

Beschreibung des Planvorhabens

Anlass und Ziel der Planung

Die Aurelis Asset GmbH ist Eigentümerin der ehemals durch die deutsche Bahn für den Güter- und den Personentransport genutzten Fläche des ehemaligen Bahnhofs Heubruch in Wuppertal Barmen. Die Bahntrasse der sogenannten „Rheinischen Trasse“ führte von Wuppertal Vohwinkel nach Hattingen/Hagen und ist seit 1992 endgültig stillgelegt. Bereits vorher wurden die Flächen des Güterbahnhofs nach der Aufgabe der bahnbetrieblichen Nutzung im Rahmen von Mietverträgen gewerblich zwischengenutzt. Derzeit befindet sich noch ein Recyclinghof der Abfallwirtschaftsbetriebe der Stadt Wuppertal (AWG) sowie eine Stellplatzanlage für die Mitarbeiter der Fa. Vorwerk auf dem Gelände. Diese Nutzungen sollen an einen geeigneten Standort verlagert werden. Die Gespräche mit den Nutzern laufen.

Das Bahnhofsgelände Heubruch war Bestandteil des sogenannten Aurelis-Portfolios, das im Jahr 2003 von der Deutschen Bahn AG an die Aurelis veräußert wurde. Mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes vom 19.07.2010 wurde das Areal von Bahnbetriebszwecken freigestellt und unterliegt somit der Planungshoheit der Stadt Wuppertal.

Der eigentliche Trassenbereich der „Rheinischen Strecke“ wurde bereits durch die Stadt Wuppertal und die Wuppertalbewegung unter dem Namen „Nordbahntrasse“ (Dr. Jackstädt-Weg) zu einem Radweg umgenutzt. Der Radweg zwischen Vohwinkel im Westen und Wichlinghausen im Osten wurde im Jahr 2014 offiziell eröffnet und hat seitdem überregionale Bekanntheit erlangt.

Die Radwegeflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wuppertal und queren das Plangebiet von Südost nach Nordwest. Nordwestlich und südöstlich des Radweges befinden sich die Flächen der Aurelis Asset GmbH & Co. KG. Der Bereich des südlich gelegenen ehemaligen Stellwerkes wurde bereits an einen privaten Eigentümer veräußert. Insgesamt haben die Flächen eine Größe von etwa 5,5 ha.

Mit Ausnahme der beiden oben bereits genannten gewerblich genutzten Flächen und der Nordbahntrasse (Radweg) liegen die übrigen Flächen des Plangebietes brach.

Bei dem Plangebiet handelt es sich lt. dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Barmen um die einzige größere zusammenhängende Potentialfläche im Innenstadtbereich von Barmen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Barmen und der Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes wird die Eignung zum Wohnstandort als gegeben angesehen. Gemäß dem ISEK hat das Plangebiet das Potential, als Wohnstandort die Wohnfunktion und -qualität im Innenstadtbereich Barmen zu stärken sowie die bestehenden Defizite im Themenfeld Wohnen zu mildern und somit eine positive Wirkung auf die Barmer Innenstadt zu entfalten.

Die Stadt Wuppertal beabsichtigt, durch die Entwicklung eines zeitgemäßen innerstädtischen Wohnstandortes an dem vorliegenden Standort, die Zielsetzungen des ISEK umzusetzen und gleichzeitig dem positiven Trend der Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren Rechnung zu tragen. Durch die Wohnbebauung wird eine erhebliche städtebauliche Aufwertung des gesamten Quartiers aufgrund der Umwandlung der überwiegend brachliegenden Flächen in lebendige Wohnquartiere erwartet. Es wird zudem das Ziel einer konsequenten Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen verfolgt.

Um den Zielen der Stadt Wuppertal hinsichtlich der Errichtung eines hochwertigen Wohnquartiers gerecht zu werden, wurde durch Aurelis in Zusammenarbeit mit dem Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung Mitte des Jahres 2016 eine Mehrfachbeauftragung unter der Beteiligung von 5 konkurrierenden Architekturbüros ausgelobt. Ziel der Mehrfachbeauftragung war die Findung eines städtebaulichen Entwurfes, der allen Erfordernissen Rechnung trägt und der ein hohes Maß an freiraumplanerischer sowie städtebaulicher Qualität bietet. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Mitgliedern der Ausloberin sowie der Verwaltung und Mitgliedern des Gestaltungsbeirates hat einen Entwurf des Büros HGMB Architekten mit KLA Landschaftsarchitekten einstimmig ausgewählt und zur weiteren Bearbeitung als Grundlage für die Bauleitplanung empfohlen.

Historie

Der ehemalige Bahnhof Heubruch im Stadtteil Barmen wurde im Jahre 1879 in Betrieb genommen und sollte eine gewisse Konkurrenzsituation zum Bahnhof Barmen auf der Südseite des Tales bewirken. Für den Personenverkehr erlangte er jedoch nie große Bedeutung. Im 2. Weltkrieg wurde der Bahnhof schwer getroffen. Das Empfangsgebäude wurde zerstört und nicht wiederaufgebaut. Bis 1991 verkehrten hier Züge im regionalen Nahverkehr zwischen Hattingen, Hagen und Wuppertal-Vohwinkel bzw. Düsseldorf. Die Güterabstellgleise und Lagerflächen wurden noch ein Jahr länger genutzt, jedoch im Jahre 1992 schließlich ebenfalls aufgegeben.

Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des FNP

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gegenwärtig werden Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB beurteilt, demnach wäre kein Planrecht vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1241 „Bahnhof Heubruch“ ist notwendig, um die in der Mehrfachbeauftragung formulierten Planungsziele umzusetzen.

Situationsbeschreibung

Lage des Plangebietes und stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Barmen, ca. 300 m nordwestlich des Hauptzentrums Barmen und ca. 1,6 km südlich des Anschlusses Nr. 36 „Wuppertal Barmen“ der Autobahn A46 an den Hängen des Sedansberges.

Die topografischen Grenzen des plateauförmig in den Hang eingefügten Plangebietes sind:

- Im Nordwesten: die Goldammerstraße und die Münzstraße,
- Im Südosten: Die August-Mittelsten-Scheid-Straße und die Wuppermannstraße

- Im Nordosten: Die Westkotter Straße
- Im Südwesten: Das ehemalige Stellwerk an der August-Mittelsten-Scheid-Straße

Das Plangebiet wird durch den Radweg „Nordbahntrasse“ der Länge nach durchquert. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit einer sich stark unterscheidenden Geschossigkeit. Während nördlich des Plangebietes die Geschossigkeit zwischen einem und vier Geschossen variiert, befinden sich südlich des Plangebietes Baukörper mit 4 bis zu 13 Geschossen. Im Bereich der großmaßstäblichen Wohnbebauung schließt ein Fußweg an, der in das Stadtteilzentrum Barmen führt. Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich Wuppermannstraße/Westkotter Straße befindet sich angrenzend an das Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter (Netto).

Die nördlich an das Plangebiet anschließenden Strukturen weisen zum Teil einen erheblichen Höhenunterschied zum Plangebiet auf. Aus diesem Grund befinden sich an den Grenzen des Plangebietes sowohl im nordwestlichen als auch im südöstlichen Bereich hohe bewachsene Böschungskanten. Die jeweils äußersten nordöstlichen und dem südwestlichen Punkte des Plangebietes laufen auf ein Viadukt zu, das im Südwesten die Sedanstraße und im Nordosten die Westkotter Straße überquert. Das Plangebiet selber stellt ein Plateau dar und ist bis auf einen Felssporn im Süden des Plangebietes wenig bewegt.

Vorgaben und Bindungen

GEP

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Zudem ist in dem GEP ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Bahnverkehr inkl. Haltepunkt dargestellt.

Der Entwurf des neuen Regionalplanes des Regierungsbezirkes Düsseldorf mit dem Stand Juni 2016 zeigt den Bereich des Plangebietes ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Weiterhin befindet sich auch die Darstellung einer Trasse für den überregionalen und regionalen Schienenverkehr in dem Regionalplanentwurf, allerdings ohne Haltepunkt.

FNP

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind die Flächen des Plangebietes als Bahnanlage dargestellt. Für die Umnutzung des Plangebietes zu einer wohnbaulichen Nutzung ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren mit der 114. Änderung des FNP durchgeführt werden, zu dem ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss erfolgt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal.

Integriertes städtebauliches Konzept Barmen (ISEK)

Durch das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau wurde im Jahre 2015 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt Barmen aufgestellt (ISEK).

Ziel des ISEKs ist es, u.a. Maßnahmen für eine positive Entwicklung der Innenstadt von Barmen aufzuzeigen und einer negativen Entwicklung des Stadtteils, auch vor dem Hintergrund der Ausbildung des Elberfelder Zentrums als Hauptzentrum, entgegenzuwirken.

Das ISEK formuliert für das Plangebiet die Zielsetzung, dieses als Wohnstandort zu entwickeln (s.o.). Durch diese Entwicklung soll eine weitere Abwertung des Planungsraums verhindert werden. Es wird weiterhin die Empfehlung gegeben, in Barmen einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen mit einem entsprechenden Wohnungsangebot anzusprechen, um den Stadtteil langfristig zu stabilisieren. Der Schwerpunkt sollte dabei darauf liegen, den Wohnstandort familienfreundlich zu gestalten. Der Bahnhof Heubrich biete dabei aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und der Größe der Fläche einen wichtigen Entwicklungsimpuls.

Rechtskräftige Bebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes schließt im Süden der Bebauungsplan 443 „Mühlenweg“ an, der für den Bereich südlich der August-Mittelsten-Scheid-Straße bzw. der Wuppermannstraße ein Kerngebiet (MK) festsetzt.

Die Westkotter Straße im Nordosten des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 466 „Westkotter Straße“ und setzt für die Westkotter Straße eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

Weiterhin tangiert der Bebauungsplan 830 „Sicherung von Kleingartenanlagen“ im äußersten Norden das Plangebiet.

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich drei Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um die beiden ehemaligen Stellwerke, die sich jeweils am nördlichen bzw. am südlichen Eingang des Plangebietes befinden. (Denkmalnummern. 3642 und 3643). Das südliche Stellwerk (Nr. 3642) wurde an einen privaten Eigentümer verkauft.

Neben den Stellwerken ist auch das Konsumgebäude in der Münzstraße inkl. des Zulieferungstunnels zwischen dem Gebäude und dem Plangebiet unterhalb der Münzstraße und inkl. der Nebengebäude (ehemalige Bäckerei und Lagerräume) in die Denkmalliste eingetragen (Denkmalnummer. 4137).

Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht die Integration der Denkmäler in das Gesamtkonzept vor.

Umweltbelange

Für den Bebauungsplan ist nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1 zum Baugesetzbuch ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser wird im weiteren Verfahren erarbeitet und als Teil B der Begründung beigelegt. Darüber hinaus werden eine Artenschutzprüfung und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag gefertigt. Die Begründung und der Umweltbericht werden um die Aussagen dieser Fachgutachten im Verfahren angereichert.

Altlasten / Boden

Bereits jetzt lässt sich feststellen, dass sich an zwei Stellen des Plangebietes erhebliche Bodenbelastungen befinden.

Derzeit wird in dem nördlichen Plangebiet mittels einer Reinigungsanlage noch eine Bodenluft- und Grundwassersanierung aufgrund eines bestehenden CKW-Schadens (Chlorierte Kohlenwasserstoffe) durch den Verursacher durchgeführt. Wie lange diese Maßnahme noch andauert, kann nicht gesagt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Sanierungsanlage in die geplante Wohnbebauung integriert werden muss. Hierzu wurden bereits erste Ideen im Auftrag von Aurelis erstellt. Desweiteren sind dann entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Wuppertal, Aurelis und dem Betreiber der Sanierung über die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen zu treffen.

Die Sanierung steht dem Wohnungsbau grundsätzlich nicht entgegen, da der betroffene Grundwasserhorizont ca. 30 m unterhalb der Geländeoberkante liegt. Bei der Bebauung sind Vorkehrungen (Drainagen) gegen eventuelle Ausgasungen zu treffen. Es sind weiterhin keine Schutzabstände zu der Anlage erforderlich. Lediglich der Zugang muss gewährleistet werden.

Für die Teilfläche „Homborg-Öl“, im südöstlichen Bereich des Plangebietes, erfolgt derzeit noch in Abstimmung mit dem Umweltamt die Gefahrenerkundung durch die DB AG als vormaligem Eigentümer. Art und Umfang etwaiger Sanierungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht absehbar. Eine Bebauung dieses Bereiches kann erst nach erfolgreicher Sanierung erfolgen. Der Umstand, dass dieser Teilbereich erst mittelfristig zur Verfügung steht, war bereits Bestandteil der Auslobungsunterlagen und wurde daher in dem städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nicht möglich ist.

Lärm

Das Plangebiet liegt im Bereich von lärmrelevanten Verkehrsadern. Als besondere Emissionsquelle ist die Westkotter Straße, die das Plangebiet am nordöstlichsten Punkt tangiert, zu nennen. Da in dem vorliegenden Konzept unmittelbar in diesem Bereich keine Wohngebäude geplant sind, ist davon auszugehen, dass in dem Gebiet keine nennenswerten Lärmbelastungen vorliegen, die der Gewährleistung von gesunden Verhältnissen zum Arbeiten und Wohnen entgegenstehen würden.

Durch die Entwicklung eines Wohnstandortes entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr in den umliegenden Wohnstraßen. Die Auswirkungen auf die Umgebung sollen in einem Lärmgutachten näher untersucht werden.

Neben dem Verkehrslärm ist das Plangebiet zum Teil auch durch gewerbliche

Lärmimmissionen belastet. Die Lärmbelastung und die daraus resultierenden Maßnahmen sollen in einem Lärmgutachten ermittelt werden.

Klima

Das Plangebiet wird in der Klimafunktionskarte der Stadt Wuppertal als Gewerbeklimatop gekennzeichnet. Dementsprechend sind in dem Plangebiet alle Klimatelemente stark verändert, es besteht ein starker Wärmeinseleffekt mit teilweise hoher Schadstoffbelastung der Luft. Die südlich angrenzenden Bereiche sind als Stadtkernklimatop mit einem intensiven Wärmeinseleffekt und die nördlich angrenzenden Gebiete als Stadtklimatop mit einer starken Veränderung der Klimatelemente gegenüber dem Freiland ausgewiesen. Die Planungshinweiskarte der Stadt Wuppertal weist das Gebiet als ein bebautes Gebiet mit hoher klimarelevanter Funktion und mittleren bis hohen thermischen Belastungen aus. Gegenüber einer Nutzungsintensivierung weist das Plangebiet eine hohe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit auf. Daher sind bei Planungen klimatisch-lufthygienische Fachgutachten erforderlich.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine kompakte Wohnbebauung mit einer Durchgrünung in Form von Gärten und weiteren Freianlagen im öffentlichen Raum vor. Der Radweg „Nordbahntrasse“ durchquert das Gebiet der Länge nach, ohne verkehrliche Durchquerung, so dass hier eine Frischluftschneise durch das gesamte Plangebiet gewährleistet ist. Die Wohngebäude sollen nach den modernen Energiesparstandards errichtet werden und sind zum Teil so ausgerichtet, dass sie von einer passiven Ausnutzung der Sonnenenergie profitieren können. Inwieweit weitere Maßnahmen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie in dem Plangebiet umgesetzt werden können, soll im Laufe des Verfahrens weiter geprüft werden.

Neben der baulichen Ausbildung des Plangebietes ist die Lage des Plangebietes so beschaffen, dass die Bewohner zukünftig von der Nähe zu vielen öffentlichen und gewerblichen Infrastruktureinrichtungen sowie zu Haltepunkten des ÖPNV profitieren können. Alltägliche Wege können daher häufig auch ohne das eigene KFZ erledigt werden.

Städtebauliche Konzeption

Städtebauliche Gestalt

Wie von dem Beurteilungsgremium der Mehrfachbeauftragung zur Findung eines städtebaulichen Entwurfes für den ehemaligen Bahnhof Heubruch vorgeschlagen, soll der Entwurf des Büros HGMB Architekten weiterentwickelt werden und als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf dienen.

Der Entwurf sieht eine Bebauung mit einer Kombination aus geöffneten Blockstrukturen und Zeilenbebauung entsprechend der Bebauungsstruktur in der Umgebung vor. Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude bewegt sich überwiegend zwischen 3 und 4 Geschossen. Im nördlichen Plangebiet soll eine Mischung aus Stadthäusern (mind. 3-geschossige Reihenhaustypologie) und teilweise geöffneten Blockstrukturen entstehen.

Der südlich des Radweges gelegene Bereich wird ausschließlich mit Baukörpern für den Geschosswohnungsbau bebaut. Die Gebäudekanten der Hauptbaukörper begleiten dabei den Radweg, die Haupteingänge sind zum Radweg hin orientiert. Auf der Südseite der Gebäude befinden sich Gärten und Grünbereiche im Anschluss an vorhandene Grünstrukturen. In den Baukörper am südöstlichen Ende der Bebauung soll eine Kita mit Außenspielfläche integriert werden. Anschließend wird auf dem bestehenden Felssporn an der August-Mittelsten-Scheid-Straße eine Nutzung durch einen Kinderspielplatz vorgeschlagen.

Ein wesentliches gestaltendes Element ist die Durchlässigkeit von der Nordbahntrasse in Richtung Barmen und in Richtung Clausen mittels der Anlage entsprechender öffentlicher Flächen.

Insgesamt sollen in dem Plangebiet ca. 300 Wohneinheiten entstehen.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Stadthäuser in der Nordhälfte des Plangebietes werden von außen erschlossen, so dass im Inneren des Plangebietes kein Verkehr erzeugt wird. Ein Teil dieser Stadthäuser wird so in die vorhandene Böschungskante geschoben, dass eine Erschließung von der höher gelegenen Goldammer- bzw. Münzstraße möglich ist. Bei diesen Gebäudetypen ist jeweils ein Stellplatz im Erdgeschossbereich des Gebäudes untergebracht. Bei weiteren Stadthäusern, die von einer Verlängerung der Goldammerstraße aus erschlossen werden, werden Carports an den Grundstückseingängen angeordnet.

Die Baublöcke im nördlichen Bereich sollen nach Möglichkeit jeweils mit einer Tiefgarage versehen werden. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolgt von der Münzstraße aus.

Auch die Gebäudekörper innerhalb des südlichen Teilgebietes sollen nach Möglichkeit über Tiefgaragen verfügen. Diese werden im Süden von der August-Mittelsten-Scheid-Straße bzw. der Wuppermannstraße aus erschlossen. Weiterhin ist vorgesehen, dass der Radweg durch keinerlei verkehrliche Querung beeinträchtigt wird.

Bauabschnittsbildung

Das Konzept ist so gestaltet, dass die Bereiche Münzstraße, August-Mittelsten-Scheid-Straße und Homberg-Öl getrennt voneinander realisiert werden können.

Geförderter Wohnungsbau

Die Gebäudetypologien sind so gestaltet, dass sie zumindest teilweise auch im geförderten Wohnungsbau errichtet werden könnten. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, in welchem Umfang geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

Entwässerungskonzept

Aufgrund der Altlastensituation in dem Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in dem Plangebiet voraussichtlich nicht möglich, so dass ein

alternatives Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet werden muss. Im weiteren Verfahren soll durch einen Erschließungsplaner ein Erschließungskonzept erarbeitet werden, in dem die Belange des Bodens und der vorhandenen Entwässerungskanäle berücksichtigt werden.

Kosten

Die durch die Planung anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gehen zulasten des Vorhabenträgers. Die Kostenübernahme wird in einer Planungsvereinbarung zu Beginn des Verfahrens und in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss geregelt.

Haan, den 20.12.2016

Dipl. Ing. B. Schnadt (Stadtplanerin AKNW)