

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 496 - Kuchhauser Straße - (3. Änderung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Geltungsbereich des 3. Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des 3. Änderungsverfahrens betrifft im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 496 ein Gebiet nördlich der Kuchhauser Straße, im Osten von der Kampstraße, im Westen von der Paulussenstraße und im Norden von den südlichen Grenzen der Grundstücke Paulussenstraße Nr. 10 und Neukuchhausen Nr. 40 begrenzt.

2. Bestandsbeschreibung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Von der 3. Bebauungsplanänderung ist ausschließlich das Grundstück der ehemaligen Grundschule Kampstraße, vormals: Kuchhauser Schule betroffen. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit noch die Hauptgebäude der ehemaligen Grundschule, sowie der Schulhof mit Nebenanlagen und teilweise hoch aufgewachsenem Baumbestand. Bei den Hauptgebäuden handelt es sich um die Gebäude Kampstraße 1 und Kuchhauser Straße 81.

Das Gebäude Kampstraße 1 unterliegt dem gesetzlichen Denkmalschutz und ist in die Denkmalliste mit der Denkmalnummer 1632 eingetragen. Es stammt nach den Eintragungen in der Denkmalliste als Schulgebäude aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Auf alten Postkarten ist ersichtlich, dass bereits im Jahre 1899 das 100-jährige Bestehen einer Kuchhauser Schule gefeiert wurde (Quelle: Eckhardt, Uwe; Cronenberg- Menschen, Daten, Fakten). Erhaltung und Nutzung des Schulgebäudes liegen hier gemäß Denkmalschutzgesetz in erster Linie aus ortsgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Das Gebäude Kuchhauser Straße 81, dessen Errichtungszeit aufgrund der Stilmerkmale etwa in der Zeit der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert liegen dürfte, ist im entsprechenden Abschnitt der Kuchhauser Straße alleine infolge seiner Höhe - First ca. 15 m über Straßenniveau - optisch dominant und ortsbildprägend und besitzt für viele Bürgerinnen und Bürger ebenfalls einen hohen Erinnerungswert. Es wurden aber keine Eigenschaften erkannt, die eine Eintragung in die Denkmalliste rechtfertigen würden. Das Gebäude hatte in den Siebzigerjahren einen zweigeschossigen modernen Anbau erhalten.

Als ortsbildprägend bzw. stadtbildwirksam müssen ebenfalls die teilweise hoch aufgewachsenen Baumgruppen auf dem Schulhof bezeichnet werden, die sich zwischen den Gebäuden Kuchhauser Straße Nr. 81 und dem Grundstück Neukuchhausen Nr. 10, sowie zwischen den Gebäuden Kampstraße 1 und Kuchhauser Straße 81 befinden.

Die nähere Umgebung, außerhalb des Schulgeländes, ist wohnbaulich geprägt und kann im Sinne der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden. Auch die Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel und Textilien) im Gebäude Kampstraße 2 ändert an dieser Kategorisierung nichts, da diese Läden insbesondere der Versorgung des Gebietes dienen. Soweit für Teile der Umgebung eine verbindliche Bauleitplanung besteht, sind jeweils allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung ist zwar nicht einheitlich, sie weist aber einige gemeinsame Merkmale auf. So sind alle Wohngebäude der direkten Umgebung mindestens zweigeschossig und mit geneigten Dächern versehen. Je nach innerer Ausgestaltung dieser Dächer können sich im Sinne der Berechnungsgrundlagen der Landesbauordnung weitere anrechenbare Vollgeschosse - wie auch durch Untergeschosse, die im Mittel mehr als 1,60 m über die Gelände- fläche hinausragen - ergeben. Unter dieser Prämisse dürfte die Umgebungsbebauung mit zwei- bis

viergeschossig zu beschreiben sein. Da aber je nach Baualter von unterschiedlichen Geschosshöhen auszugehen ist, und auch nicht anrechenbare ausgebaute Dachgeschosse optisch als vollgeschossig erscheinen können, sind hinsichtlich der Gesamthöhenentwicklung der Umgebungsbebauung – bis auf den Flachdachanbau an das Gebäude Kuchhauser Straße 81 – keine gravierenden Differenzen gegeben. Die exakte vermessungstechnische Bestandsaufnahme hatte zum Ergebnis, dass die Firsthöhen der Umgebungsbebauung durchschnittlich ca. 12 bis 14 m über jeweiligem Straßenniveau liegen.

3. Formelle Grundlagen und übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist für die Ortslagen Kamp und Kuchhausen einen allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 496 befindet sich innerhalb dieses allgemeinen Siedlungsbereiches.

Der geltende Flächennutzungsplan für die Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 496 eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dar. Desgleichen ist in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 496 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Das Gebäude Kampstraße 1 unterliegt dem gesetzlichen Denkmalschutz und ist in die Denkmalliste mit der Denkmalnummer 1632 eingetragen (s.o.).

4. Erfordernis des Änderungsverfahrens

Wie oben bereits beschrieben, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 496 - Kuchhauser Straße - für das Grundstück der ehemaligen Grundschule Kampstraße - vormals Kuchhauser Schule - eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Nach den Zielsetzungen der städtischen Grundschulentwicklungsplanung ist der Bedarf für diesen Schulstandort aber zwischenzeitlich entfallen. Da nicht damit zu rechnen ist, dass sich in absehbarer Zeit die Notwendigkeit einstellt diesen Schulstandort zu reaktivieren, ist hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Änderungsbedarf entstanden. Zu Gunsten einer neuen städtebaulichen Zielsetzung und einer bedarfsgerechteren Nutzung des Grundstückes wird daher ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Der Inhalt des geänderten Bebauungsplanes soll den planungsrechtlichen Rahmen für eine städtebaulich harmonische Einbindung neu hinzukommender Baukörper festlegen. Insbesondere sind dabei Art und Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie die Belange des ruhenden Verkehrs Gegenstand der planerischen Betrachtung und des Regelungsinhaltes.

5. Verfahren gem. § 13a BauGB, Flächennutzungsplanberichtigung

Es handelt sich vorliegend um eine Bebauungsplanänderung für eine Maßnahme der Innentwicklung. Es kann daher i. S. d. §§ 13 und 13a BauGB ein beschleunigtes und vereinfachtes Verfahren - ohne Umweltprüfung - durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt, künftig wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

6. Inhalt der Planänderung

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bauliche Umgebung, die zum überwiegenden Teil aus Wohnhäusern besteht legt nahe, das ehemalige Schulgrundstück einer dieser Umgebung angepassten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Es wird daher ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung

(BauNVO) festgesetzt. Nach der Begriffsdefinition der BauNVO (s. dort, § 4 Abs. 1) dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Der Absatz 2 des § 4, enthält den Katalog der zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Bebauungsplan enthält somit neben der wohnbaulichen Zielrichtung auch planerischen Spielraum für die Ansiedlung von Einrichtungen zur gebietsbezogenen Verbesserung der Infrastruktur. Festsetzungen, die in Anwendung der Gliederungsvorschriften des § 1 BauNVO diesen Spielraum einschränken könnten, sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise die folgenden Nutzungen zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die Gliederungsvorschriften des § 1 BauNVO sehen vor, dass diese oder einzelne dieser Nutzungen in die Regelzulässigkeit erhoben, oder per Festsetzung ausgeschlossen werden können. Von dem planerischen Instrument der allgemeinen Zulässigkeitserklärung wird kein Gebrauch gemacht. Kategorisch ausgeschlossen werden allerdings die Nummern 4 und 5, die Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da einerseits eine bauliche Arrondierung - wie oben unter 4. beschrieben - gefördert, aber auch Störungen der Wohnsituation in der Ortslage vorsorglich begegnet werden soll. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, können im Rahmen einer Ermessensentscheidung zulässig sein. Für eine positive Ermessensentscheidung ist ausschlaggebend, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld des Geltungsbereiches der Planänderung legt im Sinne der städtebaulich harmonischen Einfügung nahe, für hinzukommende Bebauung die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festzusetzen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 30 m betragen. Die offene Bauweise dient der harmonischen Einfügung an dieser Stelle eher, als die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 496 für die Bebauung an Paulussenstraße und Neukuchhausen festgesetzte geschlossene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan Nr. 496 durch Baugrenzen überwiegend so festgesetzt, dass das städtebauliche Ziel einer Straßenrand- bzw. Blockrandbebauung zu realisieren war. Im Bereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen für die Gemeinbedarfsfläche Schule aber pauschalierend, d.h. undifferenziert auf dem kompletten Grundstück liegend, festgesetzt. Durch die geplanten Festsetzungen wird diese Pauschalierung aufgegeben und das gleiche städtebauliche Ziel wie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 496 verfolgt. Die Baugrenzen erhalten nunmehr ihre logische Fortsetzung zu Gunsten einer Straßenrandbebauung und der Block zwischen Paulussenstraße, Neukuchhausen, Kampstraße und Kuchhauser Straße kann städtebaulich sinnvoll arrondiert werden.

Die städtebaulich sinnvolle Arrondierung erfordert auch Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der Baukörper. Insofern wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet

werden dürfen, die mindestens 2 Vollgeschosse aufweisen. Angelehnt an die überwiegend vorhandene Bebauung in der Umgebung des Änderungsbereiches wird aber auch festgesetzt, dass Gebäude höchstens mit 3 Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Um weiteren Unmaßstäblichkeiten hinsichtlich der Höhenentwicklungen planerisch vorzubeugen, werden darüber hinaus maximal zulässige Gebäudehöhen in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Diese maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf einzelne Abschnitte der überbaubaren Grundstücksflächen, die entsprechend durch Baugrenzen unterteilt sind. Insofern sind je nach örtlicher Disposition unterschiedliche Gebäudehöhen zulässig, die sich aber alle von dem Niveau der oben unter 2. beschriebenen eingemessenen Gebäudehöhen des Bestandes ableiten lassen. Die hinzukommenden Gebäude dürfen mit ihren Oberkanten maximal ca. 12 bis 13 m über Straßenniveau liegen (Bereich Schulgebäude max. 14m).

Hinsichtlich der städtebaulichen Ausnutzungsziffern Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden die in § 17 BauNVO vorgesehenen Höchstwerte für allgemeine Wohngebiet von GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2 festgesetzt. Auch bei Erreichen dieser Höchstwerte ist bei den gegenwärtigen Nutzungsstandards keine unvertretbare Einwohnerdichte im Planungsraum, bzw. in der Ortslage zu befürchten. Bei der Berechnung der Geschoßfläche ist der sogenannte Tiefgaragenbonus (s.u. Pkt. 6.4) zu beachten.

6.3 Baugestaltung

Städtebaulich prägend sind in der Ortslage geneigte Dachformen. Im Umfeld der Bebauungsplanänderung überwiegen traufständige Satteldächer (teilweise mit giebelständigen Gauben oder Zwerchhäusern). Daneben gibt es giebelständige Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächern. Planerisch liegt es nahe, hinsichtlich der Baugestaltung eine harmonische städtebauliche Arrondierung ebenfalls mit Hilfe geneigter Dachformen anzustreben und insofern auch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Unter dieser Prämisse sind künftig Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Mansarddächer (MD) zulässig. Der Zulässigkeitskanon geht also etwas über die vorhandene Dachstruktur hinaus, indem Mansarddächer ebenfalls enthalten sind. Diese Erweiterung des Formenspektrums soll den Spielraum für kreative architektonische Lösungen erweitern. Die Umgebungsbebauung stellt sich im Übrigen nicht so einheitlich dar, dass darüber hinausgehend auch Festsetzungen für zulässige Dachneigungen im Sinne des harmonischen Einfügens städtebaulich erforderlich wären. Ebenso sind weitergehende gestalterische Vorgaben bspw. hinsichtlich der Farben und Materialien aus der Umgebungsbebauung nicht abzuleiten.

6.4 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bestehen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vielfältige Möglichkeiten. Zunächst sei auf die Festsetzung hingewiesen die regelt, dass auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zulässig sind. Diese Zulässigkeit ist allerdings in der Weise eingeschränkt, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und „vorderer“ Baugrenze (im Bebauungsplan ist dieser Bereich schraffiert) aus städtebaulichen Gründen keine Garagen errichtet werden dürfen, Stellplätze sind indes zulässig. Die Zulässigkeit dieser Stellplätze korrespondiert mit der unten beschriebenen festgesetzten Anpflanzung von Bäumen in diesem Bereich. Es liegt konzeptionell nahe, hier Stellplätze in Senkrechtaufstellung anzulegen, die einem gegenwärtig immer noch vorhandenen Nachfragedruck nach Stellplätzen im Nahbereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen könnten. Die weiter oben unter Pkt. 6.2 beschriebenen Baugrenzen sind aus diesem Grunde von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt.

Um den Blockinnenbereich möglichst von Verkehrslärm unbehelligt zu lassen, ist der Bau von Tiefgaragen städtebaulich erwünscht. Diese sollen allerdings nicht durch Festsetzungen vorgeschrieben, sondern den eigenen Überlegungen und finanziellen Möglichkeiten bei der Planrealisierung überlassen bleiben. Für die Errichtung von Tiefgaragen spricht der Umstand, dass sie qua

Festsetzung des Bebauungsplanes bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen unberücksichtigt bleiben. Diese Regelung soll eine Tiefgaragenlösungen attraktiv machen.

6.5 Straßenbäume

Als visueller Ausgleich für die auf dem Schulgrundstück stehenden Bäume, die bei vollständiger Realisierung des Bebauungsplanes weitgehend gefällt werden müssen, werden insgesamt 10 neu anzupflanzende Bäume in zwei Gruppen festgesetzt. Die Gruppen befinden sich jeweils dort, wo der vorhandene Baumbestand (s. o. Pkt. 2) gegenwärtig seine Schwerpunkte hat. Die neuen Bäume sind jeweils für die Vorgartenbereiche festgesetzt, so dass sie künftig als Straßenbäume stadtbildwirksam werden. Ihr Standort ist im Bebauungsplan - bis auf die grundsätzliche Parallelstellung zur Paulussenstraße, bzw. Kuchhauser Straße - nicht konkret festgesetzt, da im Hinblick auf Konzeptionen für Anlagen des ruhenden Verkehrs Flexibilität der Festsetzungen bestehen soll.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Baumart Rotdorn Eberesche (*Sorbus aucuparia* „Sheerwater Seedling“) wird in Städten häufig als Straßen-, Allee- oder Einzelbaum verwendet. Sie gilt als dekoratives Gehölz, das robust und stadtklimafest sind. Ferner entwickelt sie Baumkronen, die eine auskömmliche Belichtung dahinterliegender Gebäudeinnenräume auch im ausgewachsenen Zustand zulassen.

7. Infrastruktur, Schulen

Das Plangebiet bietet beste Voraussetzungen für einen günstig gelegenen Wohnstandort. Es liegt innerhalb des Stadtbezirks Cronenberg im Quartier Cronenberg- Mitte und befindet sich folglich in relativ geringer Entfernung - ca.500m bis 600m - zum Ortszentrum, dass im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt und in der Zentrenhierarchie der Stadt Wuppertal sowie des bergischen Städtedreiecks als Nebenzentrum eingestuft ist. Dort befinden sich Einzelhandelsgeschäfte und -märkte in denen man sich mit Gütern des täglichen und auch des periodischen Bedarfs versorgen kann. Desgleichen befinden sich dort weitere Einrichtungen privater Infrastruktur, wie Ärzte, Reisebüros, freie kulturelle Einrichtungen (TIC- Theater, Malschule), Postfiliale etc. Darüber hinaus sind Einrichtungen öffentlicher Verwaltung und Infrastruktur, wie bspw. Standesamt und Bezirksbibliothek, sowie kirchliche Einrichtungen vorhanden.

Nächstgelegene Tageseinrichtungen für Kinder befinden sich an der Karl-Greis-Straße (evangelisch) und der Hauptstraße (Hl. Ewalde, katholisch; Hauptstraße 102, städtisch).

Die nächstgelegenen Schulen sind die Gemeinschaftsgrundschule Hütterbusch an der Hütter Buschstraße und die Hermann- Herberths- Schule an der Cronenfelder Straße. An der Gemeinschaftshauptschule Cronenberg an der Berghauser Straße wird gegenwärtig noch unterrichtet, sie ist in der aktuellen Schulentwicklungsplanung der Stadt Wuppertal aber nicht mehr enthalten.

Die Friedrich-Bayer-Realschule und das Carl-Fuhlrott-Gymnasium befinden sich im Schulzentrum Süd, im Quartier Küllenhahn, auf der Stadtbezirksgrenze zu Elberfeld. Diese Schulen sind vom Plangebiet aus direkt über die Buslinie 633 erreichbar (s.u. Pkt. 9).

8. Spielplätze

Im Spielflächenkonzept der Stadt Wuppertal ist ein Standort für einen Spielplatz der Kategorie B/C an der Straße Neukuchhausen enthalten. Der Spielplatz ist im Bebauungsplan Nr. 496, im Nahbereich des vorliegenden 3. Änderungsverfahrens, festgesetzt und somit planungsrechtlich zulässig. Die entsprechende Fläche befindet sich bereits vollständig im Eigentum der Stadt. Die Errichtung des Spielplatzes ist noch nicht erfolgt.

Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet derzeit an der Straße Ehrenmal.

Sollte das im Bebauungsplan nunmehr statt der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ festgesetzte Wohngebiet mit Geschosswohnungen bebaut werden, sind gemäß den Vorschriften der Bauordnung Nordrhein- Westfalen (§ 9 BauO NW) ,Spielflächen für Kleinkinder auf den Baugrundstücken selber bereit zu stellen.

9. ÖPNV

An der Kuchhauser Straße, vor dem Gebäude Kuchhauser Straße Nr. 81, befindet sich die Bushaltestelle „Kuchhausen“ der den öffentlichen Nahverkehr in Wuppertal betreibenden Wuppertaler Stadtwerke (WSW AG). Diese Bushaltestelle wird derzeit von der Buslinie Nr. 633 angefahren, die innerhalb Cronenbergs verkehrt und mit der u. a. das Zentrum von Cronenberg und das Schulzentrum Süd erreicht werden können. Um die Zentren von Elberfeld und Barmen sowie die der Nachbarstädte zu erreichen, sind Umsteigevorgänge an Haltestellen die an der Hauptstraße liegen, erforderlich. Die City- Express- Haltestelle „Neukuchhausen“ (CE 64, CE 65, 625) an der Hauptstraße, von der direkte und schnelle Verbindungen nach Elberfeld und Solingen bestehen, liegt etwa 400 m vom Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 496 entfernt, und ist insofern fußläufig relativ schnell erreichbar.

10. Individualverkehr

Das Plangebiet ist von den Straßen Kuchhauser Straße, Paulussenstraße, Kampstraße und Neukuchhausen umschlossen. Diese Straßen sind für zusätzliche Verkehre, die durch die Realisierung der 3. Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, ausreichend dimensioniert. Über diese Straßen können weitere innerstädtische Straßen, insbesondere zunächst die Hauptstraße, angefahren werden, die dann in die Zentren der Stadt Wuppertal und in die Nachbarstädte führen. Über die Achse Hauptstraße-Hahnerberger Straße- Cronenberger Straße ist Cronenberg an das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld angebunden. In gleicher Fahrtrichtung ist es möglich auf die L 418 zu gelangen, über die durch den 2006 eröffneten Tunnel Burgholz die A 46 und damit das Autobahnnetz nunmehr leichter erreicht werden können. Der Anschluss an die östlich verlaufende A 1 ist durch Ausbau der L 419 vorgesehen. Über die Verkehrsachse Hauptstraße-Solinger Straße-Am Jakobsberg besteht Anschluss an die L74, die Solingen mit den westlich gelegenen Wuppertaler Stadtteilen verbindet.

Als attraktive und äußerst beliebte öffentliche Verkehrsfläche ist der im Rahmen der Regionale 2006 neu eingerichtete Rad- und Fußweg auf der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke Elberfeld-Cronenberg (der „Samba“) hervorzuheben. Er dient einerseits dem Ausflugs- und Spaziergängerverkehr zwischen dem ehemaligen Bahnhof Cronenberg und dem Zoo Wuppertal und hat insofern eine wichtige Erholungsfunktion, dient aber auch den alltäglichen Gängen und Fahrten im Stadtbezirk Cronenberg. Er ist vom Plangebiet aus in wenigen Minuten mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar.

11. Ver- und Entsorgung

Die Ortslage ist hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser, elektrischer Energie und fernmelde-technischer Einrichtungen erschlossen.

Die Ableitung der Abwasser kann durch Anschluss an die städtische Kanalisation (Trennsystem) gewährleistet werden. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage Kohlfurth zugeführt. Das Regenwasser wird über eine Rückhaltung in den Kuchhauser Bach eingeleitet.