

Städtebauliches Rahmenkonzept für den Bereich Kirchhofstraße in Wuppertal-Sonnborn

Evangelische Kirchengemeinde
Wuppertal-Sonnborn



Saladin-Schmitt-Straße 59, 44789 Bochum
Tel. 0234 / 96 20 204 / 05, Fax 0234 / 96 20 209
eMail: post.an@bms-stadtplanung.de
www.bms-stadtplanung.de

Bochum, 09. April 2015

Inhaltsverzeichnis

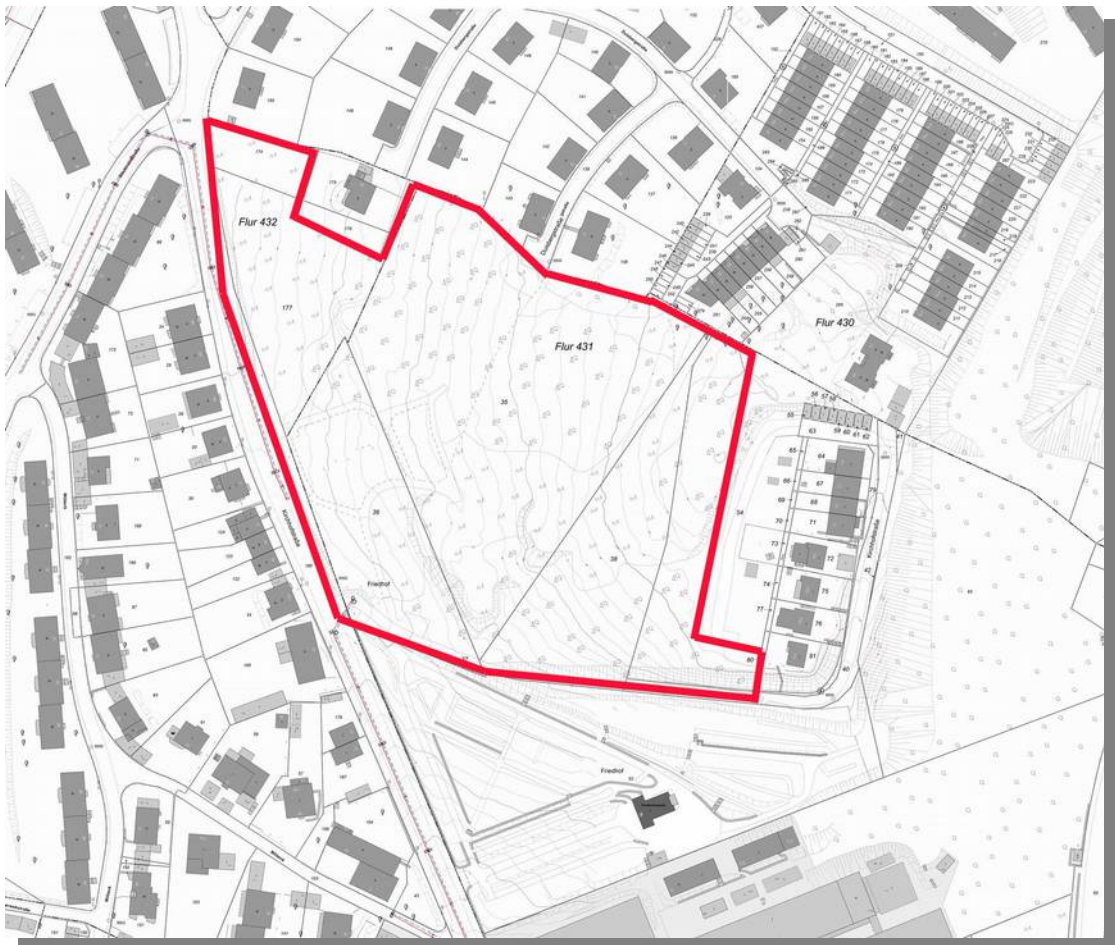
1 Ausgangslage.....	3
2 Übergeordnete Planungen.....	4
2.1 Flächennutzungsplan.....	4
2.2 Bebauungsplanung.....	5
2.3 Wohnungsmarkt in Wuppertal.....	6
3 Stadtstrukturelle Einbindung.....	7
3.1 Lage im Raum.....	7
3.2 Städtebauliche Struktur.....	8
3.3 Struktur des Plangebietes.....	9
3.4 Erschließung des Plangebietes.....	10
4 Sonstige Anforderungen an die Planung.....	12
4.1 Gewerbe.....	12
4.2 Geräuschemissionen.....	12
4.3 Kampfmittel, Altlasten.....	14
4.4 Grünstrukturen.....	14
5 Ziel- und Nutzungskonzept.....	15
5.1 Darlegung der Potenziale und Restriktionen.....	15
5.2 Grundsätzliche Variantendiskussion.....	17
5.3 Ableitung der Entwurfsvariante.....	19
6 Städtebaulicher Entwurf.....	19

1 Ausgangslage

Die Evangelische Kirchengemeinde Sonnborn plant die Entwicklung einer ca. 3,0 ha großen Fläche im Bereich Kirchhofstraße. Ziel ist die Bereitstellung von Bauland. Generell steht dies im Einklang mit der Zielsetzung der Stadt zur Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnungsmarktangebotes in Wuppertal.

Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Friedhofserweiterungsfläche, die nun nicht mehr benötigt wird. Der bestehende, unmittelbar südlich gelegene Friedhof ist in seiner Dimension ausreichend bemessen, auch eine langfristige Erweiterungsnotwendigkeit ist nicht abzusehen. Durch die Planung und den Verkauf der Fläche soll eine städtebaulich sinnvolle, bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Darüber hinaus stellt die Veräußerung der kirchlichen Flächen eine weitere Grundlage zur finanziellen Gestaltung des Gemeindegewesens in Sonnborn dar.

Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet



eigene Darstellung, Quelle Kartengrundlage: <http://www.tim-online.nrw.de>, Druck Nov. 2014

Das städtebauliche Rahmenkonzept hat die Aufgabe, die generelle Eignung von Flächen zur baulichen Entwicklung im Konzeptgebiet herauszuarbeiten und ihre städtebauliche Qualifizierung vornehmen. Hierbei sind die Lage des Grundstücks, seine siedlungsstruktu-

relle Einbindung und seine Prägung durch umgebende Strukturen zu untersuchen. Neben einer großräumigen siedlungsstrukturellen Herleitung, wird der räumliche Bereich des eigentlichen Plangebiets folgendermaßen abgegrenzt:

- Kirchhofstraße im Westen,
- die Grundstücke der Wohnbebauung Duisbergstraße im Norden,
- die Grundstücke der Wohnbebauung Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94 im Osten und
- die Fläche der Privatstraße zu der Wohnbebauung Kirchhofstraße 82a bis 94 im Süden. Unmittelbar südlich der Privatstraße schließt die Friedhofsfläche an.

Aufgabe des Rahmenkonzeptes ist die Prüfung von Restriktionen und Potentialen und -daraus abgeleitet - die Definition 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.

2 Übergeordnete Planungen

Bestehende und laufende örtliche und überörtliche Planungen und Untersuchungen sind mit Ausnahme des Flächennutzungsplans und des Handlungsprogramms Wohnen für den Planbereich nicht bekannt bzw. liegen hier nicht vor. An das Plangebiet angrenzend liegen die Plangebiete der Bebauungspläne 353 und 203.

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der erweiterte Planbereich folgendermaßen dargestellt:

- die Kirchhofstraße und die westlich und südwestlich angrenzende Wohnbebauung als Wohnbaufläche,
- die westlich und nordwestlich hiervon liegenden Flächen der A46 als überörtliche Hauptverkehrsstraße,
- die nördlich liegende Bebauung entlang der Duisbergstraße, Friedrich-Bayer-Straße und Sillerstraße als Wohnbaufläche,
- die östlich liegende Bebauung Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94 als Wohnbaufläche,
- der Bereich östlich der Bebauung Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94 als Wald,
- ein innen liegender Bereich unmittelbar westlich der Bebauung Kirchhofstraße 92 und 94 als Grünfläche ohne Zweckbestimmung,
- der Friedhof als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof,
- der Bereich südlich des Friedhofs als Gewerbliche Baufläche,
- das Plangrundstück in seinem westlichen Bereich entlang der Kirchhofstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof (südlicher Bereich) und der Zweckbestimmung Spielplatz (nördlicher Bereich) und
- der östliche Bereich des Plangrundstücks als Wohnbaufläche.

Ein Teil des zentralen Planbereichs des städtebaulichen Konzeptes ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Zur weiteren baulichen Entwicklung wären die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Die derzeitige Darstellung im FNP als Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof bzw. Spielplatz, und der tatsächliche Charakter des Gebietes stehen der beabsichtigten baulichen Entwicklung entgegen.

Von Seiten der Kirche ist die Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche nicht mehr vorgesehen. Die Errichtung eines Spielplatzes ist in einer für das neue Wohngebiet angemessenen Größe zu berücksichtigen.

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan



rot: Wohnbaufläche
grün hell: Grünfläche
grün dunkel: Wald
grau: Gewerbliche Baufläche

Quelle: Stadt Wuppertal, Geoportal, erstellt am 05.11.2014

2.2 Bebauungsplanung

Für den Planbereich des städtebaulichen Rahmenkonzeptes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Nordosten liegt der Planbereich des Bebauungsplans 353, der für die Baugrundstücke an der Duisbergstraße Allgemeine Wohngebiete, für das Grundstück Kirchhofstraße 92 und 94 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, für einen östlichen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und für einen südöstlichen Bereich Fläche für die Forstwirtschaft festsetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine zweigeschossige, offene Bebauung, eine maximale GRZ 0,4 und eine maximale GFZ 0,8 zulässig.

Im Südwesten liegt der Planbereich des Bebauungsplans 203, der für die Grundstücke westlich der Kirchhofstraße Allgemeine Wohngebiete festsetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine maximale GRZ 0,3 und eine maximale GFZ 0,6 zulässig.

2.3 Wohnungsmarkt in Wuppertal

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat die Stadt Wuppertal eine Strategie für die nächsten 10 bis 15 Jahre erarbeitet (Stadt Wuppertal, Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau: Handlungsprogramm Wohnen, Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal, Wuppertal Mai 2009).

„Unter der grundlegenden Fragestellung, ob ein Neubaubedarf für den Eigenheimbau besteht, ist festzuhalten, dass trotz – demografisch bedingter – grundsätzlich sinkender Nachfrage die Ausweisung differenzierter Angebote für den Eigenheimbau zwingend erforderlich ist. Nur so kann der Abwanderung bauwilliger Familien entgegengewirkt und die Zuwanderung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen unterstützt werden. (...)

Die Analyse hat verdeutlicht, dass Wuppertal mit 19,7 % auch heute noch eine unterdurchschnittliche Eigenheimquote besitzt. Die geringe Quote weist auf grundsätzlich bestehende Nachholbedarfe hin. Die Erhöhung der Eigenheimquote ist ein wichtiges Ziel für die Stadt Wuppertal. (...)

Dabei muss es bei zukünftig begrenzter Nachfrage nicht um Quantität, sondern um nachfragegerechte Angebote und die Ausweitung des Angebotsspektrums gehen. Attraktive und marktgängige Neubaugrundstücke sowie ein auch in Bezug auf die Preise breitgefächertes Angebot ist erforderlich, um unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden. Durch Priorisierung von Bauleitplanungen und gezielte Überplanung unterschiedlicher Standorte kann die Kommune wesentliche Rahmenbedingungen schaffen und in Kooperation mit privaten Entwicklungsträgern umsetzen.“

Trotz zunehmender Überangebote im Geschosswohnungsbau bestehen Defizite in den Bereichen

- hochwertige Eigentumswohnungen in attraktiven Lagen sowie
- alten und behindertengerechte Wohnungen mit Betreuungsangeboten.

Verschiedene Maßnahmen werden im Handlungskonzept vorgeschlagen. Unter Anderem sind dies:

- Eine Vielfalt im Eigenheimbau soll entstehen. „In der Vergangenheit dominierten standardisierte Bauträgermodelle, oftmals verdichtete Reihenhaussiedlungen ohne Alleinstellungsmerkmal oder besondere städtebauliche Qualitäten. Insgesamt muss ein zukunftsfähiges Angebot für den Eigenheimbau breiter, interessanter und anspruchsvoller sein. Projekte mit spezifischen Schwerpunktsetzungen (solares Bauen, moderne Architektur, ökologisches Bauen, innerstädtischer Eigenheimbau / Stadtvillen, attraktive landschaftsbezogene Wohngebiete etc.) müssen dem Wuppertaler Bauwilligen ein breites Spektrum von Möglichkeiten bieten, um den individuell ausgeprägten Wünschen nach dem idealen Eigenheim zu entsprechen. Die Angebotspalette muss dabei sowohl preisgünstige Eigenheime für Schwellenhaushalte als auch hochwertige Angebote für Führungskräfte umfassen.“
- Innerstädtische Standorte sind bevorzugt zu aktivieren.

- „Qualitätsoffensive. Mehr städtebauliche Qualität im Wohnungsbau muss ein Ziel der Stadtentwicklung und der Wohnungsmarktakeure sein. Dazu gehören sowohl städtebaulich-gestalterische Qualitäten als auch besondere Eigenschaftsqualitäten von Neubauvorhaben (z.B. Passivhäuser, Solararchitektur, Mehrgenerationenwohnen, Stadthäuser etc.). Die Festlegung der Qualitätsstandards könnte über freiwillige Vereinbarungen zwischen der Stadt und privaten Entwicklungsträgern erfolgen.“

Das Plangebiet Kirchhofstraße ist mit einer Fläche von ca. 2 ha in der Karte „Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Elberfeld-West“ und in der Übersichtstabelle mit der laufenden Nummer 22 als „Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan-Aktivitäten)“ verzeichnet.

Diese Fläche stellt auch die einzige, im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesene Flächenreserve im Stadtbezirk Elberfeld-West dar. Insgesamt existieren nur begrenzte Flächenreserven in Sonnborn insgesamt. Im näheren Umfeld des Plangebiets ist eine Wohnbaufläche als sonstige Potentialfläche im Bereich Sonnenborner Straße / Kirchhofstraße vorhanden.

Deshalb erscheint die Aktivierung des Flächenpotenzials im Plangebiet sinnvoll, um die o.g. Ziele der Stadt Wuppertal zu verwirklichen.

3 Stadtstrukturelle Einbindung

3.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in einem durch Wohnbebauung geprägten Stadtquartier und ist über die Kirchhofstraße verkehrlich erschlossen. Die südlich gelegene Brücke der Kirchhofstraße über die dortigen Gleisanlagen ist zur Zeit für den motorisierten Verkehr gesperrt. Die Brücke soll voraussichtlich 2017/2018 durch einen Neubau ersetzt und für den Verkehr freigegeben werden.

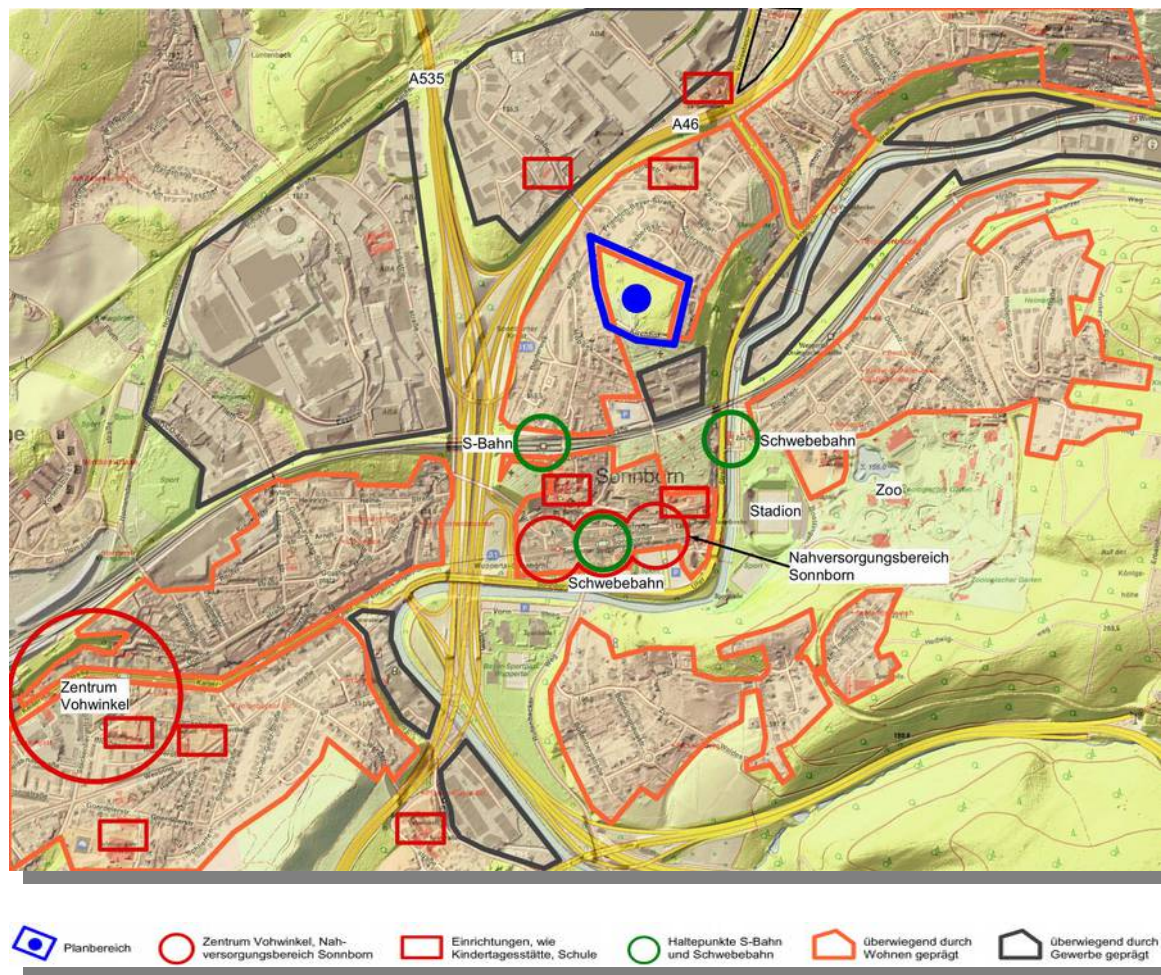
Die überörtliche Anbindung erfolgt über Deutscher Ring und B7 im Norden sowie Sonnenborner Straße und B228 im Süden. In wenigen Fahrminuten sind die Autobahnen A46 und A535 sowie die autobahnähnlich ausgebauten L74 und L418 erreichbar.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über verschiedene Buslinien. Der S-Bahn-Haltepunkt Sonnborn (ca. 600 m) sowie die Haltepunkte der Schwebebahn Sonnborn (ca. 700m) und Zoo / Stadion (ca. 1.000 m) sind fußläufig erreichbar.

Der Nahversorgungsschwerpunkt Sonnborn entlang der Sonnenborner Straße mit Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und privaten Dienstleistungen, wie Lebensmittelläden, Bäcker, Gastronomie, Imbiss, Friseur und Ärzte, ist in etwa 700 m Entfernung fußläufig erreichbar. Das Nebenzentrum Vohwinkel mit einem erweiterten Angebot liegt westlich in ca. 3 km Entfernung, das Hauptzentrum Elberfeld mit einem sehr umfangreichen Angebot liegt östlich in ca. 5 km Entfernung.

Südlich der S-Bahnlinie befinden sich die katholische und die evangelische Kirchengemeinden (beide ca. 600 m). Zu den Kirchengemeinden gehört jeweils eine Kindertagesstätte. Fußläufig erreichbar sind die Gemeinschaftsgrundschule Sillerstraße (ca. 500 m) und die Kindertagesstätte Giebel 21, nördlich des Plangebiets. Weiterführende Schulen sind im Stadtteil vorhanden.

Abbildung 3: Siedlungsstrukturelle Einordnung in Sonnborn



eigene Darstellung, Quelle Kartengrundlage: <http://www.tim-online.nrw.de>, Druck Nov. 2014

3.2 Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist sehr gut in die Siedlungsstruktur Sonnborns eingebunden.

Die unmittelbar umgebenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Duisbergstraße, Friedrich-Bayer-Straße, Sillerstraße und Bouterwekstraße stehen fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser in zwei- bis viergeschossiger Zeilenhausbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren. Die Gebäude sind mit einfachen Putzfassaden und Satteldach ausgeführt. Gartenflächen sind als offene Wiesenflächen um die Wohnhäuser angelegt. In wenigen Teilbereichen fand eine Nachverdichtung mit Einfamilien-Reihenhäusern statt. So finden sich in der Sillerstraße (Nr. 16 bis 22) und Duisbergstraße (Nr. 48 bis 62) Reihen mit sechs bis zehn Häusern (z.B. Sillerstraße 18, 18a bis 18i). Entlang der Kirchhofstraße bzw. im Bereich zwischen Kirchhofstraße, Möbeck, Kirbergweg und Creceliusstraße befindet sich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einzelnen Einfamilienhäusern in unterschiedlichen gestalterischen Ausformungen. So sind neben Satteldächern auch Häuser mit Flachdächern vorhanden. Die Geschossigkeit reicht von einem bis sechs Geschossen, wobei zwei- bis dreigeschossige Gebäude überwiegen. Auch die Lage der Wohnhäuser auf den Grundstücken bzw. die Ausrichtung der Häuser

zur jeweiligen Erschließungsstraße ist insgesamt nicht einheitlich. In Teilen sind die Wohngebäude Straßen begleitend, in Teilen kammartig vom Straßenraum weg orientiert. Sonnborn ist im Wohnungsbausektor insgesamt durch Mehrfamilienhäuser geprägt.

Im Süden des Plangebiets befindet sich der durch Grünstrukturen geprägte evangelische Friedhof. Dieser geht im Osten in einen bewaldeten Hangbereich über, der topografisch stark zur Friedrich-Ebert-Straße hin abfällt. Wegeverbindungen bestehen aufgrund der Topografie hier nicht.

Weiter südlich befindet sich die Fabrikanlage der Firma YKK STOCKO Fasteners GmbH. „STOCKO entwickelte sich seit seiner Gründung am 8. November 1901 in Sonnborn (Wuppertal) vom kleinen Produktionsbetrieb zum weltweit agierenden Unternehmen und Mitglied der YKK-Gruppe. (...) Als Partner der Textilindustrie liefert YKK STOCKO Accessoires und Verschluss-Systeme für Baby- und Kinderbekleidung, Berufs- und Jeansbekleidung sowie den Sport- und Freizeitbereich.“ (Quelle: Internetangebot der Firma <http://www.stocko-ykk.de>, 07.11.2014). Ihre großflächigen Produktionshallen und ein Verwaltungsgebäude grenzen unmittelbar an die Kirchhofstraße.

An die Fabrik schließt die Bahnanlage der in Ost-West-Richtung verlaufenden S-Bahnstrecke an, die den nördlichen Bereich der Kirchhofstraße vom südlichen trennt. Die bestehende Brücke wird zur Zeit erneuert und kann daher nur durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Südlich der Gleisanlage befindet sich der Siedlungsbereich um den Nahversorgungsschwerpunkt Sonnborn entlang der Sonnenborner Straße mit einem Haltepunkt der Schwebebahn.

Im Westen bzw. Nordwesten wird der Wohnsiedlungsbereich durch die A46 begrenzt. Nördlich hiervon liegen ausgedehnte Gewerbegebiete. Östlich des Hangbereichs und der Friedrich-Ebert-Straße liegen ausgedehnte Anlagen der Bayer-Werke entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper, über die die Schwebebahn geführt wird. Südlich hiervon, noch in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet, befinden sich das Wuppertaler Stadion und der Wuppertaler Zoo als überregionale Freizeiteinrichtung.

3.3 Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet ist bislang unbebaut. Vorgesehen war die Erweiterung des südlichen Friedhofs in das Plangebiet hinein. Hierzu wurden in der Vergangenheit einzelne Fußwege angelegt und an wenigen Stellen Geländemodellierungen vorgenommen. Prägend für den Bereich sind aber aufstehende Bäume, kleinere Gehölze und Sträucher. Die Fläche macht einen „verwilderten“ Eindruck. Südlich des Grünbereichs verläuft eine private Erschließungsstraße. Unmittelbar hieran schließt der Friedhof an. Über ihn besteht eine Grünverbindung mit dem östlich gelegenen Waldbereich. Durch die Topografie und den Aufwuchs des Plangebiets konnte eine Aneignung der Fläche durch die Wohnbevölkerung (Spaziergänger, Hunde ausführen, etc.) nur sehr untergeordnet festgestellt werden.

Am südlichen Rand verläuft die private Zufahrt zu den Wohnhäusern Kirchhofstraße 82a bis 82d und 84 bis 94, die an ihrem südöstlichen Ende einen 90-Grad-Knick Richtung Norden aufweist. Von hier werden die Wohnhäuser erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Häuser bilden gleichzeitig die Grenze des Plangrundstücks. Bei den Wohnhäusern handelt es sich um vier individuell gestaltete, freistehende Einfamilienhäuser (Nr. 82a bis 82d), vier Einfamilien-Reihenhäuser (Nr. 84 bis 90) und zwei Mehrfamilienhäuser (Nr. 92, 94). Im Zufahrtsbereich der privaten Erschließungsstraße in die Kirchhofstraße befinden sich einige Stellplätze für Besucher des Friedhofs.

Das Gelände ist topografisch stark bewegt. Von der Kirchhofstraße, die den westlichen Rand des Grundstücks bildet, entwickelt sich der Hang Richtung Osten aufwärts. Darüber hinaus fällt das Gelände stark Richtung Süden, zur bestehenden privaten Zufahrt der Häuser Kirchhofstraße 82a bis 94 ab. Die Zufahrt steigt ihrerseits von Westen nach Osten an. Höchster Punkt des Plangebiets und der Umgebung bildet der nordöstlich Planbereich. Von hier fällt das Gelände zunächst leicht zu den östlich gelegenen Grundstücken Kirchhofstraße 82a bis 90 ab. Im Anschluss folgt in östlicher Richtung einer relativ steiler, bewaldeter Hangbereich bis zur Friedrich-Ebert-Straße.

Unmittelbare Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen bestehen entlang der Kirchhofstraße im Westen und an einer Wendeanlage der Duisbergstraße im Norden.

Abbildung 4: Luftbild



eigene Darstellung, Quelle Kartengrundlage: <http://www.tim-online.nrw.de>, Druck Nov. 2014

3.4 Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die Kirchhofstraße verkehrlich erschlossen.

Aufgrund der starken Topografie wurde eine Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten des inneren Planbereichs anhand eines städtebaulichen Entwurfs vorgenommen. Hierbei musste festgestellt werden, dass eine ausreichende verkehrliche Erschließung lediglich parallel zur bestehenden Zufahrt am südlichen Rand des Planbereichs möglich ist. Schon

bei dieser Variante werden Steigungen von ca. 12 % erreicht. Die übrigen, weiter nördlich ansetzenden Erschließungsvarianten liegen bei z.T. deutlich über 13 % Gefälle, was insbesondere für die Befahrung mit Rettungs- und Müllfahrzeugen problematisch erscheint.

Von der südlich geführten „Haupteerschließung“ können weitere Abzweige in die innere Fläche erfolgen. Hier treten in Teilen auch Gefälle von ca. 12 % auf.

Abbildung 5: Verkehrserschließung



GEOPLAN Ingenieurbüro GmbH, 12.08.2014

Nach Aussage der WSW Wuppertaler Stadtwerke wird der Bereich im Trennverfahren entwässert. Regen- und Schmutzwasserkanäle sind in der Kirchhofstraße vorhanden. Der Regenwasserkanal ist hier bereits überlastet, so dass voraussichtlich eine Rückhaltung vorgesehen werden muss.

4 Sonstige Anforderungen an die Planung

4.1 Gewerbe

Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich zwei Industriebetriebe, die mit verschiedenen giftigen Stoffen umgehen und als sogenannte Störfallbetriebe betrachtet werden.

Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von etwa 400 m Luftlinie befinden sich die Anlagen der Bayer-Werke entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper. Der Planbereich liegt innerhalb einzelner, störfallbezogener Achtungsabständen zu diesem Betrieb. Bauplanungsrechtlich folgt hieraus aber kein zwingendes Verbot der planerischen Ausweisung weiterer baulicher Nutzungen innerhalb der Sicherheitsabstände. Dieses würde gleichermaßen eine zumindest vollständige Stagnation im gesamten Abstandsbereich (der durch eine Vielzahl von Wohnlagen gekennzeichnet ist), auch für Baumaßnahmen im Bestand, bedeuten. Da sich innerhalb des Achtungsabstandes zum Betrieb schon heute eine sehr große Zahl an Wohngebäuden befindet kommt es durch die hinzutretende Wohnbebauung nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der Situation. Eine entsprechende Einschätzung ist im Bebauungsplanverfahren zu treffen.

Die Firma YKK STOCKO Fasteners GmbH liegt etwa 60 m vom Plangebiet entfernt. Der ermittelte Achtungsabstand betrifft den an das Plangebiet angrenzende Friedhof, nicht aber das Plangebiet selbst.

4.2 Geräuschimmissionen

Zur Untersuchung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet wurde eine Erstuntersuchung zur Lärmsituation erarbeitet (Hansen Ingenieure aus Wuppertal: Voruntersuchung zum Geräuschimmissionsschutz B-Plan Kirchhofstr., Wuppertal, Erste Ergebnisse 17.06.2013).

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Geräuschimmissionen ein:

- Straßenverkehr (BAB 46, westlich/nordwestlich / BAB 535 westlich / B228 östlich/südöstlich / B7 nördlich)
- Schienenverkehr (Strecken 2550 und 2525 der DB, südlich)
- Gewerbliche Anlage (Firma YKK STOCKO Fasteners GmbH)

Im Rahmen städtebaulicher Planungen werden für verschiedenartige Geräuschquellen separate Beurteilungsgrundlagen sowie Immissionsrichtwerte und schalltechnische Orientierungswerte angewendet.

Für Verkehrsgeräusche (Beurteilungspegel nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“):

WA-Gebiet: tags/nachts: 55/40 dB(A) und MI-Gebiet: tags/nachts: 60/45 dB(A). Für Geräusche aus Straßen- und Schienenverkehr werden in der DIN 18005 nachts auch 45 bzw. 50 dB(A) zugelassen.

Für Gewerbelärm (Beurteilungspegel nach TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“):

WA-Gebiet: tags/nachts: 55/40 dB(A) und MI-Gebiet: tags/nachts: 60/45 dB(A), darüber hinaus Berücksichtigung des so genannten Spitzenpegelkriteriums.

Die Firma YKK STOCKO Fasteners GmbH befindet sich in einem Abstand von ca. 60 m südlich des Plangebietes. Relevante Geräuschimmissionen konnten von dieser Anlage, während durchgeführter Ortsterminen nicht festgestellt werden. Durch die Verkehrsgeräusche liegt teilweise eine Überdeckung vor.

Für die erste Bewertung der Ergebnisse der Untersuchung werden die o.g. Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) herangezogen.

Abbildungen 6 / 7: Schallimmission ohne Bebauung tags / nachts



grau 50-55, orange 55-60, rot 60-65 dB(A)

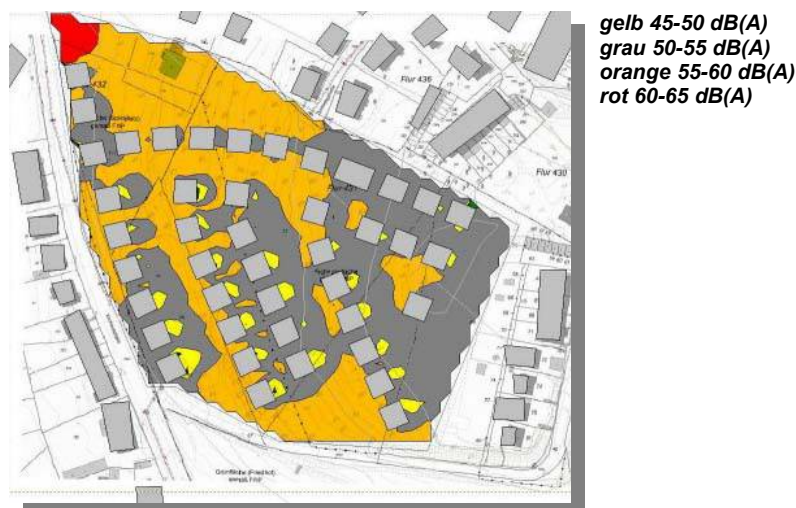


gelb 45-50, grau 50-55, orange 55-60 dB(A)

Quelle: Hansen Ingenieure, Wuppertal 17.06.2013

Das Plangebiet ist deutlich durch die Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr) belastet. Demnach wird ein kleinerer Bereich im Nordwesten des Plangebiets tagsüber mit über 60 dB(A) und der übrige Bereich mit über 55 dB(A) belastet. Im Südwesten betragen die Geräuschimmissionen in kleineren Teilbereichen über 50 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im nordwestlichen Bereich deutlich überschritten. Für Wohnnutzungen sind hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der überwiegende Planbereich weist zwar Überschreitungen auf, diese entsprechen allerdings noch den Belastungen in gemischt genutzten (Wohn-) Gebieten. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben somit trotz der Belastung gewahrt. Grundsätzlich liegt die Entwicklung von Wohnnutzungen in solchen Bereich innerhalb der Abwägungsmöglichkeit der Stadt Wuppertal. Zu prüfen ist allerdings, ob durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen die Schallsituation verbessert werden kann.

Im Nachtzeitraum kommt es ebenfalls zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Im weit überwiegenden Planbereich sind Werte von über 50 dB(A) anzutreffen. Damit liegt die Belastung deutlich über den Orientierungswerten. Auch hier ist zu prüfen, ob durch geeignete Schutzmaßnahmen die Schallsituation auf den einzelnen Grundstücken verbessert werden kann.

Abbildung 8: Schallimmission mit Bebauung tags

Quelle: Hansen Ingenieure, Wuppertal 17.06.2013

Die Untersuchung hat auf der Grundlage einer frühen Entwurfsvariante gezeigt, dass durch die Abschirmung der geplanten Gebäude selbst ruhigere Freibereiche auf den Lärm abgewandten Seiten geschaffen werden können. Die Immissionswerte liegen hier noch innerhalb des Toleranzbereichs. Da die Nutzungsmöglichkeit von Freibereichen im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) in der Regel nur sehr bedingt in Anspruch genommen wird, kann auf den Schutz der vollständigen Grundstücks- bzw. Gartenflächen verzichtet werden. Wichtig ist aber der Schutz der Aufenthaltsräume innerhalb der Wohnhäuser. Entsprechend sollte darauf geachtet werden, dass Aufenthaltsräume nicht auf den Lärm zugewandten Gebäudeseiten eingerichtet werden und / oder ein Schallschutz dieser Räume durch bauliche Maßnahmen, wie Schallschutzfenster, erreicht wird.

4.3 Kampfmittel, Altlasten

Es liegen Hinweise vor, dass es sich bei dem Areal um eine Fläche handelt, die während des Zweiten Weltkriegs militärisch genutzt und infolgedessen bombardiert wurde. Anhand von Luftbildern der alliierten Aufklärung ist zu erkennen, dass zahlreiche Bombentrichter und möglicherweise Reste von Flakstellungen bei Kriegsende vorhanden waren. Demnach ist weiterer Untersuchungsbedarf (Beprobungen) im Bebauungsplanverfahren gegeben. Im April 2015 wurde eine Weltkriegsbombe im zentralen Planbereich entschärft.

Teile des Geländes wurden in der Vergangenheit zur Nutzung als Friedhof vorbereitet. Innerhalb der Geländemodellierungen und Aufschüttungen sind Altlasten nicht auszuschließen.

4.4 Grünstrukturen

Prägend für den Bereich sind aufstehende Bäume, kleinere Gehölze und Sträucher. Die Fläche macht einen „verwilderten“ Eindruck. Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Stadtbiotop das eine Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz haben kann. Mit einer entsprechenden Empfindlichkeit für Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume ist zu rechnen. Mit der Realisierung einer baulichen Nutzung werden die bestehenden Strukturen weitgehend beseitigt. Eine solche Planung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans. In dessen Verfahren ist eine Bestandsuntersuchung vorzunehmen und die Eingriffe in Natur

und Landschaft sind darzulegen. Hierzu stehen Instrumente, wie Artenschutzprüfung, Umweltverträglichkeitsuntersuchung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsberechnung zur Verfügung (Umweltprüfung). Hierbei wird zu berücksichtigen sein, dass ein Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und damit schon für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet wurde.

Teile der Fläche wurden vom Landesbetrieb Wald und Holz als Wald eingestuft. Für diesen bestehenden Wald ist nach dem Forstrecht bei Beseitigung ein Waldausgleich vorzunehmen. Somit sind Waldflächen, die beseitigt werden sollen, an anderer Stelle wieder herzustellen.

5 Ziel- und Nutzungskonzept

5.1 Darlegung der Potenziale und Restriktionen

Aus den bisherigen Betrachtungen lassen sich im Folgenden die Potenziale und Restriktionen ableiten:

Übergeordnete Planungen:

Der Flächennutzungsplan bereitet die bauliche Nutzung des Planbereichs in Teilen vor. Die Erweiterung der Friedhofsfläche ist nicht mehr vorgesehen, der FNP müsste in diesem Bereich geändert bzw. bei einem Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) berichtigt werden. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Bevölkerungszahl Wuppertals war bis 2012 rückläufig, hat sich aber stabilisiert und weist seit 2012 eine positive Entwicklung auf. Ziel ist es nachfragegerechte Angebote vorzubereiten und das Angebotsspektrums auszuweiten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wuppertal nur eine unterdurchschnittliche Eigenheimquote besitzt. Es sind in Wuppertal attraktive und marktgängige Neubaugrundstücke und ein auch in Bezug auf die Preise breitgefächertes Angebot erforderlich.

Das Plangebiet stellt die einzige, im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesene Flächenreserve in Elberfeld-West dar.

Der Planbereich bietet aus Sicht der übergeordneten Planungen eine Chance zur Ergänzung eines attraktiven Wohnungsbauangebots.

Stadtstrukturelle Einbindung

Das Plangebiet liegt in einer durch das Wohnen geprägten Umgebung. Lediglich im Süden liegt der Standort eines Gewerbebetriebs.

Über die Kirchhofstraße ist die äußere Erschließung gegeben. Mit Neuerrichtung der südlich gelegenen Brücke kann die Erschließungssituation als gut bezeichnet werden. Die weitere überörtliche Anbindung ist sehr gut.

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch den Nahversorgungsschwerpunkt Sonnborn. Kindergärten, Schulen, soziale bzw. gemeindliche Einrichtungen sind im Quartier bzw. Stadtteil vorhanden.

Für den Wohnungsbau in der Umgebung prägend sind Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Höhe und Ausrichtung. Einfamilienhäuser sind nur untergeordnet vorhanden. Die Ergänzung mit Einfamilienhäusern erscheint daher sinnvoll, um einen besseren Mix des Wohnungsangebots im Quartier und Stadtteil zu erreichen. Darüber hinaus bestehen Defi-

zite in den Bereichen 'hochwertige Eigentumswohnungen in attraktiven Lagen' sowie 'alten und behindertengerechte Wohnungen mit Betreuungsangeboten'.

Der Planbereich bietet gute Voraussetzung zur Schaffung eines attraktiven Wohngebiets. Er ist gut eingebunden. Die Realisierung kann seinerseits zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und zur Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur beitragen. Einfamilienhäuser verbreitern das Angebot in Sonnborn deutlich und tragen zur weiteren Stärkung bei.

Das Plangebiet selbst stellt heute eine „wilde“ Grün- und Freifläche mit Bäumen, kleinere Gehölze und Sträucher dar. Als Erholungsraum wird er kaum genutzt. Teilweise sind die Flächen als Wald eingestuft.

Durch die Planung werden bestehende Freiflächen beseitigt. Als Erholungsfläche hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung. Ein Waldausgleich ist vorzunehmen.

Erschließung des Plangebiets

Topografisch handelt es sich in Teilen um eine starke Hanglage, was die Erschließungsmöglichkeit einschränkt. Die Topografie gibt die innere Erschließung des Plangebiets vor.

Die Erschließung lehnt sich an die bestehende Stichstraße an, wählt aber einen anderen Höhenverlauf. Im Entwurf ist die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger zu berücksichtigen.

Immissionen

Das Plangebiet liegt im Achtungsabstand eines sogenannten Störfallbetriebs. Die Zulassung von Wohnbebauung ist aber nicht generell ausgeschlossen.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (u.a. die A46) und den Schienenverkehr ein. Ein räumlich eng abgegrenzter Bereich im Norden des Gebiets unterliegt starken Lärmbelastungen. Tagsüber liegen die Belastungen im gesamten Plangebiet zwar oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete, die gesunden Wohnverhältnisse bleiben aber gewahrt. Nachts kommt es zu weiteren Überschreitungen. Bei der Planung sind somit Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die südlich liegende Fabrikanlage hat keine negativen Auswirkungen.

Die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet ist generell möglich. Im Rahmen der Entwurfsplanung sind aber die Anforderungen an den (passiven) Schallschutz zu berücksichtigen.

Kampfmittel, Altlasten

Aufgrund der Bombardierung der Fläche im zweiten Weltkrieg und der späteren Geländemodellierungen sind Bodenuntersuchungen (Beprobungen) notwendig.

Den Hinweisen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und Altlasten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzugehen.

5.2 Grundsätzliche Variantendiskussion

Ziel ist die Realisierung einer weitgehenden Neubebauung durch Wohnhäuser. Auf die Entwicklung einer attraktiven Wohnlage bzw. eines Quartiers mit eigenem Charakter ist zu achten.

In Vorüberlegungen wurde eine Mischung aus Reihenhaustypen und Geschosswohnungsbau mit verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten visualisiert. Reihenhäuser bieten tendenziell eine bessere Abschirmwirkung gegenüber den vorhandenen Lärmimmissionen. Sie wurden auf Grund der Hanglage mit 10m verhältnismäßig breit angenommen, können hierdurch aber weniger tief ausgeführt werden. Dadurch werden breitere Gärten erreicht. Die Grundstücksgröße von ca. 230m² entspricht einer verdichteten Bebauung. Die Reihenhäuser stehen somit für eine hohe Ausnutzung, können aber problemlos durch Doppel- und Einzelhäuser ersetzt werden, ohne die städtebauliche Struktur vollständig aufzugeben.

Als Mehrfamilienhäuser wurden 2- bis 4-geschossige Punkthäuser mit einer Grundfläche von 13,5m mal 19,5m dargestellt. Stellplätze können in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die skizzierten Varianten wurden diskutiert, aber im Gesamtentwurf nicht weiter verwendet. Einzelne Grundideen sind in den endgültigen Entwurf einbezogen worden (s.u.).



Abbildung 9: Skizze 1

Stadtvillen im Nordwesten

Reihenhäuser folgen weitgehend dem Verlauf der Höhenlinien

Spielplatz im Norden

zentraler Nachbarschaftsplatz im Quartier

die Idee einer zentralen Fläche für den Aufenthalt, als Treffpunkt und zur Gliederung der Fläche sollte aufgenommen werden

eigene Darstellung



eigene Darstellung

Abbildung 10: Skizze 2

Mehrfamilienhäuser als Stadtkrone im höchst gelegenen Bereich (Nordosten)

Reihenhäuser folgen weitgehend dem Verlauf der Höhenlinien

Spielplatz im Norden innerhalb eines schmalen Grünzugs

die Anordnung des Grünzugs mit Spielplatz im Norden belässt einen grünen Abstand zur Bestandsbebauung, die Hanglage kann durch die Neubebauung genutzt werden (Ausrichtung nach Süden bzw. Westen)



eigene Darstellung

Abbildung 11: Skizze 3

Mehrfamilienhäuser im Norden

kompaktes Reihenhaushausquartier mit Höhenstaffelung in beide Richtungen

Spielplatz im Westen, an die Kirchhofstraße angebunden

sehr lange Reihenhauszeilen sind zu vermeiden, ein Mix aus verschiedenen Haustypen ist anzustreben



eigene Darstellung

Abbildung 12: Skizze 4

Mehrfamilienhäuser im Westen

kompaktes Reihenhaushausquartier Höhenstaffelung in beide Richtungen

Spielplatz im Norden

die Mehrfamilienhäusern entlang der Kirchhofstraße passen sich in die Nachbarschaft ein

5.3 Ableitung der Entwurfsvariante

Aufgrund der Vorüberlegungen wurden die wesentlichen, positiv bewerteten Bausteine in einer Entwurfsvariante (s.u.) zusammengefügt:

Ziel ist die Realisierung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und damit die Verbesserung des Sonnenborner Angebots in diesem Sektor. Mehrfamilienhäusern sind entlang der Kirchhofstraße denkbar, die Einfamilienhäuser entwickeln sich im höher gelegene Hangbereich.

Die Erschließung erfolgt aus südwestlicher Richtung, parallel zum bestehenden Weg. Die Erschließung erfolgt möglichst sparsam und soll gleichzeitig eine gute Ausrichtung der Gebäude zur passiven Sonnenenergienutzung ermöglichen. Ziel ist auch die fußläufige Verknüpfung mit dem umgebenden Wohnsiedlungsbereich.

Durch einen zentralen Bereich werden Flächen mit verschiedenen Funktionen vorgehalten werden: Aufenthalt, Verbindung der verschiedenen Wohnbereiche (Fußgänger) und Erschließung (Wenden, Parken). Darüber hinaus strukturiert ein solcher Bereich das Plangebiet.

Im Norden verbleibt ein Freibereich, der einen Spielplatz aufnimmt.

Bei der Anlage der Einfamilienhäuser kann eine gewisse Durchmischung der Wohntypen erreicht werden: Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser. Einseitige Siedlungstypen in allen oder auch in einem der Erschließungsstiche durch Einfamilien-Reihenhäuser werden vermieden. Lange Zeilen werden am Standort als stadtebaulicher weniger attraktiv empfunden. Entlang der Kirchhofstraße kann alternativ ein Angebot mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden. Dies entspricht der bestehenden Nachbarschaft und fügt sich entlang der Straße gut ein.

6 Städtebaulicher Entwurf

Die innere Erschließung des Planbereichs erfolgt über eine südlich gelegene Straße, die geeignet ist, die Höhenlage zu überwinden. Dieser Eingangsbereich in das neue Quartier wird durch einen Baumhain gekennzeichnet, der an die bestehende Situation anknüpft. Vom Haupteerschließungsstich gehen zwei untergeordnete Stichstraßen in die Fläche hinein. Wendeanlagen werden im zentral gekennzeichneten Bereich untergebracht. Durch die beiden Erschließungsstiche wird ein gradlinig geformtes Entwurfskonzept geschaffen, das eine optimale Nutzung der angrenzenden Wohngrundstücke ermöglicht. Allerdings ist bei der Ausstattung bzw. Gestaltung der Verkehrsfläche darauf zu achten, dass keine gerade gezogene Fahrbahn entsteht, die zu erhöhten Geschwindigkeiten führen kann. Durch das Konzept wird das städtebauliche Erschließungsprinzip der angrenzenden Duisbergstraße mit ihrer kammartigen Struktur aufgenommen.

Fußläufig ist eine Weiterführung Richtung Norden möglich. Die westliche der beiden möglichen Fußwegeverbindungen stößt hier auf die öffentliche Verkehrsfläche der Duisbergstraße. Dieser Weg kann auch als Notdurchfahrt genutzt werden. Der östliche Fußweg stößt auf die private Erschließungsfläche und bietet die Möglichkeit einer weiteren Wegenetz. Über den zentralen Bereich und die westlich gelegene Grünfläche besteht eine Fußwegeverbindung in ost-westlicher Richtung. Insgesamt wird eine gute fußläufige Durchlässigkeit geschaffen.

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 2-geschossige Reihenhäuser (Entwurf B), alternativ 2- bis 3-geschossige Stadtvillen plus Staffelgeschoss im Dach als Mehrfamilienhäuser (Entwurf A) vorgesehen. Im unteren Stich werden Reihenhäuser mit bis zu vier Gebäuden angeboten, womit auf überlange Zeilen verzichtet wird. Im oberen Stich löst sich die bauliche Dichte durch Doppel- und Einzelhäuser weiter auf. Die Wohnlage der ganz östlich gelegenen Einzelhausgrundstücke ist aufgrund der Höhenlage (Blick Richtung Westen und Süden) und der angrenzenden Grünstrukturen im Osten als sehr attraktiv zu bezeichnen. Im südöstlichen Bereich erfolgt die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch ein einzelnes Gebäude, das aber durch das neue Gebiet erschlossen wird.

Im Zentrum des Quartiers ist die Anlage eines Angers vorgesehen. Durch diese Fläche ist die Verbindung der beiden Stiche für Fußgänger möglich. Aufgrund der Hanglage muss dies voraussichtlich durch Treppenanlagen, gekoppelt mit einzelnen Aufenthaltsflächen geschehen. Hierdurch erhält diese Fläche als zentraler Treffpunkt des Quartiers einen urbanen Charakter, der sich im Westen dann durch den Übergang in den Freibereich ändert. Hier entstehen in einem gut durchgrünten Bereich erlebbare Frei- und Spielflächen.

Über die geplanten Straßen können Feuerwehr- und Müllfahrzeuge fahren. Ver- und Entsorgungsleitungen können im Straßenraum verlegt werden. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Kirchhofstraße können ggf. notwendige Rückhalteinlagen für Regenwasser untergebracht werden.

Abbildung 13: Legende zu den städtebaulichen Entwürfen



eigene Darstellung

Abbildung 14: Städtebaulicher Entwurf A



eigene Darstellung

Innerhalb der Bauflächen sieht der Entwurf A 28 Einfamilien-Reihenhäuser, 8 Doppelhäuser und 12 freistehende Häuser vor. Entlang der Kirchhofstraße entstehen 6 Mehrfamilienhäuser als Stadtvillentypen mit ca. 40 Wohnungen.

Abbildung 15: Städtebaulicher Entwurf B**eigene Darstellung**

Innerhalb der Bauflächen sieht der Entwurf B 28 Einfamilien-Reihenhäuser, 8 Doppelhäuser und 12 freistehende Häuser vor. Entlang der Kirchhofstraße entstehen 15 Einfamilien-Reihenhäuser.

Mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes steht die Grundlage der weiteren Planung zur Verfügung. Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.