

Satzungsbeschluss	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:	18.04.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0301/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.06.2017	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
29.06.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
05.07.2017	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.07.2017	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1196 - Kirchhofstraße - - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung eines Wohnquartiers und Realisierung einer öffentlichen Grünfläche und eines Spielplatzes.

Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1196 – Kirchhofstraße – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in grün kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1196 – Kirchhofstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans 1196 – Kirchhofstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 08.12.2016 den Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan 1196 – Kirchhofstraße - beschlossen. In der Zwischenzeit fand vom 16.01.2017 bis zum 17.02.2017 die Offenlegung des Bebauungsplanes statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung behandelt.

Zum Satzungsbeschluss muss der Bebauungsplan an drei Stellen geändert werden. Eine Sollgeländehöhe im Bebauungsplan westlich am Rande der öffentlichen Grünfläche wurde falsch übernommen. Die Lage von zwei öffentlichen Stellplätzen wurde vom Investor korrigiert und zudem wurden die bestehenden Stellplätze des Friedhofes im Einfahrtsbereich der neuen Zufahrtsstraße im Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt. Die Änderungen sind im Bebauungsplan grün dargestellt. Die Kirchengemeinde als betroffene Grundstückseigentümerin wurde beteiligt, Bedenken dazu wurden nicht vorgebracht.

Ziel des Bebauungsplanes 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 wird entsprechend der für die künftige Wohnbebauung vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche sowie der Standort des geplanten Spielplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz projektbezogen dargestellt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Entwicklung eines 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

Rechtskraft III. Quartal 2017

Anlagen

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