

Quartalsbericht I/2026

WOHNRAUMENTWICKLUNG

Gliederung

1. Anlass	2
2. Baufertigstellungen von Wohnungen	2
3. Abgänge von Wohnungen	4
4. Wohnungsleerstand	5
5. Entwickelte / gebaute Wohnbaupotenzialflächen	6
6. Große Wohnbauentwicklungsflächen	6
7. Steckbriefe der großen Wohnbauentwicklungsflächen	7
Impressum	35

1. Anlass

Mit Beschluss vom 16.11.2021 hat der Rat der Stadt Wuppertal mit der VO/1473/21 die Verwaltung beauftragt, ein Monitoring der Wohnraumentwicklung zu erarbeiten. Dieses Monitoring soll mit quantitativen und qualitativen Parametern darstellen, wie viele Wohneinheiten in Wuppertal pro Quartal geschaffen oder umgewandelt werden konnten und ist dem Ausschuss mit jedem Quartal fortschreibend vorzulegen. Für die Wohnraumentwicklung stehen Quartalszahlen nicht zuverlässig zur Verfügung. Die Quartalsberichte enthalten die dem Ressort 101 jeweils zugänglichen Zahlen. Über die größten Wuppertaler Wohnbauentwicklungsflächen wird qualitativ berichtet. Änderungen zum vorherigen Quartalsbericht sind jeweils **gelb** markiert.

2. Baufertigstellungen von Wohnungen

Anzahl fertiggestellter Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden in den Stadtbezirken **im Jahr 2025** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

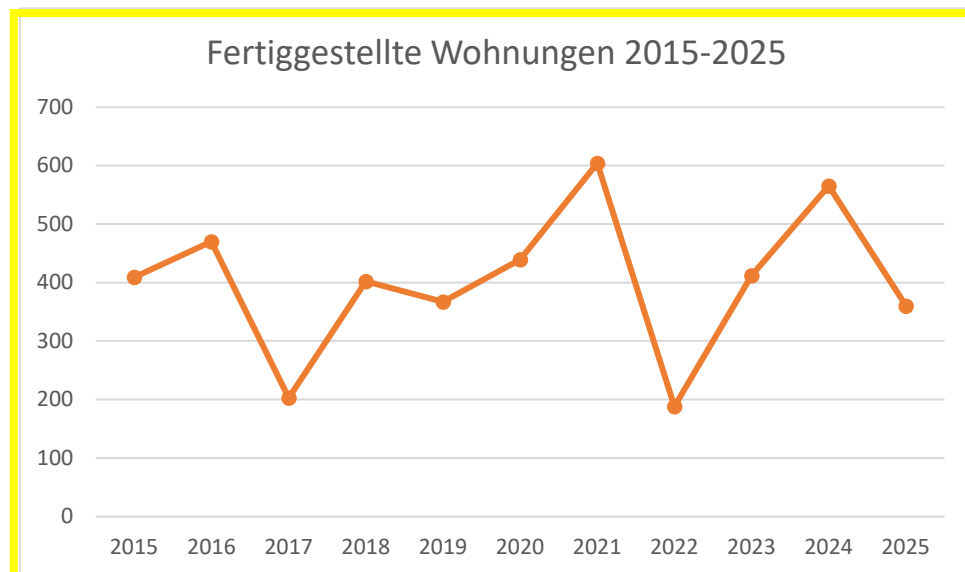
	Nichtwohngebäude			Ein- und Zweifamilienhaus			Mehrfamilienhaus			Summe
	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	
0 Elberfeld	0	-2	0	2	0	0	52	5	0	57
1 Elberfeld West	0	0	0	0	0	0	20	3	0	23
2 Uellendahl-Katernberg	0	0	0	26	2	0	14	2	0	44
3 Vohwinkel	0	0	0	13	1	0	0	3	0	17
4 Cronenberg	0	1	0	12	3	0	4	3	0	23
5 Barmen	0	0	-2	46	1	1	12	14	14	86
6 Oberbarmen	2	0	0	11	2	2	24	10	18	69
7 Heckinghausen	0	0	0	6	3	1	0	4	4	18
8 Langerfeld-Beyenburg	0	-1	0	4	3	2	0	0	0	8
9 Ronsdorf	0	1	0	4	-2	0	9	3	0	15
Summe	2	-1	-2	124	13	6	135	47	36	360

Erläuterungen: NEU = Neue Wohnungen durch Errichtung eines neuen Gebäudes, BEST = Neue Wohnungen durch Bautätigkeit an bestehendem Gebäude, ÄND = Neue Wohnungen durch Nutzungsänderung

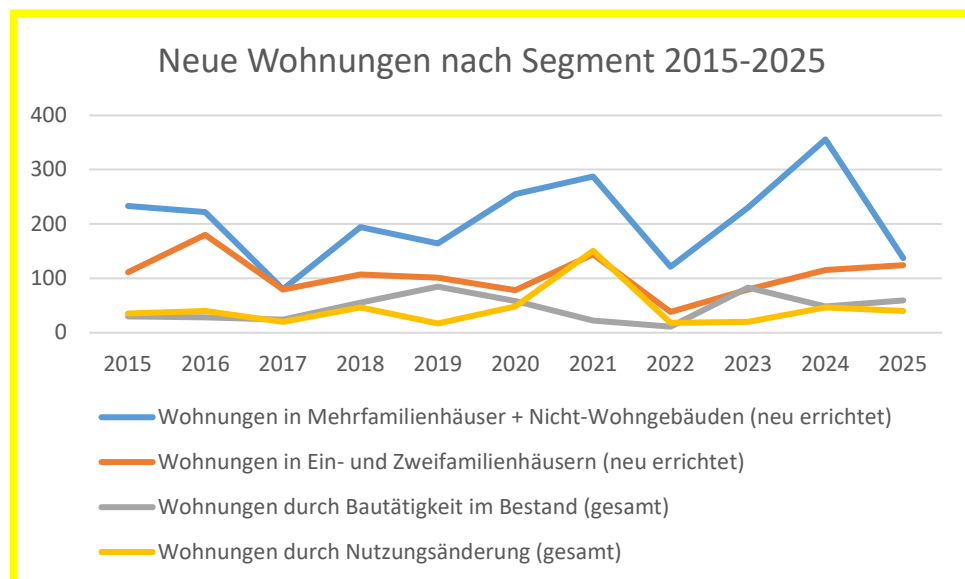
Nach Stadtbezirken können folgende Veränderungen zum Vorjahr in Bezug auf Bevölkerung und die Baufertigstellungen von Wohnungen genannt werden (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen):

	Einwohner 31.12.2024		Einwohner 31.12.2025	Neue Woh- nungen 2024		Neue Woh- nungen 2025
0 Elberfeld	68.326	↘	68.208	35	↗	57
1 Elberfeld West	28.452	↘	28.296	51	↘	23
2 Uellendahl-Katernberg	37.702	↘	37.611	54	↘	44
3 Vohwinkel	31.258	↘	31.228	73	↘	17
4 Cronenberg	20.657	↘	20.468	16	↗	23
5 Barmen	62.825	↗	63.036	225	↘	86
6 Oberbarmen	47.896	↘	47.732	8	↗	69
7 Heckinghausen	22.659	↘	22.408	11	↗	18
8 Langerfeld-Beyenburg	23.716	↘	23.501	34	↘	8
9 Ronsdorf	22.164	↘	22.121	58	↘	15
	365.655	↘	364.609	565	↘	360

Zahl der insgesamt baufertiggestellten Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Wohnungen in bestehenden Gebäuden) von 2015 bis 2025 in Wuppertal (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)



Baufertigstellungen in Wuppertal 2015 – 2025 nach Gebäuden, Bautätigkeit im Bestand und Nutzungsänderungen (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen):



Anzahl **fertiggestellter Wohnungen** einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal 2018 – 2025 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Quartal	6	25	80	54	1	23	48	28
II. Quartal	12	29	19	15	3	40	21	17
III. Quartal	67	66	72	102	6	15	85	15
IV. Quartal	317	247	270	433	178	334	411	300
Summe	402	367	439	604	188	412	565	360

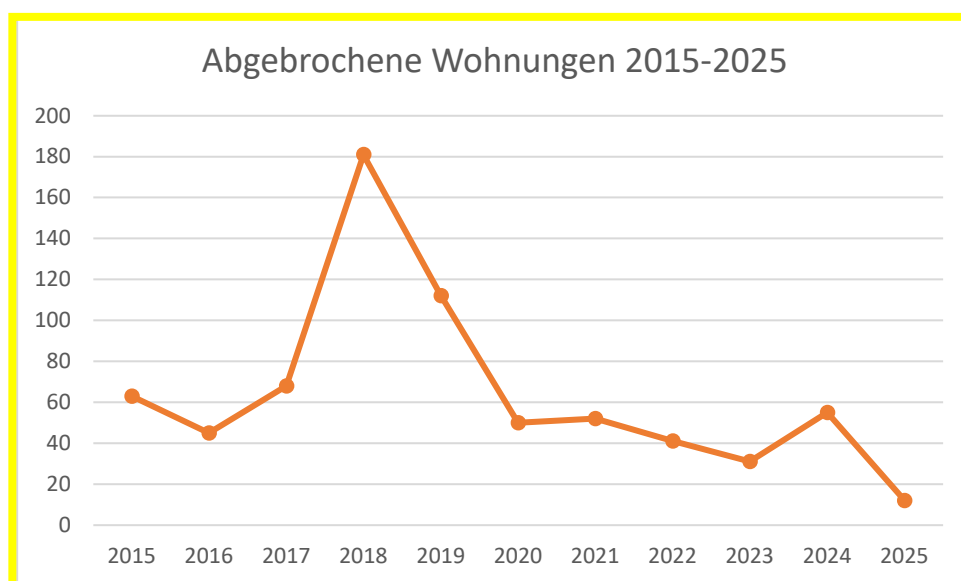
Anzahl **Baugenehmigungen von Wohnungen** einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden pro Quartal 2018 – 2025 in Wuppertal (Quelle: Statistische Quartalsberichte Stadt Wuppertal)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
I. Quartal	339	123	62	45	182	104	70	22
II. Quartal	54	154	65	113	102	131	79	140
III. Quartal	309	124	70	183	135	128	76	159
IV. Quartal	93	192	96	228	215	52	198	77
Summe	795	593	293	569	634	415	423	398

3. Abgänge von Wohnungen

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

Zahl der insgesamt abgebrochenen Wohnungen von **2015 bis 2025** in Wuppertal (Quelle: Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)

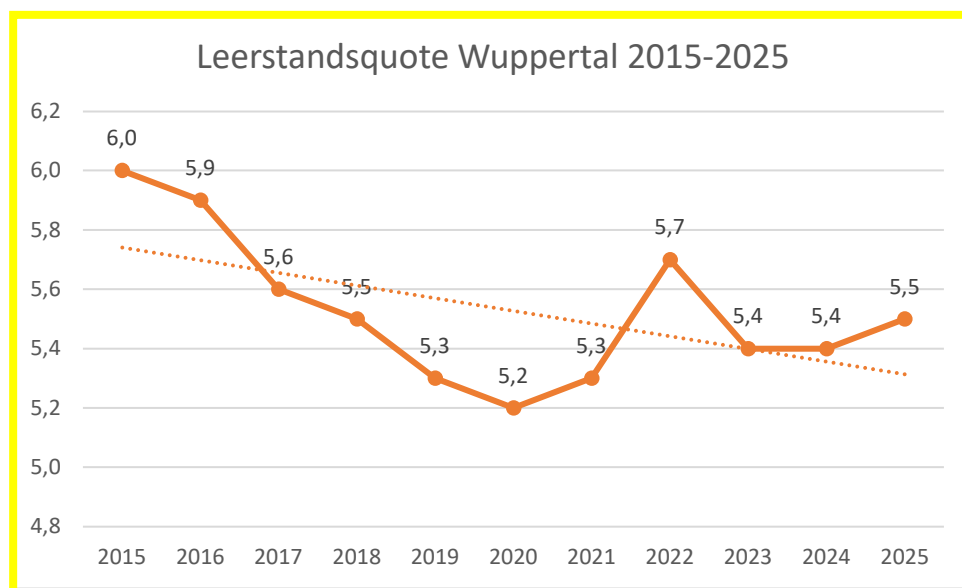


4. Wohnungsleerstand

Leerstandsquote **2024 und 2025 bei Wohnungen in Gebäuden mit Wohnungen** in Wuppertal nach Stadtbezirken (Ablesezeitraum jeweils Mitte des Jahres) und statistisch geprüfte Größenordnung an leerstehenden Wohnungen (gerundet); (Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)

	leerst. Wohnungen (ca.)	Leerstandsquote 2023/24		leerst. Wohnungen (ca.)	Leerstandsquote 2024/25
0 Elberfeld	2.300	5,8	→	2.350	5,8
1 Elberfeld West	1000	6,0	↗	1000	6,1
2 Uellendahl-Katernberg	800	3,9	↗	850	4,1
3 Vohwinkel	750	4,5	→	750	4,5
4 Cronenberg	650	5,3	→	650	5,3
5 Barmen	2.150	5,9	↗	2.200	6,0
6 Oberbarmen	1.700	6,4	↘	1.650	6,2
7 Heckinghausen	650	5,2	→	650	5,2
8 Langerfeld-Beyenburg	800	5,9	↗	800	6,1
9 Ronsdorf	500	4,1	↗	500	4,2
Summe gerundet	11.300	5,4	↗	11.400	5,5

Leerstandsquote Gesamtstadt **2015 bis 2025** (Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen)



Quelle: Stromzähler Wuppertaler Stadtwerke und Ressort 101.3 Statistik und Wahlen

5. Entwickelte Wohnbaupotenzialflächen

Es wurden in diesem Quartal keine Flächen aus dem Potenzialflächenkataster herausgenommen, bei denen die Bautätigkeiten weit fortgeschritten oder beendet oder die zielgemäß entwickelt sind.

6. Große Wohnbauentwicklungsflächen

Zu den großen Wohnbauentwicklungsflächen zählen alle Wohnbaupotenzialflächen, auf denen über 30 WE geplant sind, die nicht blockiert sind, konkrete Entwicklungschancen haben und bei denen dauerhaft Aktivitäten seitens der Eigentümer/innen und der Verwaltung zu verzeichnen sind.

Die Entwicklungsstände sind folgendermaßen definiert:

in Vorbereitung – Ein Projekt auf der Fläche ist im offiziellen Arbeitsprogramm der Bauleitplanung, hat aber noch keinen Aufstellungsbeschluss; die Fläche wird von der Verwaltung unter aktiver Mitwirkung der Eigentümer/innen vorbereitet; ein Projekt auf der Fläche ist Gegenstand einer laufenden Bauvoranfrage.

in Entwicklung – Für ein oder mehrere Bauvorhaben auf der Fläche wurde ein B-Planverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss); die Fläche ist im offiziellen Arbeitsprogramm von R 105.1, und/oder die Fläche befindet sich im FNP-Änderungsverfahren; ein Projekt auf der Fläche ist Gegenstand eines laufenden Baugenehmigungsverfahrens.

in Realisierung / im Bau – Auf der Fläche haben Erdarbeiten oder Hochbauaktivitäten begonnen; der Baubeginn ist von der Bauaufsicht eingetragen; im Luftbild sind Arbeiten auf dem Grundstück / Gelände erkennbar.

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

Wohnbauentwicklungsflächen mit mehr als 30 möglichen Wohneinheiten (WE)

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	mögl. WE	Größe / qm	Entwicklungsstand
VO	Nathrather Straße/ Lokschuppenareal	Innenentwicklung	450	56.144	in Entwicklung
BA	Bahnhof Heubrich	Innenentwicklung	427	58.418	im Bau
UK	RPD-Oberdüsseler Weg/Navigeser Straße	Außenentwicklung	340	150.853	in Entwicklung
BA	Barmer Bogen/Siegesstr.	Innenentwicklung	300	31.815	in Entwicklung
RO	Marktstraße/Bandwirkerquartier	Innenentwicklung	115	9.111	ohne Aktivitäten
BA	Dietrich-Bonhoeffer-Weg	Innenentwicklung	110	24.506	ohne Aktivitäten
LB	Spitzenstraße Nord	Innenentwicklung	100	20.517	in Entwicklung
OB	Schwarzbach Süd	Innenentwicklung	99	12.145	in Entwicklung
EW	Briller Straße/Katernberger Str.	Innenentwicklung	90	9.732	in Entwicklung
CR	Kemmannstraße/Im Brackel	Innenentwicklung	85	28.513	in Entwicklung
BA	Christbusch/Ritterstr.	Innenentwicklung	75	5.354	ohne Aktivitäten
RO	Schenkstraße/An den Friedhöfen	Außenentwicklung	75	27.875	in Entwicklung
EL	Barmenia Allee/Ronsdorfer Str.	Innenentwicklung	61	7.104	ohne Aktivitäten
CR	Oberheidter Straße/ Häusgesbusch	Innenentwicklung	61	18.124	ohne Aktivitäten
BA	RPD-Hatzfelder Büsche	Innenentwicklung	55	25.053	in Entwicklung
EL	Hardtstr./Marienhospital	Innenentwicklung	54	5.756	im Bau
EW	Friedrich-Ebert-Straße	Innenentwicklung	48	4.352	in Entwicklung
OB	Germanenstraße	Innenentwicklung	47	3.217	in Entwicklung
EW	Nützenberger Straße	Innenentwicklung	45	5.809	in Vorbereitung
EL	Fuhlrottstraße	Innenentwicklung	45	5.904	in Vorbereitung
BA	Eschenstraße	Innenentwicklung	42	4.145	in Entwicklung
LB	Spitzenstraße Süd	Innenentwicklung	40	6.464	in Entwicklung
HE	Obere Lichtenplatzer Straße	Innenentwicklung	36	8.261	ohne Aktivitäten
UK	Hainstraße/Schmachtenbergweg	Innenentwicklung	36	5.116	in Vorbereitung
RO	Holthäuser Straße/An der Blutfinke	Innenentwicklung	33	11.477	in Entwicklung
OB	Stahlsberg	Innenentwicklung	32	3.878	im Bau
VO	Dasnöckel/Ehrenhainstr.	Innenentwicklung	24	5.591	in Entwicklung

* Die Potenzialfläche Löhrrerlen/Am Eckstein wurde aus der Liste der aktiven Wohnbaupotenzialflächen genommen, da sie einer Nutzung als Interimsstandort für Schulen zugeführt wird.

7. Steckbriefe der großen Wohnbauentwicklungsflächen

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

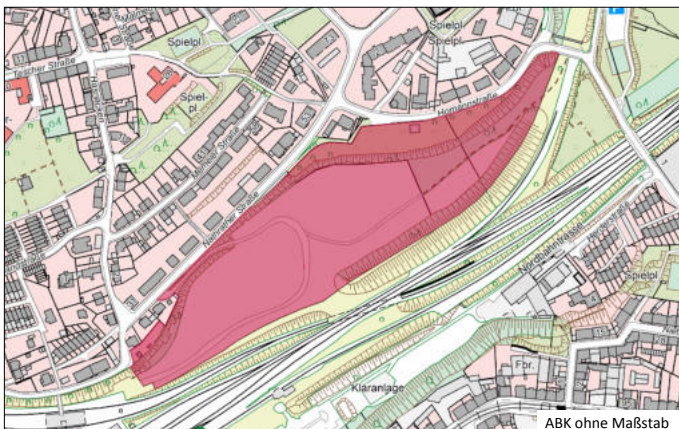
Die Reihenfolge der Steckbriefe richtet sich absteigend nach der Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten auf den Entwicklungsflächen.

Nathrather Straße/Loschuppenareal

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCH
EN

3-0137-0

Stadtbezirk/e: 3 - Vohwinkel Quartier/e: 32 - Tesche Eigentümer: Privatperson	Flächengröße: 56.143,90 m ² (circa 5,6 ha) Lage: zentrumsnah ÖPNV-Qualität: sehr gut Nähe zu: Regional- und S-Bahnanschluss, Fahrradtrasse, Bushaltestelle
Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Flächennutzungsplan: Bahnanlage - Eisenbahn Bebauungspläne: 1212 (Aufstellungsbeschluss 27.03.2025), 170 (Rechtskraft 30.12.1964)	Topografie: in einer Senke Umgebungsnutzung: Wohnen, Bahnfläche/n Brachfläche: vormals Verkehr Nutzungsaufgabe: nicht bekannt
Bisherige Nutzung: Bahnfläche/n Bestand Bebauung: keine	Äußere Erschließung: vorhanden Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die Bahnbrache stellt eines der größten Wohnbauflächenpotenziale in Wuppertal dar. Sie befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vohwinkler Zentrums und des Bahnhofs sowie in direkter Nähe zur Nordbahntrasse. Auch für Pendler nach Düsseldorf hat der Standort eine hohe Lagegunst. Die Fläche liegt deutlich unterhalb des Geländeniveaus der Nathrather Straße. Es bestehen Pläne zur Aufschüttung des Geländes, um die starken Höhenunterschiede auszugleichen. Im Rahmen der BUGA 2031-Planung wurde die Fläche "Loschuppen-Areal" mit einbezogen. Ein Städtebaulicher Wettbewerb für ein neues Wohnquartier hat 2024 stattgefunden. Die Investorengruppe möchte den 2. Preis realisieren (Gerber Architekten mit scheuven + wachten plus, Dortmund). Dieser sieht eine reduzierte Geländeauffüllung vor. Es soll ein modernes, autoarmes Quartier im Kontext der BUGA entstehen. Der eingebettete Park wird temporär für die BUGA genutzt werden. Es entstehen ca. 450 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Am 27.03.25 erfolgte der erneute Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 1212 - BUGA 5 / Loschuppenareal -. Am 18.05. und am 01.06.26 fand die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Es ist geplant, den westlichen 1. Bauabschnitt bis zur BUGA 2031 zu errichten. Ab 2028 wird das östliche Gelände für die BUGA hergerichtet.

Quelle: Verwaltung, wuppertal-total.de 21.01.25, WR 14.03.25, WZ 20.05.26

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung, Bauanträge, Baumaßnahme

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	Verfügbarkeit:	mittelfristig
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren	Entwicklungsaussichten:	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	Mögliche Wohneinheiten:	450 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

RPD-Oberdüsseler Weg/Navigeser Straße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

2-0318-0

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

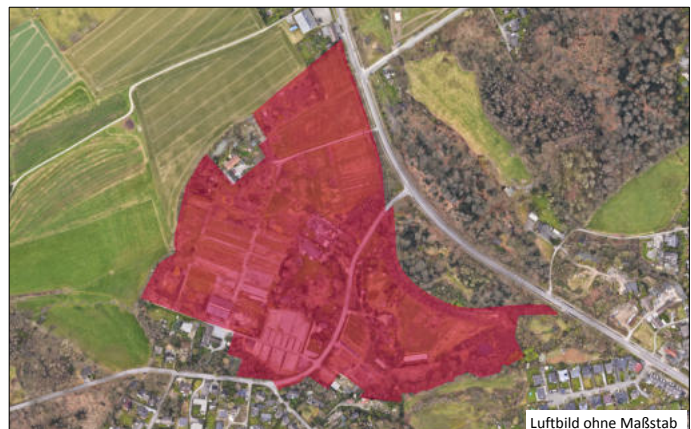
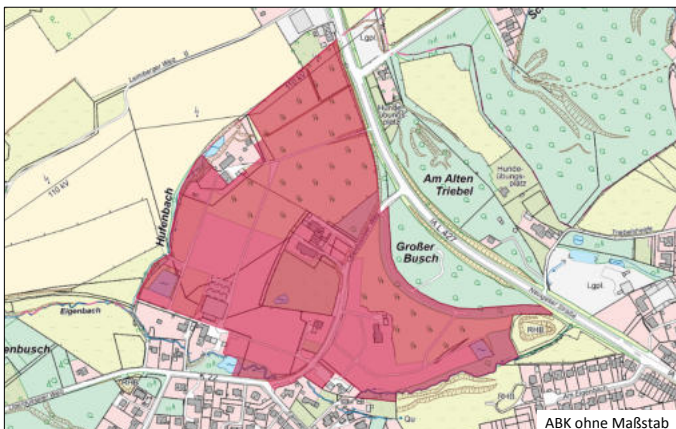
Flächengröße:	150.852,75 m ² (circa 15,1 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

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

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

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.05.2026

Die Fläche wurde mit der 1. Änderung des RPD auf Beschluss des Rates (26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche im Regionalplan dargestellt. Der Standort liegt nörd. der Siedlung Eckbusch am Rand von Uellendahl. Die S-Bahn-Station Rosenhügel (Velbert) ist per Bus in ca. 10 min erreichbar. Die Nahversorgung ist verbessert worden, bleibt jedoch ausbaufähig. Grundschule und Kita sind ca. 500-650 m Luftlinie entfernt. Die ansässige Gärtnerei hat ihren Betrieb Ende 2021 aufgegeben. Insgesamt stehen mit Flächen zweier weiterer Eigentümer ca. 15 ha Potenzial zur Verfügung. Ein Projektentwickler hat die Gärtnereiflächen gesichert. Ein Zielbeschluss zur Entwicklung wurde 03/2022 gefasst. Eine Erweiterung der Fläche um drei Hektar wurde 09/2022 ergänzend beschlossen. Der Wettbewerb wurde mit einer Öffentlichkeitsbeteiligung verknüpft. Das Preisgericht wählte am 15.12.22 den Entwurf vom Büro Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH als Siegerentwurf aus. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1288 erfolgte am 01.06.2023. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand Ende 2023 statt. In 2024 wurden v.a. wasserrechtliche Fragestellungen (neue Quellbereiche, Gewässer) abgestimmt. Im ersten Quartal 2025 erfolgte eine Anpassung des Bebauungskonzeptes. Details zur Erschließung und zum Bebauungskonzept sind noch in Abstimmung. Insbesondere im östlichen Teilbereich wird das Konzept derzeit unter Berücksichtigung von fachlichen Erkenntnissen überarbeitet.

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung	Verfügbarkeit:	mittelfristig
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren	Entwicklungsaussichten:	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	Mögliche Wohneinheiten:	340 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

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

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

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Grünfläche

Bebauungspläne: 1241_2A (Rechtskraft 14.01.2026), 1241_2B (Sonderbeschluss 06.06.2024),

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Wohnen

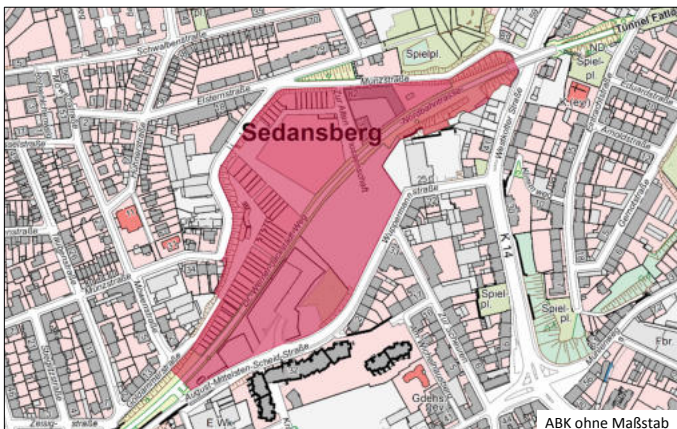
Brachfläche: vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe: 1990er Jahre

Bisherige Nutzung: Bahnfläche/n

Bestand Bebauung: Recyclinghof, Einzelgebäude

Äußere Erschließung: vorhanden

Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Es handelt sich um ein zentrumsnahes ehemaliges Bahnhofsgelände in Barmen. Die Fläche ist überwiegend eben, im Bereich zur Wupperringstraße stark hängig. Die Nordbahntrasse quert das Gelände und teilt es in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Im nördlichen Bereich findet eine Grundwassersanierung statt. Im Hangbereich zur Wupperringstraße befindet sich eine weitere 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/I erlangte am 16.09.2021 Rechtskraft. Die Hochbaumaßnahmen sind hier in Umsetzung. Die Baufelder WA1 und WA3 im nördlichen Teilbereich sind bereits komplett bebaut. 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. An der August-Mittelsten-Scheid Straße sind Bauanträge für Geschosswohnungsbau in Bearbeitung. Für die zentrale Wohnanlage des 3. Bauabschnitts fand im Dezember 2025 der Spatenstich statt.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baubeginn, Baumaßnahme

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand: im Bau
Restriktionen: Altlasten

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: sehr gut
Mögliche Wohneinheiten: 427 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Barmer Bogen/Siegesstraße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

5-0172-0

Stadtbezirk/e: 5 - Barmen

Quartier/e: 51 - Fr.-Engels-Allee, 57 - Kothen

Eigentümer: Privatperson

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

Lage: zentrumsnah

ÖPNV-Qualität: sehr gut

Nähe zu: Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Bahnanlage - Eisenbahn, Grünfläche

Bebauungspläne: 1281 (Aufstellungsbeschluss 25.08.2022)

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Mischgebiet, Bahnfläche/n, Kultur-/Freizeiteinrichtung

Brachfläche: vormals Verkehr

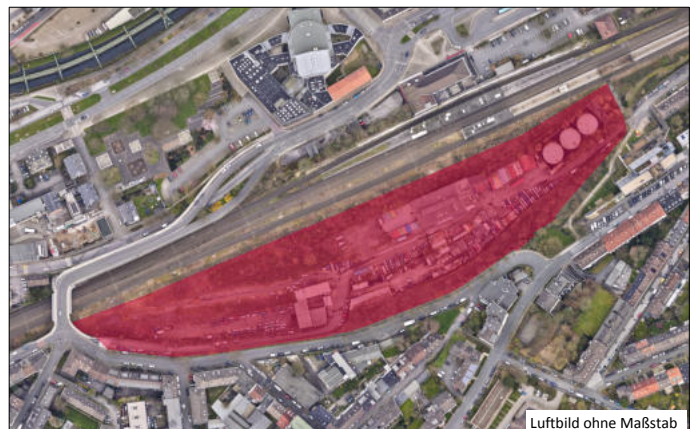
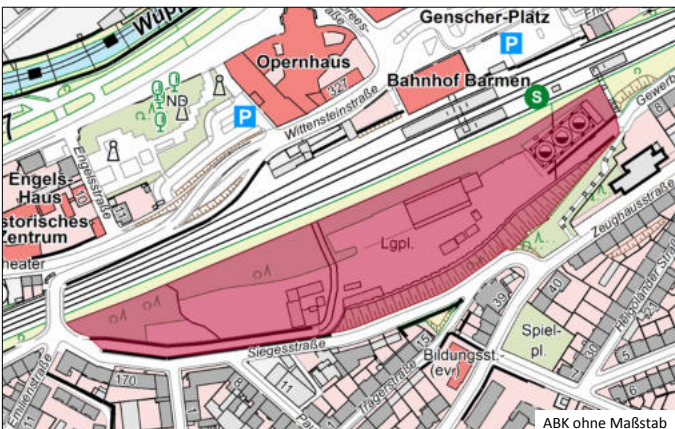
Nutzungsaufgabe: nicht bekannt

Bisherige Nutzung: Gewerbe

Bestand Bebauung: Hallen, Öltanks

Äußere Erschließung: vorhanden

Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.05.2026

Das Gebiet befindet sich in Innenstadtnähe am Barmer Bahnhof. Die Einzelhandelsversorgung ist gut, Schulen, Kindergärten sowie Kultureinrichtungen sind zu Fuß erreichbar. Die Fläche ist vorbelastet (Lärm, Altlasten, Stützmauer im SO). Ein verrohrter Bachlauf ist zu berücksichtigen. Mit Verkauf der Flächen an einen Investor wurde eine Wohnbauentwicklung angestrebt, die mit einer Bodenaufschüttung verbunden ist. Zur Sicherung der städtebaul. Qualitäten und Zukunftsfähigkeit wurde 2021 ein Wettbewerb "Barmer Bogen" ausgelobt. Am 10.02.22 fasste der Rat einen Zielbeschluss. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs wurde weiter entwickelt. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 1281 erfolgte am 25.08.22. Es laufen Abstimmungen (Bahn, Investor, Stadt) zur barrierefreien Anbindung der Fläche an den Bahnhof und den Bahnhofsvorplatz / Busbahnhof. Die frühzeitigen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt. Die wesentlichen Gutachten liegen vor. Es erfolgt derzeit die Auswertung sowie die Erstellung der für die öffentliche Auslegung erforderlichen Unterlagen. Anbindung des Wohngebiets an den Barmer Bahnhof durch eine Tunnelverlängerung wurde in 04/2025 in Zusammenarbeit mit der DB eine Förderanfrage beim VRR eingereicht. Das Projekt wurde in den Förderkatalog des VRR aufgenommen. **Der Veröffentlichungsbeschluss ist für das IV. Quartal 2026 vorgesehen.**

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung

Potenzialart: Fläche mit B-Plan im Verfahren

Entwicklungsstand: in Entwicklung

Restriktionen: Lärmbelastung, Altlasten

Verfügbarkeit: mittelfristig

Entwicklungsaussichten: gut

Mögliche Wohneinheiten: 300 WE (nach vorliegendem Konzept)

Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau

Christbusch/Ritterstr.

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

5-0166-0

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

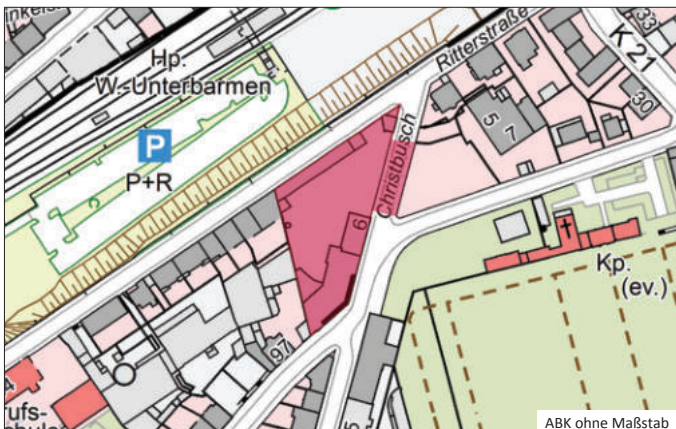
Flächengröße:	4.026,02 m ² (circa 0,4 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	ja

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.05.2026

Das Objekt Christbusch/Ritterstraße (ehem. Metallverarbeitung) steht seit 2009 leer und hat durch Vandalismus gelitten. Der Standort besitzt eine gute Lage. Der Bahnhof Unterbarmen ist fußläufig erreichbar, östlich befindet sich der Friedhof Unterbarmen. Der Wickülerpark, der in ca. 500 m Entfernung liegt, sichert die Nahversorgung. Der Bereich befindet sich in einem städtebaulichen Wandel. Eine Immobiliengesellschaft beabsichtigte, am Standort zwei Demenz-Wohngemeinschaften, 95 seniorengerechte Wohnungen für betreutes Wohnen und eine Tagespflege zu realisieren ("Christbusch4YOU"). Mit Aufstellung des B-Planes 1273 wurde 2021 ein Verfahren eingeleitet. Für den B-Planteile 1273/2 - Christbusch / Ritterstr. - (Christbusch4YOU) wurden am 31.08.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Offenlagebeschluss für den Teil 1273/1 erfolgte am 27.10.23. Bei der 3. Beratung des Vorhabens "Christbusch4YOU" im Gestaltungsbeirat wurde für den Bereich des B-Plans 1273/2 einhellig ein Qualifizierungsverfahren empfohlen. Allerdings hat sich der Projektentwickler nun aus dem Vorhaben zurückgezogen, entsprechend ist das Planverfahren zum Erliegen gekommen. Das Grundstück soll zwangsversteigert werden. Im Rahmen der Investorentour Wuppertal INSIDE 2025 wurde die Wohnbaufläche den Investoren präsentiert. **Bei der Zwangsversteigerung am 21.05.26 hat eine Gesellschaft das Grundstück erworben.**

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Entwicklungsbereitschaft, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	Verfügbarkeit:	mittelfristig
Potenzialart:	Fläche mit B-Plan im Verfahren	Entwicklungsaussichten:	mittel
Entwicklungsstand:	ohne Aktivitäten	Mögliche Wohneinheiten:	75 WE (nach Schätzung)
Restriktionen:	Altlasten	Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

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

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

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

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

Bisherige Nutzung: Wald
Bestand Bebauung: keine

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die Fläche liegt nordöstlich der Hardt im Übergangsbereich zur Parkanlage. Die Nordbahntrasse ist fußläufig erreichbar. Die Fläche des Landes NRW wurde in den 1980er Jahren überplant (Bebauungsplan Nr. 669). Die geplanten Wohnheime für die Justizvollzugsschule wurden nie realisiert, jedoch die Erschließung. Der B-Plan muss an neue Bebauungskonzepte angepasst werden. Die Fläche ist bewaldet und topografisch stark bewegt (Nordhang). Bei einer Ausweitung der Bebauung wäre nach Abstimmung mit der Forstbehörde eine Kompensation der festgesetzten Waldflächen an anderer Stelle möglich. Der Zielbeschluss zur Entwicklung der Fläche ist in den Gremien erfolgt (VO/0507/22). Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) hatte die Fläche bis 2021 mehrfach erfolglos ausgeschrieben. Bis Mitte Juli 2024 erfolgte ein erneutes Bieterverfahren im Höchstpreisverfahren. In der 1. Runde sind keine Kaufgebote eingegangen. Auch die 2. Bieterrunde bleibt erfolglos. Ein neues Bieterverfahren sollte im 2. bzw. 3. Quartal 2025 gestartet werden. Dies ist bisher noch nicht erfolgt. Hierfür wird der BLB die Fläche vorab in zwei Grundstücke teilen (getrennt durch den Böschungssprung), um den divergenten Ansprüchen an die jeweiligen Teilflächen durch unterschiedliche Investoren und Projektentwicklern gerecht zu werden. Im Rahmen der Investorentour Wuppertal INSIDE 2025 wurde die Wohnbaufäche durch die Verwaltung den den Investoren präsentiert.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Eigentümer mit Entwicklungsbereitschaft

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: FNP-Baufläche
Entwicklungsstand: ohne Aktivitäten
Restriktionen: Topographie, Wald

Verfügbarkeit: mittelfristig
Entwicklungsaussichten: mittel
Mögliche Wohneinheiten: 110 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau, Individualwohnungsbau

Marktstraße/Bandwirkerquartier

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCH
EN

9-0399-1

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

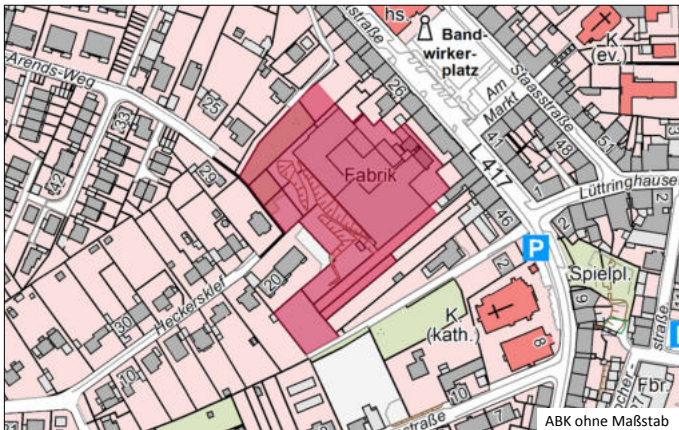
Flächengröße: 11.379,06 m² (circa 1,1 ha)
Lage: zentrumsnah
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung: Gewerbe
Bestand Bebauung: Fabrikgebäude

Äußere Erschließung: erforderlich
Wohnlage: gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die ansässige Firma (Hightech Gewebe) beabsichtigt eine Betriebsverlagerung. Das erforderliche B-Planverfahren 1250 mit der 115. FNP-Änderung besitzt hierfür seit 20.07.22 Rechtskraft. Die freiwerdende Fläche soll für Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Sie liegt an der Marktstraße im Zentrum von Ronsdorf. Die vorhandene Infrastrukturausstattung ist gut. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Ein städtebaulicher Wettbewerb (Mehrfachbeauftragung) als Grundlage für ein B-Planverfahren wurde am 22.03.22 entschieden. Es sind neun kompakte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 115 Wohnungen und Gründächern mit Photovoltaikanlagen sowie eine Tiefgarage mit 148 Stellplätzen vorgesehen, 20% als Sozialer Wohnungsbau gemäß Vorgabe der Stadt. Zugänge für den Fußgängerverkehr sind von der Marktstraße und vom Heckerklef aus vorgesehen. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 1277V - Marktstraße / Bandwirkerquartier - im Parallelverfahren mit der 150. FNP-Berichtigung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.08.22. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden. Im August 2023 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Im Rahmen der Investorentour Wuppertal INSIDE 2025 wurde die Wohnbaufläche den Investoren präsentiert. **Derzeit ruhen die weiteren Vermarktungstätigkeiten, da im ersten Schritt die Verlagerung der Firma erfolgen muss.**

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel von 25.05.20 und 26.03.22

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand: ohne Aktivitäten
Restriktionen: Altlasten

Verfügbarkeit: mittelfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 115 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau

Spitzenstraße Nord

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

8-0225-0

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

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

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: 1246_NORD (Aufstellungsbeschluss 05.09.2024),

Topografie: leicht hängig (nach Norden fallend)

Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe, Wohnen, Gewerbe

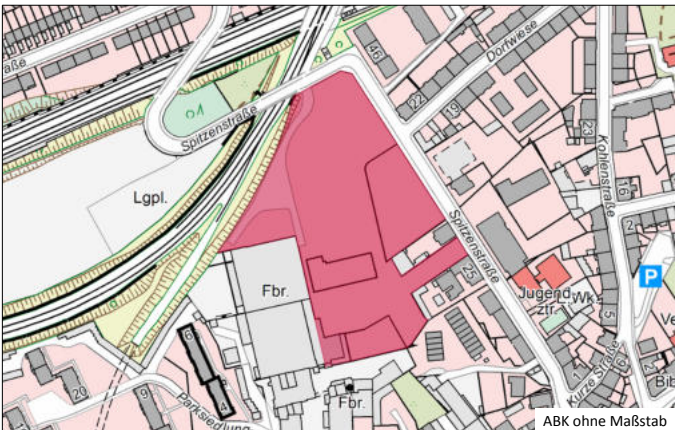
Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie
Nutzungsaufgabe: vor 1985

Bisherige Nutzung: Industrie, Gewerbe

Bestand Bebauung: zum großen Teil abgerissen

Äußere Erschließung: vorhanden

Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

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 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 Erschließung wird gegenüber der Dorfweise erfolgen. Zurzeit werden Gutachten erarbeitet. Auch müssen Bodenuntersuchungen aufgrund von zwischenzeitlichen Veränderungen des Geländes durch belasteten Boden eingeleitet werden.

Im nord-westlichen Bereich der Potenzialfläche wird im Zuge des "Radrings Wuppertal" die Langerfeldtrasse geplant. Dazu wird zu gegebener Zeit der Bebauungsplan erneut geteilt werden.

Quelle: Verwaltung, WZ 20.09.2021, WZ 28.07.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: Altlasten

Verfügbarkeit: mittelfristig
Entwicklungsaussichten: mittel
Mögliche Wohneinheiten: 100 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung: Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau,

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

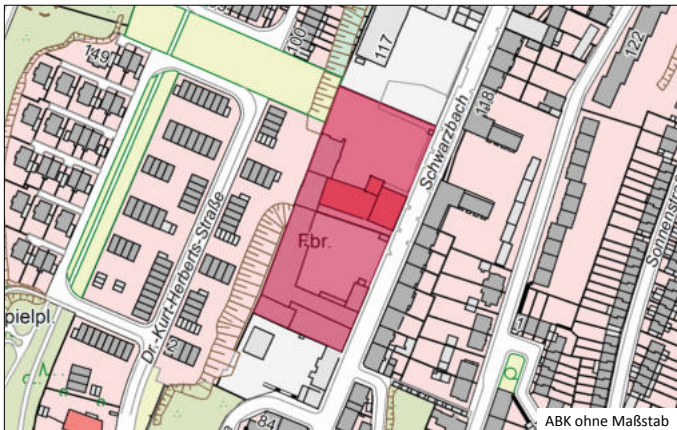
Flächengröße: 9.443,63 m² (circa 0,9 ha)
Lage: zentrumsnah
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

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

Bisherige Nutzung: Gewerbe
Bestand Bebauung: historische Fabrikgebäude

Äußere Erschließung:
Wohnlage: einfache Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

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

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauantrag

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: Altlasten

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 99 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau

Briller Straße/Katernberger Straße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

1-1527-2

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

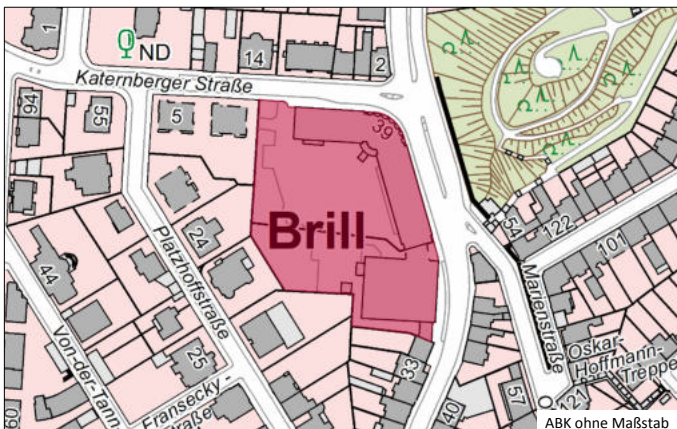
Flächengröße: 9.732,06 m² (circa 1,0 ha)
Lage: zentrumsnah
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Autobahnanschluss, regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

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: -

Bisherige Nutzung: Gemeinbedarf
Bestand Bebauung: Verwaltungs-, Technikgebäude

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 21.05.2026

Der Standort des ehem. Fernmeldeamtes genießt eine hohe Lagegunst am Rande des Briller Viertels mit unmittelbarer Nähe zur Elberfelder City. Er befindet sich an einer stark frequentierten Straße, der Robert-Daum-Platz mit dem gleichnamigen Schwebobahnhaltepunkt liegt in 500 Meter Entfernung. Die Liegenschaft ist mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaut, bestehend aus einem denkmalgeschützten Altbau von 1928 sowie einem Erweiterungsbau und einem Brückengebäude aus den 1970er Jahren. Die Auslastung beträgt derzeit nur ca. 30%. Die Überlegung, die Gebäude als Ausweichquartier für die Else Lasker-Schüler Gesamtschule zu nutzen, wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter verfolgt. Zwischenzeitlich ist die Liegenschaft veräußert worden. Der neue Projektentwickler verfolgt eine (überwiegend) wohnbauliche Nutzung, die er vermieten und verwalten will. Einheiten der Telekom verbleiben im südlichen Technikgebäude. Somit ergibt sich ein Bebauungsplan konformes gemischtes Nutzungskonzept. Neben zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden in den oberen Etagen hochwertige Studios und Appartements geplant. Für die Zielgruppe der Senioren werden barrierearme Wohnungen vorgesehen. Auch ein Fitnessbereich, Co-Working-Flächen und eine private Dachterrasse sollen den Mietern angeboten werden. Das Projekt soll 2027 fertiggestellt sein. **Der Bauantrag für die Nutzungsänderung wurde eingereicht.**

Quelle: Verwaltung, WZ 28.11.25

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baugenehmigung, Baumaßnahme

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 90 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Mischgebietsnutzung

Schenkstraße/An den Friedhöfen

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

9-0228-0

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

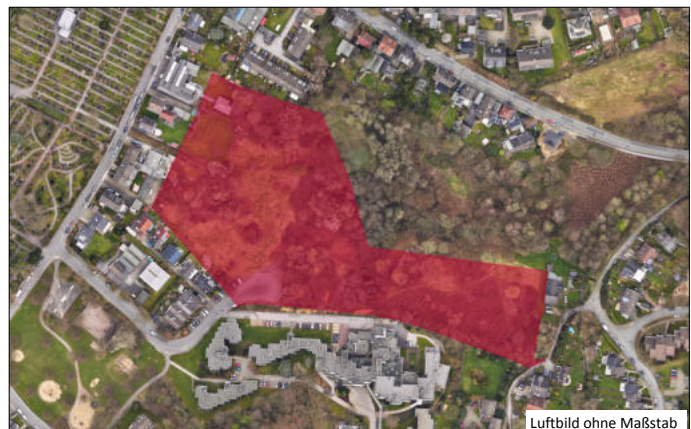
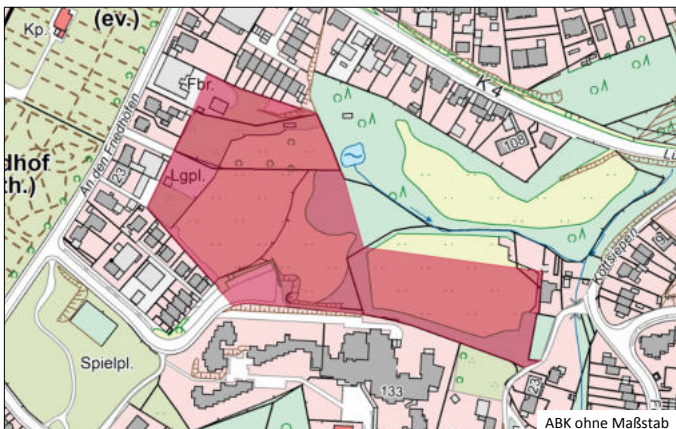
Flächengröße:	27.874,54 m ² (circa 2,8 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung:	Parkanlage/Grünfläche/n
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2021

Die östl. Teilfläche der Potenzialfläche ist im FNP als Wohnbaureservefläche dargestellt. Sie wird um die nordwestlichen Friedhofserweiterungsflächen vergrößert (89. FNP-Änderung), die Flächen sind sehr gut für Wohnen geeignet. Eine Bushaltestelle liegt angrenzend, Infrastruktureinrichtungen und das Zentrum Ronsdorf sind fußläufig erreichbar. Das Rahmenkonzept sieht unter Berücksichtigung von Schutzabständen zu den Gewässern und Biotopen eine Bebauung von Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen und den Bau von Einfamilienhäusern vor. Im 2014 eingeleiteten BPlan-Verfahren ist 2015 eine Bürgerbeteiligung erfolgt. Danach stockte das Verfahren, weil neu vorliegende Fachgutachten Ende 2022 ergaben, dass eine Umplanung im südwestl. Bereich des B-Plangebiets erfolgen muss. Angedacht ist eine Verschiebung einer Versickerungsmulde und der Verzicht auf ein Doppelhaus. Aufgrund der bisherigen Zeitspanne wurden bis Ende 2024 die politischen Gremien (Bezirksvertretung Ronsdorf, Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen) erneut über dieses Verfahren informiert. Am 05.09.24 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1203 abgeändert und der Aufstellungsbeschluss erneuert. Es ist bereits eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgt. Die online Bürgerbeteiligung wurde vom 16.12.24- 24.01.25 durchgeführt. **Der Veröffentlichungsbeschluss ist für 2027 geplant.**

Quelle: Verwaltung, Bauträger

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

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

Kemmannstraße/Im Brackel

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

4-0141-0

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

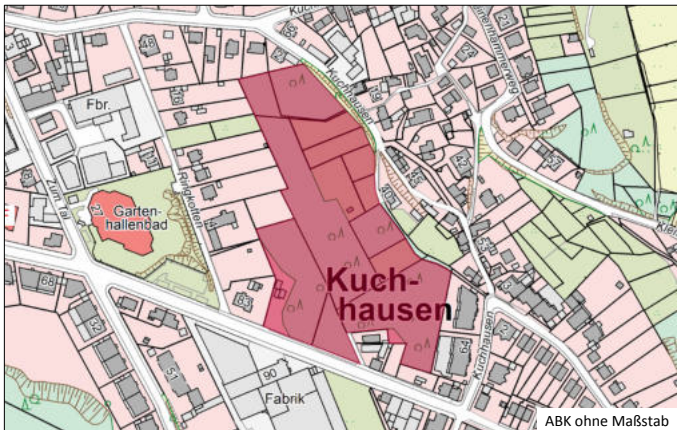
Flächengröße: 25.086,84 m² (circa 2,5 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: nicht zufriedenstellend
Nähe zu: Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung: Gartenfläche/n
Bestand Bebauung: keine

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: gute Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die Wohnbaupotenzialfläche liegt sehr zentral, der Ortskern Cronenberg mit allen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen ist fußläufig erreichbar.
 Ein Projektentwickler beschäftigt sich seit Ende 2014 mit der Entwicklung der Fläche zur wohnbaulichen Nutzung. Ein städtebauliches Rahmenkonzept liegt für die Gesamtfläche vor.
 Nachdem das Projekt mehrere Jahre ins Stocken geraten war, ist 2020 ein neuer Projektentwickler aktiv. Aktuell laufen konzeptionelle Abstimmungen zwischen Stadt und Projektentwickler.
 Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1214 - Im Brackel ist am 23.02.2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen erfolgt. Es sollen 55 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern und 30 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Die notwendigen Gutachten werden eingeholt. Danach wird die Offenlage durchgeführt. **Das Verfahren ruht derzeit.**

Quelle: Verwaltung, WZ 17.05.25

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: keine

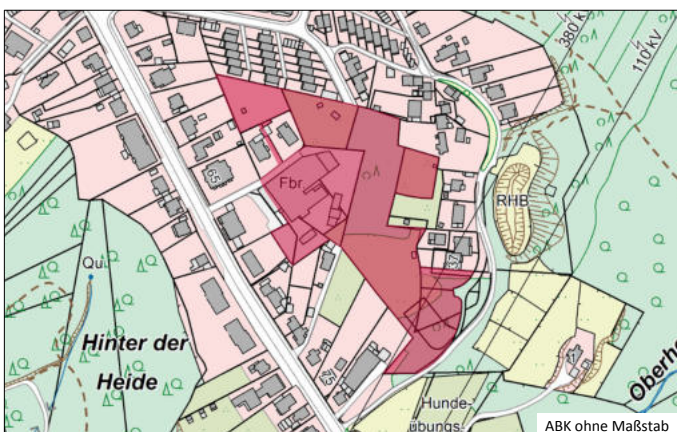
Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 85 WE (nach Schätzung)
Empfohlene Wohnnutzung: Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Oberheidter Straße/Häusgesbusch

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

4-0143-0

Stadtbezirk/e: 4 - Cronenberg Quartier/e: 45 - Sudberg Eigentümer: mehrere Privatpersonen, private Gesellschaft/en	Flächengröße: 18.123,79 m ² (circa 1,8 ha) Lage: innerstädtisch integriert ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend Nähe zu: Bushaltestelle
Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche - Mischgebiet Bebauungspläne: 815A (Rechtskraft 09.11.2022)	Topografie: stark hängig (nach Südosten fallend) Umgebungsnutzung: Wohnen, Gewerbe Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie Nutzungsaufgabe: nicht bekannt
Bisherige Nutzung: Gewerbe, Landwirtschaft/Grünland Bestand Bebauung: Fabrikgebäude	Äußere Erschließung: vorhanden Wohnlage: gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die Nutzung des Standorts der Sägenfabrik ist bereits aufgegeben. Für das Grundstück, das mit einer Gewerbehalle und Nebengebäuden bebaut ist, wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Der Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße/Häuschen - sollte aus einem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ein Wohngebiet (WA) entwickeln.

Die Entwicklung zu einem Wohngebiet entspricht unter anderem dem durch die Stadt Wuppertal im Jahr 2006 aufgestellten Gemengelagekonzept. In diesem wird bereits eine Umnutzung der gewerblichen Fläche zur Wohnbaufläche als positiv eingestuft. Ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf sowie ein abgestimmtes Verkehrskonzept liegen der Stadt vor.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des BPlanes 815A und der damit verbundenen 121. Änderung des FNP ist nach der Offenlage am 15.09.2022 erfolgt. Seit 09.11.2022 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

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

Im Rahmen der Investorentour Wuppertal INSIDE 2025 wurde die Wohnbaufläche den Investoren präsentiert.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauanträge, Baumaßnahmen

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	Verfügbarkeit:	sofort
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht	Entwicklungsaussichten:	gut
Entwicklungsstand:	ohne Aktivitäten	Mögliche Wohneinheiten:	61 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Barmenia Allee/Ronsdorfer Straße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

0-0001-0

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

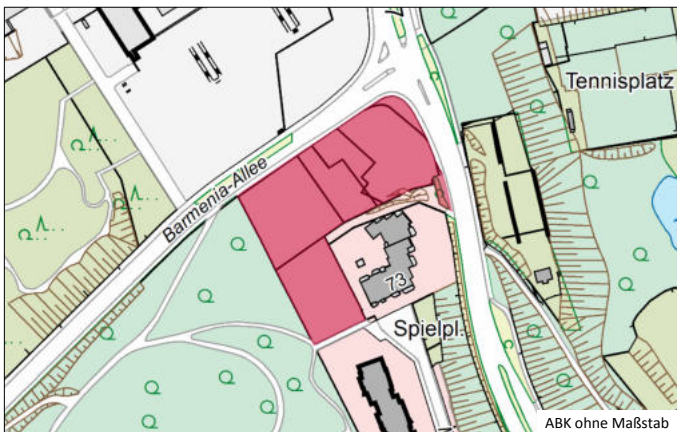
Flächengröße: 7.103,54 m² (circa 0,7 ha)
Lage: am Ortsrand
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Bushaltestelle

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

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

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

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.05.2026

Die in Elberfeld benachbart der Barmenia-Bürogebäude gelegene Fläche ist bereits im FNP 2005 als Wohnbaufläche dargestellt und auf Grundlage älterer Bebauungspläne in einem Teilbereich bebaut worden. Ein Investor erwarb die Fläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1236V ist seit 06.12.2017 rechtskräftig und schafft Planungsrecht für den Siegerentwurf aus einem Wettbewerbsverfahren von 2016. Der Investor beabsichtigte, den "Wohnpark Friedenshöhe" mit sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 61 Wohnungen sowie drei Tiefgaragen mit 82 Stellplätzen zu realisieren. Die Baugenehmigungen wurden 2021 erteilt. Erdarbeiten hatten begonnen, das Bauvorhaben wurde aber aufgrund eines Insolvenzverfahrens eingestellt. Ein neuer Investor hat das Grundstück erworben. Er beabsichtigt, das Bauvorhaben gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Durchführungsvertrages nunmehr selbst ordnungsgemäß fertigzustellen. Die Baugenehmigungen werden regelmäßig verlängert. Die Fortführung des Projekts ist noch nicht erfolgt.

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baubeginn, Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand: ohne Aktivitäten
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: mittel
Mögliche Wohneinheiten: 61 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau

RPD-Hatzfelder Büsche

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCH
EN

5-0327-0

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

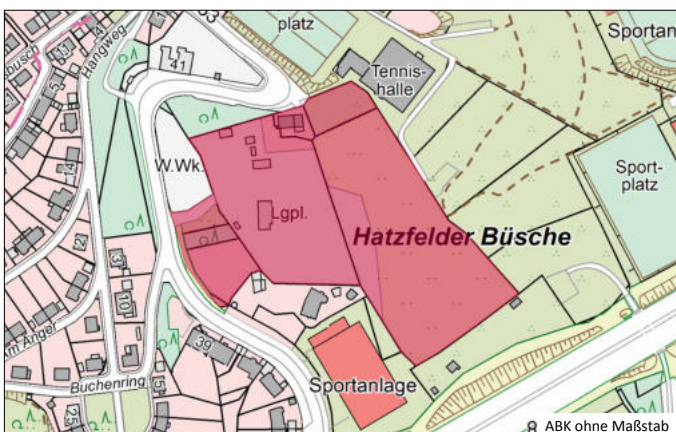
Flächengröße:	25.052,83 m ² (circa 2,5 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	erforderlich
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.05.2026

Die Fläche ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates (Beschluss 26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche im Regionalplan 2020 dargestellt worden. Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich um eine kleinflächige Ergänzung im Übergang zu einer Kleingartenanlage. Durch die relativ günstige Lage weist die Fläche eine gute infrastrukturelle Ausstattung bei gleichzeitig relativ hoher ökologischer Verträglichkeit auf. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsraumes und ist topografisch und siedlungsstrukturell gut für Wohnen geeignet. Östlich der Potenzialfläche liegt eine Kleingartenanlage, die nur über schmale, einspurige Wegeverbindungen erschlossen wird. Von hier aus ist keine Erschließung möglich. Es gab 2022 mit Investoren und der Autobahn GmbH bzgl. einer Entwicklung eine Kommunikation. Erst wenn der Lärmschutz der A46 an dieser Stelle weitergeführt ist, kann eine wohnbauliche Entwicklung angestoßen werden. Es sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser, aber auch Einfamilienhäuser entstehen. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1296 - Hatzfelder Büsche und die 165. Flächennutzungsplanänderung wurde in Bezug zum Ratsbeschluss zur Entwicklung von drei großen Wohnbauflächen (VO/0534/23) am 05.09.2024 gefasst. Es werden Gespräche zwischen Eigentümern, der Verwaltung und möglichen Investoren/Projektentwicklern geführt, **bisher konnte jedoch noch kein geeigneter Investor/Projektentwickler gefunden werden.**

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

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

Hardtstraße/Marienhospital

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

0-0002-0

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

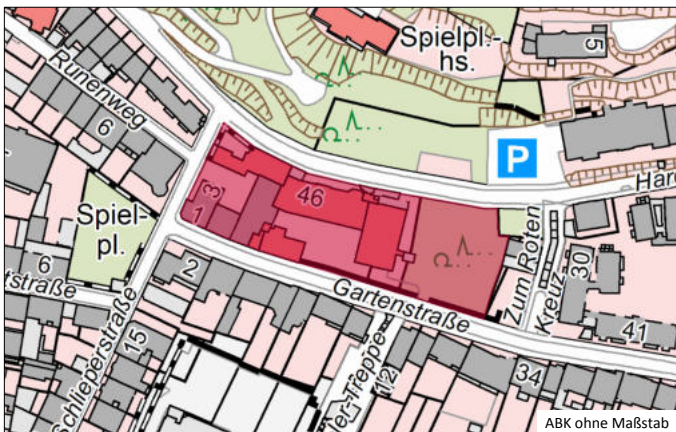
Flächengröße:	5.756,30 m ² (circa 0,6 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Schwebebahnhaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung:	Gemeinbedarf
Bestand Bebauung:	Klinikgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.05.2026

Es handelt sich um ein ehemaliges Krankenhaus (Marienhospital). Der Standort liegt am Rande der Parkanlage Hardt in qualitativ guter, innenstadtnaher Wohnlage von Elberfeld. 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 Wirtschaftsgebäuden 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. Es haben in unregelmäßigen Abständen immer wieder kleinere Bauarbeiten in den Innenräumen stattgefunden. Eine Fertigstellung des Gesamtprojektes ist nicht absehbar.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel 24.07.2020; radiowuppertal.de 23.05.23

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	Verfügbarkeit:	mittelfristig
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht	Entwicklungsaussichten:	mittel
Entwicklungsstand:	im Bau	Mögliche Wohneinheiten:	54 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Friedrich-Ebert-Straße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

1-0727-1

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West

Quartier/e: 14 - Arrenberg

Eigentümer: Privatperson

Flächengröße: 4.352,46 m² (circa 0,4 ha)

Lage: innerstädtisch integriert

ÖPNV-Qualität: gut

Nähe zu: regionalem Straßennetz, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

Flächennutzungsplan: Gewerbliche Baufläche

Bebauungspläne: keine

Topografie: eben

Umgebungsnutzung: Mischgebiet, Gewerbe, Gewässer

Brachfläche: vormals Gewerbe/Industrie

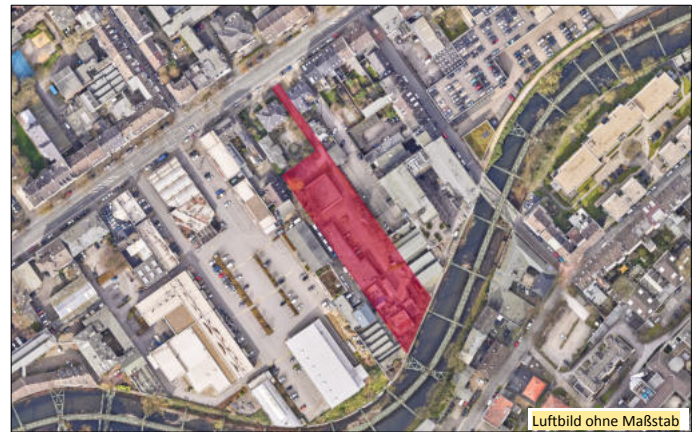
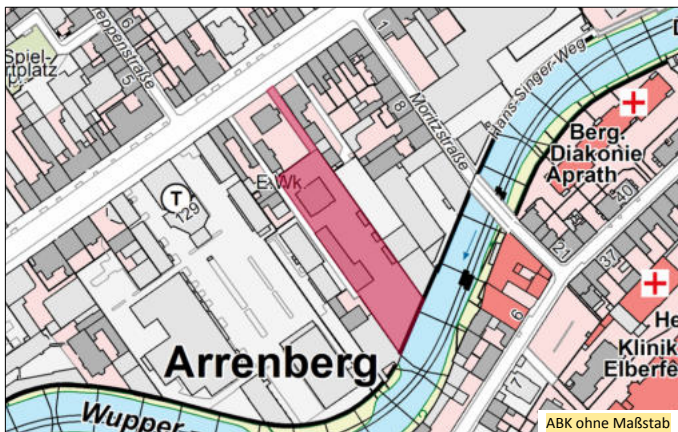
Nutzungsaufgabe: ca. 2024

Bisherige Nutzung: Gewerbe

Bestand Bebauung: Fläche abgeräumt

Äußere Erschließung: vorhanden

Wohnlage: einfache Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 26.05.2026

Bei der Fläche handelt sich um den rückwärtigen Bereich der Villa Spindler im Quartier Arrenberg. Hier liegt ein langes, ebenes Grundstück zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Wupper in einem gewerblich geprägten Umfeld. Die eingeschossigen Hallen, die verschiedene gewerbliche Nutzungen beherbergten (Metallwaren, Autopflege) wurden abgerissen.

Es ist geplant, drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 48 neuen Wohnungen zu errichten, vorrangig im geförderten Wohnungsbau. Die Baugenehmigung ist erteilt, der Baubeginn ist jedoch noch nicht erfolgt.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baubeginn

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung

Potenzialart: Neubaupotenzial nach Abriss

Entwicklungsstand: in Entwicklung

Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: kurzfristig

Entwicklungsaussichten: gut

Mögliche Wohneinheiten: 48 WE (nach vorliegendem Konzept)

Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau

Germanenstraße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

6-1390-1

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

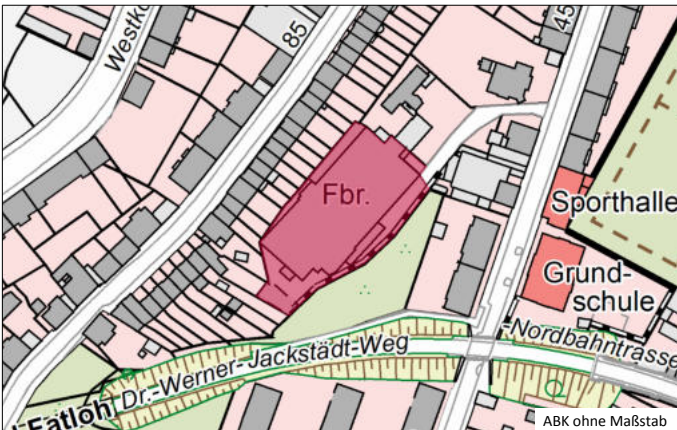
Flächengröße: 3.217,35 m² (circa 0,3 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: regionalem Straßennetz, Fahrradtrasse, Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung: Industrie
Bestand Bebauung: Fabrikgebäude

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die ehemalige Fabrik Halbach & Meister in unmittelbarer Nähe zur und gut einsehbar von der Nordbahntrasse soll zu Studentenappartements und einem Café umgenutzt werden. Ca. 500 m westlich liegt die Entwicklungsfläche Heubbruch oberhalb der Barmer Innenstadt.

Die Fassade des Backsteingebäudes wird erhalten, für die Neubaubereiche wird serielles Bauen eingesetzt.

Neben einzelnen kleineren Wohnungen sollen Wohnungen, die sich als WG eignen, errichtet werden. Außerdem sind Gemeinschaftsflächen wie Co-Workingflächen, ein Café und begrünte Innenflächen geplant.

Ein Antrag zur Nutzungsänderung ist eingegangen.

Die Genehmigung wurde Ende 2024 erteilt, der Baubeginn wird abgewartet.

Quelle: Verwaltung, WZ 08.04.24

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baumaßnahme

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 47 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau, Mischgebietsnutzung

Nützenberger Straße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

1-0018-0

Stadtbezirk/e: 1 - Elberfeld West
Quartier/e: 12 - Nützenberg
Eigentümer: mehrere Privatpersonen

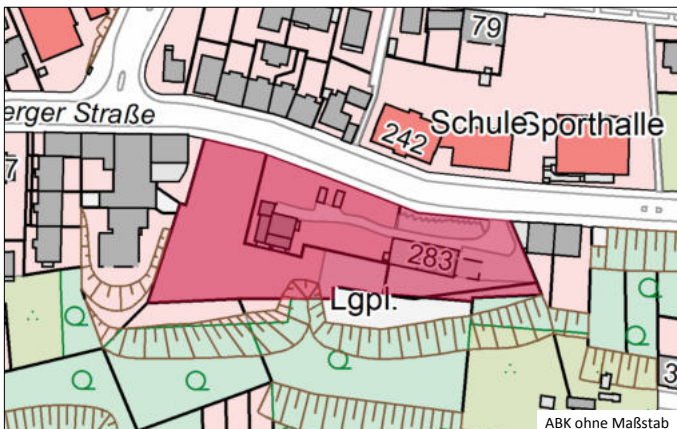
Flächengröße: 5.809,44 m² (circa 0,6 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche - Mischgebiet
Bebauungspläne: 732 (Aufstellungsbeschluss 06.06.2024),
732 (Rechtskraft 07.03.1986)

Topografie: hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Schule, Wald, Mischgebiet
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -

Bisherige Nutzung: Gewerbe, Betriebsleiterwohnung
Bestand Bebauung: Wohngebäude, Gebäude Autoverwertung

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.05.2026

Die Potenzialfläche befindet sich oberhalb der Wupper und des Bayerwerks im Quartier Nützenberg in integrierter Lage. Im Umfeld befinden sich vor allem Wohnhäuser und Schulen. Im Jahr 2017 gab es erste Überlegungen zu einem Projekt auf der Fläche, dieses wurde jedoch eingestellt. Das Grundstück ist momentan mit zwei Wohnhäusern bebaut und weist eine Hanglage auf. Die ehemalige Gärtnerei auf der Fläche wurde von einem Autoverwerter nachgenutzt.

Der Eigentümer plant das Projekt "Nützenberger Gärten". Hierfür sollen die bestehenden Gebäude abgebrochen und vier neue Gebäude für eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung errichtet werden. Im gewerblich genutzten Gebäude sollen z.B. Dienstleistungen und eine Großtagespflege entstehen. In drei Wohnhäusern sind maximal 45 Wohneinheiten im freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau geplant, unter Umständen auch Studentenwohnungen.

Das Vorhaben wurde zweimal im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten.

Der Eingang der Bauanträge wird erwartet.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baugenehmigung, Baubeginn

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand: in Vorbereitung
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 45 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau

Fuhlrottstraße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

0-1699-0

Stadtbezirk/e:	0 - Elberfeld
Quartier/e:	04 - Griffenberg
Eigentümer:	

Flächengröße:	5.903,89 m ² (circa 0,6 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	regionalem Straßennetz, Bushaltestelle

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

Topografie:	stark hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Wald, Hochschule
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Wald, Gartenfläche/n
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 15.05.2026

Die private Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Campus Griffenberg an einer öffentlichen Stichstraße. Die Erschließung ist vorhanden. Im Umfeld befinden sich Wohnhäuser und ein kleiner Wald.

Es ist ein Projekt mit drei Wohngebäuden mit jeweils 15 Wohneinheiten für Studierende und Mitarbeiter der Hochschule geplant. Der Baumbestand auf dem Baugrundstück soll so weit wie möglich erhalten bleiben, Baumfällungen erfolgen zur Errichtung der Gebäude und der inneren Erschließung.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig.

Es wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten.

Die Bauanträge werden erwartet.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baugenehmigung, Baubeginn

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung	Verfügbarkeit:	kurzfristig
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche	Entwicklungsaussichten:	gut
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung	Mögliche Wohneinheiten:	45 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	keine	Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

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

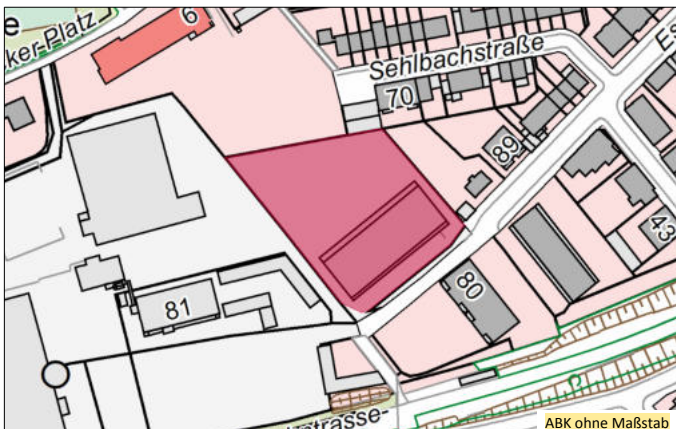
Flächengröße:	4.144,99 m ² (circa 0,4 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	Gewerbehalle

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand	Stand: 21.05.2026
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 schlecht eingestuft werden muss. Der ehemals gewerbliche Standort wird seit 2017 im Brachflächenkonzept der Stadt erfasst. Als Zwischennutzungen sind ein Outlet für Schuhe und ein Elektrohandel angesiedelt. Im Brachflächenkonzept der Stadt wird empfohlen, bei einer Nachfolgenutzung die Pufferfunktion zwischen Wohnen und Gewerbe über eine mischgebietstypische Nachnutzung (Einzelhandel, nicht emittierendes Gewerbe, Freizeit) zu erhalten. Ein Investor möchte an diesem Standort verdichteten Wohnungsbau realisieren. Eine Errichtung von den geplanten Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage ist baurechtlich möglich. Die Planung wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten. Es ist ein Bauantrag zum Neubau von vier Mehrfamilien-Wohnhäusern eingegangen.	
Quelle: Verwaltung	

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte
Baugenehmigung, Baubeginn

Bewertung:			
Kategorie:	Innenentwicklung	Verfügbarkeit:	kurzfristig
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht	Entwicklungsaussichten:	gut
Entwicklungsstand:	in Entwicklung	Mögliche Wohneinheiten:	42 WE (nach vorliegendem Konzept)
Restriktionen:	Lärmbelastung	Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Spitzenstraße Süd

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

8-0225-1

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

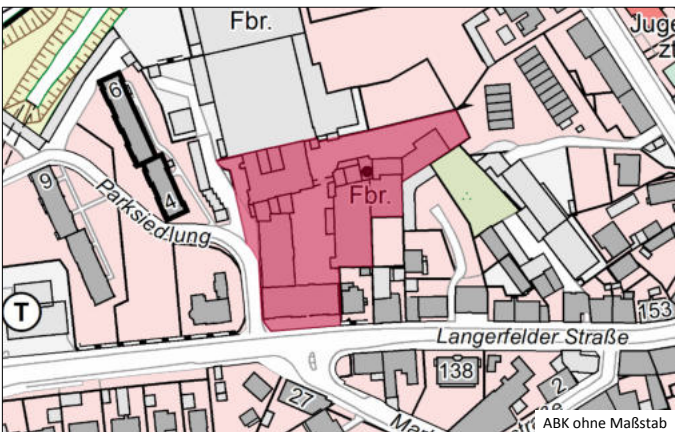
Flächengröße: 6.463,89 m² (circa 0,6 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche - Urbanes Gebiet
Bebauungspläne: 1246_SUED (Rechtskraft 12.03.2025)

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

Bisherige Nutzung: Industrie, Gewerbe
Bestand Bebauung: Fabrikgebäude

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die Fläche der ehem. Henkels Fabrik liegt in Langerfeld und umfasst mit der Potenzialflächen Spitzenstraße Nord das Gelände eines ehem. 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 (B-Plan 1246). Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) erfolgte am 22.08.2023. Da sich die Flächen im Geltungsbereich unterschiedlich schnell entwickeln lassen, wurde das Plangebiet am 05.09.24 geteilt (VO/0217/24). Der B-Plan 1246 Süd umfasst die weitgehend denkmalgeschützte Gebäudesubstanz samt Grundstücksbereich. 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 Offenlegungsbeschluss zur Fortführung des Planverfahrens 1246 Süd wurde mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 17.02.25. Die Baugenehmigung zur Instandsetzung und Umnutzung zu Wohnen und Gewerbe der ehem. Fabrik Henkels (Baudenkmal) wurde erteilt. Der Baubeginn wird erwartet.

Quelle: Verwaltung, WZ 20.09.2021, WZ 28.07.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baumaßnahme

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: Altlasten

Verfügbarkeit: mittelfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 40 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau, Mischgebietsnutzung

Obere Lichtenplatzer Straße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

7-0167-0

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

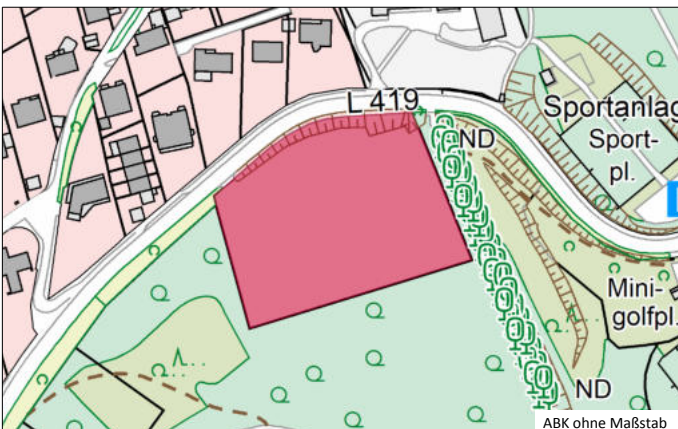
Flächengröße: 8.261,60 m² (circa 0,8 ha)
Lage: am Ortsrand
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung: Altenheim
Bestand Bebauung: keine (abgeräumt)

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: gute Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

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. 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

Vermarktung, städtebauliches Qualifizierungsverfahren, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand: ohne Aktivitäten
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: mittelfristig
Entwicklungsaussichten: mittel
Mögliche Wohneinheiten: 36 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung: Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Hainstraße/Schmachtenbergweg

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

2-0124-0

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

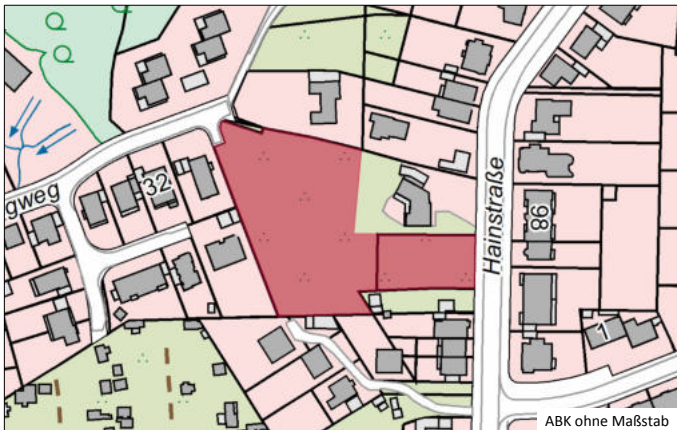
Flächengröße: 5.115,89 m² (circa 0,5 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: gut
Nähe zu: Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
Bebauungspläne: 187 (Rechtskraft 15.03.2017)

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

Bisherige Nutzung: Gartenfläche/n
Bestand Bebauung: keine

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: gute Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Es handelt sich um ein großes Gartengrundstück einer Villa. Der Bebauungsplan Nr. 187 - Am Anschlag - schafft hier Baurecht für Reihenhäuser.
Grundsätzlich eignet sich die Fläche sehr für eine wohnbauliche Nachverdichtung. Die vorhandene soziale Infrastrukturausstattung ist gut, Schulen, Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Direkt angrenzend liegt das Naherholungsgebiet - Kaiser-Wilhelm-Hain - mit Sportanlagen und Spielplätzen.
2022 erfolgte ein Anschreiben im Rahmen der Baulückenaktivierung. Es wurde zurück gemeldet, dass zu einem späteren Zeitpunkt Entwicklungsbereitschaft besteht.
Ende 2024 ist ein Bauantrag zum Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen eingegangen, der Mitte 2025 genehmigt wurde. Der Baubeginn wird abgewartet.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baubeginn abwarten

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 36 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Individualwohnungsbau

Holthäuser Straße/An der Blutfinke

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

9-0230-0

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

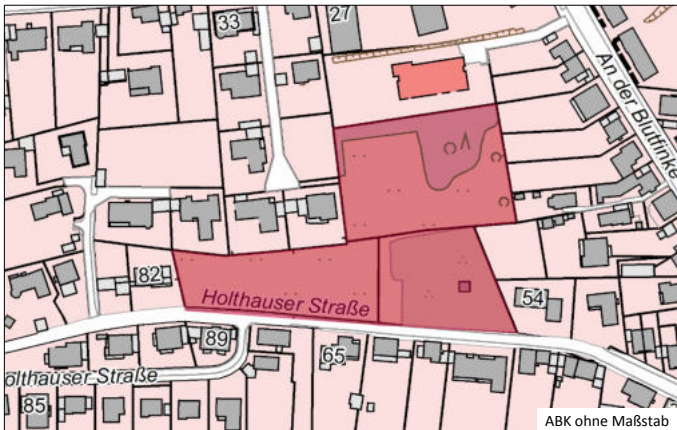
Flächengröße: 11.476,81 m² (circa 1,1 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Bushaltestelle

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

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

Bisherige Nutzung: Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung: keine

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: gute Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.06.2021

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

Im August 2021 wurde ein Entwurf mit 33 Wohneinheiten vorgelegt. Am 06.06.2024 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1280 - Holthäuser Straße - zur Entwicklung der Fläche als Wohngebiet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind abgeschlossen, so dass im November 2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen konnte. Der Veröffentlichungsbeschluss ist für das **zweite Halbjahr 2026** geplant.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit B-Plan im Verfahren
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: mittelfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 33 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Individualwohnungsbau

Stadtbezirk/e: 6 - Oberbarmen
Quartier/e: 64 - Nächstebreck-West
Eigentümer: Privatperson

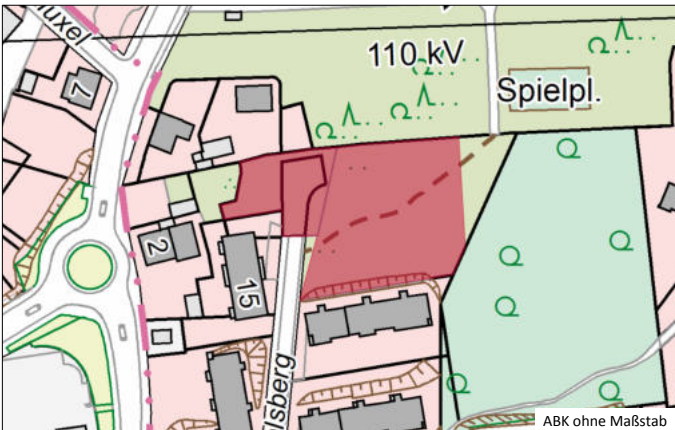
Flächengröße: 3.878,05 m² (circa 0,4 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
Bebauungspläne: 295 (Rechtskraft 22.09.1989)

Topografie: leicht hängig (nach Südosten fallend)
Umgebungsnutzung: Wohnen, Wald
Brachfläche: nein
Nutzungsaufgabe: -

Bisherige Nutzung: Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung: keine

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 22.05.2026

Die Wohnbaupotenzialfläche Stahlsberg liegt am nördlichen Stadtrand von Wuppertal an der Stadtgrenze zu Sprockhövel. Der B-Plan Nr. 295 - Märkische Straße - schafft seit 1989 hier Baurecht für einen weiteren Riegelbau, der sich nördlich der bereits bebauten Flächen anschließt. Die Hochspannungsleitung verläuft ca. 90 m nördlich der Potenzialfläche. Die Grundstücke unterhalb der Leitung werden als öffentliche Grünfläche / Grünverbindung genutzt. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar (300 m Luftlinie). 2024 kam es zum Eigentümerwechsel. Eine Baugesellschaft hat einen Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauskomplexes mit 32 Wohneinheiten eingereicht. 28 Wohnungen davon werden öffentlich gefördert. Die Baugenehmigung wurde erteilt. Der Baubeginn erfolgte im Dezember 2025.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Fertigstellung

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand: im Bau
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: mittelfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 32 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung: Geschosswohnungsbau

Dasnöckel/Ehrenhainstraße

WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN

3-0135-0

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

Flächengröße: 5.591,26 m² (circa 0,6 ha)
Lage: innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität: zufriedenstellend
Nähe zu: Bushaltestelle

Regionalplan: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche
Bebauungspläne: 297A (Rechtskraft 27.09.2023)

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

Bisherige Nutzung: Gemeinbedarf
Bestand Bebauung: Ehemaliges Gemeindezentrum

Äußere Erschließung: vorhanden
Wohnlage: mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 24.06.2021

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 Kindertagesstätte eingegangen. Das Vorhaben wurde im März 2025 zum zweiten Mal im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal behandelt. **Der Bauantrag wurde genehmigt, der Baubeginn wird abgewartet.**

Quelle: Verwaltung, WZ 08.02.20

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baubeginn, Baumaßnahme

Bewertung:

Kategorie: Innenentwicklung
Potenzialart: Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand: in Entwicklung
Restriktionen: keine

Verfügbarkeit: kurzfristig
Entwicklungsaussichten: gut
Mögliche Wohneinheiten: 24 WE (nach Schlüssel FNP 2005)
Empfohlene Wohnnutzung: Individualwohnungsbau

Herausgeber: Oberbürgermeisterin der Stadt Wuppertal

Geschäftsbereich 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.11 (Christiane Claßen)

Stand: 03.06.2026