Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.09.2016
	Drucks.-Nr.:	**VO/0757/16** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.12.2016	**BV Elberfeld-West**	**Empfehlung/Anhörung**
08.12.2016	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1196 - Kirchhofstraße -
- Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Entwicklung eines Wohnquartiers.

Beschlussvorschlag
1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1196 – Kirchhofstraße – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Meyer

Begründung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 30.04.15 das städtebauliche Rahmenkonzept zur Wohnbaupotentialfläche Kirchhofstraße und am 11.06.15 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1196 – Kirchhofstraße - beschlossen. In der Zwischenzeit fand vom 16.02.16 bis zum 16.03.16 die frühzeitige

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie am 27.04.16 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer Abendveranstaltung statt. Die Planung konnte soweit konkretisiert werden, dass nun der Offenlegungsbeschluss gefasst werden kann.

Ziel ist eine wohnbauliche Entwicklung der ca. 3 ha großen Friedhofserweiterungsfläche, die seitens der evangelischen Kirchengemeinde Sonnborn an ein Bau- und Immobilienunternehmen verkauft wurde. Die Fläche wird auch langfristig nicht mehr für ihre ehemals angedachte Nutzung benötigt. Das Plangebiet ist unbebaut und durch den Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Insgesamt sind ca. 75 Wohngebäude vorgesehen.
Das Plangebiet wird über die Kirchhofstraße erschlossen und ist topographisch stark bewegt. Die innere Erschließung des Planbereichs erfolgt über eine südlich gelegene Straße, die geeignet ist, die vorhandene Höhenlage zu überwinden. Vom Haupterschließungsstich geht eine Ringerschließung in die Fläche hinein. Hierdurch kann auf Wendeanlagen verzichtet werden. In der Verlängerung der beiden westlichen und östlichen Erschließungsstränge werden Erschließungswege weitergeführt. Neben der Erschließung der Wohngrundstücke dient der westliche Stich als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur bestehenden Wohnsiedlung an der Duisbergstraße. Bei der Ausstattung bzw. Gestaltung der Verkehrsflächen wurde darauf geachtet, dass keine gerade gezogene Fahrbahn entsteht, die zu erhöhten Geschwindigkeiten führen kann. So ist die Errichtung von im Straßenraum versetzten Besucherstellplätzen und Baumstandorten vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist über einen privaten Erschließungsweg der Anschluss von 4 Wohnhäusern direkt an die bestehende Wendeanlage der Duisbergstraße vorgesehen.
Im nordwestlichen Bereich des Quartiers ist die Anlage eines Spielplatzes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Durch diese Grünfläche ist die Verbindung für Fußgänger von der geplanten Ringerschließung zur Kirchhofstraße im nördlichen Bereich möglich. Durch die Lage des Spielplatzes unmittelbar an der Ringerschließung ist ein barrierefreier Zugang von dort sichergestellt. Aufgrund der Hanglage muss der Zugang zur Kirchhofstraße voraussichtlich durch Treppenanlagen ergänzt werden. Die Grünfläche stellt gleichzeitig den zentralen Treffpunkt des Quartiers dar.
Entlang der Kirchhofstraße ist die Errichtung von straßenbegleitenden Wohnhäusern vorgesehen. Diese stehen in einem gewissen Abstand zur Straße, so dass die Anlage von Vorgartenbereichen und privaten Zufahrten gewährleistet ist. Gleichzeitig entsteht ein größerer Abstand zu den gegenüberliegenden Bestandswohnhäusern, was aufgrund der höheren topographischen Lage der geplanten Gebäude sinnvoll erscheint.
Die Art der Bautypen ändert sich von Westen nach Osten bzw. von der niedrig gelegenen Kirchhofstraße zur Höhenlage im östlichen Bereich. Entlang der Kirchhofstraße sind Reihenhäuser in 5er bzw. 6er-Gruppen vorgesehen. Im unteren Stich werden Reihenhäuser mit drei und vier Gebäuden angeboten, womit auf lange Zeilen verzichtet wird. Im oberen Stich löst sich die bauliche Dichte durch Doppel- und Einzelhäuser weiter auf. Hier ist lediglich eine Hausgruppe mit drei Gebäuden vorgesehen. Im südöstlichen Bereich erfolgt die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch ein einzelnes Gebäude, das sich in die Struktur der dort bestehenden Häuser einfügt, aber ebenfalls durch das neue Gebiet erschlossen wird.

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil der Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Andere Teilbereiche sind als Friedhofserweiterungsfläche und Spielplatz abgebildet. Die bestehenden Darstellungen liegen allerdings in Konflikt mit der avisierten Planung, da aufgrund der gegebenen Randbedingungen der Fläche (insbesondere Topographie) ein anderer Flächenzuschnitt erforderlich wird. Mit der parallel durchgeführten 95. Flächennutzungsplanänderung soll entsprechend der für die künftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche sowie der Standort des geplanten Spielplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz projektbezogen dargestellt werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

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, d.h. dem städtebaulichen Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird durch das Planverfahren entsprochen.

Kosten und Finanzierung
keine

Zeitplan

Satzungsbeschluss	II. Quartal 2017
Rechtskraft	II. Quartal 2017

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich
Anlage 02	Würdigung
Anlage 03	Begründung
Anlage 04	Bebauungsplanentwurf
Anlage 05	Festsetzungen und Hinweise
Anlage 06	Umweltbericht
Anlage 07	Landschaftspflegerischer Begleitplan und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag