

08. Mai 2024 (Tig)

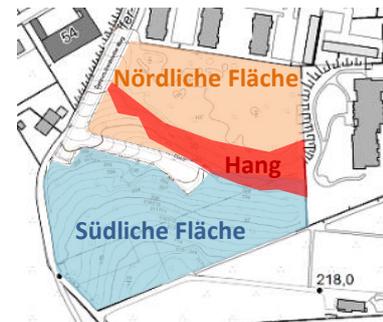
## Wohnbaupotenzialfläche Dietrich-Bonhoeffer-Weg

Gemarkung : Barmen  
Flure : 376, 378  
Flurstück : 10/2, 10/3, 97, 107, 128, 133  
Bebauungsplan Nr. : 669

Die Stadt Wuppertal begrüßt den Verkauf des BLB-Grundstücks am Dietrich-Bonhoeffer-Weg. Seit mehreren Jahren gibt es in Wuppertal eine große Nachfrage in allen Segmenten des Wohnungsbaus. Die Bereitstellung dieses Grundstücks trägt zur Bedarfsdeckung bei.

### Vorgaben der Stadt Wuppertal für das Bieterverfahren der Wohnbaufläche durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW – Leitlinien der Bebauung

Auf Grund der vorhandenen Höhenunterschiede beider Geländeteile (nördlich und südlich der Erschließung und Hangkante) wird im Folgenden von der nördlichen und südlichen Teilfläche gesprochen.



1. Der vorhandene Bebauungsplan 669, der eine Bebauung mit Wohnheimen auf der südlichen Teilfläche und Stellplätzen auf der nördlichen Teilfläche vorsah, ist überholt. Ein **Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes** muss daher eingeleitet werden. Ein entsprechender politischer Zielbeschluss wurde bereits 2022 gefasst (VO/0507/22 - <https://ris.wuppertal.de/vo0050.asp?kvonr=27234>).
2. Als Grundlage für den Bebauungsplan und die Realisierung des neuen Wohngebiets fordert die Stadt Wuppertal ein **städtebauliches Qualifizierungsverfahren**.
3. Die **öffentliche Erschließung mit der vorhandenen Stichstraße zwischen nördlichem und südlichem Teil** sollte als gesetzt angenommen und erhalten werden. Ein Schmutz- und Regenwasserkanal ist vorhanden. Ergänzende Erschließungsstraßen sind in Abhängigkeit vom zukünftigen Baukonzept zu erstellen.
4. Die ursprünglich festgesetzten Forstflächen können im Zuge einer B-Plan Neuauflage überdacht werden und an anderer Stelle durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden.  
Die baulich nicht nutzbare Fläche in der **steilen Böschung sollte als private Grün- bzw. Waldfläche** erhalten werden.

5. Zwischen 1890 und 1936 handelte es sich bei dem nördlichen Teil des Plangebietes um einen Ziegeleilandort. Die damals vorhandene Grube prägte den heutigen Steilhang in der Mitte des Plangebiets (siehe Abb.1).

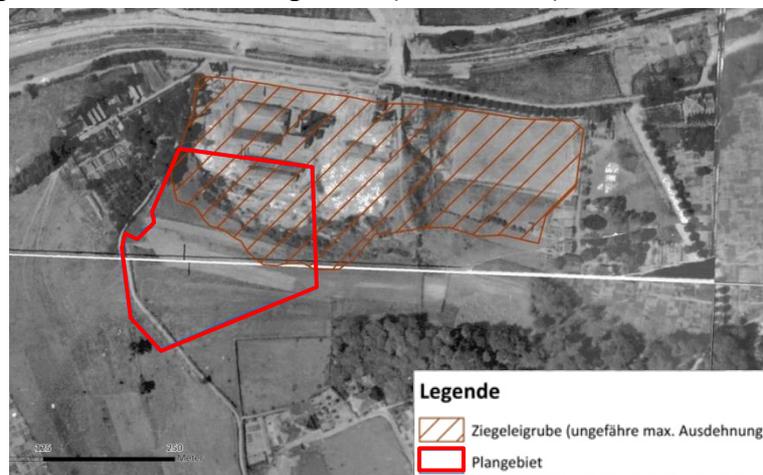


Abb. 1 historisches Luftbild – Ziegeleilandort

Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich demnach großflächige Altablagerungen und Hinweise auf mehrere verfüllte Bombentrichter (Art der Verfüllung nicht bekannt).

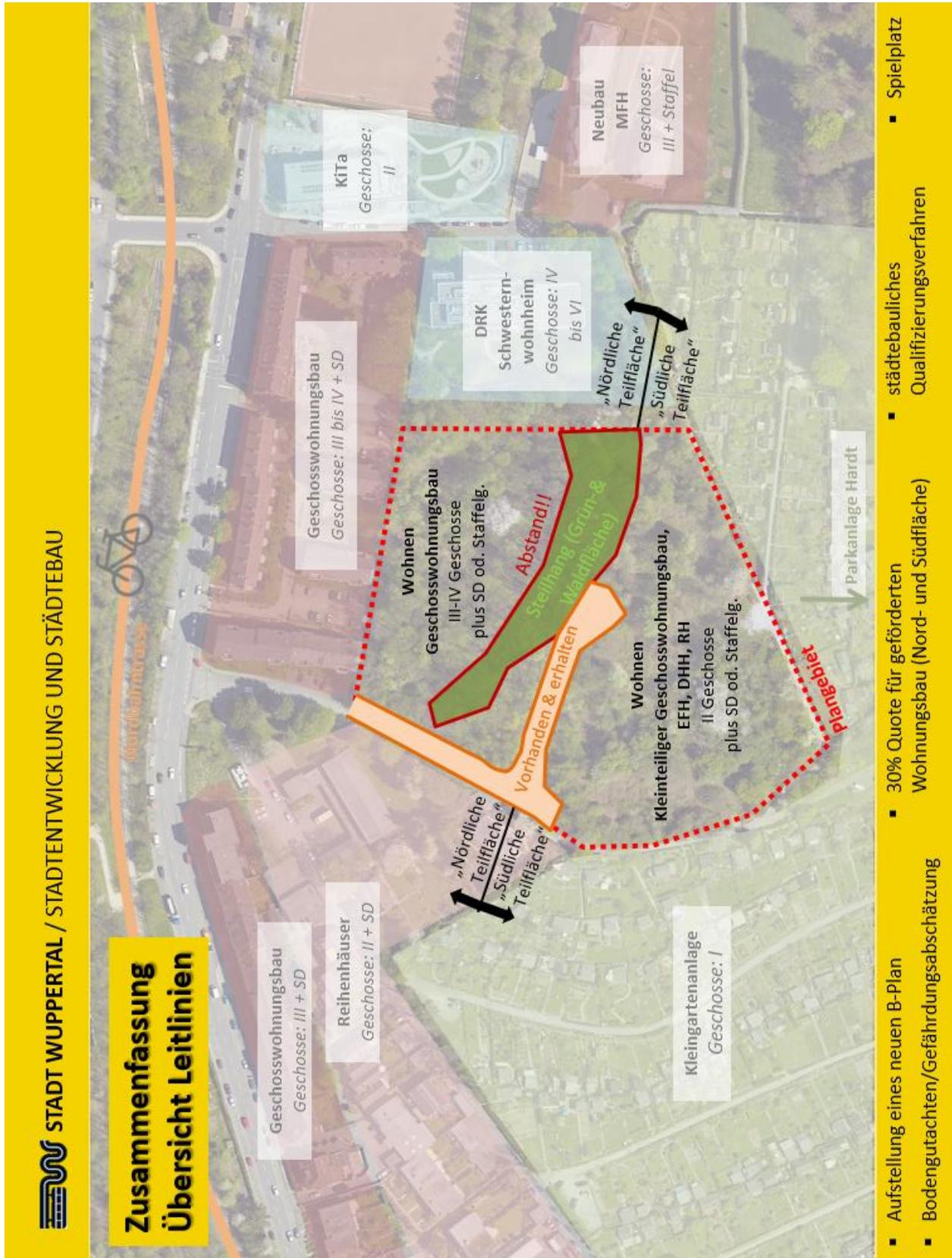
**Ein Bodengutachten / eine Gefährdungsabschätzung sind daher zwingend erforderlich.**

6. Die bebaubare Fläche beträgt insgesamt ca. 19.500 m<sup>2</sup>. Davon fallen ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf die nördliche und 12.500 m<sup>2</sup> auf die südliche Teilfläche. (siehe Anhang 1 – Bebaubare Flächen)
7. Für die **nördliche Fläche** ist eine Wohnnutzung in Form von **Geschosswohnungsbau** gewünscht.  
Die Geschossigkeit sollte sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren und sollte somit höchstens über **III bis IV Geschosse plus Satteldach bzw. Staffelgeschoss** verfügen.  
Zwischen der Hangkante und der Bebauung ist im nördlichen Teil ein ausreichender Abstand einzuhalten, um die Belichtung und genügend nutzbare Freiflächen zu gewährleisten.
8. Im **südlichen Grundstücksteil** ist **individueller Wohnungsbau (EFH, DHH, RH)** und/oder **kleinteiliger Geschosswohnungsbau**, mit einer **Geschossigkeit von II plus Satteldach bzw. Staffelgeschoss** zu planen.
9. Bei der Bebauung ist eine **30% Quote für geförderten Wohnungsbau** umzusetzen. (Ratsbeschluss vom 13.11.2023 zur VO/1087/23/Neuf. <https://ris.wuppertal.de/getfile.asp?id=320789&type=do>).
- Der Sozialwohnraum sollte auf beiden Teilflächen (Nord/Süd) vertreten sein.
10. Auf dem Grundstück ist ein privater, aber öffentlich zugänglicher **Spielplatz** zu planen und zu realisieren. Die Mindestgröße der Netto-Spielfläche beläuft sich auf 5m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.

## Anhang 1: Bebaubare Flächen



**Anhang 2: Grafische Übersicht der Leitlinien**



**STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU**

**Zusammenfassung  
Übersicht Leitlinien**

- Aufstellung eines neuen B-Plan
- Bodengutachten/Gefährdungsabschätzung
- 30% Quote für geförderten Wohnungsbau (Nord- und Südfläche)
- städtebauliches Qualifizierungsverfahren
- Spielplatz