

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:	06.05.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1436/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.06.2015	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
11.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Städtebauliches Rahmenkonzept zur Wohnbaupotentialfläche Im Brackel		

Grund der Vorlage

Rahmenkonzept zur Qualifizierung einer Wohngebietsentwicklung in Wuppertal-Cronenberg

Beschlussvorschlag

1. Dem städtebaulichen Rahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Die im Rahmenkonzept formulierten Ziele und Inhalte sind vor Einleitung der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zu vereinbaren und im Rahmen der Planverfahren umzusetzen.

Einverständnisse

entfallen

Unterschrift

Jung

Begründung

Die Eigentümer der unbebauten Flächen im Bereich „Im Brackel“ (zwischen Kemmannstraße und der Straße Kuchhausen) möchten die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen entwickeln. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Die Flächen umfassen insgesamt ca. 3 ha. Diese sind bereits im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbauflächen dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um eine der größten Wohnbaupotentialflächen des FNPs im Stadtbezirk Cronenberg.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen an 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 dem von den Eigentümern beauftragten Projektentwickler die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes vereinbart. Dieses wurde von den Eigentümern beauftragt und vom Büro 'bms Stadtplanung' in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erstellt.

Aufgabe des Rahmenkonzeptes ist die Überprüfung 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.

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.

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

Im Entwurf 1 erfolgt die Erschließung für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die Kemmannstraße. Eine langgezogene Stichstraße und ein Abzweig enden jeweils in einer Wendeanlage. Von der nördlichen Wendeanlage aus werden Radfahrer und Fußgänger zur Straße Kuchhausen weitergeführt.

Der Straßenraum wird durch Stellplätze und Bepflanzung gegliedert. Ein grünes Rückgrat, das im bestehenden südlichen Wäldchen beginnt, prägt den öffentlichen Raum wesentlich. Innerhalb des Grünstreifens wird der Fußweg geführt. Im kleinen südlichen Wäldchen ist ein Spielbereich untergebracht.

Zur Straße hin orientieren sich im Westen freistehende Einfamilienhäuser mit großen Grundstücken. Richtung Osten erfolgt eine kammartige Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern, die eine optimale Sonnenausrichtung der Gebäude und Südgärten ermöglicht. Der Eingangsbereich an der Kemmannstraße wird durch ein Mehrfamilienhaus, das als Eckbebauung ausformuliert ist und dem Wäldchen gekennzeichnet. Das Mehrfamilienhaus reagiert in der Kubatur auf die gegenüberliegenden Gewerbegebäude. Am südöstlichen Stich entstehen Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen. Dies trägt zur Mischung der verschiedenen Bautypen und Wohnangebote im neuen Quartier bei und korrespondiert mit der weiter östlich vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung.

Der Entwurf 2 nimmt die Grundstruktur des ersten Entwurfs auf. Im Entwurf wird aufgezeigt, dass die Struktur auch mit verschiedenen Haustypen attraktive Wohnungsangebote schafft. So wird die langgezogene westliche Reihe freistehender Einfamilienhausbebauung im

südlichen Teil durch Doppelhäuser ersetzt. Teile der Stadtvillen werden durch Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus als Zeilenhaus ersetzt. Im Norden entstehen wenige Einfamilienhäuser direkt an der Straße Kuchhausen in Ergänzung des umgebenden Gebäudebestands.

Die Entwurfsvariante 1 zeichnet insgesamt eine klarere städtebauliche Haltung aus. Die verschiedenen Gebäudetypen sind deutlich ablesbar und den unterschiedlichen Erschließungsstraßen (Grüne Haupterschließung / abzweigende Stichstraßen) eindeutig zugeordnet. Der nachvollziehbare Versuch in Entwurfsvariante 2, eine begleitende Bebauung entlang der Straße Kuchhausen zu entwickeln, ist topografisch schwierig und städtebaulich im Hinblick auf das Gesamtkonzept und den dort vorhandenen Gebäudebestand nicht voll überzeugend. Aus Sicht des Ressorts 101 sollte deshalb die Entwurfsvariante 1 weiter verfolgt werden, wobei im südöstlichen Stich auch eine Kombination mit Elementen des Entwurfs 2 vorstellbar ist.

Die Details des städtebaulichen Entwurfs sind in den beigefügten Plänen dargestellt (Anlagen 01 und 02). Die Herleitung des Bebauungskonzeptes ist 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 vor Beginn 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 und zentrumsnahe Lage die kompakten Stadtstrukturen gestärkt.

Anlagen

- Anlage 01: Städtebauliches Rahmenkonzept - Städtebaulicher Entwurf 1
- Anlage 02: Städtebauliches Rahmenkonzept - Städtebaulicher Entwurf 2
- Anlage 03: Städtebauliches Rahmenkonzept - Bericht