Projektbeschreibung Bebauungsplan Christbusch in Wuppertal-Unterbarmen

Zwei Vorhabenträger planen auf einer ca. 0,54 ha großen Fläche in Wuppertal-Unterbarmen südlich des Bahnhofs Wuppertal-Unterbarmen zwei verschiedene Projekte, für die ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im Bereich westlich der Straße Christbusch soll ein Mehrfamilienhaus mit Demenz-Wohngemeinschaften, einer Tagespflege, Wohnungen für betreutes Wohnen, einem Boardinghouse sowie zwei Tiefgaragen erstellt werden. Östlich der Straße Christbusch soll ein achtgeschossiges Wohnhochhaus errichtet werden. Das Plangebiet wird durch die Straße Christbusch verbunden.

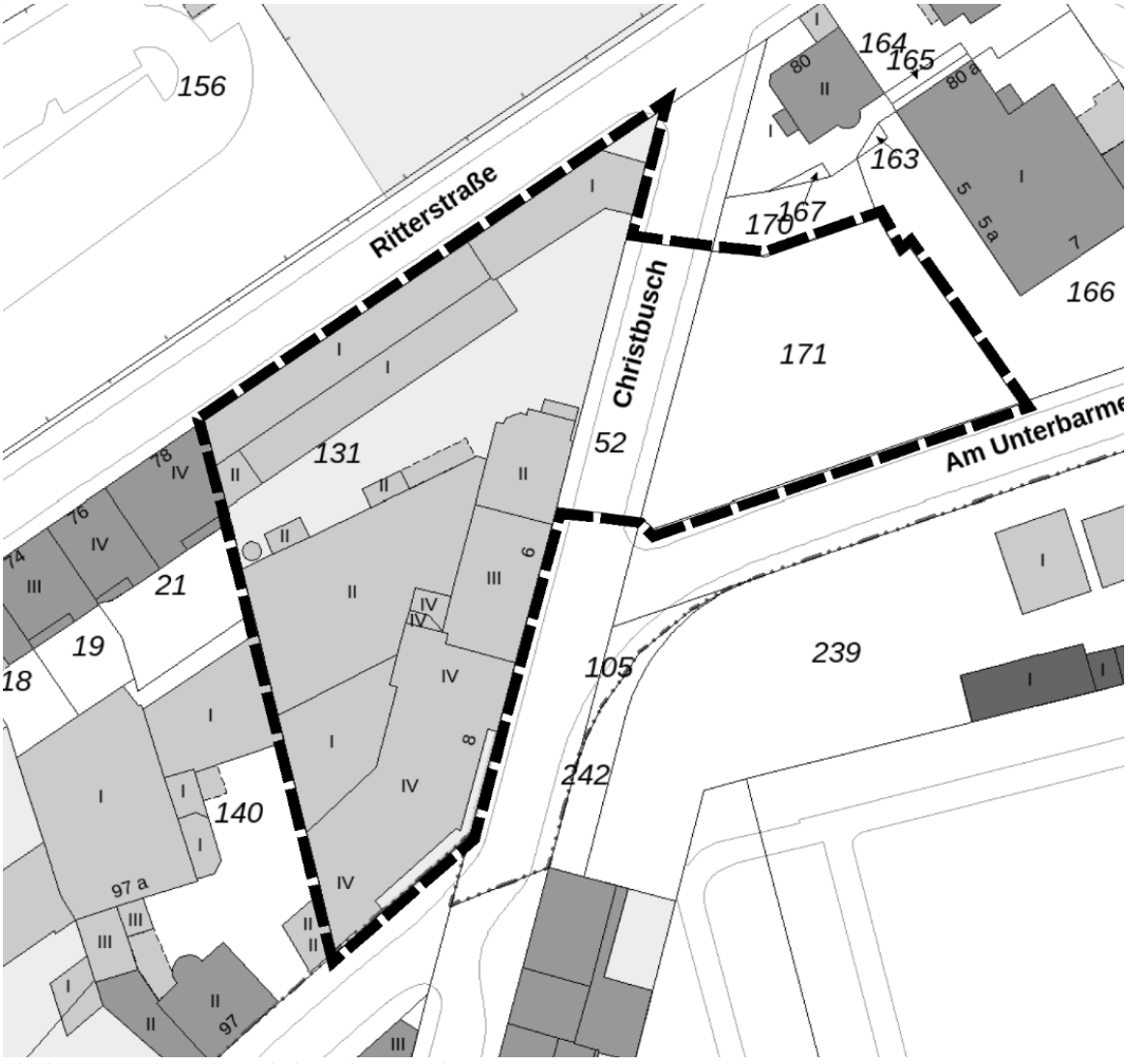

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Barmen, Flur 234 die Flurstücke 131 und 175 sowie tlw. 52. Begrenzt wird das Gebiet

- im Norden durch die Ritterstraße und das Flurstück 170,
- im Osten durch die angrenzende Bebauung Am Unterbarmer Friedhof 7 sowie weiter südlich die Straße Christbusch,

- im Süden durch die Straßen Am Unterbarmer Friedhof und Hesselnberg sowie
- im Westen durch die angrenzende Bebauung der Ritterstraße 78 sowie Hesselnberg 97 und 97a.

Im westlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 131 und tlw. 52) besteht der Bebauungsplan 802 Ritterstraße/Hesselnberg, welcher für das Flurstück 131 ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 sowie einer Geschossigkeit von IV als Höchstmaß festsetzt. Zusätzlich ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf dem Flurstück 131 bestehen noch brachgefallene Gewerbebauten eines metallverarbeitenden Betriebs.

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Flurstückes 52 (Straße Christbusch) ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes sollen in dessen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Der östliche Teil des Plangebiets ist nicht bebaut und liegt im unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und die Planung zur Nachverdichtung (Flurstück 171) und Wiedernutzbarmachung (Flurstück 131) der Flächen dient.

Im Bereich westlich der Straße Christbusch soll auf dem ca. 3.600 m² großen Grundstück das bestehende leerstehende ehemalige Gebäude der Fa. Witte abgerissen werden und ein siebengeschossiges (4 Vollgeschosse und 3 Staffelgeschosse) Mehrfamilienhaus mit zwei Demenz-Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Bewohnerzimmern, einer Tagespflege, 93 Wohnungen für betreutes Wohnen mit Wohnungsgrößen von 41 bis 75 m², einem Boardinghouse mit Appartements sowie zwei Tiefgaragen im UG und EG mit insgesamt 109 Stellplätzen erstellt werden. Die Zufahrt für die Garage im UG befindet sich auf der Ritterstraße, am westlichen Rand des Gebäudes, und die Zufahrt für die Garage im EG befindet sich auf der Straße Christbusch am nordöstlichen Rand des Gebäudes. Die Planung sieht eine geschlossene Bebauung entlang der Straße Christbusch und der Ritterstraße mit einem autofreien Innenhof, der als gemeinschaftliche Grünfläche mit Spielplatz dienen soll, vor. Dabei beträgt die Gebäudehöhe maximal 18 m, passt sich an die Höhe des derzeit bestehenden Gebäudes an und fügt sich so in die bereits bestehende umgebende Bebauung ein. An der Ecke Christbusch/Ritterstraße ist ein zentraler, klar ersichtlicher Eingangsbereich mit Rezeption, Café und Aufenthaltsflächen innen und außen geplant. Des Weiteren sind in dem gesamten Komplex wohnfreundliche Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geplant, wie bspw. Büro, Physiotherapie, Bäckerei, Friseur oder ein Blumenladen. In den oberen Geschossen sind die Wohn-, Pflege- und Betreuungsnutzungen mit zugehörigen Balkonen vorzufinden, welche teilweise als Gemeinschaftsbalkone konzipiert sind. Auf dem Dach wird ein gemeinschaftlich genutzter Dachgarten angelegt.

Im Bereich östlich der Straße Christbusch soll auf der derzeit als Freifläche und Parkplatz genutzten Fläche ein achtgeschossiges Wohnhochhaus mit insgesamt 14 Mietwohnungen mit je ca. 90 und 100 m² Wohnfläche errichtet werden, ohne dabei die Hochhausgrenze von 22 m zu überschreiten. Die Pkw-Erschließung erfolgt von Westen über die Straße Christbusch und mündet auf einem Parkplatz mit 15 Stellplätzen. Das Wohnhaus ist im Südwesten des Grundstückes an der Kreuzung der Straßen Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof geplant und bietet sich so, auch durch die Sichtachse der Straße Hesselnberg, ideal als Landmarke an.

Wie der Parkplatz wird auch das Gebäude von Westen über die Straße Christbusch erschlossen. Der Eingang wird auf der westlichen Seite des Gebäudes im Untergeschoss angeordnet, und in den restlichen sieben Geschossen sind pro Geschoss je zwei Mietwohnungen mit Balkonen Richtung Süden und Westen geplant. Die strenge Gestaltung und Rasterung der Fassade orientiert sich an der umliegenden industriell geprägten Bebauung und unterstreicht den Industriecharakter von zweckmäßiger Architektur. Dabei soll unter Verwendung alter, aufbereiteter Ziegel in der Fassade - Stichwort Upcycling- und moderne Bauweise in Beton- und Holztragkonstruktionen mit niedriger CO_2-Bilanz das Gebäude zukunftsweisend sein. Dazu gehören auch eine Pellet-Brennwertheizung und Dachbegrünung. Um im Verhältnis zu der geplanten Wohnfläche die Versieglung des Bodens gering zu halten, wird der restliche südliche Bereich als begrünte Freifläche mit einem 80 m² großen Spielplatz gestaltet.

Essen, 16.02.2021

Tim Grzybiak

BKR Essen
Propsteistraße 80, 45239 Essen
Tel.: 0201 491573, Fax: 0201 494117
e-mail: info@bkr-essen.de, www.bkr-essen.de