

Innenentwicklungskonzept **IEK Wuppertal**

Forum Wohnstandort Wuppertal | 11.09.2019
Rüdiger Bleck | 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Definition Innenentwicklung

- Strategie im Städtebau bei Flächenbedarf
- Reduktion von Flächenausweisung auf der Grünen Wiese
- Nutzung bereits erschlossener Flächen und Gebäude
- Abriss und Neubau, Umbau, Nutzungsänderung, Aufstockung, Bebauung von Baulücken, Nutzung von Brachen; im IEK: auch Bebauung von FNP-Reserveflächen

Bewertung Innenentwicklung

Vorteile

- Nutzung von Infrastruktur, Erschließung, Nachbarschaften
- Aufwertung von Quartieren
- Schaffung von wirtschaftlichem Mehrwert für Eigentümer

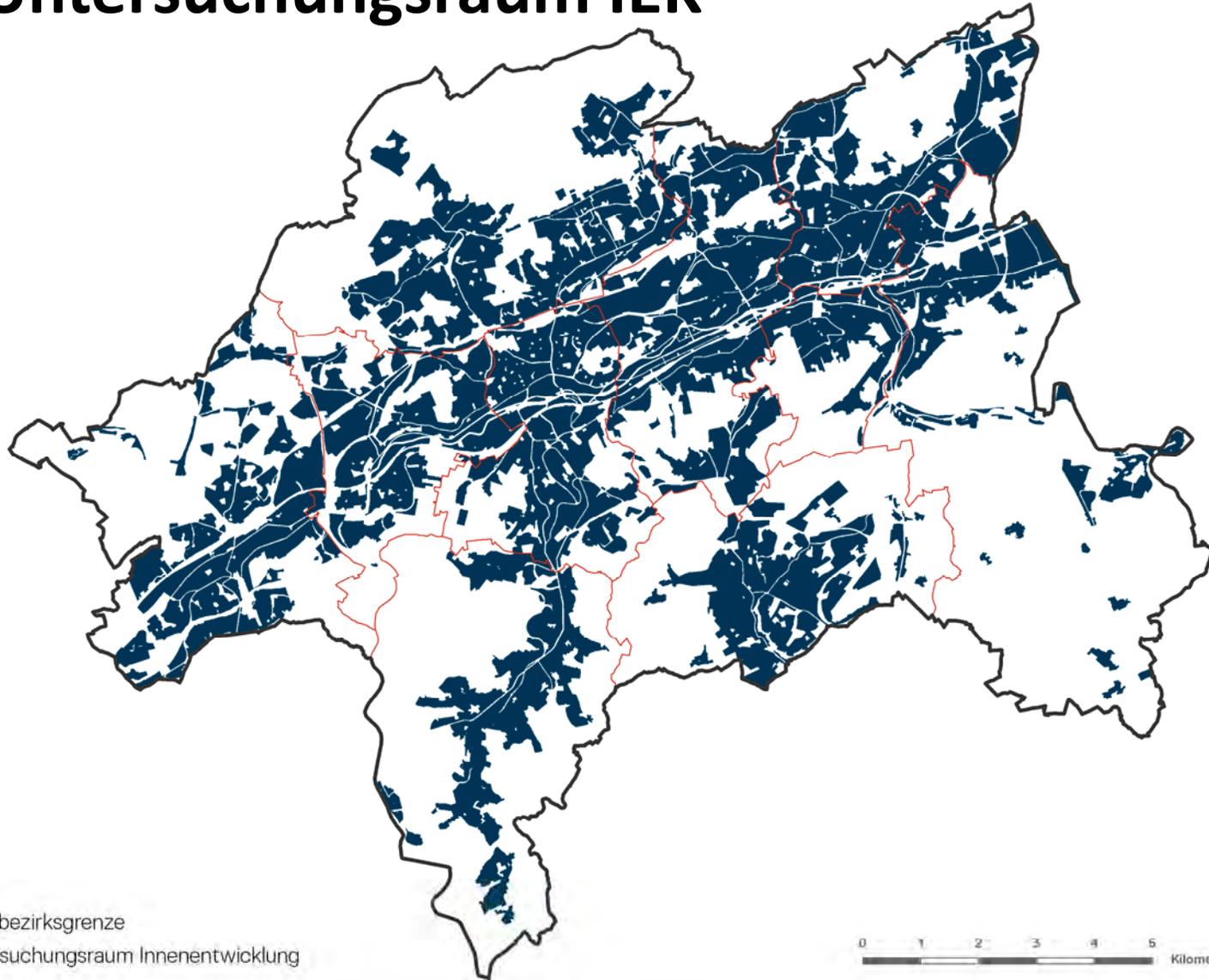
Nachteile

- Planen und Bauen teilweise aufwändiger
- Erhöhte Nutzungsansprüche (Parkraum, Freiflächen)

Ziele des Konzeptes / der Studie

- Potenzial für Innenentwicklung im Bestand detailliert ermitteln
- Strategien zur Verstärkung der Innenentwicklung erarbeiten

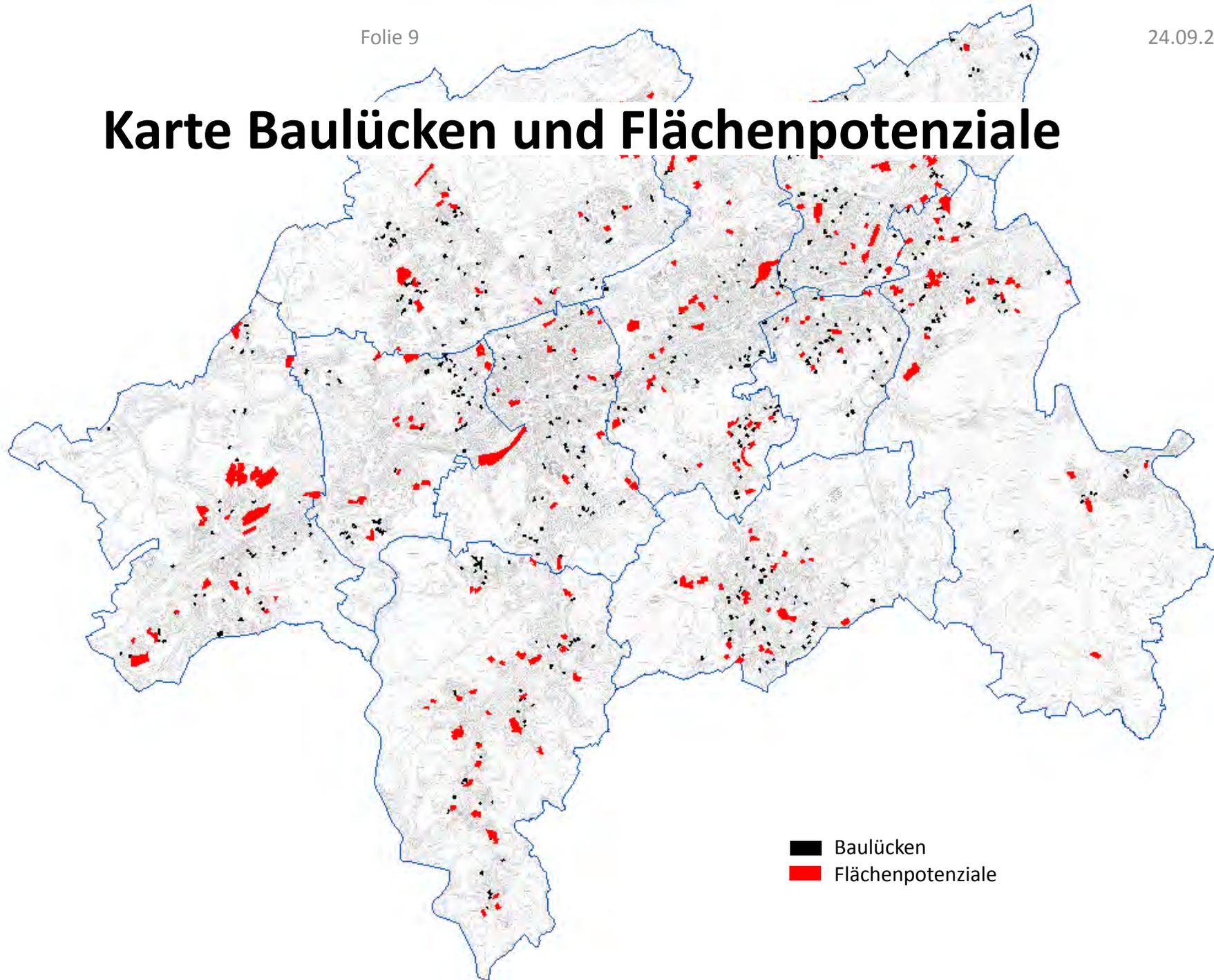
Untersuchungsraum IEK



Methodik zur Innenentwicklung

- Baustrukturelle Analyse des Stadtgebiets
- Digitale Erfassung der Baulücken und Flächenpotenziale auf bereits bebauten Grundstücken (Strang 1 und 2)
- Gliederung in 10 Stadtraumtypen, in jedem Gebietstyp bestehen unterschiedliche Möglichkeiten der Innenentwicklung (Strang 3)
- Bewertung aller Wohnbaupotential- / Reserveflächen

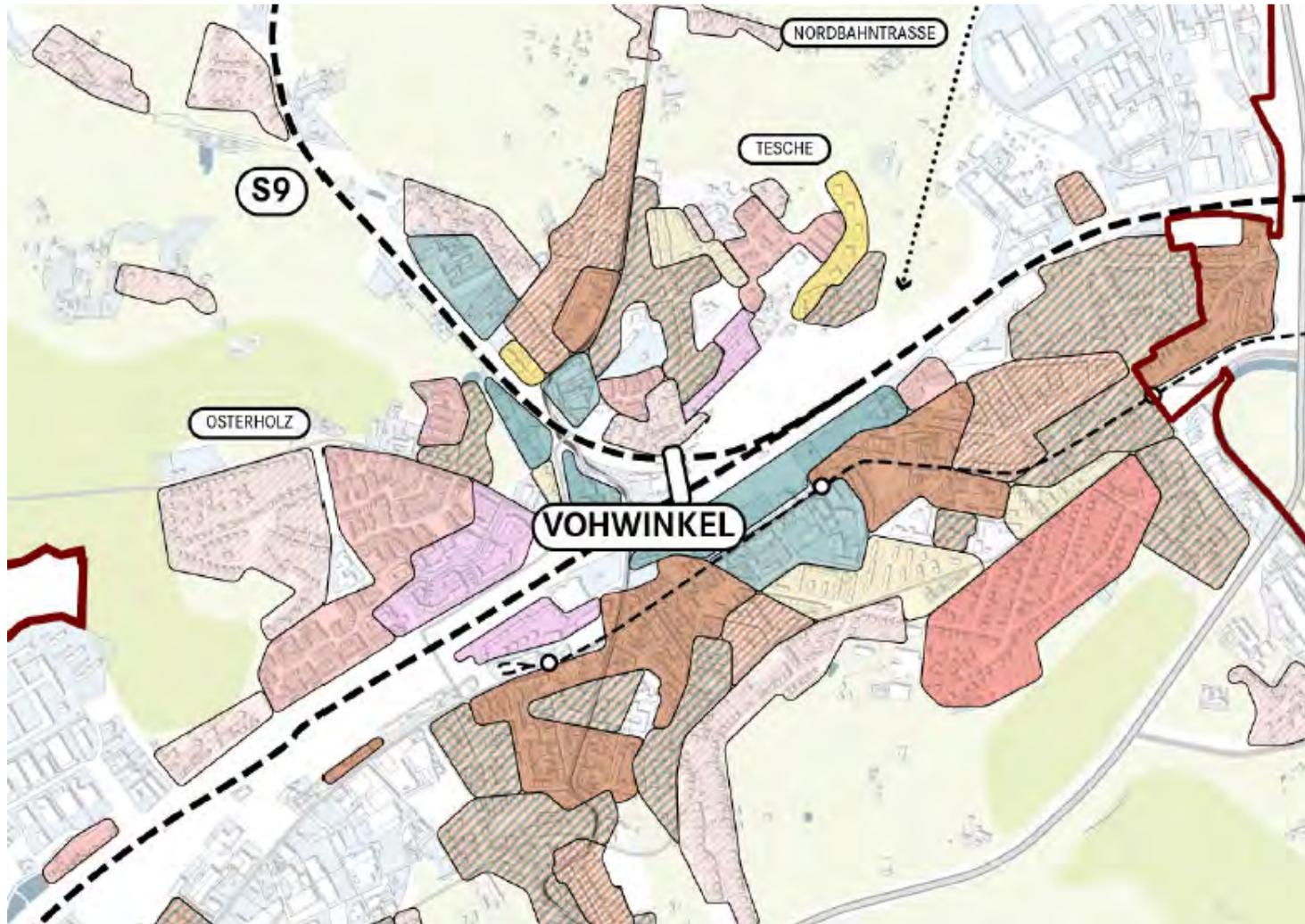
Karte Baulücken und Flächenpotenziale



Stadtraumtypen

Nr.	Bezeichnung
SRT 1	Hochverdichtete Kernlagen
SRT 2.1	Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung
SRT 2.2	Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhöfen
SRT 3.1	Gemengelagen mit Schwerpunkt Wohnen
SRT 3.2	Gemengelagen mit Schwerpunkt Gewerbe
SRT 4	Hochhaussiedlungen / Clusterstrukturen der Moderne
SRT 5	Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise
SRT 6	Historischer Siedlungsbau
SRT 7	Dörflich und kleinteilige Strukturen
SRT 8.1	Innenstadtnahe Villenviertel
SRT 8.2	Verdichtete Einfamilienhausgebiete
SRT 8.3	Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete

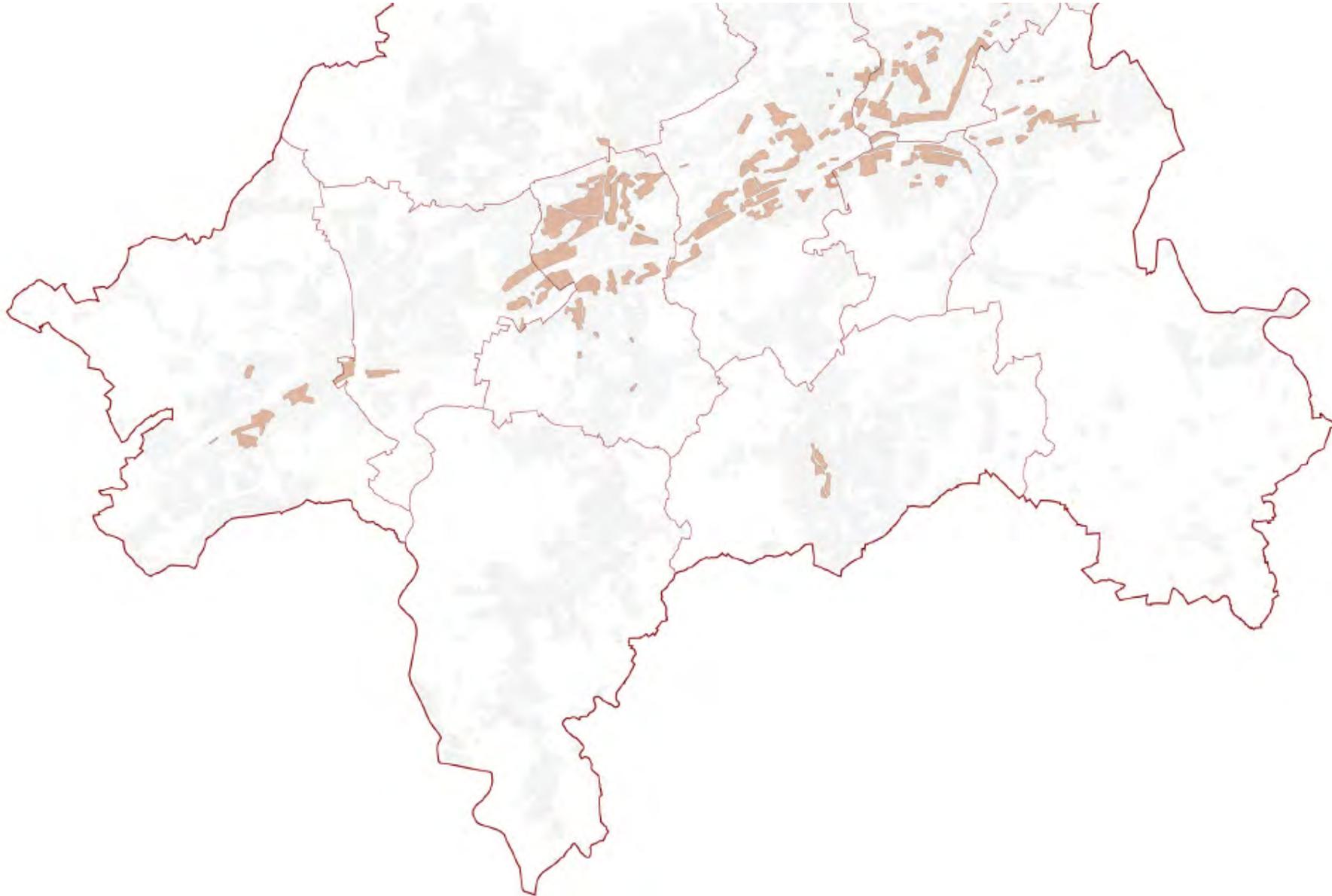
Stadtraumtypen Beispiel Vohwinkel



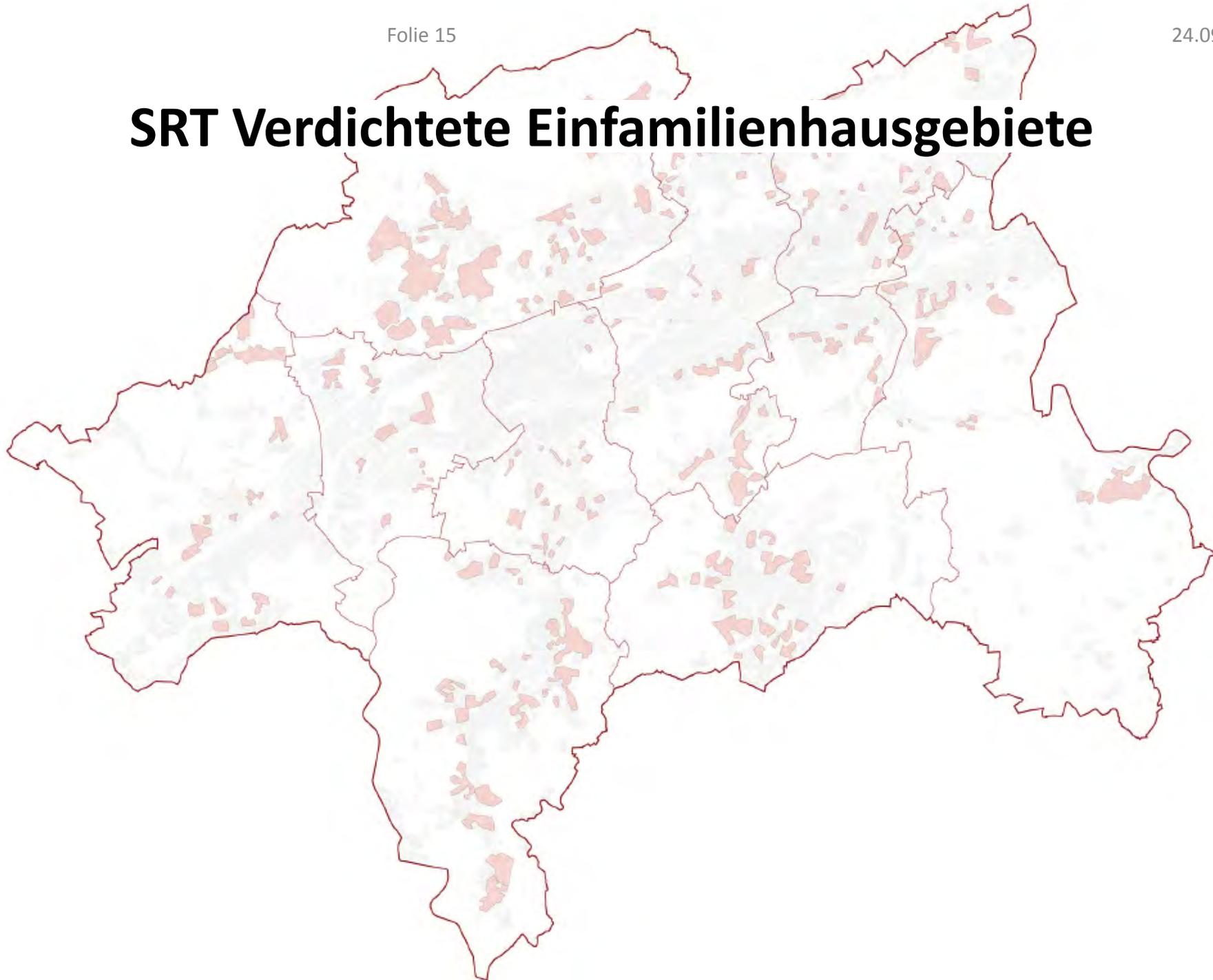
SRT Gemengelagen Schwerpunkt Wohnen



SRT Innerstädtischer Baublöcke



SRT Verdichtete Einfamilienhausgebiete



Steckbriefe SRT Innerstädtische Baublöcke

SRT 2.1: Innerstädtische Baublöcke mit Innenhofbebauung

ANALYSE

Beschreibung

Innerstädtische Blockrandbebauung, überwiegend aus der Gründer- und Vorkriegszeit mit verdichteten, überbauten und erschlossenen Innenhöfen (Garagen, Gewerbeträkte und punktuelle Nachverdichtung durch Wohngebäude). Mischgenutzte Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Gesamtfläche in der Gesamtstadt

302 ha

Nutzung

Wohnen, Mischnutzung im EG, punktuell Gewerbe

Städtebauliche Struktur

Blockstruktur

Gebäudetypen

Wohn- und Geschäftshaus Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte

auch im Hof überbaut, fast vollständig versiegelt (Garagenhöfe, gewerbliche Innenhofnutzungen)

Geschossigkeit

4-6

Baualter

meist Gründerzeit und Wiederaufbau (einzelne Ergänzungen neuern Baualters)

Freiraumtyp

wenig, oftmals versiegelter Freiraum, teilweise Grün auf einzelnen Parzellen



Beispiel Wuppertal-Elberfeld Nordstadt



Beispiel Wuppertal-Barmen (Schwarzplan)

Ersteinschätzung Ergänzungspotenzial

mittel

Theoretisches Gesamtenergierungspotenzial (WE)

wird ergänzt

Reales Gesamtenergierungspotenzial (WE)

wird ergänzt

Leitbild

Urbane, dichte Wohnquartiere mit ergänzenden Nutzungen

Zielsetzung für wohnbauliche Innenentwicklung

- Nutzungsmischung erhalten ggf. Wohnen in EG-Zonen

- Perforierte Strukturen reparieren
- Typologische Durchmischung
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Steigerung der Freiraumqualität (Dachterrassen, Aufwertung der Hofsituationen)

Ergänzungsstrategien

- Aufstockung
- Baulückenschluss
- Ergänzung auf dem Grundstück (v.a. im Blockinnenbereich)
- Neuordnung / Sortierung / Abriss und Neubau (v.a. Blockinnenbereich: Garagenhöfe)
- Dachgeschossausbau

Isometrie Bestand
Beispiel (wird ergänzt)



Isometrie Ergänzungsstrategien
Beispiel (wird ergänzt)



SRT 2.2: Innerstädtische Baublöcke mit grünen Innenhöfen

ANALYSE

Beschreibung

Innerstädtische Blockrandbebauung, überwiegend aus der Gründer- und Vorkriegszeit mit allseitig umfassten, grünen Innenhöfen ohne öffentliche Wegeverbindung nach Außen. Mischgenutzte Erdgeschosszonen und Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Gesamtfläche in der Gesamtstadt

234 ha

Nutzung

Wohnen, Mischnutzung im EG

Städtebauliche Struktur

Blockstruktur

Gebäudetypen

Wohn- und Geschäftshaus Mehrfamilienhäuser

Bauliche Dichte

Grüne, meist gemeinschaftliche Innenhöfe, teils Überbauung mit Garten- / Hofhäusern

Geschossigkeit

4-6

Baualter

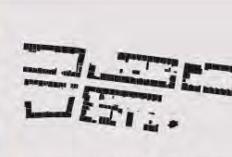
Meist Gründerzeit und Wiederaufbau (einzelne Ergänzungen neuern Baualters)

Freiraumtyp

Gemeinschaftsgrün, teils privates Grün



Beispiel Wuppertal-Barmen Sedarsberg



Beispiel Wuppertal-Heckinghausen (Schwarzplan)

Ersteinschätzung Ergänzungspotenzial

gering

Theoretisches Gesamtenergierungspotenzial (WE)

wird ergänzt

Reales Gesamtenergierungspotenzial (WE)

wird ergänzt

Leitbild

Urbane, dichte Wohnquartiere mit grünen Innenhöfen

Zielsetzung für wohnbauliche Innenentwicklung

- Perforierte Strukturen reparieren
- Städtebaulich-freiräumliche Qualitäten und Lagegunst erhalten und stärken
- Sicherung der Freiraumqualitäten / grünen Innenhöfen

Ergänzungsstrategien

- Aufstockung
- Baulückenschluss
- Dachgeschossausbau

Isometrie Bestand
Beispiel (wird ergänzt)

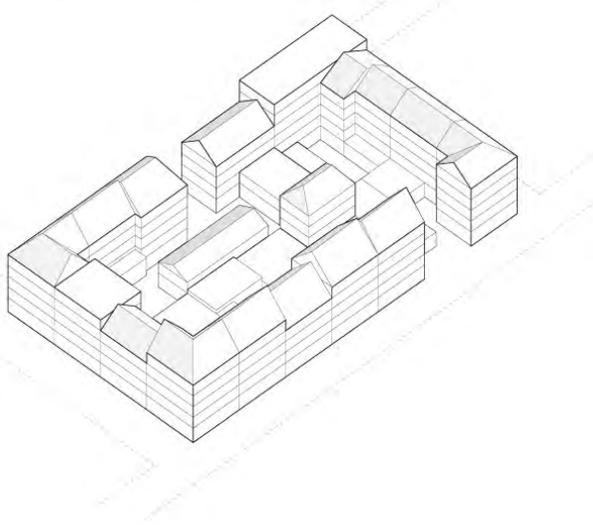


Isometrie Ergänzungsstrategien
Beispiel (wird ergänzt)

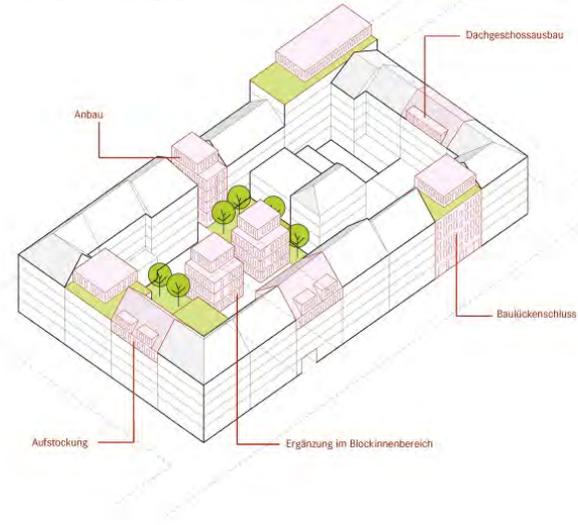


Schematische Darstellung

STADTRAUMTYP 2.1 (Bestand)



STADTRAUMTYP 2.1 (Ergänzung)



Statistik zur Innenentwicklung

- Innenentwicklung Wuppertal 2003 - 2018
 - jährlich **ca. 50 neue WE im Bestand**
(durch Umbau oder Nutzungsänderung)
 - jährlich Abgänge / **Abbrüche von ca. 50 WE**
 - jährlich **ca. 350 neue WE durch Neubau**
- Entwicklung des Leerstands 2012 - 2018
 - jährlich **ca. 480 WE durch Bezug von Leerstand**
- Bedarf neue Wohneinheiten bis 2040 nach RPD
 - ca. 650-700 neue WE jährlich

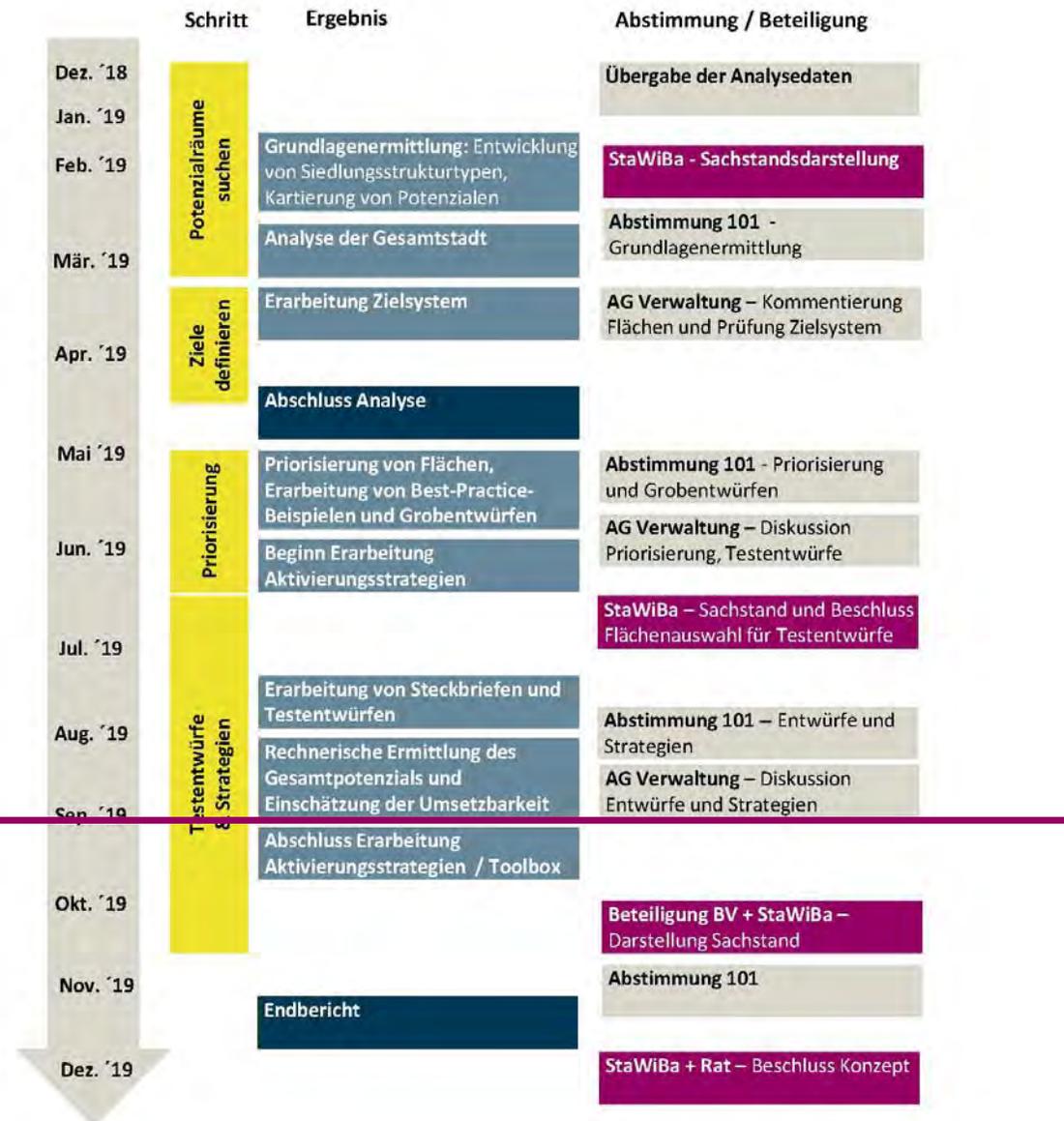
Erste Ergebnisse

Gutachterlich ermitteltes Ergänzungspotenziale
ohne FNP-Neudarstellungen

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

Sachstand

11.09.2019



Perspektive

- Erarbeitung von Strategieentwürfen
- Entwicklung von Strategien und Maßnahmen
- Verfassen des Endberichts
- Beschluss im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 05.12.19 / Rat am 16.12.19

Vielen Dank



Forum WOHNSTANDORT WUPPERTAL 2019

Programm

TOP 1	Begrüßung und Einleitung	Andreas Mucke Oberbürgermeister Frank Meyer Techn. Beigeordneter	18.00 Uhr
TOP 2	Neue Wohnbauflächen – Innenentwicklungskonzept	Rüdiger Bleck Ressortleiter Stadtentwicklung und Städtebau	18.15 Uhr
TOP 3	Neue Wohnbauflächen – Neue Flächenpotentiale für den Regionalplan	Frithjof Look Abteilungsleiter Stadtentwicklung	18.30 Uhr
TOP 4	Diskussion zum Thema „Neue Wohnbauflächen“		18.45 Uhr
TOP 5	Sanierung im Bestand – Beispiele aus der Praxis	Christian Baierl Renaissance AG	19.15 Uhr
TOP 6	Imbiss und Ausklang mit fachlichem Austausch		19.30 Uhr

Moderation: Rüdiger Bleck

Neue Wohnbauflächen für Wuppertal **AEK Wuppertal**

Informationen im „Forum Wohnstandort Wuppertal“ | 11.09.2019

Frithjof Look | 101.1 Stadtentwicklung

Hintergrund

- Ratsauftrag zur
 - „Identifizierung und Ausweitung neuer Wohnbauflächen“ (Aussenentwicklung)
 - Innenentwicklungskonzept
- Bearbeitung durch die Dortmunder Büros Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR) und hier Reicher Haase Assoziierte (RHA)
- Regionalplanungsbehörde erarbeitet erste Änderung des Regionalplans

Planungsebene



Regionalplan

 Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Flächennutzungsplan

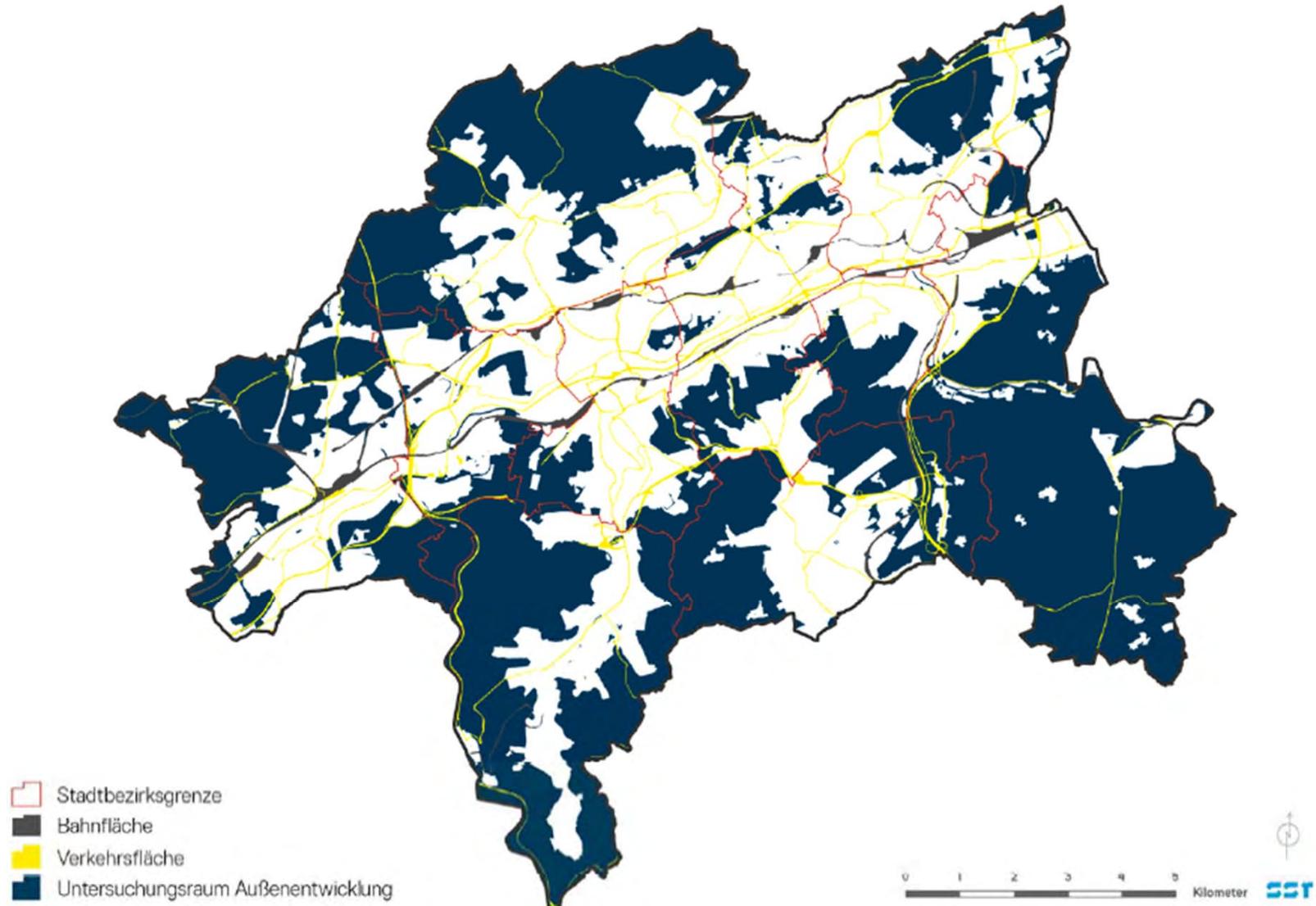
 Wohnbaufläche

Bebauungsplan

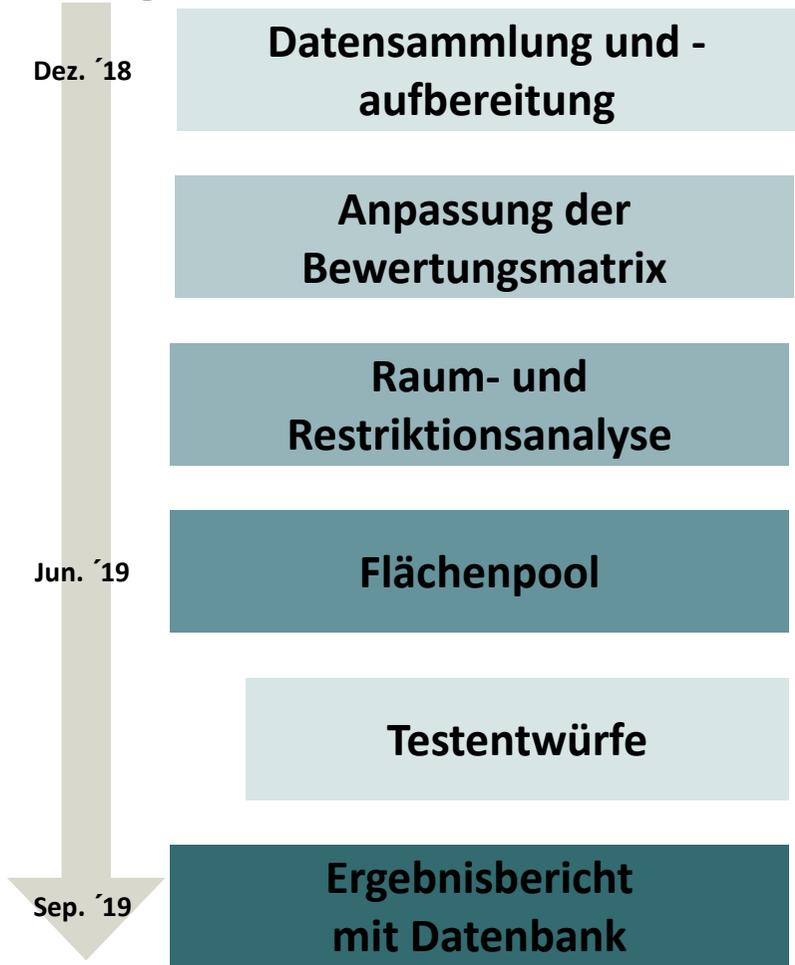
 Allgemeines Wohngebiet

Bebauung

Untersuchungsraum



Vorgehen / Restriktionsmatrix



50 naturräumliche, siedlungsbedingte oder technisch/rechtliche **Restriktionen**

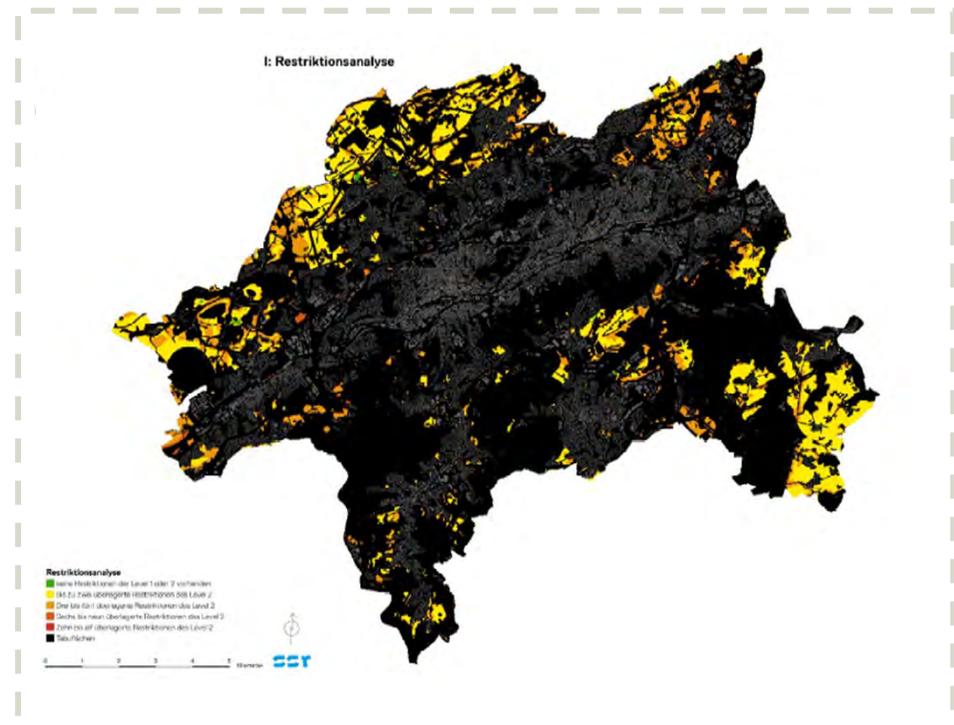
Einholung und Abstimmung mit den Fachverwaltungen

Bestimmung von **Tabuflächen** und Flächen mit **bedingter Eignung**

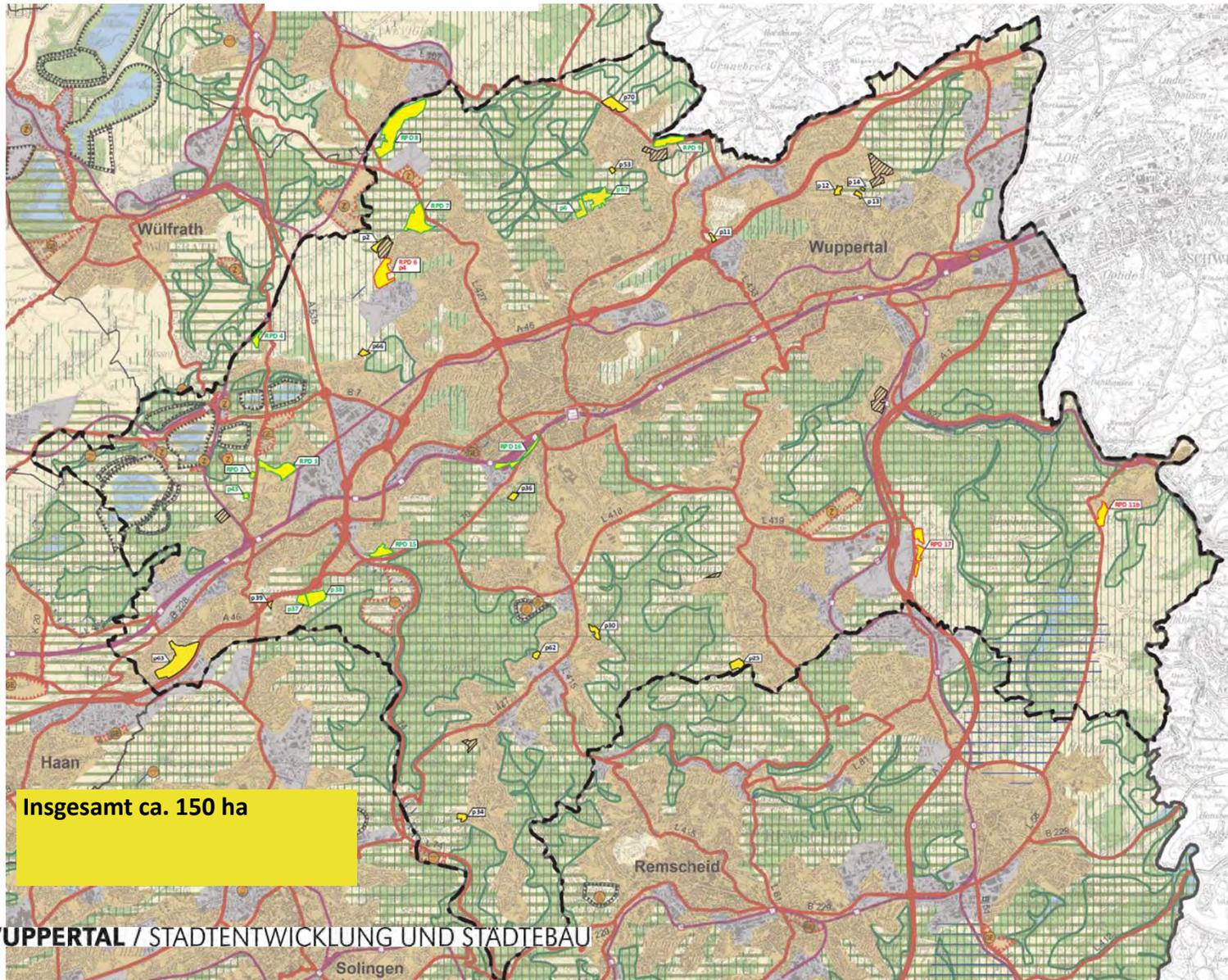
Abstimmung mit den Fachverwaltungen

DB-Kürzel SSR	Restriktion	Tabuflächen		Flächen mit erhöhtem Abwägungsbedarf
		keine Eignung	Flächen mit erhöhtem Abwägungsbedarf	bedingte Eignung
100	Naturräumliche Restriktionen			
101	Gewässer	Fläche	Puffer 5 m	
102	Wald	Fläche	Puffer 25 m	
103	FFH-Gebiete	Puffer 300 m		
104	Naturschutzgebiete	Fläche	Puffer 25 m	Puffer 50 m
105	§30 BNatSchG Biotope	Fläche		Puffer 15 m
106	Landschaftsschutzgebiete		Fläche	Puffer 20 m
107	Weitere Schutzgüter: Naturdenkmale, etc.	Puffer 5 m		Puffer 10 m zu bestehenden Anlagen, zu Konzentrationen und Einzelhandelsorten
108	Schutzwürdige Boden / Bodenkarte		Fläche	Fläche
109	Bodendenkmale	Fläche		Fläche über 55 dB(A)
	Kompensationsflächen -			Fläche über 50 dB(A)
				Fläche über 55 dB(A)
				Fläche über 50 dB(A)
				Puffer 500 m

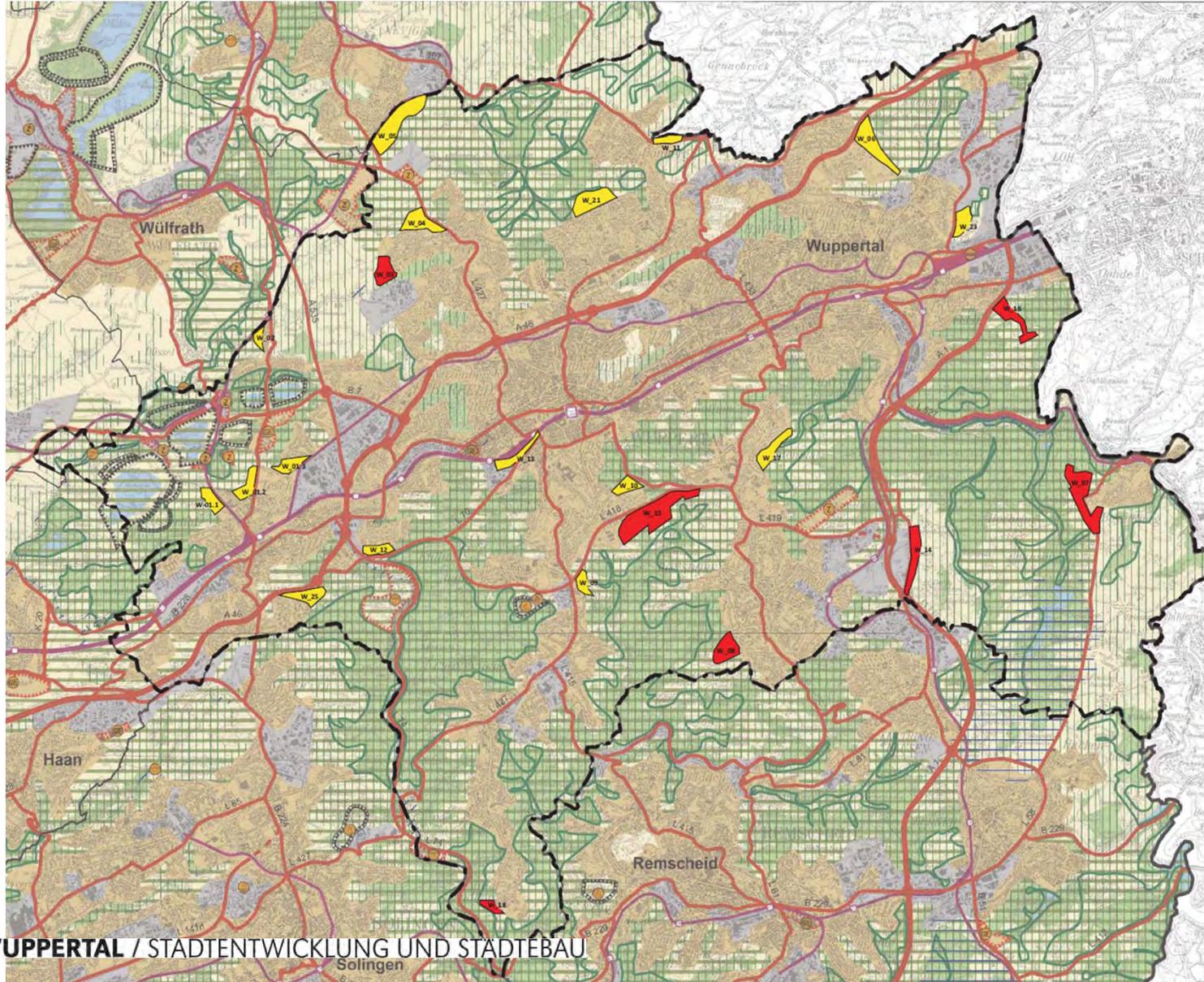
Vorgehen / Restriktionsanalyse



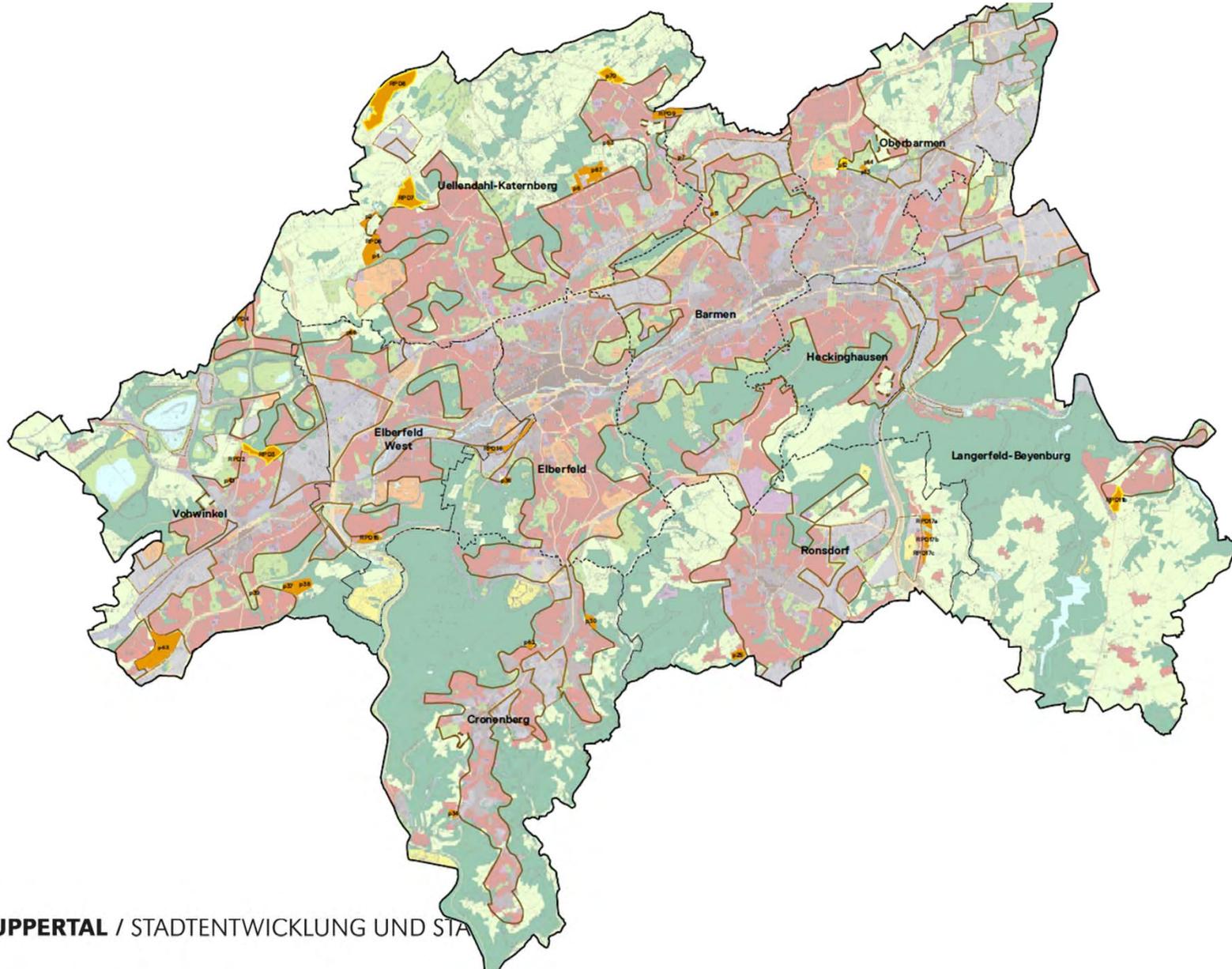
Flächenmeldung (Vorschlag)



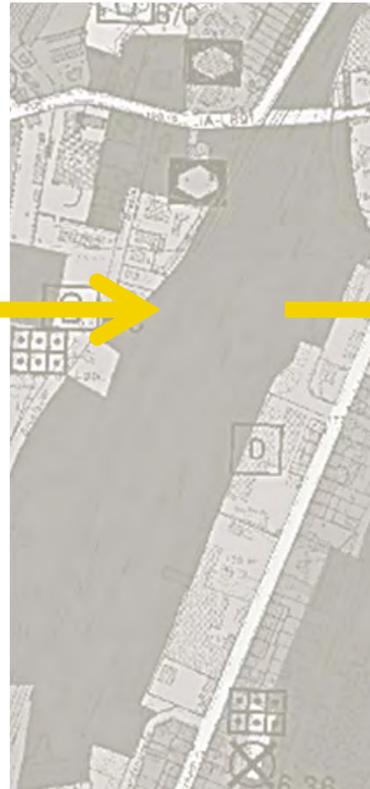
Flächenmeldung (Vorprüfung Planungsbehörde)



Testentwürfe



Planungsebene



Regionalplan

 Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Flächennutzungsplan

 Wohnbaufläche

Bebauungsplan

 Allgemeines Wohngebiet

Bebauung



Forum WOHNSTANDORT WUPPERTAL 2019

Programm

TOP 1	Begrüßung und Einleitung	Andreas Mucke Oberbürgermeister Frank Meyer Techn. Beigeordneter	18.00 Uhr
TOP 2	Neue Wohnbauflächen – Innenentwicklungskonzept	Rüdiger Bleck Ressortleiter Stadtentwicklung und Städtebau	18.15 Uhr
TOP 3	Neue Wohnbauflächen – Neue Flächenpotentiale für den Regionalplan	Frithjof Look Abteilungsleiter Stadtentwicklung	18.30 Uhr
TOP 4	Diskussion zum Thema „Neue Wohnbauflächen“		18.45 Uhr
TOP 5	Sanierung im Bestand – Beispiele aus der Praxis	Christian Baierl Renaissance AG	19.15 Uhr
TOP 6	Imbiss und Ausklang mit fachlichem Austausch		19.30 Uhr

Moderation: Rüdiger Bleck