

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.04.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1317/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.04.2015	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
30.04.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Städtebauliches Rahmenkonzept zur Wohnbaupotentialfläche Kirchhofstraße		

Grund der Vorlage

Rahmenkonzept zur Qualifizierung einer Wohngebietsentwicklung

Beschlussvorschlag

1. Dem städtebaulichen Rahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Die im Rahmenkonzept formulierten Ziele und Inhalte sind im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen.

Einverständnisse

entfallen

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die evangelische Kirchengemeinde Sonnborn möchte die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen im Bereich Kirchhofstraße entwickeln. Die Flächen umfassen insgesamt ca. 3 ha. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Teilbereiche sind bereits im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt. Andere Teilbereiche sind im FNP als Friedhofserweiterungsflächen ausgewiesen, die jedoch zukünftig nicht mehr benötigt werden. Bei der Fläche handelt es sich um die einzige größere Wohnbaupotentialfläche des FNP im Stadtbezirk Elberfeld-West.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen an derartigen integrierten Standorten wird aus Stadtentwicklungssicht grundsätzlich als sinnvoll und notwendig angesehen, da trotz quantitativ ausreichendem Wohnungsangebot im Bestand noch qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten bestehen. So ist insbesondere ein Bedarf im Segment des Eigenheimbaus, aber auch im Bereich von barrierearmen und altersgerechten Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau festzustellen.

Zur Vorbereitung der Entscheidung über die Schaffung von Baurecht im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplanänderung) und verbindlichen (Bebauungsplan) Bauleitplanung wurde mit der Kirchengemeinde die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes vereinbart. Dieses wurde von der Kirchengemeinde beauftragt und vom Büro 'bms Stadtplanung' in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erstellt.

Aufgabe des Rahmenkonzeptes ist die Prüfung von Restriktionen und Potentialen und daraus abgeleitet die Definition städtebaulich sinnvoller Bauflächen mit Aussagen zu Typ und Dichte der Bebauung. Hierbei sind auch Aussagen zur Erschließung der Bauflächen zu treffen. Ziel ist eine qualitätsvolle Bebauung unter Berücksichtigung stadträumlicher Gegebenheiten.

Als Ergebnis der Rahmenkonzeption wird ein städtebaulicher Entwurf in zwei Varianten entwickelt.

Beide Varianten sehen im östlichen Teilbereich des Plangebietes Individualwohnungsbau (Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser) vor. Dieser Teilbereich wird von zwei Stichstraßen erschlossen, die durch einen zentralen Anger miteinander verbunden sind.

Fußwegeverbindungen knüpfen zudem an die angrenzende Duisbergstraße an.

Im westlichen Bereich, unmittelbar an der Kirchhofstraße, sind alternativ Mehrfamilienhäuser (Variante A) oder Reihenhäuser (Variante B) vorgesehen. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes besteht eine vergleichsweise höhere Lärmbelastung; hiergegen können die Außenbereiche (private Gärten) nicht wirkungsvoll geschützt werden. Aus diesem Grund sollte die Variante A weiter verfolgt werden, da hier über eine geschickte Anordnung der Wohnungsgrundrisse in Kombination mit (teil)verglasten Loggien eine hohe Wohnqualität gesichert werden kann. Zudem wird mit diesem Gebäudetyp das Wohnungsangebot erweitert und damit die Entwicklungsfläche auch für Nutzergruppen, die kein EFH nachfragen, interessant.

Am nördlichen Randbereich des geplanten Wohngebietes ist eine Grünfläche mit Kinderspielplatz angeordnet.

Eine detaillierte Bewertung des vorhandenen Grünbestandes wurde in dieser Planungsphase noch nicht durchgeführt. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen und kann ggf. noch Einfluss auf das Plankonzept haben.

Die Details des städtebaulichen Entwurfs sind in den beigefügten Plänen dargestellt (Anlagen 01 und 02). Die Herleitung des Bebauungskonzeptes ist aus dem ebenfalls beigefügten Bericht „Städtebauliches Rahmenkonzept“ (Anlage 03) zu entnehmen.

Aus Stadtentwicklungssicht kann bei konsequenter Umsetzung des vorgelegten Rahmenkonzeptes ein stadtstrukturell integriertes und attraktives Wohngebiet entstehen. Das städtebauliche Rahmenkonzept soll Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung sein. Die gegenseitige Verpflichtung auf die hier formulierten Ziele und Qualitäten ist durch städtebauliche Verträge im Rahmen der Bauleitplanung abzusichern.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	○

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Entwicklung eines attraktiven neuen Wohngebiets wird dem Bedarf an Neubaugrundstücken entsprochen und die Wanderungsbilanz positiv beeinflusst. Zugleich werden durch die integrierte Lage die kompakten Stadtstrukturen gestärkt.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

- Anlage 01: Städtebauliches Rahmenkonzept - Plandarstellung Variante A
- Anlage 02: Städtebauliches Rahmenkonzept - Plandarstellung Variante B
- Anlage 03: Städtebauliches Rahmenkonzept - Bericht