarf	erforderlich	mittel

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Kohlenstraße	7.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Spitzenstraße (Teilfächen)	19.000	Gewerbe/Industrie	Wohnbaufläche
Ehrenberger Straße / Wulfeshohl	6.000	Infrastruktur sozial	Wohnbaufläche
Dieselstraße / Metro	29.500	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Samoastraße	3.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Schwelmer / In der Fleute	9.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Schwelmer / Röckebecke	25.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
In der Fleute / Clausewitzstraße	4.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Öhder Straße / Hochregallager	6.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Öhder Straße / Sozialgebäude	7.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche (Multifunktionsgeb.)
Beyenburger Straße / Mahnmal Kemna	12.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Bauflächen (Kirchenarchiv, Gedenkstätte)
Dieselstraße	52.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
In der Fleute	60.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche (Gewerbepark)

Schwelmer Straße/Röckebecke

BRACHFLÄCHEN

8-0048-2

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	86 - Ehrenberg
Eigentümer:	Privatperson

Flächengröße:	4.284,40 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

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

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 27.05.2025

Der vollständige Standort wurde ursprünglich zur Produktion von Garagentoren errichtet. Der Standort ist kompakt bebaut. Noch bis zu Beginn der 1990er Jahre arbeiteten hier ca. 1.500 Beschäftigte. Nach Umstrukturierungen sind es heute weniger als 10 Personen.

Die Hallen befinden sich in Nutzung. Sie dienen als Lagerfläche und Logistikstandort. Hier wird konfektioniert und bei Bedarf werden hier Vorführungen ermöglicht.

Das Verwaltungsgebäude und die Stellplätze sind ungenutzt.

Im 2022 wurde ein Bauantrag vorgelegt. Er sah den vollständigen Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen und einen Neubau vor. Der Bauantrag wurde 2023 zurück gezogen. Pläne zum Neubau sind damit aber nicht aufgegeben.

Das Gebäude verursacht einen Kaltluftstau. Aufgrund der historischen Vornutzung gibt es einen Altlastenverdacht.

Quelle: Verwaltung, OB und Gespräch mit Betriebsangehörigen (03/2024)

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte; historische Nutzungsrecherche und Altlastenuntersuchung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Schmitteborn/Öhder Straße

BRACHFLÄCHEN

8-0049-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	81 - Rauental
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	15.388,20 m² (circa 1,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Bereiche für gewerbliche und industrielle
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	227 (Rechtskraft 23.09.1993)

Topografie:	hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Industrie, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2006

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 03.09.2025

Der ehemalige Betriebsstandort eines Medizinprodukteherstellers befindet sich nördlich des Hauptwerksgeländes innerhalb eines größeren Gewerbegebietes. Die Produktion am Standort Öhder Straße / Schmitteborn wurde 2006 aufgegeben. Im Nord-Westen wird die Fläche durch die Bahnlinie der S 7 und im Süden durch die hochfrequentierte L 527 (Öhder Straße), der Hauptverkehrsverbindung zwischen der Talachse und Beyenburg, begrenzt. Der östliche des Standortes, der an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt, lässt sich aufgrund der Topografie nicht nutzen.

Die Fläche liegt nur mit dem ehemaligen Parkplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans 227. Für diese Teilfläche ist eine GE-Nutzung festsetzt. Zum Schutz des aktiven Produktionsstandortes und zur Vermeidung zukünftiger Einschränkungen ist die Qualiät der Nachfolgenutzung intensiv zu prüfen.

Es ist zudem darauf zu achten, dass mit dem Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahnbundesamt vom 04.10.2022 ein Teil der Fläche planfestgestellt ist. Sie dient im Rahmen der Sanierung des Tunnels Rauental als temporäre Baustellenzufahrt .

Wenn die Radwegeverbindung durch den Rauentaler Tunnel umgesetzt wird, wird die Trasse das nutzbare Grundstück möglicherweise einschränken.

Quelle: Verwaltung; Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

bei einer Neubebauung sind stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Öhder Straße

BRACHFLÄCHEN

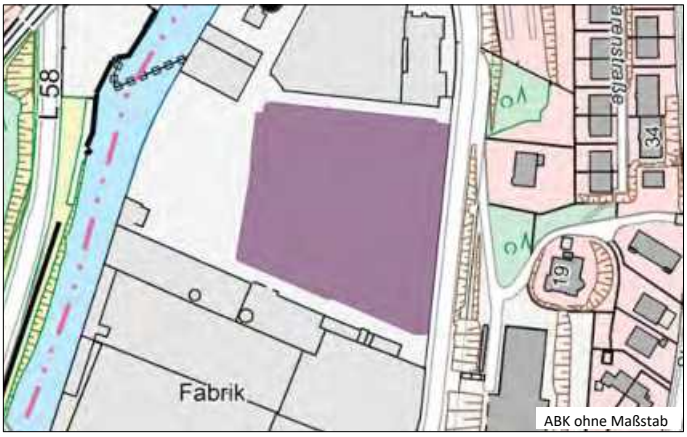
8-0050-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	81 - Rauental
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	9.767,85 m² (circa 1,0 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie, Wupper
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2008



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 14.04.2025

Der Standort gehört zur Kernfläche eines Produktionsstandortes. Die Umgebungsnutzung ist überwiegend gewerblich-industriell geprägt. Östlich des Standortes befindet sich ein Wohngebiet.

Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren einen umfassenden Sanierungs- und Rückbauprozess vollzogen. Die zurückgebauten Flächen dienen dem Unternehmen langfristig als Erweiterungsstandort.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.

Quelle: Verwaltung; Eigentümer: Anwohnerinfo. v. 21.04.2016

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Schwelmer Stich

BRACHFLÄCHEN

8-0056-0

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg, 6 - Oberbarmen
Quartier/e:	82 - Jesinghauser Str., 65 - Löhrerlen
Eigentümer:	private Gesellschaft/en, Stadt Wuppertal

Flächengröße:	4.769,07 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	-
ÖPNV-Qualität:	-
Nähe zu:	-

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Bahnanlage - Eisenbahn
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Autobahn, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	1989

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 09.12.2024

Der Schwelmer Stich verbindet die Nordbahntrasse mit Schwelm. Die Trasse ist ein Teilstück der 1879 in Betrieb genommenen Rheinischen Strecke Düsseldorf - Wuppertal - Hagen. Sie ist zum Teil auf einem Damm errichtet worden. Nach Stilllegung der Strecke ist die Eisenbahnbrücke in Richtung Schwelm ersatzlos für den 6-streifigen Ausbau der Autobahn A1 zurückgebaut worden.
Ferner ist die Streckenführung auf Schwelmer Stadtgebiet teilweise unterbrochen.
Der Rat der Stadt hat das Radverkehrsprojekt "Schwelmer Stich" mit Beschluss vom 08.07.2019 in die Fortschreibung des Radverkehrskonzeptes der Stadt aufgenommen. Der Radwegeverbindung zwischen Schwelm und Wuppertal wird eine hohe Priorität zugeordnet.
Das Vorhaben hat eine neue Dynamik erhalten. Der Ennepe-Ruhr-Kreis hat eine Machbarkeitsstudie für eine Radschnellverbindung (Bergisch-Märkische-Veloroute) zwischen Wuppertal, dem EN-Kreis und Hagen erstellen lassen. Erste Schritte zur Studie wurden bereits unternommen: Bestandsaufnahme, Online-Beteiligung, Experten-Workshops. Ziel der Machbarkeitsstudie war, unter den Alternativen die beste Strecke herauszuarbeiten, die zudem auch die Zentren von Gevelsberg, Ennepetal und Schwelm sicherstellt.
Der Nachweis der grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Bergisch-Märkischen Veloroute als Radvorrangroute steht jetzt für weitere Priorisierungen und Planungen zur Verfügung. Damit ist auch eine Zugangsvoraussetzung zu Fördermitteln für die beteiligten Städte gegeben. Dafür muss im nächsten Schritt die Politik über eine Folge-Kooperationsvereinbarung abstimmen, um mit der Planungsphase der Veloroute zu beginnen.

Quelle: VO/0703/17/1; VO/0256/19; www.igs-ingenieure.de (Abruf vom 29.10.2024); Städt. PM v. 09.12.2024

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Politische Abstimmung über Folge-Kooperationsvereinbarung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für Verkehr
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Spitzenstraße/Bahn

BRACHFLÄCHEN

8-0201-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	81 - Rauental
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	25.774,35 m² (circa 2,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1265 (Aufstellungsbeschluss 24.03.2022)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Bahnfläche/n, Kleingärten/Grabeland
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	1993

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.04.2025

Der ehemalige Standort eines Kabelwerks befindet sich in einer Insellage zwischen mehreren Schienentrassen. Die Produktionsgebäude wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

Zur Sicherung des Gewerbeflächenangebots im bestehenden Siedlungsraum wird dieses Grundstück einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Das Bauleitplanverfahren läuft. Die Artenschutzprüfung ist abgeschlossen. Eine Entwässerungsstudie in Vorbereitung.

Die verkehrstechnische Erschließung des Geländes erfolgt über die Grundstraße. Bei der Wiedernutzung sind die Lärmschutzinteressen der Anwohner der Grundstraße sowie die Inhalte des Rahmenplans Spitzenstraße zu berücksichtigen.

Durch den Abriss der Gebäude wurde die unterbrochene Luftleitbahn nach Osten und Westen wieder geöffnet.

Zur Entwicklung des Standortes wurden Haushaltsmittel in den Haushaltsplan eingestellt.

Quelle: Verwaltung; Quartalsberichte zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Fachplanungen; Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte bei einer Neubebauung; Erhöhung des Grünanteils (im Vergleich zur ehemaligen Bestandssituation); ggf. innere Erschließung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Clausewitzstraße

BRACHFLÄCHEN

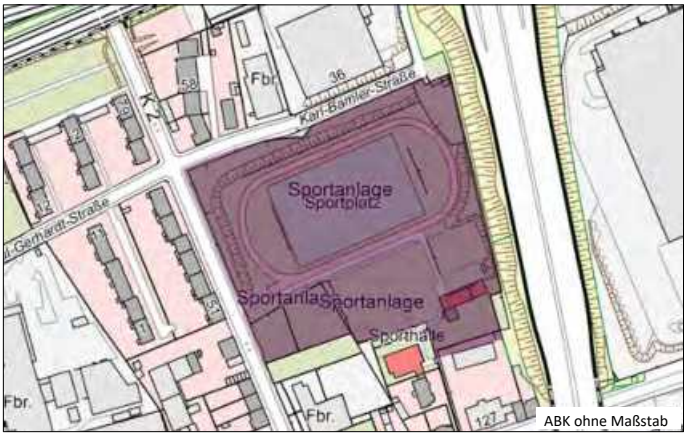
8-0206-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	85 - Fleute
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	31.761,69 m² (circa 3,2 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1251 (Rechtskraft 25.05.2023)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Autobahn, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2020



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.07.2025

Am 09.07.2018 hat der Rat beschlossen, den Sportplatz Clausewitzstraße aufzugeben. Damit eröffnete sich die Möglichkeit, diesen Standort mit angrenzenden Liegenschaften einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Lage und Topografie bieten hierfür sehr günstige Ausgangsbedingungen. Gleichwohl sind bei der Entwicklung des Standortes zahlreiche Restriktionen zu bedenken. Das Plangebiet wird von Regen- und Schmutzwasserkanälen durchquert. Von Süden nach Norden verläuft zudem der Pulsöhder Bach.
Bei Bodeneingriffen ist davon auszugehen, dass künstiliche Anschüttungen mit Belastrungen angetroffen werden. Westlich grenzt ein Wohngebiet an, dass vor Lärmemissionen zu schützen ist. Die entsprechenden Aspekte sind in das abgeschlossene Bauleitplanverfahren eingeflossen.

Um einer Verschlechterung des Mikroklimas entgegenzuwirken sowie aus entwässerungstechnischen Gründen wurde im Bebauungsplan eine Dachbegrünung festgesetzt.

Da die Stadt eine kleinteilige Vermarktung beabsichtigt, erfolgt die Herrichtung der Gesamtflächen durch die Stadt. Die Eigentumsanteile an der Erschließungsstraße gehen durch Verkauf vollständig an die Investoren über.

Quelle: Verwaltung; Quartalsberichte zum HP Gewerbeflächen; Drucksache-Nr. VO/1090/21

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Leichtere Rückbaumaßnahmen, innere Erschließung

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Schwelmer Straße

BRACHFLÄCHEN

8-0207-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	85 - Fleute
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	20.832,07 m² (circa 2,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	505 (Rechtskraft 26.06.1997)

Topografie:	leicht hängig (nach Norden fallend)
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2016

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 27.05.2025

Der Standort eines Unternehmens der Leuchtenindustrie wurde 2016 nach einer Unternehmensverlagerung nach Langenfeld aufgegeben.

Er zeichnet sich durch eine gute Lagequalität aus. Er ist dicht bebaut.

Es hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer bietet das Objekt parzelliert zur Miete an.

Bauanträge für Nutzungsänderungen wurden zwischenzeitlich positiv beschieden, u.a. sind ein Online-Lebensmittelhändler und eine Dachdeckerbetrieb ansässig. Gleichwohl sind deutlich erkennbar noch freie Nutzungskapazitäten vorhanden.

Quelle: Verwaltung; www.jordan-reflektoren.de

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Langerfelder Straße/Klippe

BRACHFLÄCHEN

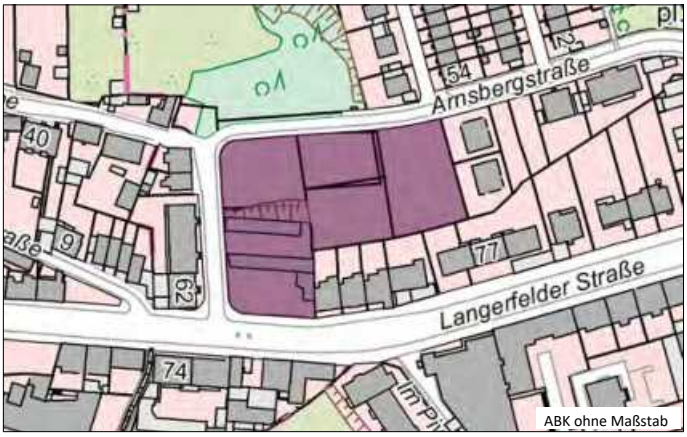
8-0217-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	81 - Rauental
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	6.151,58 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	989 (Aufstellungsbeschluss 06.06.2024), 989 (Rechtskraft 13.06.2005)

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



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.07.2025

Der Standort liegt in einer städtebaulichen integrierten Lage am westlichen Rand des Stadtteils Langerfeld, ca. 700 m vom Ortskern entfernt.

Die Fläche liegt nicht gänzlich brach. Stark renovierungsbedürftige Garagen älteren Baujahres halten eine Restnutzung aufrecht. Auf der nördlichen Teilfläche, die über die Arnsbergstraße erschlossen ist, befand sich ein altes Fabrikgebäude, das kürzlich zurückgebaut wurde. Ende der 1990er Jahre war dieser Standort für den Bau einer Feuer- und Rettungswache vorgesehen. Aus Gründen des Lärmschutzes wurde von dieser Planung Abstand genommen. Die Fläche ist nun auch als Wohnbaupotenzialfläche erfasst.

Der Bebauungsplan 989 - Langerfelder Straße - setzt für die westlichen Flurstücke ein Mischgebiet, für das östliche Flurstück Allgemeines Wohngebiet fest. Die festgesetzten Baugrenzen müssten ggfs. einem neuen Nutzungskonzept Wohnen angepasst werden. Der Standort gehört zwei Eigentümergemeinschaften. Die intensive Betreuung des Haupteigentümers durch die Wirtschaftsförderung hat nicht zu einer erfolgreichen Aktivierung des Standortes geführt.

Nördlich der dargestellte Fläche wird aktuell Baurecht für eine dreizügige Grundschule im offenen Ganztag sowie einer 1-fach Sporthalle (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule) geschaffen. Dazu erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplans.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Spitzenstraße Nord

BRACHFLÄCHEN

8-0383-0

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

Flächengröße:	20.516,53 m² (circa 2,1 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

Topografie:	hängig
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	diverse

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.07.2025

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.

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 nördlichen und südlichen 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.

Die Planung sieht ferner vor, die Langerfeldtrasse an der westlichen Seite des Plangebiets entlang zu führen.

Quelle: Verwaltung, HP Gewerbebrachen 2005, Wuppertal Inside 2015, WZ vom 17.01.2024

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Ergebnisse der Gutachten abwarten, anschließend Bauleitplanverfahren weiterführen

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	mittel

Spitzenstraße-Süd

BRACHFLÄCHEN

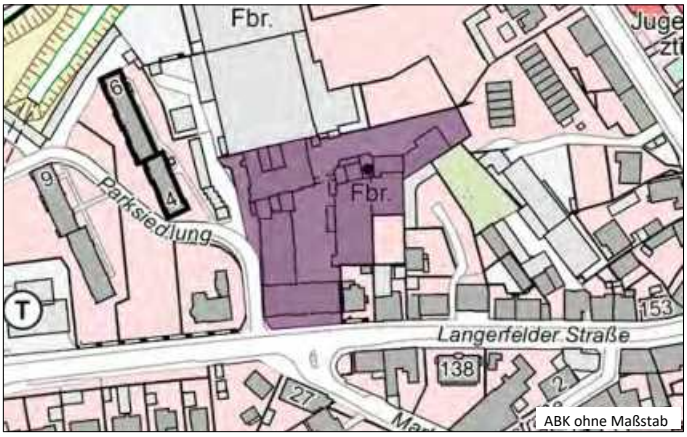
8-0383-1

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

Flächengröße:	6.463,89 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Urbanes Gebiet
Bebauungspläne:	1246_SUED (Rechtskraft 12.03.2025)

Topografie:	hängig
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Gewerbe, Einzelhandel, Bahnfläche/n
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	diverse



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 29.04.2025

Der ehemalige Fabrikstandort liegt im Bereich des Ortszentrums Langerfeld. Nördlich grenzt eine weitere Potenzialfläche an: der Standort Spitzenstraße Nord - das Betriebsgelände eines ehemaligen Walzwerkes, dessen Betrieb vor 1985 eingestellt worden ist.

Die innerstädtische und verkehrsgünstige Lage macht den Standort besonders. Die S-Bahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Eine neue Radwegeverbindung befindet sich in der Planung.

Zur Aktivierung des Standortes war ein Bebauungsplan erforderlich. Der B-Plan 1246 Süd umfasst die weitgehend denkmalgeschützte Gebäudesubstanz samt Grundstücksbereich. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 17.02.25.

Die Gebäudestruktur bietet sich für 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 Bauantrag zur Instandsetzung und Umnutzung zu Wohnen und Gewerbe ist zwischenzeitlich eingegangen.

Quelle: Verwaltung, HP Gewerbebrachen 2005, Wuppertal Inside 2015, WZ 20.09.2021, WZ 28.07.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Abschluss Baugenehmigungsverfahren

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Urbanes Gebiet
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Beyenburger Straße

BRACHFLÄCHEN

8-0917-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	86 - Ehrenberg
Eigentümer:	Privatperson

Flächengröße:	5.718,42 m² (circa 0,6 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Regionale Grünzüge, Waldbereiche, Schutz der Landschaft
Flächennutzungsplan:	Wald
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wald
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	ca. 2010-2012

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.07.2025

Der Standort wurde über Jahrzehnte zur Autoverwertung genutzt. Zwischen 2010 und 2012 wurde die Nutzung aufgegeben. Der Standort ist im südlichen Bereich bebaut. Ein Schaden an der Dachfläche wurde zwischenzeitlich repariert.

Der Standort ist in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung von Wald umgeben.

Es liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung vor. Die beantragte Nutzung sieht einen forstwirtschaftlichen Betrieb vor.

Die Baugenehmigung wird in Kürze erteilt.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Dieselstraße / Stadtgrenze

BRACHFLÄCHEN

8-0941-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	85 - Fleute
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	17.111,91 m² (circa 1,7 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	506 (Rechtskraft 19.09.1991)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	2007-2012

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 03.06.2025

Der Standort im Gewerbegebiet Langerfeld befindet sich in einer Hinterlage und steht im Eigentum eines international agierenden Unternehmens. Dieses befindet sich momentan in einem Transformationsprozess.

Es handelt sich um den Logistikstandort des Unternehmens. Alle europäischen Kunden und Servicetechniker werden aus Wuppertal bedient. Da sich nach eigenen Aussagen des Unternehmens das Geschäft in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt hat, plant das Unternehmen eine Erweiterung des Logistikzentrums unter Einbeziehung der dargestellten Flächen.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Rauental

BRACHFLÄCHEN

8-0969-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	81 - Rauental
Eigentümer:	Stadt Wuppertal

Flächengröße:	2.166,49 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

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

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Kleingärten/Grabeland, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Einzelhandel (nicht integriert)
Nutzungsaufgabe:	2013

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 16.04.2025

Die Liegenschaft diente bis 2013 einem Blumenmarkt als Verkaufsstandort. Zwischen 2014 und 2016 wurde das Objekt zurückgebaut. Seitdem liegt die Liegenschaft brach.

Die Stadt Wuppertal hat die Liegenschaft im Zusammenhang mit der Errichtung eines Standortes für die 7. Gesamtschule (Bockmühle) erworben. Ziel ist die Sicherung des Grundstücks, um eine Sporthalle zu bauen.

Bis zur Errichtung der Sporthalle wird die Liegenschaft als Mitarbeiterstellplatzanlage eines ortsansässigen Unternehmens genutzt.

Quelle: LANUV, Verrwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Öhder Straße / Wupper

BRACHFLÄCHEN

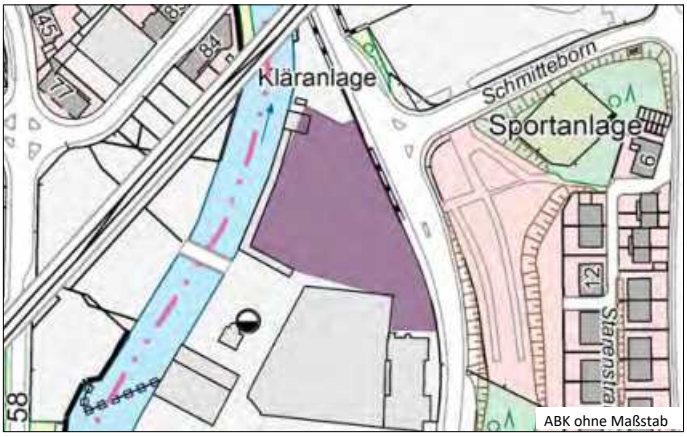
8-1022-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	81 - Rauental
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	5.074,13 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie, Wupper
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	-



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 16.04.2025

Der Standort gehört zur Kernfläche eines Produktionsstandortes. Die Umgebungsnutzung ist überwiegend gewerblich-industriell geprägt. Östlich des Standortes schließt sich ein Wohnbaugebiet an.

Das Unternehmen hat in den vergangenen Jahren einen umfassenden Sanierungs- und Rückbauprozess vollzogen. Die zurückgebauten Flächen dienen dem Unternehmen langfristig als Betriebserweiterungsstandort.

Es handelt sich um einen klimatisch vorbelasteten Bereich.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Steinhauser Str./Am Kriegermal

BRACHFLÄCHEN

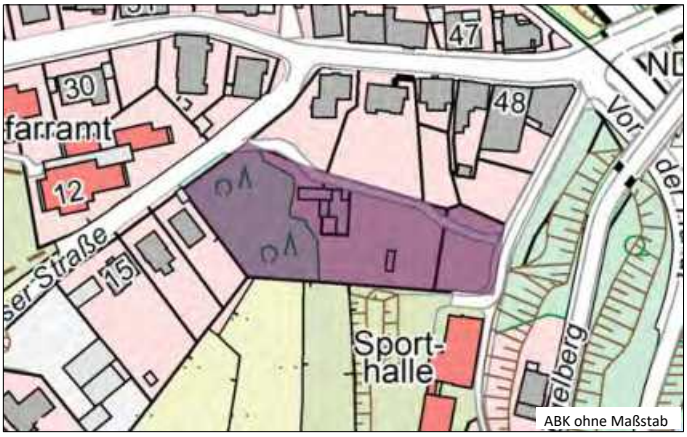
8-1558-1

Stadtbezirk/e:	8 - Langerfeld-Beyenburg
Quartier/e:	87 - Beyenburg-Mitte
Eigentümer:	mehrere Privatpersonen

Flächengröße:	3.948,08 m² (circa 0,4 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne:	724_3 (Rechtskraft 23.09.1993)

Topografie:	hängig (nach Nordosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Mischgebiet, Gartenfläche/n, Kirche, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	ca. 1995



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.07.2025

Die dargestellte Fläche liegt im Bezirk Beyenburg-Mitte.

Es handelt sich um den ehemaligen Standort einer Gärtnerei, der in den 1990er Jahren aufgegeben wurde. Derzeit findet auf einem kleinen Teil der Fläche eine ungeordnete Lagernutzung statt. Der Bebauungsplan setzt hier ein Mischgebiet fest.

Zur Aktivierung des Standortes würde sich hier aufgrund der umliegenden Bestandsnutzung ein wohnbauliche Nachnutzung anbieten. Auch eine Nutzung für Zwecke des Gemeinbedarfs wäre denkbar. Gegebenenfalls müsste das Planungsrecht angepasst werden.

Eine Einbeziehung der städtischen südlich angrenzenden Sporthalle wäre dann zu prüfen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

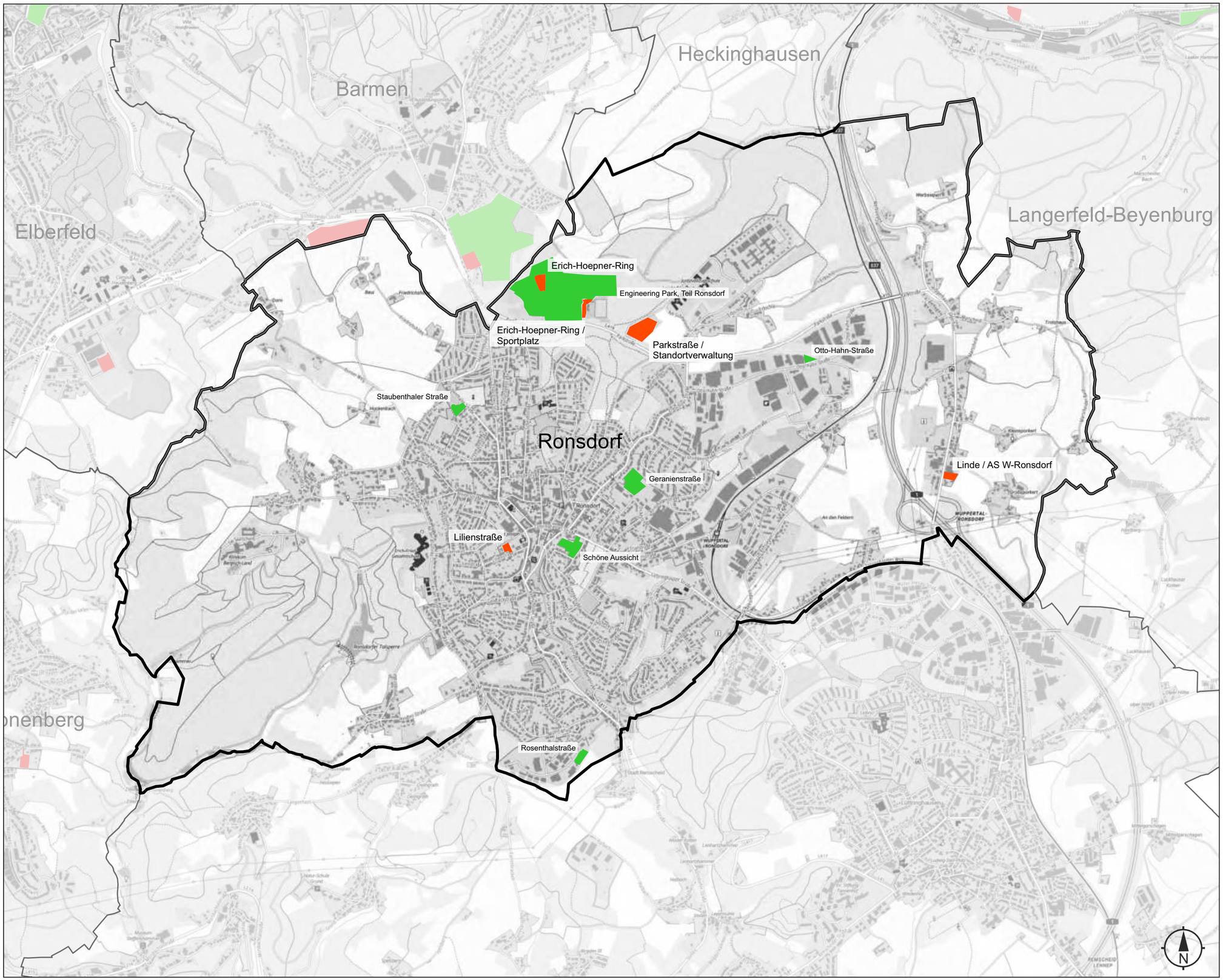
Ggfs. Anpassung des Planungsrechts

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	erforderlich
Entwicklungsaussichten:	mittel

Handlungsprogramm Brachflächen 2025

Stadtbezirk Ronsdorf



aktuelle Brachflächen

entwickelte Brachflächen

IMPRESSUM

Herausgeber:	Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
Bearbeitung:	Ressort Stadtentwicklung und Städtebau gez.: Neuguth
Layout:	Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
Kartengrundlage:	GW_2021
Datenstand:	31.07.2025

Stadtbezirk Ronsdorf

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Bewertung		Entwicklungs-aussichten
			Empfohlene Nutzung	Revitalisierung	
Lilienstraße	2.159	Gewerbe/Industrie	Wohnbaufläche	gestartet	schwierig
Linde / AS W-Ronsdorf	2.970	Soziale Infrastruktur Kindertagesstätte	Mischgebiet, Gewerbl. Baufläche, Fläche Gemeinbedarf	nicht erforderlich	gut
Erich-Hoepner-Ring	5.249	Militär	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut
Parkstraße / Standortverwaltung	15.632	Militär	Fläche Gemeinbedarf: Forensik	gestartet	gut
Erich-Hoepner-Ring / Sportplatz	3.277	Militär	Gewerbliche Baufläche	abgeschlossen	gut

Entwickelte Brachflächen: 2005 - 2025 **Stadtbezirk Ronsdorf**

Bezeichnung	Größe qm	Bisherige Nutzung	Neue Nutzung
Geranienstraße	13.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Otto-Hahn-Straße	2.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Rosenthalstraße	5.000	Gewerbe/Industrie	Gewerbliche Baufläche
Engineering Park, Teil Ronsdorf	132.000	Militär	Gewerbliche Baufläche
Staubenthaler Straße	4.000	Infrastruktur sozial: Krankenhaus	Fläche Gemeinbedarf (KITA)
Schöne Aussicht	10.000	Gewerbe/Industrie	Einzelhandel

Lilienstraße

BRACHFLÄCHEN

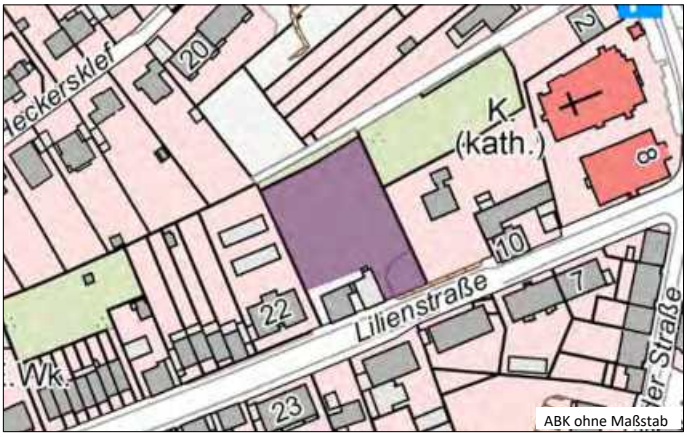
9-0235-2

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

Flächengröße:	2.158,68 m² (circa 0,2 ha)
Lage:	verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Kirche, Kindertagesstätte
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe:	ca. 2014



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.04.2025

Es handelt sich bei der Potenzialfläche um das Gelände einer ehemaligen Fabrik.

Die Gebäude sind auf der Grundlage eines Rückbau- und Entsorgungskonzeptes 2015 zurückgebaut worden.

Die Potenzialfläche befindet sich in der Nähe des Ronsdorfer Zentrums, der Ortskern ist fußläufig erreichbar. Die nähere Umgebung ist durch Wohnungsbau geprägt. Die katholische Kirche und ein Kindergarten befinden sich in direkter Nachbarschaft.
Schwierige Eigentumsverhältnisse haben bisher eine Entwicklung erschwert. Auch die Einschaltung des Flächenpools NRW (heute Bau.Land. Partner NRW) konnte nicht zur Lösung des Konflikts beitragen.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Wohnbaufläche
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	schwierig

Linde/AS W-Ronsdorf

BRACHFLÄCHEN

9-0402-2

Stadtbezirk/e:	9 - Ronsdorf
Quartier/e:	95 - Erbschlö-Linde
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	2.970,37 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Landschaft
Flächennutzungsplan:	Fläche für den Gemeinbedarf - Soziale Zwecke
Bebauungspläne:	keine

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Autobahn, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	2020

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 17.06.2025

Ende Juli 2020 wurde die eingruppige evangelische Kindertagesstätte aus Kostengründen geschlossen.

Der Standort befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage an der Hauptverkehrsachse Linde in unmittelbaren Umfeld zur Autobahnanschlussstelle zur A1 Wuppertal-Ronsdorf. Das Grundstück ist eben, gut geschnitten und bietet mit einer Größe von ca. 3.000 m² ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung.

Die nähere Umgebung weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf: Wohnen und Gewerbe. Der benachbarte Einzelhandelsbetrieb (Gartenmarkt) wurde geschlossen. Es gibt Planungsideen zur Nutzungänderung in Richtung Wohnen. Gleichwohl ist der Bereich durch die Autobahnnähe stark verlärmt. Mit Rücksicht auf die wohnbauliche Nutzung eignet sich die Liegenschaft primär für nicht störendes Gewerbe bzw. auch für die Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung.

Im Frühjahr 2024 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Informationen zur Nachfolgenutzung liegen nicht vor.
Der Versuch einer Kontaktaufnahme blieb erfolglos.

Quelle: Verwaltung; WZ vom 15.01.2020; RP vom 17.07.2020

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Mischgebiet, Gewerbliche Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	nicht erforderlich
Entwicklungsaussichten:	gut

Erich-Hoepner-Ring

BRACHFLÄCHEN

9-1417-1

Stadtbezirk/e:	9 - Ronsdorf
Quartier/e:	95 - Erbschlö-Linde
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

Flächengröße:	5.249,29 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1066 (Rechtskraft 04.12.2013)

Topografie:	bewegt
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Industrie
Brachfläche:	vormals Militär
Nutzungsaufgabe:	2004

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 16.04.2025

Der Standort ist Teil des Engineering Parks. Die Liegenschaft dient dem ortsansässigen Unternehmen als Betriebserweiterungsstandort.

Quelle: LANUV, Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut

Parkstraße / STOV

BRACHFLÄCHEN

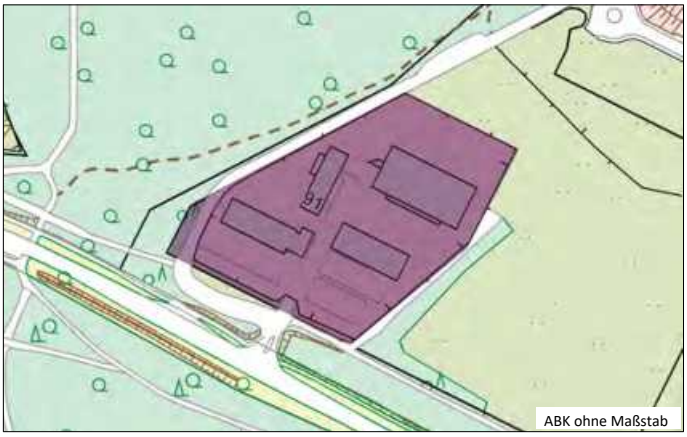
9-1549-0

Stadtbezirk/e:	9 - Ronsdorf
Quartier/e:	95 - Erbschlö-Linde
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	15.632,10 m² (circa 1,6 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz

Regionalplan:	ASB für zweckgebundene Nutzungen
Flächennutzungsplan:	Sondergebiet - Landeseinrichtungen
Bebauungspläne:	1115V (Rechtskraft 04.01.2012)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wald, Landeseinrichtungen
Brachfläche:	vormals Militär
Nutzungsaufgabe:	Mitte 2000er Jahre



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 28.05.2025

Mit Aufgabe der Generalober Hoepner - Kaserne wurde auch die Nutzung der etwas westlich gelegenen Standortverwaltung (STOV) eingestellt.

Zunächst war hier der neue Standort der Bereitschaftspolizei geplant. Nunmehr soll der Standort durch eine Maßregelvollzugsklinik genutzt werden. Diese wird neben der Fläche der ehemaligen Standortverwaltung auch die benachbarte Grünfläche in Anspruch nehmen.
Mit dem Rückbau der Gebäude wurde 2024 begonnen. Die Bauzeit für die Klinik wird ca. zwei Jahre beanspruchen. Die Fertigstellung der Klinik ist für die 2. Jahreshälfte 2027 geplant.

Die Genehmigung des Bauvorhabens erfolgt auf Basis des § 37 BauGB und § 79 BauO NRW durch die Obere Bauaufsichtsbehörde bei Bezirksregierung Düsseldorf.

Quelle: Verwaltung, Drucksache Nr. VO/1298/24

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Fläche für den Gemeinbedarf
Revitalisierung:	gestartet
Entwicklungsaussichten:	gut

Erich-Hoepner-Ring / Sportplatz

BRACHFLÄCHEN

9-1652-0

Stadtbezirk/e:	9 - Ronsdorf
Quartier/e:	95 - Erbschlö-Linde
Eigentümer:	öffentliche Institution/en

Flächengröße:	3.277,19 m² (circa 0,3 ha)
Lage:	sehr verkehrsgünstig
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche
Bebauungspläne:	1066 (Rechtskraft 04.12.2013)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Gewerbe, Sportanlage/n
Brachfläche:	vormals Militär
Nutzungsaufgabe:	2004

ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 04.09.2025

Es handelt sich um eine Restfläche, die nach der erfolgreichen Reaktivierung der ehemaligen Generalober Hoeper Kaserne, verblieben ist.

Sie besitzt eine gewerbliche Festsetzung. Gleichwohl schränkt die festgesetzte Grünfläche im Norden der betreffenden Liegenschaft als auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht parallel zur westlichen Grundstücksgrenze die Nutzbarkeit der Fläche ein.

Sie steht im Eigentum der Bundesfernstraßenverwaltung der Bundesrepublik Deutschland.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Nutzungsperspektive / Bewertung

Empfohlene Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Revitalisierung:	abgeschlossen
Entwicklungsaussichten:	gut