Quartalsbericht II/2022

WOHNRAUMENTWICKLUNG

Gliederung

1. Anlass 3
2. Übersicht über die Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2021 3
3. Bevölkerung und baufertiggestellte Wohnungen 2020 und 2021 4
4. Baufertigstellungen von Wohnungen 2006 - 2021 4
5. Übersicht über die Abgänge von Wohnungen im Jahr 2021 6
6. Wohnbauentwicklungsflächen mit mehr als 60 Wohneinheiten 7
7. Steckbriefe der großen Wohnbauentwicklungsflächen 7

Impressum 22

1. Anlass

Mit Beschluss vom 16.11.2021 hat der Rat der Stadt Wuppertal gemäß dem Antrag „Wohnraum schaffen – Konzepten und Handlungsprogrammen müssen Taten folgen“ (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.

Für die Wohnraumentwicklung stehen Quartalszahlen nicht zuverlässig zur Verfügung. Die Quartalsberichte enthalten die jeweils vorliegenden Zahlen mit Schwerpunkt auf der jährlichen Auswertung der baufertiggestellten Wohnungen, der Abgänge an Wohnungen und des Wohnungsleerstands bzw. der Reaktivierung von leerstehenden Wohnungen.

Über die größten Wuppertaler Wohnbauentwicklungsflächen wird regelmäßig qualitativ berichtet.

2. Übersicht: Baufertigstellungen von Wohnungen im Jahr 2021

Anzahl fertiggestellter Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden in den Stadtbezirken **im Jahr 2021** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

	Nichtwohngebäude			**Ein- und Zweifamilienhaus**			**Mehrfamilienhaus**			
	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	NEU	BEST	ÄND	**Summe**
0 Elberfeld				2	2	1	27	16	90	**138**
1 Elberfeld West		-2		44			22	16		**80**
2 Uellendahl-Katernberg				14	1	1	31	1	5	**53**
3 Vohwinkel				21			9		1	**31**
4 Cronenberg				4	-1		18	2		**23**
5 Barmen		3	-1	3	2		125	-32	38	**138**
6 Oberbarmen		-1		7	1	1	22	5		**35**
7 Heckinghausen				2		1	19			**22**
8 Langerfeld-Beyenburg				38	-1			9	13	**59**
9 Ronsdorf		-1		9		1	14	2		**25**
Summe	**0**	**-1**	**-1**	**144**	**4**	**5**	**287**	**19**	**147**	**604**

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

→ Im Jahr 2021 wurden insgesamt 604 neue Wohnungen in Wuppertal fertiggestellt.

Dabei entstanden die meisten neuen Wohnungen in Barmen (v.a. durch den Bau von Mehrfamilienhäusern) und Elberfeld (v.a. durch Nutzungsänderungen in Wohnen). Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden 2021 in Elberfeld West und in Langerfeld-Beyenburg.

3. Bevölkerung und baufertiggestellte Wohnungen 2020 und 2021

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 31.12.2020		**Einwohner 31.12.2021**	**Neue Wohnungen 2020**		**Neue Wohnungen 2021**
0 Elberfeld	67.710	↘	67.338	88	↗	138
1 Elberfeld West	28.219	↘	28.170	37	↗	80
2 Uellendahl-Katernberg	37.807	↗	37.839	24	↗	53
3 Vohwinkel	31.423	↘	31.364	15	↗	31
4 Cronenberg	21.135	↘	20.953	16	↗	23
5 Barmen	61.479	↘	61.313	96	↗	138
6 Oberbarmen	45.765	↘	45.724	110	↘	35
7 Heckinghausen	22.072	↘	22.000	10	↗	22
8 Langerfeld-Beyenburg	25.075	↗	25.182	38	↗	59
9 Ronsdorf	21.665	↗	21.858	5	↗	25
	362.350	**↘**	**361.741**	**439**	**↗**	**604**

Insgesamt hat die Bevölkerungszahl in Wuppertal von 31.12.2020 bis 31.12.2020 minimal um 609 Personen abgenommen, das entspricht einem Rückgang von 0,17%.

Die Zahl der baufertiggestellten Wohnungen stieg in einem Jahr insgesamt um 165 und entwickelt sich damit in Richtung des von der Oberen Planungsbehörde errechneten Bedarfs von jährlich 720 Wohneinheiten pro Jahr bis 2040 (vgl. VO/0045/22).

Gegebenenfalls wurden seit 30.06.2021 zudem weitere Wohnungen aus dem Wohnungsleerstand aktiviert. Die Zahlen hierzu werden jährlich zum 30.06. erhoben und liegen in der zweiten Jahreshälfte für den Zeitraum 2021/2022 vor.

4. Baufertigstellungen von Wohnungen 2006 - 2021

Zahl der insgesamt baufertiggestellten Wohnungen (einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und Wohnungen in bestehenden Gebäuden) **von 2006 bis 2021** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

Jahr	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
neue Wohnungen	571	632	322	292	441	337	410	291
Jahr	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
neue Wohnungen	421	409	470	203	402	367	439	604

Der Vergleich der Zahlen der jährlichen Baufertigstellungen zeigt, dass 2021 der Wert fertiggestellter Wohnungen deutlich gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Die Zahl baufertiggestellter Wohnungen näherte sich im Jahr 2021 damit an den Höchstwert der letzten 15 Jahre an (632 im Jahr 2007).

Aufgeschlüsselt nach Gebäuden sowie nach Bautätigkeiten im Bestand und Nutzungsänderungen zeigen sich in den letzten 10 Jahren folgende Entwicklungen:

Baufertigstellungen in Wuppertal 2012 – 2021 nach Gebäuden, Bautätigkeit im Bestand und Nutzungsänderungen (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen):

	2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	158	115	208	111	180
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und Nicht-Wohngebäuden	174	153	92	233	222
Wohnungen durch Bautätigkeit im Bestand	25	2	63	30	28
Wohnungen durch Nutzungsänderung	53	21	58	35	40

	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	79	107	101	78	144
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser und Nicht-Wohngebäuden	80	194	164	255	287
Wohnungen durch Bautätigkeit im Bestand	24	55	85	58	22
Wohnungen durch Nutzungsänderung	20	46	17	48	151

Sowohl die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser als auch der Mehrfamilienhäuser hat sich 2021 gegenüber 2020 vergrößert. Die fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erreichten 2021 einen Spitzenwert verglichen mit den Zahlen seit 2012.

Die Bautätigkeiten im Bestand zur Schaffung neuer Wohneinheiten ist gegenüber 2020 zurückgegangen.

Allerdings erreichte die Zahl der durch Nutzungsänderung geschaffenen Wohnungen ebenfalls einen Höchststand; allein durch die Umwandlung eines Bürogebäudes in Studentenwohnungen erhöhte sich der Wert an Wohnungen in Wuppertal im Jahr 2021 um 90.

5. Übersicht über die Abgänge von Wohnungen im Jahr 2021

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

Anzahl abgebrochener Wohnungen einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden und bestehenden Gebäuden in den Stadtbezirken **im Jahr 2021** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

	Nicht-Wohngebäude	**Ein- und Zweifamilien-haus**	**Mehrfamilien-haus**	**Summe**
0 Elberfeld	0	0	3	**3**
1 Elberfeld West	0	4	0	**4**
2 Uellendahl-Katernberg	0	10	0	**10**
3 Vohwinkel	0	1	0	**1**
4 Cronenberg	0	2	0	**2**
5 Barmen	0	2	19	**21**
6 Oberbarmen	0	2	4	**6**
7 Heckinghausen	0	0	0	**0**
8 Langerfeld-Beyenburg	0	2	0	**2**
9 Ronsdorf	0	3	0	**3**
Summe	**0**	**26**	**26**	**52**

→ Im Jahr 2021 wurden insgesamt 52 Wohnungen in Wuppertal abgebrochen.

Dies entspricht in etwa dem Wert von 2020 (50 Abgänge).

Zum Vergleich und zur Einordnung:

Zahl der insgesamt abgebrochenen Wohnungen **von 2006 bis 2021** in Wuppertal (Quelle: 101.3 Statistik und Wahlen)

Jahr	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
abgebrochene Wohnungen	14	1	12	12	6	21	115	64

Jahr	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
abgebrochene Wohnungen	71	63	76	72	181	112	50	52

6. Wohnbauentwicklungsflächen mit mehr als 60 Wohneinheiten

Zu den Wohnbauentwicklungsflächen zählen alle Wohnbaupotenzialflächen, die nicht blockiert sind, konkrete Entwicklungschancen haben und bei denen 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.

Wohnbauentwicklungsflächen mit mehr als 60 möglichen Wohneinheiten

Bezirk	Bezeichnung	Kategorie	mögl. WE	Größe / ha	Entwicklungsstand
UK	RPD-Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße	Außenentwicklung	250	115.382	in Vorbereitung
BA	Bahnhof Heubruch	Innenentwicklung	300	58.418	in Entwicklung
BA	Barmer Bogen / Siegesstr.	Innenentwicklung	300	31.815	in Vorbereitung
BA	Christbusch / Ritterstr.	Innenentwicklung	175	5.354	in Entwicklung
LB	Spitzenstraße Nord	Innenentwicklung	140	29.833	in Vorbereitung
BA	Dietrich-Bonhoeffer-Weg	Innenentwicklung	110	24.506	in Vorbereitung
RO	Marktstraße	Innenentwicklung	110	9.111	in Vorbereitung
BA	Nelkenstraße	Innenentwicklung	103	6.612	in Realisierung / im Bau
RO	Schenkstraße / An den Friedhöfen	Außenentwicklung	76	27.875	in Entwicklung
VO	Ludgerweg / Filchnerweg	Außenentwicklung	75	42.382	in Entwicklung
EW	Alte Dorfstraße	Innenentwicklung	68	5.035	in Realisierung / im Bau
EW	Briller Straße / Villa Amalia	Innenentwicklung	65	4.914	in Realisierung / im Bau
CR	Oberheidter Straße / Häusgesbusch	Innenentwicklung	61	18.124	in Entwicklung
EL	Barmenia Allee / Ronsdorfer Straße	Innenentwicklung	61	7.104	in Realisierung / im Bau

7. Steckbriefe der großen Wohnbauentwicklungsflächen

Die Sachstände der o.g. 14 Flächen finden sich auf den folgenden Seiten.

RPD-Oberdüsseler Weg/Nevigeser Straße

Wohnbaupotenzialflächen

2-0318-0

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

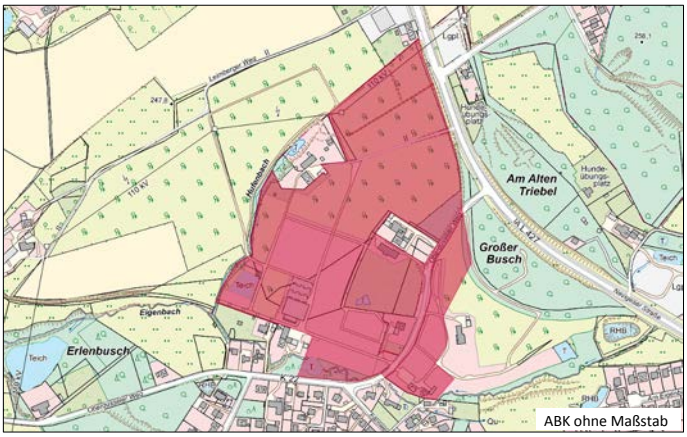
Flächengröße:	115.381,90 m² (circa 11,5 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Regionale Grünzüge, Allgemeine Freiraum-
Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungspläne:	keine

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

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

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 19.04.2022

Die Fläche Oberdüssler Weg / Nevigeser Straße ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019) als neue ASB-Reservefläche für Wohnen im Regionalplan 2020 dargestellt worden.
Der Standort liegt nördlich der Siedlung Eckbusch am Ortsrand von Uellendahl. Die S-Bahn-Station Rosenhügel auf Velberter Stadtgebiet ist mit dem Bus in ca. 10 Minuten erreichbar. Die infrastrukturelle Ausstattung im Quartier Eckbusch ist in den letzten Jahren insbesondere bezogen auf die Nahversorgung verbessert worden, bleibt jedoch weiterhin ausbaufähig. Die nächste Grundschule und der nächste Kindergarten liegen in ca. 500 - 650 m Luftlinie Entfernung und sind fußläufig erreichbar.
Der hier ansässige Gärtnereibetrieb hat seinen Betrieb zum Ende des Jahres 2021 aufgegeben. Insgesamt stehen mit drei (Teil-)Flurstücken zweier weiterer Eigentümer rund 11 ha als Wohnbaupotenzialfläche zur Verfügung. Ein Projektentwickler hat die Flächen des ehemaligen Gärtnereibetriebes vertraglich gesichert.
Ein Zielbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung wurde im März 2022 gefasst. Ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren ist in Vorbereitung.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Städtebauliche Qualifizierung, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Außenentwicklung
Potenzialart:	ASB-Baufläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	keine

Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	549 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Bahnhof Heubruch

Wohnbaupotenzialflächen

5-0164-0

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

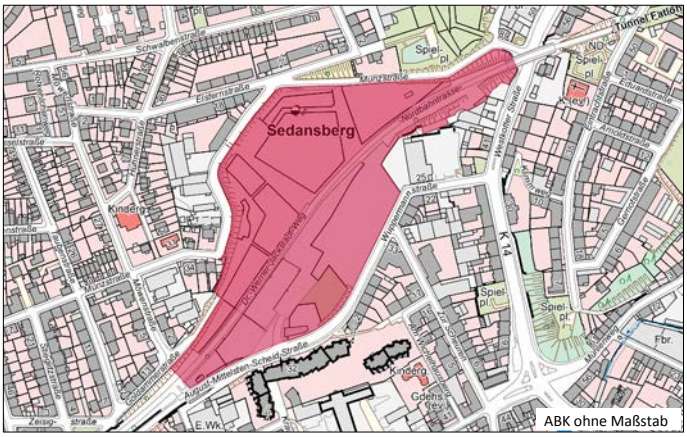
Flächengröße:	58.418,21 m² (circa 5,8 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle,

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche, Grünfläche
Bebauungspläne:	1241_1 (Rechtskraft 16.09.2021), 1241_2 (Sonderbeschluss 10.05.2021)

Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Wohnen
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (technisch)
Nutzungsaufgabe:	1990er Jahre

Bisherige Nutzung:	Bahnfläche/n
Bestand Bebauung:	Recyclinghof, Einzelgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 16.09.2021

Es handelt sich um ein zentrumsnah in Barmen liegendendes ehemaliges Bahnhofsgelände, das in Teilen brachliegt, in Teilen noch als Firmenparkplatz genutzt wird. Die Fläche ist überwiegend eben, im Bereich zur Wuppermannstraße stark hängig. Die Nordbahntrasse quert das Gelände und teilt es in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich.
Im nördlichen Bereich findet eine Grundwassersanierung statt. Die relevante Teilfläche wurde bis 2020 durch einen Recyclinghof genutzt. Im Hangbereich zur Wuppermannstraße befindet sich eine weitere Altlast. Für eine wohnbauliche Nachnutzung sind Fragen zur Altlastensanierung zu klären.
Durch die Nähe zum Zentrum Barmen und die Lage unmittelbar an der Nordbahntrasse stellt die Fläche ein wichtiges Flächenpotential für wohnbauliche Nutzungen dar. Eine städtebauliche Qualifizierung ist in Form einer Mehrfachbeauftragung in 2016 erfolgt. Auf der Grundlage des ausgewählten Entwurfs wird ein Bebauungsplan in zwei Teilen erstellt. Im Juni/Juli 2020 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanes. Der nördliche Teil des B-Planes hat nach Satzungsbeschluss am 10.05.2021 am 16.09.2021 Rechtskraft erlangt.
Die Vermarktung der Baufelder erfolgt parallel durch den Eigentümer Aurelis.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Altlastensanierung, Bauleitplanung (Fortführung südlicher Teil), Erschließung

Bewertung:

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

Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	300 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

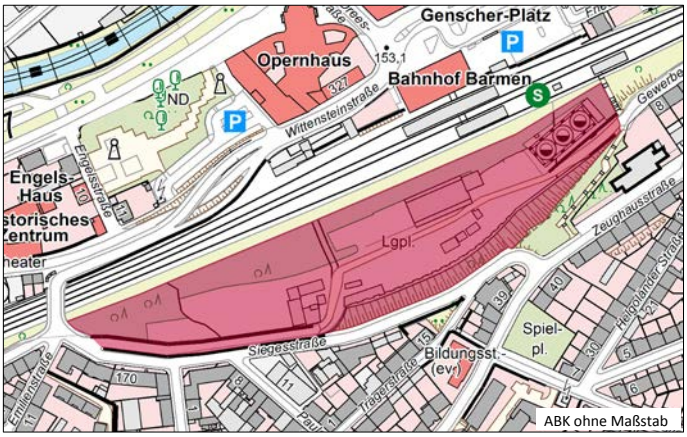
Flächengröße:	31.814,70 m² (circa 3,2 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

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

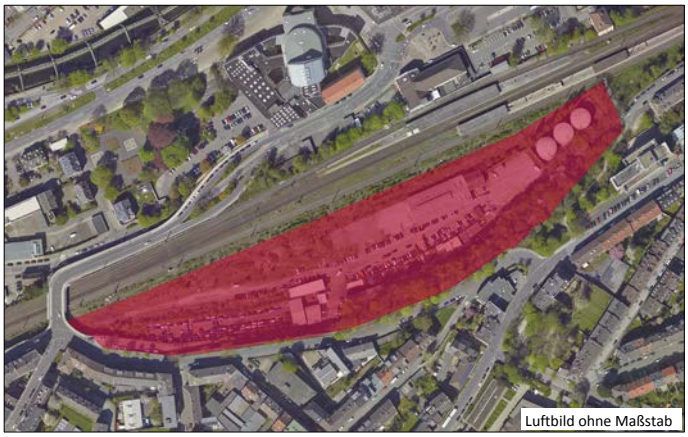
Topografie:	eben
Umgebungsnutzung:	Mischgebiet, Bahnfläche/n, Kultur-/Freizeiteinrichtung
Brachfläche:	vormals Verkehr
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	Hallen, Öltanks

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 10.02.2022

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.
Die Potenzialfläche ist durch Lärm (Fern- und Nahverkehr), Altlasten und die Stützmauer am südöstlichen Rand der Fläche vorbelastet. Ein verrohrter Bachlauf ist zu berücksichtigen. Das Handlungskonzept Brachflächen (2017) sah als Nutzungsperspektive eine gewerbliche Entwicklung vor. Mit Verkauf der Bahnflächen an einen privaten Investor ist der Wunsch nach einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche formuliert worden. Die Konzepte zur Wohnbauflächenentwicklung 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 10.02.2022 wurde vom Rat der Stadt ein Zielbeschluss zur Entwicklung als Wohnbaufläche gefasst.

Quelle: Verwaltung; VO/1821/21

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Lärmgutachten / Altastengutachten, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	Lärmbelastung, Altlasten

Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	350 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Christbusch/Ritterstr.

Wohnbaupotenzialflächen

5-0166-0

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

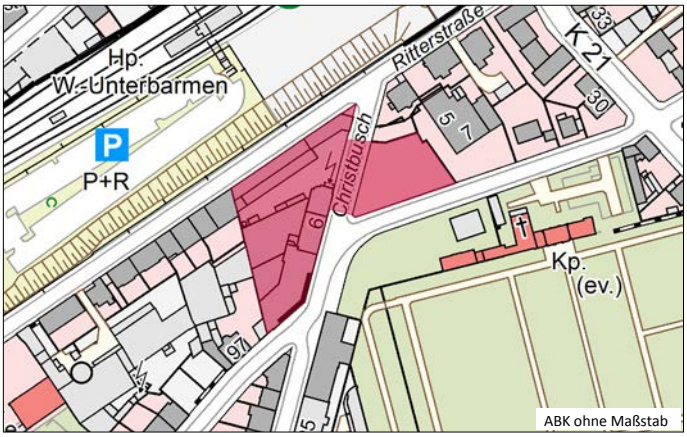
Flächengröße:	5.354,18 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1273 (Aufstellungsbeschluss 29.04.2021), 802 (Rechtskraft 17.05.1996)

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

Bisherige Nutzung:	Gewerbe
Bestand Bebauung:	ja

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 24.06.2021

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 Vandalisnus stark gelitten. Der Standort ist altlastverdächtig.
Eine Immobiliengesellschaft beabsichtigt am Standort Sonderwohnformen mit 110 Wohneinheiten für betreutes Wohnen, eine Tagespflegeeinrichtung und 29 Appartements in einem Boardinghaus für Handwerker etc. zu realisieren. Mit Aufstellung des B-Planes 1273 wurde 2021 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Dabei wurde der Geltungsbereich um das Grundstück Christbusch 1 -5 erweitert. Hier ist von einem weiteren Vorhabenträger ein achtgeschossiger "FLAT-Tower" (Hochhaus als Landmarke) geplant, der nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Beide Vorhabenträger beabsichtigen, gemeinsam die Erstellung der planungsrechtlichen Grundlagen durch ein Planungsbüro verfahrenstechnisch begleiten zu lassen.
Am 17.11.2020 wurde das Vorhaben im Gestaltugnsbeirat der Stadt Wuppertal beraten.

Quelle: Verwaltung, WZ 24.09.2020

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

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

Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	175 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

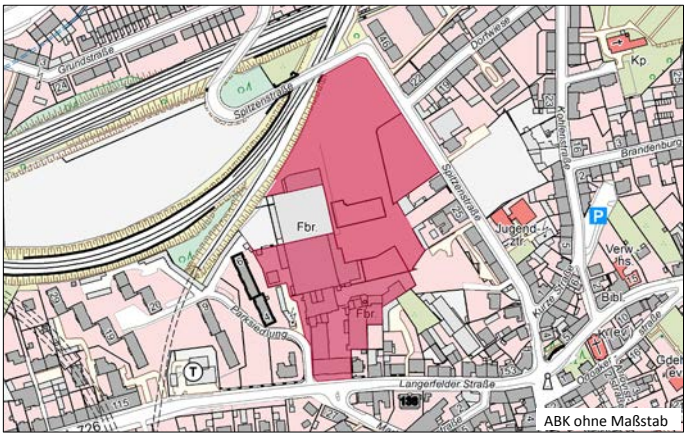
Flächengröße:	29.833,38 m² (circa 3,0 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Regional- und S-Bahnanschluss, Bushaltestelle, Fahrradtrasse

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

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

Bisherige Nutzung:	Industrie, Gewerbe
Bestand Bebauung:	Fabrikgebäude

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 12.05.2022

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 angrenzender gewerblicher Nutzungen. Die S-Bahnhaltestelle ist fußläufig erreichbar. Ein Rahmenplan, welcher bereits 2013 vorgestellt wurde, sah für den dargestellten Bereich mehrgeschossiges Wohnen entlang der Spitzenstraße und Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich vor. In einigen Bestandsgebäuden war Loftwohnen angedacht.
Da die Gespräche zwischen den Beteiligten (Projektentwickler, Eigentümer, Stadt) ins Stocken geraten waren, wurde der Brachflächenstandort Spitzenstraße 2014 in das Programm Flächenpool NRW aufgenommen.
Die Liegenschaft befindet sich mittlerweile im Eigentum eines Investors. Die erforderliche Altlastenuntersuchung ist abgeschlossen. Die Gebäude im nördlichen Teil der Fläche wurden abgeräumt, der Bauschutt allerdings nicht ordnungsgemäß entsorgt. Es ist beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 774 aufzuheben und nach Vorlage eines überarbeiteten und abgestimmten städtebaulichen Rahmenplanes ein neues Bauleitplan-Verfahren einzuleiten.
Der Bestand der ehemaligen Spitzenfabrik Henkels im südlichen Teil soll wohnbaulich umgenutzt werden.

Quelle: Verwaltung, WZ 20.09.2021

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	Altlasten

Verfügbarkeit:	nicht kalkulierbar
Entwicklungsaussichten:	mittel
Mögliche Wohneinheiten:	140 WE (nach Schlüssel Regionalplan)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau,

Dietrich-Bonhoeffer-Weg

Wohnbaupotenzialflächen

5-0155-0

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

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

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

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

Bisherige Nutzung:	Wald
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 28.04.2022

Die Wohnbaupotenzialfläche Dietrich-Bonhoeffer-Weg liegt nordöstlich der Hardt im direkten Übergangsbereich zur innerstädtischen Parkanlage. Die Nordbahntrasse ist fußläufig erreichbar.
Die Fläche, die sich im Eigentum des Landes NRW befindet, wurde in den 1980er Jahren überplant (Bebauungsplan Nr. 669). Die geplanten 5-geschossigen Wohnheime für die Justizvollzugsschule wurden jedoch nie realisiert. Die im B-Plan vorgesehene Erschließung der Fläche wurde bereits erstellt. Der B-Plan sieht eine Bebauung nur im Bereich südlich des Wendehammers vor. Im tiefer gelegenen nördlichen Teilbereich sind Stellplätze vorgesehen. Der B-Plan müsste an neue Bebauungskonzepte angepasst werden.
Die Fläche ist bewaldet und topografisch stark bewegt (Nordhang). Bei einer Ausweitung der Bebauung über den ausgewiesenen Bereich hinaus wäre nach Abstimmung mit der Forstbehörde eine Kompensation der festgesetzten Waldflächen an anderer Stelle möglich.
Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) hat die Fläche in 2021 erneut ausgeschrieben. Gespräche mit potentiellen Investoren erfolgen derzeit.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Städtebauliche Qualifizierung/Wettbewerb, Bauleitplanung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	Topographie, Wald

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

Marktstraße

Wohnbaupotenzialflächen

9-0399-1

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

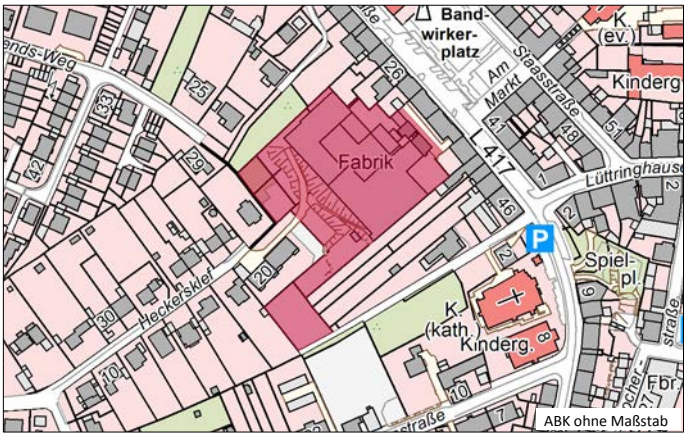
Flächengröße:	9.110,60 m² (circa 0,9 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle

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

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: 02.02.2021

Die derzeit ansässige Firma (Hightech Gewebe) beabsichtigt eine Betriebsverlagerung nach Langerfeld in das Gewerbegebiet Nächstebrecker Straße / Bramdelle. Das hierfür erforderliche Bauleitplanverfahren Nr. 1250 mit der 115. FNP-Änderung wurde am 24.06.20 eingeleitet. Die freiwerdende Potenzialfläche soll dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Der Umzug der Firma ist frühestens 2024 geplant.
Die Potenzialfläche liegt an der Marktstraße im Zentrum von Ronsdorf. Die vorhandene soziale Infrastrukturausstattung ist gut. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.
Ein städtebaulicher Wettbewerb (Mehrfachbeauftragung) als Grundlage für ein Bauleitplanverfahren wurde am 22.03.22 entschieden. Es sind acht kompakte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 110 Wohnungen und Gründächern mit Photovoltaikanlagen sowie eine Tiefgarage mit 148 Stellplätzen vorgesehen, 20% als Sozialer Wohnungbau gemäß Vorgab der Stadt. Zugänge für den Fußgängerverkehr wird es von der Markttstraße und vom Heckersklef aus geben.
Das Projekt wird am 24.05.22 in die Planungskonferenz eingesteuert; es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet werden.

Quelle: Verwaltung; WZ-Artikel von 25.05.20 und 26.03.22

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Vorbereitung
Restriktionen:	Altlasten

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

Nelkenstraße

Wohnbaupotenzialflächen

5-0170-0

Stadtbezirk/e:	5 - Barmen
Quartier/e:	54 - Rott
Eigentümer:	private Gesellschaft/en

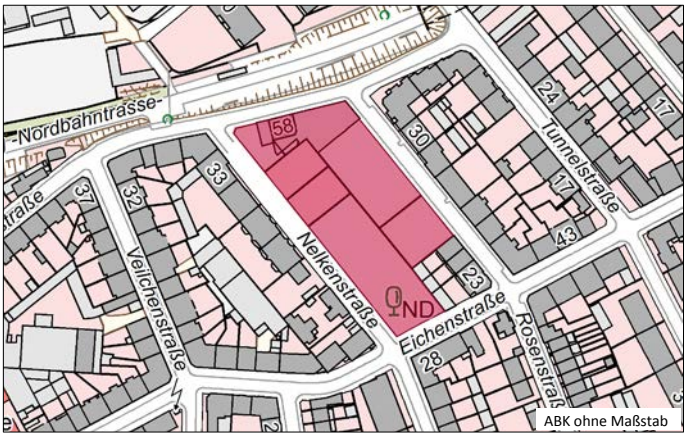
Flächengröße:	6.612,05 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche - Mischgebiet, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1269 (Aufstellungsbeschluss 24.06.2020)

Topografie:	leicht hängig (nach Nordwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Fahrradtrasse
Brachfläche:	vormals Gewerbe/Industrie, vormals
Nutzungsaufgabe:	2008/2009

Bisherige Nutzung:	Gewerbe, Einzelhandel
Bestand Bebauung:	Gewerbehallen, Gebäude Lebensmittelmarkt

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 12.05.2022

Der Standort befindet sich im Quartier Rott fast direkt an der Nordbahntrasse. Die soziale Infrastrukturausstattung ist gut. Kindergärten und Schulen sowie die Parkanlage Schönebecker Busch mit Sport- und Spielanlagen sind fußläufig erreichbar, ebenso die Schwebebahnhaltestelle Loher Brücke.
Die Potenzialfläche umfasst ein ehemaliges Fabrikgelände und eine Einzelhandelsbrache (vormals Aldi).

Grundsätzlich ist eine Entwicklung nach § 34 BauGB möglich. Die Bauarbeiten für insgesamt 140 Wohneinheiten (im Bestand durch Umbau und in fünf Mehrfamilienhäusern), Tiefgaragen-Stellplätze und ein Café haben begonnen. Die Vermietung soll 2022 beginnen.

Mit der Aufstellung des BPlanes 1269 sollte die städtebauliche Entwicklung des gesamten Baublocks planerisch abgesichert werden.

Quelle: Verwaltung, WZ 03.11.21

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	Altlasten

Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	140 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Schenkstraße/An den Friedhöfen

Wohnbaupotenzialflächen

9-0228-0

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

Flächengröße:	27.874,54 m² (circa 2,8 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

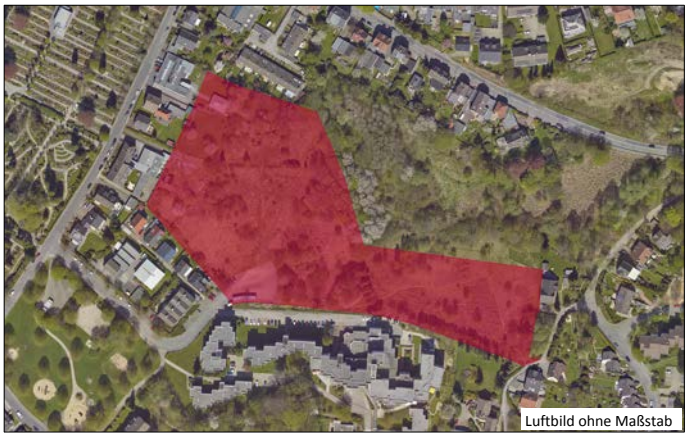
Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Grünfläche - Friedhof, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1203 (Aufstellungsbeschluss 26.11.2014), 266 (Aufstellungsbeschluss 26.11.2014),

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

ABK ohne Maßstab


Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 12.05.2022

Die östliche Teilfläche der Potenzialfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaureservefläche dargestellt. Sie soll um die nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen, die sich nordwestlich anschließen, erweitert werden (89. FNP-Änderungsverfahren: Umwandlung von Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof in Wohnbaufläche).
Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht sehr gut für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Die Bushaltestelle ist direkt angrenzend, notwendige Infrastruktureinrichtungen und das Zentrum Ronsdorf in fußläufiger Erreichbarkeit.

Das vorliegende Rahmenkonzept sieht unter Berücksichtigung erforderlicher Schutzabstände zu den Gewässern und Biotopen im nördlich angrenzenden Landschaftsbereich auf der östlichen Teilfläche eine Bebauung von 7 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 49 Eigentumswohnungen und auf der westlichen Teilfläche den Bau von 27 Einfamilienhäusern vor.
Das 2014 eingeleitete BPlan-Verfahren stockt, weil auf der westlichen Fläche ein Quellbereich geschützt werden muss und noch keine gemeinsame Lösung erzielt wurde. Die Bürgerbeteiligung ist in 05/2015 erfolgt.

Quelle: Verwaltung, Bauträger

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Offenlagebeschluss, Satzungsbeschluss

Bewertung:

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

Ludgerweg/Filchnerweg

Wohnbaupotenzialflächen

3-0132-0

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

Flächengröße:	42.382,21 m² (circa 4,2 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	nicht zufriedenstellend
Nähe zu:	-

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	1057 (Rechtskraft 03.08.2011)

Topografie:	hängig (nach Südwesten fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Autobahn, Landwirtschaft/Grünland
Brachfläche:	nein
Nutzungsaufgabe:	-

Bisherige Nutzung:	Landwirtschaft/Grünland
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	noch nicht festgelegt

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 12.05.2022

Die Wohnbaureservefläche Ludgerweg ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 1057 - Ludgerweg -, der seit dem Jahr 2011 rechtskräftig ist.

Die Wohnbaufläche liegt am westlichen Stadtrand von Wuppertal. Die vorhandene Infrastrukturausstattung weist Defizite auf. Schulen und Kindergärten sowie Nahversorgungseinrichtungen sind nicht fußläufig erreichbar. Eine ÖPNV-Anbindung wird nur über den AnrufSammelTaxi-Verkehr AST gesichert (Shuttlebussystem auf telefonische Anrage).

Die Fläche wurde in 2018 an einen Wuppertaler Projektentwickler verkauft. Nachdem der Projektentwickler den ersten und zweiten Bauabschnitt des B-Planes 1057 am Domänen- und am Filchnerweg fertiggestellt und vermarktet hat, befindet sich aktuell die Fläche Ludgerweg als dritter Bauabschnitt in der Vorbereitung.
Ein Großteil der Baugenehmigungen befinden sich in Bearbeitung (nördliche, östliche und mittlere Bereiche der Fläche).

Quelle: Verwaltung, www.bema-comfortbau.de

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

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

Verfügbarkeit:	kurzfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	75 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau

Alte Dorfstraße

Wohnbaupotenzialflächen

1-0009-0

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

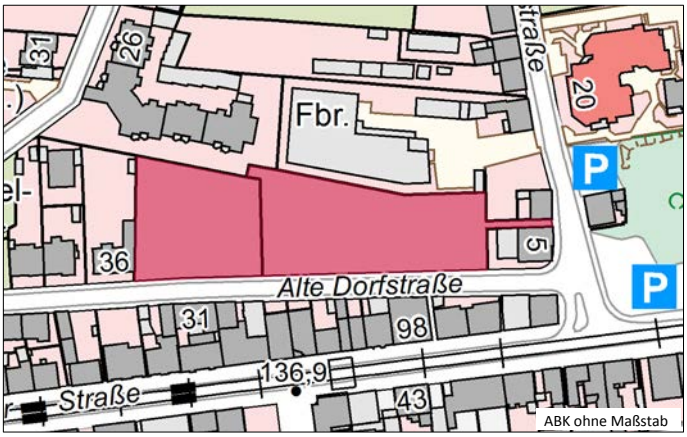
Flächengröße:	5.034,89 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	sehr gut
Nähe zu:	Schwebebahnhaltestelle, Bushaltestelle

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

Topografie:	hängig (nach Süden fallend)
Umgebungsnutzung:	Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf
Brachfläche:	vormals Infrastruktur (sozial)
Nutzungsaufgabe:	nicht bekannt, vor 2013

Bisherige Nutzung:	Schule
Bestand Bebauung:	keine (Rückbau 2013 erfolgt)

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 07.02.2022

Auf der Fläche befand sich eine Schule, die im Jahr 2013 vollständig zurück gebaut worden ist.

Die Wohnbaureservefläche an der Alten Dorfstraße ist umgeben von wohn- und gewerblicher Nutzung.
Die Infrastrukturausstattung ist gut. Das Nahversorgungszentrum Sonnborn und die Schwebebahnhaltestelle sind fußläufig erreichbar.
Im Nahbereich liegen Stadion und Zoo sowie eine Reihe weiterer Grünflächen.

Eine Baugenossenschaft errichtet aktuell vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 68 Wohneinheiten.
Das Projekt ist als Klimaschutzsiedlung NRW anerkannt.
Die Fertigstelluung steht kurz bevor.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

keine

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Umstrukturierungsfläche
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	keine

Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	sehr gut
Mögliche Wohneinheiten:	68 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Briller Straße/Villa Amalia

Wohnbaupotenzialflächen

1-0012-0

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

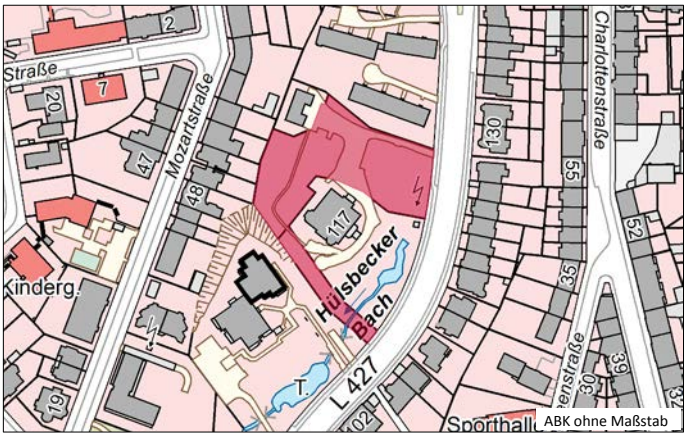
Flächengröße:	4.914,35 m² (circa 0,5 ha)
Lage:	zentrumsnah
ÖPNV-Qualität:	gut
Nähe zu:	Bushaltestelle, Fahrradtrasse

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	634 (Rechtskraft 02.08.2017)

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

Bisherige Nutzung:	Altenheim
Bestand Bebauung:	keine

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	mittlere Wohnlage



Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 05.05.2022

Die Villa Amalia ist eine zweigeschossige Villa im Briller Viertel, die zusammen mit der Remise (Kutscherhaus) seit 1986 in der Denkmalliste der Stadt eingetragen ist. Beide Gebäude stehen innen und außen unter Denkmalschutz. Zwischen 1990 und 2012 wurde der Gebäudekomplex als Altenheim genutzt. Seitdem steht das Anwesen leer. Die Umgebungsnutzung wird von Wohnen in innenstadtnaher Lage geprägt.

Ein Investor hat im Juni 2015 das Ensemble erworben. Nicht denkmalwerte Gebäude sind abgeräumt worden. Es ist eine ergänzende Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern geplant. Diese beabsichtigte Planung wird über die 4. Änderung des BPlanes 634 planungsrechtlich seit 2017 gesichert.
Der ursprüngliche Investor hat das Grundstück weiter verkauft. Die Genehmigung für drei Häuser mit 63 Seniorenwohnungen, einer Tagespflege mit 18 Plätzen sowie einer außerklinischen Intensivpflege mit 10 WE liegt vor. Der Baubeginn wird erwartet. Eine Eröffnung ist im Frühjahr 2023 vorgesehen.

Quelle: Verwaltung; www.schoenes-leben.org/wohnen/wuppertal 04.04.2022

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

Kategorie:	Innenentwicklung
Potenzialart:	Fläche mit Baurecht
Entwicklungsstand:	in Realisierung/im Bau
Restriktionen:	Lärmbelastung

Verfügbarkeit:	sofort
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	65 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Geschosswohnungsbau

Oberheidter Straße/Häusgesbusch

Wohnbaupotenzialflächen

4-0143-0

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

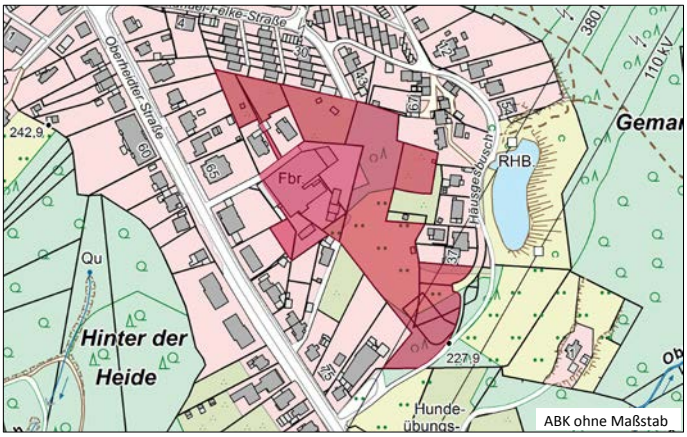
Flächengröße:	18.123,79 m² (circa 1,8 ha)
Lage:	innerstädtisch integriert
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

Regionalplan:	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
Flächennutzungsplan:	Gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche
Bebauungspläne:	815A (Offenlegungsbeschluss 10.02.2022) 815A (Rechtskraft 19.12.1991)

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: 12.05.2022

Der Eigentümer des Grundstücks Oberheidter Straße 67, welches derzeit mit einer Gewerbehalle und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel ist es, das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße/Häuschen - festgesetzte Gewerbegebiet (GE) zu einem Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Die derzeitige Nutzung als Standort der Sägenfabrik Carl Baier GmbH ist bereits aufgegeben.

Die geplante Entwicklung zu einem Wohngebiet entspricht unter anderem dem durch die Stadt Wuppertal im Jahr 2006 aufgestellten Gemengelagenkonzept. In diesem wird bereits eine Umnutzung der gewerblichen Fläche zur Wohnbaufläche als positiv eingestuft.
Der Offenlegungsbeschluss zur 1. Änderung des BPlanes 815A und der damit verbundenen 121. Änderung des FNP wurde am 10.02.2022 gefasst. Ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf sowie ein abgestimmtes Verkehrskonzept liegen der Stadt vor.

Quelle: Verwaltung

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Satzungsbeschluss

Bewertung:

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

Verfügbarkeit:	mittelfristig
Entwicklungsaussichten:	gut
Mögliche Wohneinheiten:	61 WE (nach vorliegendem Konzept)
Empfohlene Wohnnutzung:	Individualwohnungsbau, Geschosswohnungsbau

Barmenia Allee/Ronsdorfer Straße

Wohnbaupotenzialflächen

0-0001-0

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

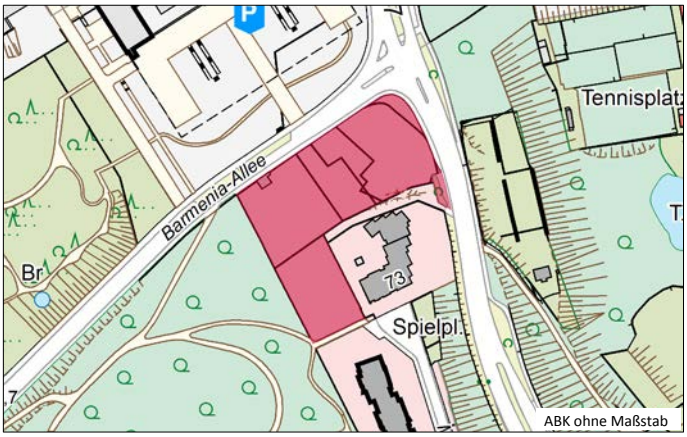
Flächengröße:	7.103,54 m² (circa 0,7 ha)
Lage:	am Ortsrand
ÖPNV-Qualität:	zufriedenstellend
Nähe zu:	Bushaltestelle

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

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

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

Äußere Erschließung:	vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage, mittlere Wohnlage



ABK ohne Maßstab

Luftbild ohne Maßstab

Beschreibung der Fläche / Sachstand

Stand: 12.05.2022

Die in unmittelbarer Nähe des Barmenia-Bürogebäudes gelegene Fläche ist bereits im FNP 2005 als Wohnbaufläche dargestellt und auf Grundlage älterer Bebauungspläne in einem Teilbereich bebaut worden.
Die Barmenia hat die Potenzialfläche verkauft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1236V ist seit 06.12.2017 rechtskräftig und sollte ursprünglich Planungsrecht für den Siegerentwurf aus einem Wettbewerbsverfahren 2016 schaffen. Das Vorhaben ist nicht umgesetzt worden.

Der vorliegende, neue städtebauliche Entwurf kann auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des BPlanes 1236V realisiert werden. Der Investor beabsichtigt, denn "Wohnpark Friedenshöhe" mit sechs drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 61 Wohnungen sowie drei Tiefgaragen mit 82 Stellplätzen zu realisieren. Die Fertigstellung ist im Juni 2023 geplant. Die Baugenehmigungen sind erteilt, Erdarbeiten haben begonnen.

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

Notwendige Maßnahmen / Nächste Schritte

Baufertigstellung

Bewertung:

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

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

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau, 101.1 (Christiane Claßen)

Stand: 19.05.2022