

Städtebauliches Rahmenkonzept für den Bereich Im Brackel in Wuppertal-Cronenberg

im Auftrag der
durch das Architekturbüro Windgaßen vertretenen Eigentümergemeinschaft



*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*

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage.....	4
2 Übergeordnete Planungen.....	6
2.1 Flächennutzungsplan.....	6
2.2 Bebauungsplanung.....	7
2.3 Wohnungsmarkt in Wuppertal.....	7
3 Stadtstrukturelle Einbindung.....	9
3.1 Lage im Raum.....	9
3.2 Städtebauliche Struktur.....	11
4 Gewerbliche Geräuschemissionen.....	12
5 Ziel- und Nutzungskonzept.....	14
5.1 Darlegung der Potenziale und Restriktionen.....	14
5.2 Grundsätzliche Entwurfsdiskussion.....	16
6 Städtebauliche Entwürfe.....	19
7 Ausblick.....	22

1 Ausgangslage

Die Eigentümergemeinschaft verschiedener Grundstücke im Plangebiet plant die Entwicklung einer ca. 3 ha großen Fläche im rückwärtigen Bereich der Straßen Kuchhausen, Kemmannstraße, Ringkotten und Kuchhauser Straße. Ziel ist die Bereitstellung von Bauland. Generell steht dies im Einklang mit der Zielsetzung der Stadt zur Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnungsangebotes in Wuppertal.

Es handelt sich hierbei um eine Freifläche, die bisher überwiegend als Gärten genutzt wird. Durch die Planung und den Verkauf der Fläche soll eine städtebaulich sinnvolle, bauliche Entwicklung ermöglicht werden.

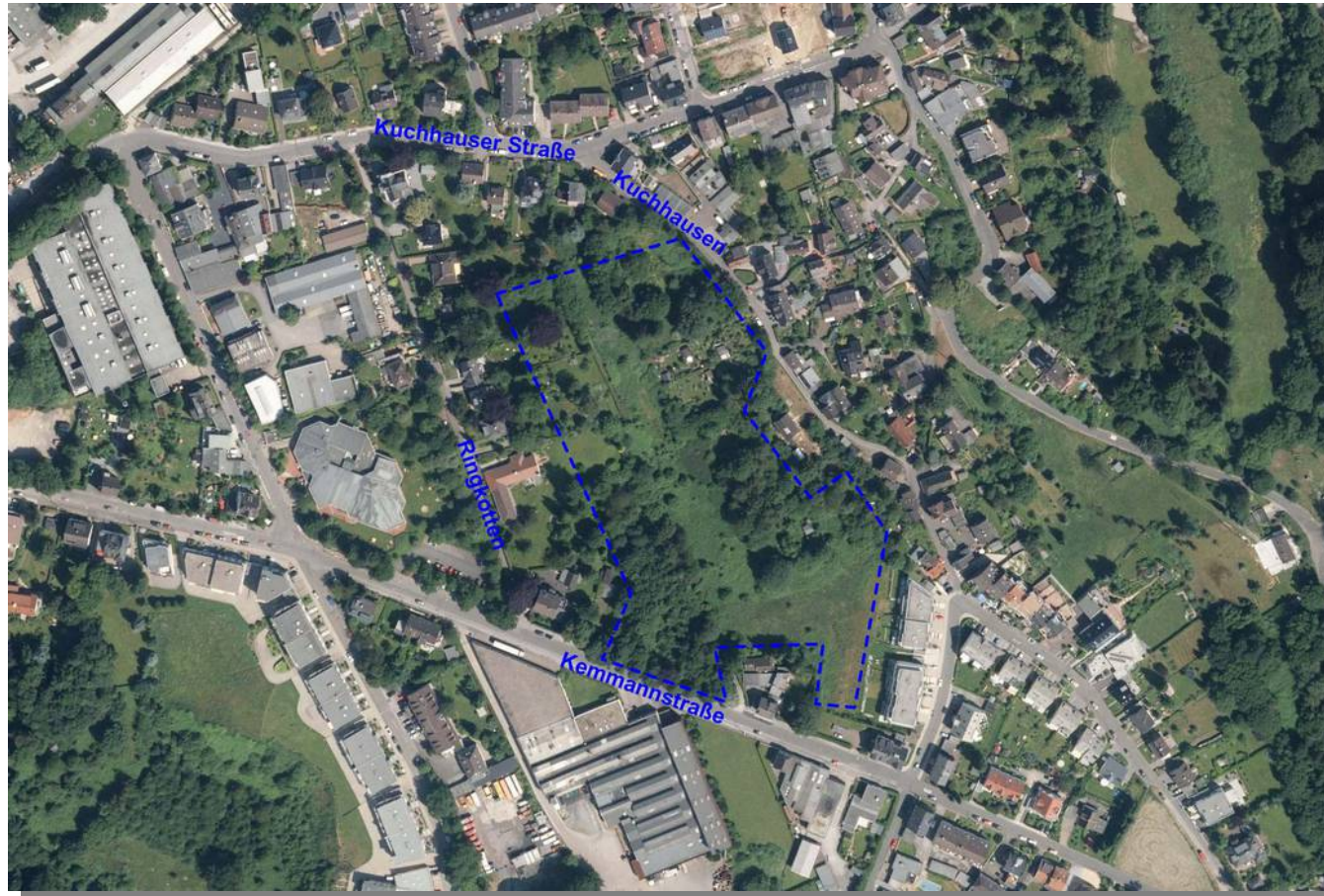
Das städtebauliche Rahmenkonzept hat die Aufgabe, die generelle Eignung von Flächen zur baulichen Entwicklung im Konzeptgebiet herauszuarbeiten und ihre städtebauliche Qualifizierung vornehmen. Hierbei ist die Lage des Grundstücks, seine siedlungsstrukturelle Einbindung und seine Prägung durch umgebende Strukturen zu untersuchen.

Neben einer großräumigen siedlungsstrukturellen Herleitung wird der räumliche Bereich des eigentlichen Plangebiets folgendermaßen abgegrenzt:

- die Grundstücke bzw. die rückwärtigen Grundstücksbereiche der bestehenden Wohnbebauung Ringkotten 4 bis 18 im Westen,
- die Grundstücke der Wohnbebauung Kuchhauser Straße 48 bis 62 im Norden,
- die Grundstücke der Wohnbebauung Kuchhausen 2, 40 und 50 bis 66 und die Straße Kuchhausen im Osten und
- die Grundstücke der Wohnbebauung Kemmannstraße 83, 101, 101a und 109, 111 und die Kemmannstraße im Süden.

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.

Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet



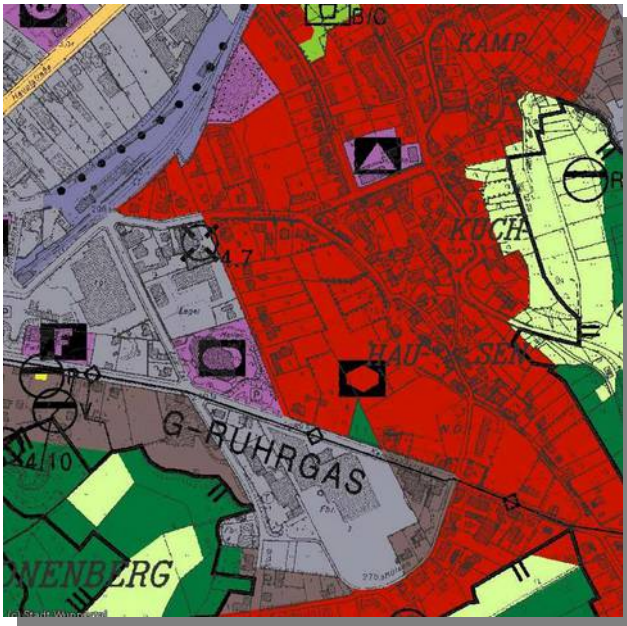
eigene Darstellung, Quelle Luftbild: © Geobasis NRW 2014

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 429 und 496.

2.1 Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan



Quelle: Stadt Wuppertal, Geoportal, Druck November 2014

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

- der Planbereich und die nördlich, östlich und südöstlich befindlichen Bereiche als Wohnbaufläche,
- die Wohnbaufläche im Planbereich wird im Süden durch das Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ überlagert,
- eine kleine, im Süden des Planbereichs liegende Fläche als Wald,
- die westlich liegenden Flächen als Gewerbliche Bauflächen und als Fläche für den Gemeinbedarf „Hallenbad“,
- die hiervon weiter westlich liegenden Flächen als Gewerbliche Bauflächen,
- die südlich liegende Bebauung als Gewerbliche Bauflächen,
- im Südwesten und Südosten Gemischte Bauflächen und
- im Nordosten eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“.

Legende:

rot: Wohnbaufläche

grau: Gewerbliche Baufläche

grün dunkel: Wald

lila: Fläche für den Gemeinbedarf

Der weit überwiegende Teil des Planbereichs des städtebaulichen Konzeptes ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Süden befindet sich eine dreieckig zugeschnittene Walddarstellung. Zur weiteren baulichen Entwicklung wäre bei Überplanung des Waldes ggf. die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die damalige Zielsetzung der Stadt zur Errichtung einer Kindertagesstätte verbunden. Die Einrichtung ist - nach aktueller Prüfung der teilträumlichen Bedarfssituation durch die Fachbehörde - heute nicht mehr vorgesehen.

Die wohnbauliche Entwicklung im Planbereich wird somit generell vom FNP schon heute vorbereitet. Aufgrund des tatsächlichen Charakters des Gebietes als Grün- und Freifläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2.2 Bebauungsplanung

Für den Planbereich des städtebaulichen Rahmenkonzeptes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Norden liegt der Bebauungsplan 496 "Kuchhauser Straße", rechtskräftig seit 1985, in der Fassung der dritten Änderung von 2009. Dieser setzt für die an das Plangebiet des Rahmenkonzeptes angrenzenden Flächen Allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist eine maximale GRZ 0,4 und eine maximale GFZ 0,8 sowie eine maximal zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zulässig.

Im Westen liegt der Bebauungsplan 429 "Kemmannstraße", rechtskräftig seit 1984. Dieser setzt für seinen Bereich zwischen Kemmannstraße, Zum Tal, Kuchhauser Straße und Ringkotten im Norden Gewerbegebiet und im Süden Mischgebiet fest. Für die o.g. Straßen setzt er öffentliche Verkehrsflächen fest. Im nördlichen Planbereich liegen verschiedene Gewerbegebiete. Hier gilt: GRZ 0,8, GFZ 1,6, maximal 2 Geschosse. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan für die Betriebe einschränkende Schallschutzfestsetzungen. Im südlichen Bereich liegt das Hallenbad mit Stellplätzen. Hier gilt: GRZ 0,4, GFZ 0,8, maximal 2 Geschosse.

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).

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ergeben sich quantitative Veränderungen durch eine tendenzielle Verringerung der Wohnungsnachfrage. Daneben konnten in der Vergangenheit Wanderungsverluste aufgrund fehlender Angebote für den Eigenheimbau festgestellt werden. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geht die Untersuchung daher von einem erhöhten Neubaubedarf aus. Darüber hinaus ist die Eigenheimquote heute unterdurchschnittlich. Im Geschosswohnungsbau bestehen trotz zunehmender Überangebote Defizite in den Bereichen 'hochwertige Eigentumswohnungen in attraktiven Lagen' sowie 'alten- und behindertengerechte Wohnungen mit Betreu-

ungsangeboten'. „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.“ Ziel ist es, durch die Ausweisung differenzierter Angebote für den Bau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen der Abwanderung bauwilliger Familien entgegenzuwirken und die Zuwanderung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen zu unterstützen.

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 Wohnungsmarktakture 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.“

Cronenberg ist im Wohnqualitätsatlas grundsätzlich als „Selbstläufergebiet“, also als Wohnstandort mit hoher Marktakzeptanz bewertet. Neben Ronsdorf wird hierbei für Cronenberg die eigenständige Stadtstruktur mit Kleinstadtcharakter als besondere Stärke hervorgehoben. Das Plangebiet Im Brackel ist mit einer Fläche von ca. 2,4 ha in der Karte „Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Cronenberg“ und in der Übersichtstabelle mit der laufenden Nummer 114 (Kemmannstr. / Kuchhausen) als „Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan-Aktivitäten)“ verzeichnet. Insgesamt existieren nur begrenzte Flächenreserven in Cronenberg.

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

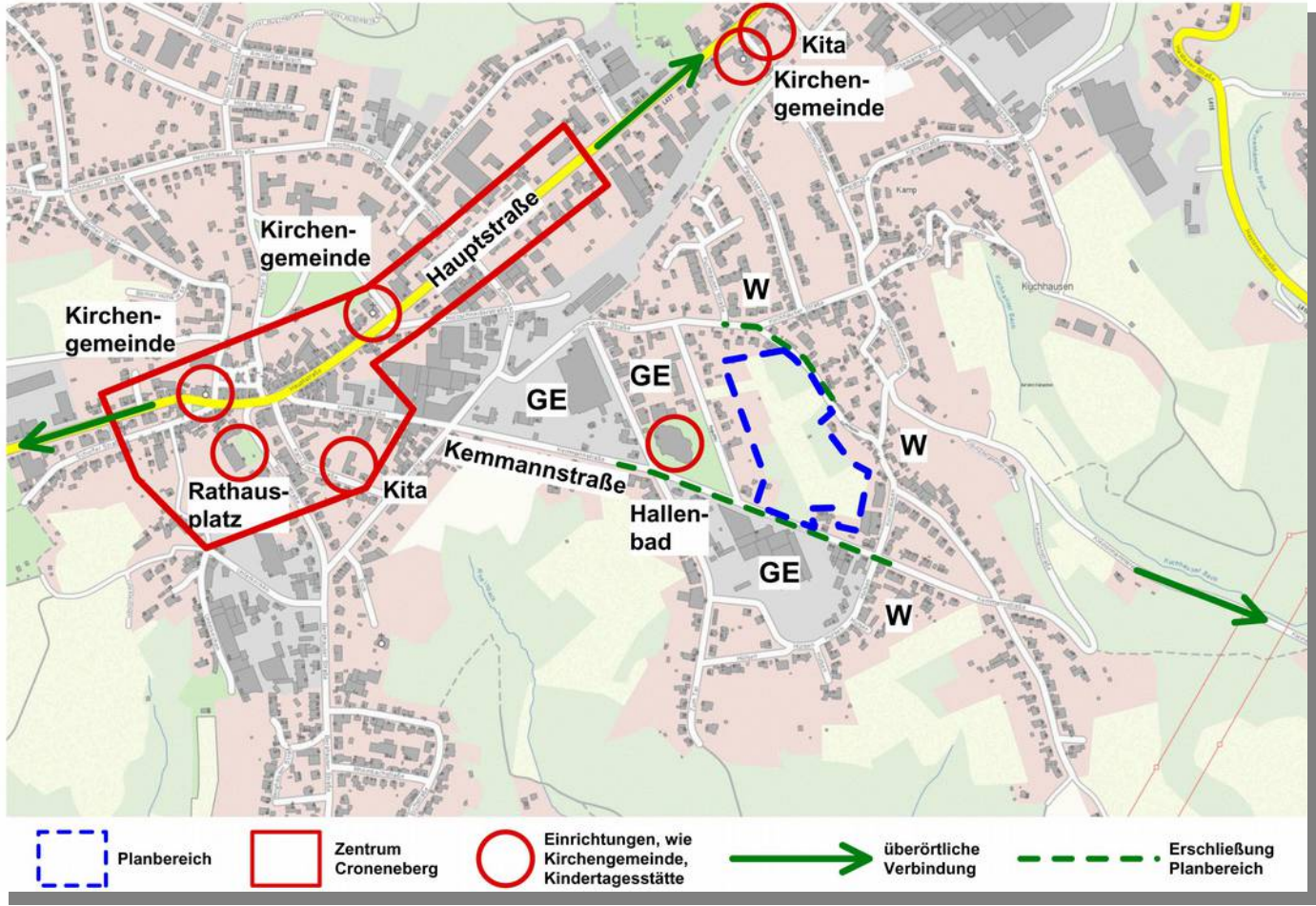
Das Plangebiet wird einerseits durch die nördlich, östlich und südöstlich gelegene Wohnbebauung und andererseits durch die westlich und südlich gelegene gewerbliche Bebauung und das Hallenbad geprägt.

Über die Kemmannstraße und die Straße Kuchhausen erfolgt die verkehrlich Erschließung. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Kemmannstraße und Solinger Straße / Hauptstraße (L427). In wenigen Fahrminuten sind über die autobahnähnlich ausgebaute L74 im Westen die Autobahnen A46 und A535 erreichbar. Richtung Norden führt die Hauptstraße zur ebenfalls autobahnähnlich ausgebaute L418, die zusätzlich eine Verbindung zur A1 schafft. In wenigen Fahrminuten ist in Richtung Süden bzw. Südwesten das Stadtgebiet Remscheid, insb. über Kemmannstraße, Kleinenhammerweg und Hastener Straße (L415), erreichbar. Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die über die Hauptstraße geführten Buslinien CE64, CE65, 625 und NE7. Nächstgelegene Haltepunkte sind Cronenberg Stadtbad und Kuchhausen der Buslinie 633.

Das Nebenzentrum Cronenberg entlang der Hauptstraße und des jeweils nördlichen Bereichs der Rathausstraße und der Kemmannstraße mit einem erweiterten Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen ist in etwa 800 m Entfernung erreichbar. Am Rathausplatz befindet sich das Bürgerbüro der Stadt (Verwaltungsstelle).

Im Stadtteil sind Schulen vorhanden. Das Schulzentrum Cronenberg mit der Friedrich-Bayer Realschule und dem Carl-Fuhlrott-Gymnasium liegt in Küllenhahn. Allerdings sind alle Schulen, auch Grundschulen, nicht in fußläufiger Nähe erreichbar. Eine Kindertagesstätte liegt in etwa 800 m Entfernung in der Karl-Greis-Straße. Die katholische Kirchengemeinde mit Kindergarten (Hauptstraße 100) und die evangelischen Kirchengemeinden (Solinger Straße 2, Hauptstraße 39) befinden sich ebenfalls in ca. 800 m Entfernung.

Abbildung 3: Siedlungsstrukturelle Einordnung in Cronenberg



eigene Darstellung, Quelle Kartengrundlage: © Geobasis NRW 2014

3.2 Städtebauliche Struktur

Umgebung

Das Plangebiet ist sehr gut in die Siedlungsstruktur Cronenbergs eingebunden. Das Zentrum Cronenberg ist gut erreichbar.

Die unmittelbar umgebenden Siedlungsbereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Straße Ringkotten und der Kuchhauser Straße stehen größere, freistehende Einfamilienhäuser auf. Im weiteren Verlauf der Kuchhauser Straße bzw. auf der nördlichen Seite finden sich Einfamilien- und auch Mehrfamilienhäuser. Der Bereich Kuchhausen, östlich des Plangebiets, ist auch durch Einfamilienhäuser geprägt. Hier überwiegt ein älterer Baubestand mit verschieferten bzw. Fachwerkhäusern. Im südlichen Bereich Kuchhausen stehen überwiegend Mehrfamilienhäuser auf, die durch eine hohe Grundstücksausnutzung, z.T. mit Tiefgaragen und viergeschossigen Gebäuden geprägt ist. Das Erscheinungsbild ist somit insgesamt heterogen.

Auf der südlichen Seite der Kemmannstraße liegt das Betriebsgelände der Firma Cleff. Das städtebauliche Bild des Produktionsunternehmens ist durch ein- bis zweigeschossige Hallenkörper und befestigte Vorflächen geprägt. Die Gebäude, in denen sich auch Büros befinden, verlaufen entlang der Straße. Die Vorflächen werden als Stellplätze und für die Anlieferung genutzt. Gestaltete Grünflächen, Einfriedungen durch Zäune oder Hecken sind nur untergeordnet vorhanden.

Plangebiet

Das Plangebiet ist bislang unbebaut. Es wird als Gartenflächen, z.T. Kleingärten, genutzt oder liegt brach. Fußwege sind nicht vorhanden. Das Gelände ist topografisch bewegt. Es fällt von Westen nach Osten hin um ca. 10 m ab. Zur Straße Kuchhausen bestehen Böschungen, die eine Höhe von ca. 1,5 m überwinden.

Prägend für den Bereich sind aufstehende Bäume, kleinere Gehölze sowie Sträucher und auch Wiesenbereiche. Die Fläche macht teilweise 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 der Großteil des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und damit schon für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet wurde.

Teile der Fläche können als Wald eingestuft werden. 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.

Erschließung des Plangebiets

Im Nordwesten schließt der Planbereich zwischen den Wohngrundstücken Hausnummern 2 und 40 an die Straße Kuchhausen an. Im Süden erfolgt der Anschluss an die Kemmannstraße zwischen den Hausnummern 83 und 101. Über diese Straßen ist das Plangebiet verkehrlich erschlossen. In den Verkehrsflächen befindet sich auch die sonstige Infrastruktur.

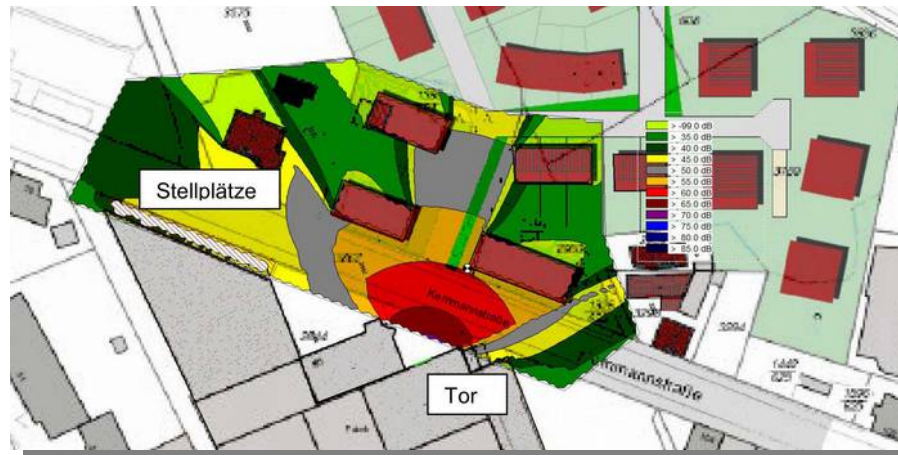
Vorbehaltlich einer Bodengrunduntersuchung ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken bzw. im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden muss.

4 Gewerbliche Geräuschimmissionen

Zur Untersuchung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet wurde eine Erstuntersuchung zur Lärmsituation erarbeitet (Hansen Ingenieure, Fachtechnische Stellungnahme, Wuppertal, 02.09.2014). Es wurden Geräuschimmissionen aus der benachbarten gewerblichen Nutzung ermittelt und bewertet. Grundlage bildet ein städtebaulicher Entwurf, der eine Wohnbebauung entlang der Kemmannstraße vorsieht, unmittelbar gegenüber des Betriebsbereichs. Der Gutachter schreibt: „Für eine erste Übersicht wurde eine Geräuschausbreitungsberechnung auf der Basis der ermittelten Messwerte durchgeführt. Die Straßenfront sowie die Fassaden an der Einfahrt, der beiden vorderen Gebäuderiegel, sind von den Geräuschimmissionen betroffen. Ebenso die zugehörigen Grundstücksflächen.“

In der Darstellung wird deutlich, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an den Straßenfronten und in seitlichen Bereichen mit über 55 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitungen 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 Bereichen innerhalb der Abwägungsmöglichkeit der Stadt Wuppertal. Zu prüfen ist allerdings, ob durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen die Schallsituation verbessert werden kann. Insbesondere kommt hier die Anwendung passiver Maßnahmen, wie Schallschutzfenster an den Gebäuden in Betracht. Hierdurch wird eine ausreichende Wohnruhe innerhalb der Gebäude sichergestellt. Gleichzeitig schirmen die Gebäude selbst die rückwärtigen Gartenflächen ab, so dass ruhige Freibereiche auf den Grundstücken vorhanden sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die belasteten Flächen unmittelbar an der Straße liegen, die generell auch dem Verkehrslärm ausgesetzt sind. Solche Vorgartenbereiche, Zufahrten und Zugänge werden in der Regel nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt.

Abbildung 4: Schallimmission auf der Grundlage eines ersten Vorkonzeptes



gelb 45-50 dB(A)
 grau 50-55 dB(A)
 orange 55-60 dB(A)
 rot 60-65 dB(A)

Für Gewerbelärm (Beurteilungspegel nach TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) gelten folgende Orientierungswerte in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. Mischgebieten (MI): WA-Gebiet: tags/nachts: 55/40 dB(A) und MI-Gebiet: tags/nachts: 60/45 dB(A), darüber hinaus Berücksichtigung des so genannten Spitzenpegelkriteriums.

Quelle: Hansen Ingenieure, Wuppertal 02.09.2014

Das Rahmenkonzept kann auf die Situation unterschiedlich reagieren:

- Durch Eigenabschirmung der geplanten Gebäude (s.o.). Hierbei ist es sinnvoll eine möglichst geschlossene Front, z.B. durch Reihenhäuser oder Garagen zwischen den Gebäuden zu erreichen.
- Alternativ kann die Abschirmung durch eine Schallschutzwand oder einen -wall erreicht oder der betroffene Bereich gänzlich von der Bebauung freigehalten werden.
- Alternativ kann eine weniger empfindliche Nutzung, z.B. nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen werden.

Da der räumliche Bereich an der Kemmannstraße städtebaulich und funktionell (Haupterschließung) den Eingangsbereich in das neue Quartier markiert, wird im Weiteren hier eine bauliche Prägung präferiert (erster Spiegelstrich).

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 vor. Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die Bevölkerungszahl Wuppertals ist langfristig rückläufig. 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.

Cronenberg ist im Wohnqualitätsatlas grundsätzlich als „Selbstläufergebiet“, also als Wohnstandort mit hoher Marktakzeptanz bewertet. Neben Ronsdorf wird hierbei für Croneneberg die eigenständige Stadtstruktur mit Kleinstadtcharakter als besondere Stärke hervorgehoben.

Der Planbereich bietet aus Sicht der übergeordneten Planungen eine Chance zur zeitnahen Schaffung eines attraktiven Wohnungsbaus.

Stadtstrukturelle Einbindung

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

Es ist eine gute äußere Erschließungssituation gegeben. Die weitere überörtliche verkehrliche Anbindung ist sehr gut.

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch das Nebenzentrum Cronenberg. Kindergärten, Schulen, soziale bzw. gemeindliche Einrichtungen sind im Quartier bzw. Stadtteil vorhanden.

Der Wohnungsbau in der Umgebung ist heterogen geprägt, bietet aber Ansätze für eine hochwertige Bebauung. Im südlichen Bereich bestehen insbesondere Mehrfamilienhäuser. Die Ergänzung mit Einfamilienhäuser in Kombination mit Mehrfamilienhäusern in einem Teilbereich des Plangebiets erscheint sinnvoll.

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

Das Plangebiet selbst stellt heute eine Grün- und Freifläche mit Bäumen, Gehölzgruppen, Wiesen und Wald dar. Durch seine Gartennutzungen wird die Fläche in Teilen als privater Erholungsraum genutzt.

Durch die Planung werden bestehende Freiflächen und private Erholungsräume beseitigt. Ein Waldausgleich ist vorzunehmen.

Erschließung des Plangebiets

Erschließungsmöglichkeiten ergeben sich grundsätzlich über die Straße Kuchhausen und die Kemmannstraße. Die Straße Kuchhausen liegt topografisch allerdings deutlich niedriger als das Plangebiet und ist nur in einem schmalen Bereich ausgebaut. Voraussichtlich werden Ausbaumaßnahmen (ggf. Verbreiterung der Straße, Anlage eines Gehwegs) notwendig.

Die Erschließungsmöglichkeiten lassen unterschiedliche Entwicklungen zu. So können verschiedene Wohnbereiche entwickelt werden.

Die Erschließung über die Straße Kuchhausen macht Ausbaumaßnahmen notwendig.

Im Entwurf ist die Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer zu untersuchen.

Immissionen

Auf den südlichen Randbereich des Plangebiets wirken Geräuschimmissionen durch den dort befindlichen Gewerbebetrieb ein. Ein räumlich abgegrenzter Bereich unterliegt Lärmbelastungen. Durch Maßnahmen kann der Entwurf hierauf reagieren, so dass für Allgemeine Wohngebiete die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Im Rahmen der Entwurfsplanung sind im südlichen Bereich die Anforderungen an den (passiven) Schallschutz zu berücksichtigen.

5.2 Grundsätzliche Entwurfsdiskussion

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

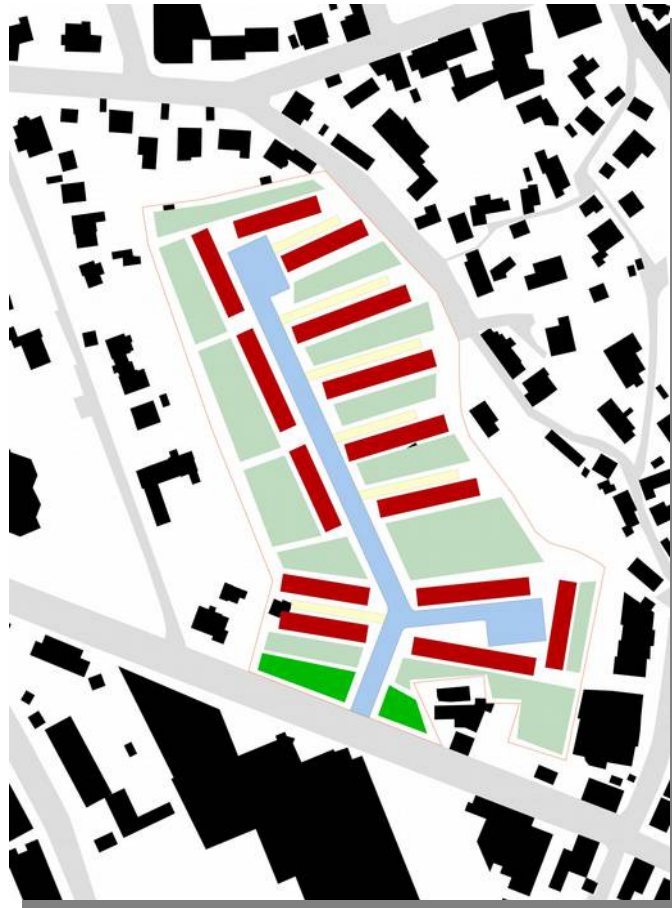
Hierbei steht die Realisierung von Einfamilienhäusern und damit die Verbesserung des Cronenberger Angebots in diesem Sektor im Vordergrund. Mehrfamilienhäuser sind in Teilbereichen möglich. Bei der Anlage der Einfamilienhäuser ist eine gewisse Durchmischung der Wohntypen zu erreichen: Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser. Einseitige Siedlungstypen sollen vermieden werden. Lange Zeilen werden am Standort als stadtgestalterisch weniger attraktiv empfunden.

Die Erschließung soll möglichst sparsam angelegt werden und dennoch eine gute Ausrichtung der Gebäude zur passiven Sonnenenergienutzung ermöglichen. Ziel ist auch die fußläufige Verknüpfung mit dem umgebenden Wohnsiedlungsbereich herzustellen.

Bezüglich der Erschließung ist der verkehrliche Anschluss im Süden an die Kemmannstraße für die wohnbauliche Umgebung unempfindlicher. Hier liegt lediglich ein Gewerbebetrieb und die bestehenden Wohngebäude weisen einen gewissen Abstand auf. Die Kemmannstraße ist von ihrer Größe und vermuteten Aufnahmefähigkeit geeigneter als die Straße Kuchhausen. Kuchhausen ist derzeit relativ schmal ausgebaut und verläuft unmittelbar entlang bestehender Wohngebäude. Sie weist aber im nördlichen Bereich eine deutliche Ausbaureserve auf.

Im Entwurf wurden daher verschiedene Erschließungsvarianten für den motorisierten Verkehr aufgezeigt: Alleiniger Anschluss von der Kemmannstraße aus mit Wendemöglichkeiten im Gebiet, Aufteilung eines nördlichen, von Kuchhausen und eines südlichen, von der Kemmannstraße aus erschlossenen Bereichs.

Topografisch fällt das Plangrundstück zum Teil stark von Westen nach Osten hin ab. Dies ist bei der Konzeption der Erschließung zu berücksichtigen.

Abbildung 5: Strukturskizze 1

eigene Darstellung

Alleinige Erschließung für den motorisierten Verkehr über die Kemmannstraße. Ein Durchlass für Fußgänger und Radfahrer zur Straße Kuchhausen ist möglich. Die Straße Kuchhausen wird nicht belastet.

Hierdurch entsteht eine klare und ablesbare Struktur mit einem geringen Erschließungsanteil.

Es ergibt sich aber ein langgezogener Erschließungsstich, der durch bauliche Maßnahmen, Verschwenke etc. unterbrochen werden sollte (Verkehrssicherheit, Eintönigkeit).

Ein zentrale Aufenthaltsbereich ist nicht geplant.

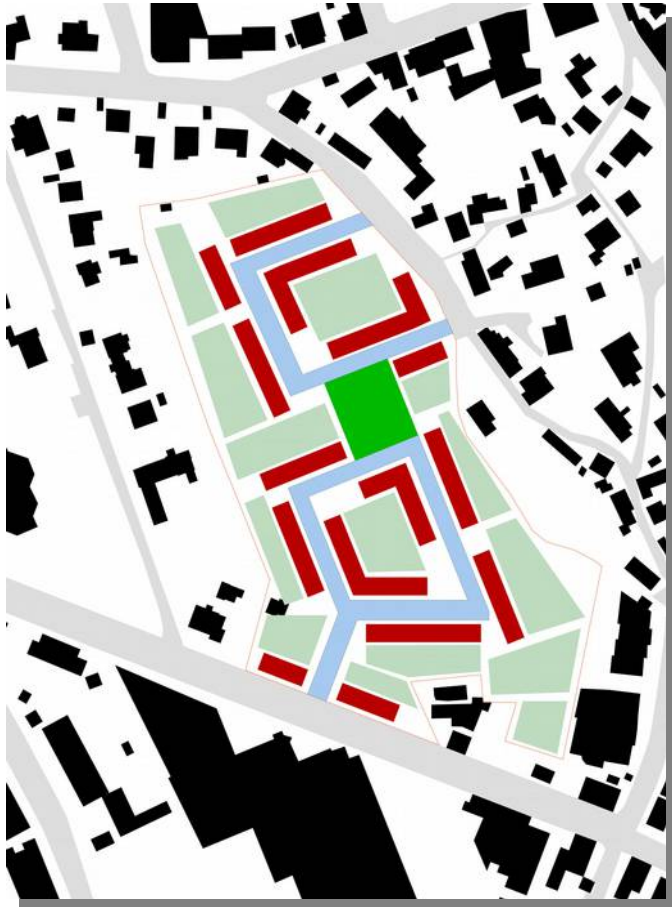
Die Haupteerschließung orientiert sich am Höhenverlauf. Die seitlichen Stiche fallen z.T. stark ab.

Die Stiche ermöglichen eine attraktive, kammartige Siedlungsstruktur mit gut besonnten Wohnhäusern (Südgärten).

Im südlichen Bereich orientieren sich die Gebäude zum öffentlichen Raum hin. Es entsteht eine hofartige Struktur.

Durch einen Grünbereich an der Kemmannstraße erfolgt die Abschirmung zur südlichen Straße und zur Gewerbenutzung. Es besteht die Möglichkeit zur Errichtung von bepflanzten Wällen oder begrünten Wänden.

Abbildung 6: Strukturskizze 2



eigene Darstellung

Erschließung für den motorisierten Verkehr: Der nördliche Bereich über die Straße Kuchhausen, der südliche Bereich über die Kemmannstraße. Ein Durchlass für Fußgänger und Radfahrer besteht.

Hierdurch entsteht zwei unterschiedliche Bereiche, die auch einen jeweils eigenen Charakter entwickeln.

Die zentrale Grünfläche verbindet die beiden Bereiche und stellt eine attraktive Aufenthaltsfläche und einen Treffpunkt im Quartier dar.

Die ringförmigen Erschließungstraßen, insbesondere im nördlichen Bereich, fallen z.T. stark ab. Die grundsätzliche Machbarkeit ist zu prüfen.

Die Gebäude orientieren sich zum öffentlichen Raum hin. Die Straßenräume sind baulich gefasst, gleichzeitig entstehen ruhige Gartenbereiche.

Durch eine möglichst geschlossene Bebauung an der Kemmannstraße erfolgt die Abschirmung der rückwärtigen Bereiche. Die Kemmannstraße wird baulich gefasst, ein Eingang in das Quartier kann definiert werden.

6 Städtebauliche Entwürfe

Aufgrund der Ausbausituation der Straße Kuchhausen (sehr schmale Erschließung im Bestand) und der Topographie in diesem Bereich (starkes Gefälle von Westen nach Osten) sowie der bestehenden Wohnbebauung in diesem Bereich wurde der Anschluss des Plangebiets von der Straße Kuchhausen aus deutlich reduziert. Die Zielsetzung der Strukturskizze 2 mit der Erschließung des gesamten nördlichen Planbereichs wird dementsprechend nicht mehr weitergeführt. Vorgesehen ist weiterhin die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird die Schaffung von wenigen Wohnbaugrundstücken unmittelbar an der Straße Kuchhausen in einer Variante dargestellt.

Für die Erschließung wurden folgende Breiten zugrunde gelegt, ohne wesentlich auf die innere Aufteilung des Verkehrsraums einzugehen (Fahrbahn, Bürgersteig, gemischt genutzte Fläche, öffentliche Stellplätze, Bepflanzungen, etc.): Haupterschließung mit einer Breite von 9 m im Eingangsbereich, 7 m im westlichen Stich und 6 m in der Nord-Südachse. Zusätzlich begleitender Grünstreifen von 6,5 m in der Nord-Süd-Achse. Nebenerschließung als private Wohnwege mit 4 m Breite. Wendeanlagen für 3-Achser Müllfahrzeug (18,5 x 25 m) ausgelegt. Die Zahl der Wohneinheiten sollen eine Einschätzung wiedergeben. Eine konkrete Gebäudeplanung liegt nicht zugrunde.

Entwurf 1 Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt 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 grüner Streifen, der 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 mit seiner L-Form und dem Wäldchen gekennzeichnet. Das Mehrfamilienhaus stellt ein gewisses bauliches Gewicht den gegenüberliegenden Gewerbegebäuden entgegen. Am südöstlichen Stich stehen Mehrfamilienhäuser als Stadtvillen auf. Dies trägt zur Mischung der verschiedenen Bautypen und Wohnangebote im neuen Quartier bei und korrespondiert mit der weiter östlich befindlichen Mehrfamilienhausbebauung der Nachbarschaft.

Entwurf 2 nimmt die Grundstruktur des ersten Entwurfs auf. Im Entwurf 2 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.

Abbildung 7: Entwurf 1

eigene Darstellung

Abbildung 8: Schwarzplan Entwurf 1

39 Wohneinheiten (WE) in Einfamilienhäusern und 51 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern,
 davon 19 freistehende Einfamilienhäuser, 10 Doppelhäuser (20 WE),
 8 Stadtvillen (40 WE), 1 Zeilenhaus (11 WE)

Abbildung 9: Entwurf 2



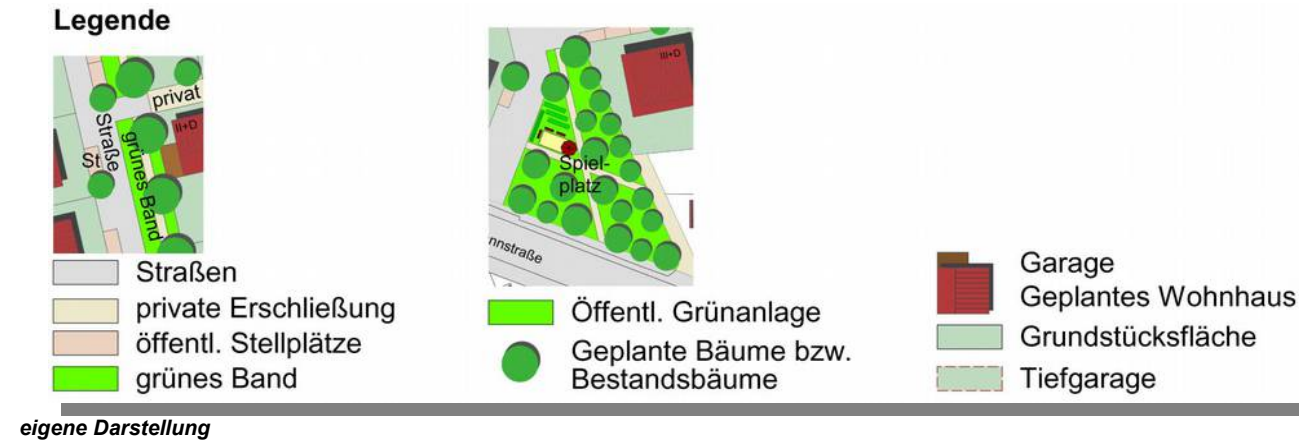
eigene Darstellung

Abbildung 10: Schwarzplan Entwurf 2



49 Wohneinheiten (WE) in Einfamilienhäusern und 33 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, davon 15 freistehende Einfamilienhäuser, 7 Doppelhäuser, 6 Hausgruppen (20 WE), 3 Stadtvillen (15 WE), 2 Zeilenhäuser (18 WE)

Abbildung 11: Legende zu den städtebaulichen Entwürfen



7 Ausblick

Das in zwei Entwurfsvarianten erstellte städtebauliche Rahmenkonzept soll Grundlage für die weitere Entwicklung des Wohngebietes sein. Im nächsten Schritt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, in dem die im Rahmenplan herausgearbeiteten städtebaulichen Strukturen und Qualitäten sowie die Bautypen festgeschrieben werden sollen.