

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Frithjof Look +49 202 563 2358 +49 202 563 8043 frithjof.look@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.08.2019
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0752/19</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>03.09.2019</b>	<b>BV Heckinghausen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>03.09.2019</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>03.09.2019</b>	<b>BV Ronsdorf</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>04.09.2019</b>	<b>BV Cronenberg</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>04.09.2019</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>05.09.2019</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>10.09.2019</b>	<b>BV Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>10.09.2019</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>11.09.2019</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>11.09.2019</b>	<b>BV Elberfeld-West</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>12.09.2019</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Sachstandsbericht zum Innenentwicklungskonzept</b>		

### Grund der Vorlage

Zur regelmäßigen Information über den Erarbeitungsprozess des Innenentwicklungskonzepts soll der aktuelle Daten-, Arbeits- und Sachstand zur Kenntnis gegeben werden.

### Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

### Einverständnisse

entfällt

## Unterschrift

Meyer

## Begründung

Das Siedlungsgebiet Wuppertals wurde vom Gutachterbüro RHA eingehend untersucht, um innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sowohl auf noch unbebauten als auch auf bebauten Grundstücken und im Gebäudebestand Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums zu quantifizieren.

Der wohnbaulich geprägte Siedlungsbestand wurde in zwölf Stadtraumtypen (SRT, vgl. Anlage 01\_Steckbriefe Stadtraumtypen) gegliedert, in welchen durch jeweils unterschiedliche Baumaßnahmen auf Flächen sowie in und an Gebäuden verschiedene Dichten erzielt werden können (vgl. Drucksache VO/0439/19).

Das Ergebnis der Analyse muss in zwei Teile unterschieden werden:

- das theoretische Potenzial und
- das realisierbare Potenzial, das sich aus dem theoretischen Potenzial abzüglich eines Realisierungsfaktors ergibt.

Zur Ermittlung des Potenzials wurden die Wohneinheiten im Siedlungsbestand in drei Strängen berechnet:

1. Flächenpool für unbebaute Potenzialflächen mit einer Größe von über 2.000 m<sup>2</sup>
2. Unbebaute Flurstücke und Baulücken zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
3. Ergänzungen im Bestand, wobei Dachgeschossausbauten, Umnutzungen und der Anbau und die Erweiterung von Gebäuden mangels einer validen Datengrundlage nicht berechnen werden können.

Das gutachterlich ermittelte Ergänzungspotenzial in der Gesamtstadt beträgt:

Bereich	Definition	Theoretische Wohneinheiten (WE)	Realisierbare Wohneinheiten (WE)
Strang 1	auf unbebauten <u>Potenzialflächen</u> (größer als 2.000 qm)	2.874 WE	<b>2.874 WE</b>
Strang 2	auf <u>unbebauten Flurstücken/Baulücken</u> (i.d.R. erschlossen und zwischen 400 und 2.000 qm)	3.341 WE	<b>1.516 WE</b>
Strang 3	als <u>Ergänzungen im gebauten Bestand</u> , durch Aufstockung, Abriss/Neubau auf dem Flurstück	28.074 WE	<b>5.930 WE</b>
<b>Summe</b>		34.289 WE	<b>10.320 WE</b>

Nimmt man die bisher aufgrund fehlender Datenerhebungsmethoden noch vernachlässigten Möglichkeiten

- der Schaffung von Wohneinheiten durch Dachgeschossausbauten und
- den Abriss älterer Einfamilienhäuser zugunsten von neuen Mehrfamilienhäusern hinzu,

weist dies auf ein noch größeres theoretisches Potenzial im Bestand hin.

Große Potenziale für städtebauliche Ergänzungen sind in den Stadtraumtypen SRT 2.1 (Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung) und SRT 2.2 (Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhof) sowie in den verdichteten (SRT 8.2) und aufgelockerten Einfamilienhausgebieten (SRT 8.3) zu finden. Jedoch zeigt sich gerade bei den städtebaulichen Ergänzungen in diesen Stadtraumtyp Konfliktpotenzial durch beispielsweise erhöhten Parkdruck, ein sehr ausdifferenzierte Eigentümerstruktur und oftmals kaum entwicklungswillige Eigentümer.

Bereits aufgrund des geringen Umfangs ist das Entwicklungspotenzial im SRT 7 (Hochhaussiedlung) am geringsten.

Zur weiteren Verifizierung der Flächen und der Berechnungsmethodik sollen nun innerhalb der Vertiefungsgebiete, die in der Anlage 3 dargestellt sind, Testentwürfe durchgeführt werden (s.u.).

### Weiteres Vorgehen

Für alle drei Bereiche / Stränge werden im Strategieteil des Innenentwicklungskonzeptes, der im IV. Quartal dieses Jahres erarbeitet wird, konzeptionelle Ansätze und Handlungsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Gemäß Ausschreibung werden innerhalb des Stranges 1 – Schaffung von neuem Wohnraum auf Potenzialflächenreserven – für zehn priorisierte Flächen oder Gebiete Strategieentwürfe oder Ergänzungskonzepte erstellt. Die Strategien für den Strang 2 – Verstärkung der Bebauung unbebauter Flurstücke und Baulücken und für den Strang 3 – Aktivierung von Ergänzungen im gebauten Bestand werden noch erarbeitet und in einer nächsten Drucksache dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vorgelegt werden.

In der Anlage 03\_Vertiefungsflächen/-gebiete sind die Potenzialflächen und Gebiete dargestellt, die nach der Vorauswahl des Gutachterbüros und nach Abstimmung mit der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe zum Innenentwicklungskonzept hierfür die Priorität 1 erhielten.

### **Zeitplan**

Die nächste Abstimmung und ein Strategie-Workshop zur Innenentwicklung werden Ende September / Anfang Oktober stattfinden. Bis Ende des Jahres wird die Erarbeitung des Innenentwicklungskonzeptes einschließlich des Enderberichts abgeschlossen.

### **Anlagen**

Anlage 01\_ Steckbriefe Stadtraumtypen

Anlage 02\_ Methodik Berechnung der Wohnbaupotenziale

Anlage 03\_Vertiefungsflächen/-gebiete