

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Helga Schmitt 563 6695 563 8417 helga.schmitt@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.11.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1245/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.12.2003	Bezirksvertretung Cronenberg	Anhörung
27.01.2004	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
11.02.2004	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
16.02.2004	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 496 - Kuchhauser Straße - (Flächennutzungsplanänderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes) - Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 496 - Kuchhauser Str. - Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 496 - Kuchhauser Str.- - Priorität 2		

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfasst das Grundstück des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiets südlich der „Samba“- Trasse, welches umgrenzt ist von wohnbaulicher Nutzung der Paulussenstraße und der Kuchhauser Straße, wie in beigefügter Anlage näher kenntlich gemacht.
2. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der Bauleitpläne Nr. 496 - Kuchhauser Straße- (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) wird gemäß §2(4) BauGB beschlossen.
3. Eine frühzeitige Bürgeranhörung gemäß §3(1) BauGB soll durchgeführt werden.

Einverständnisse

Das Einverständnis der Kämmerei ist nicht erforderlich.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Bei der in Betracht zu nehmenden Fläche zwischen der Ortschaft Kuchhausen und der „Samba-Trasse,“ westlich des ehemaligen Bahnhofgeländes, handelt es sich gemäß Bebauungsplan Nr. 496 – Kuchhauser Straße - planungsrechtlich um ein Sondergebiet, das auf besonderen Antrag hin im Jahre 1982 aus dem Allgemeinen Wohngebiet ausgegliedert wurde, um eine gewerblich genutzte Tennishalle errichten zu können.

Nach Angaben der Eigentümer lässt sich die Tennishalle wirtschaftlich nicht mehr betreiben. Ein Insolvenzverfahren wurde bereits eingeleitet. Mit dauerhaftem Leerstand der Gebäude ist zu rechnen.

Da der Leerstand solcher Einrichtungen in der Regel mit dem Verfall der Gebäudestrukturen einhergeht und damit negative Auswirkungen für das Umfeld - hier ein Wohnumfeld - verbunden sind, ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Bebauungsplanänderung zu Gunsten einer Wohnnutzung sinnvoll.

Die Ortslage wird hier bereits von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Südlich und südwestlich befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tennishalle dreigeschossige Mehrfamilienhäuser .

Die Umnutzung des Sondergebietes in ein Wohngebiet wäre somit eine sinnvolle Ergänzung zur vorhandenen Siedlungsstruktur.

Es liegt der Verwaltung eine Anfrage vor, die darauf hinzielt, auf dem ca. 4000 qm großen Grundstück Stadthäuser zu erstellen. Im Einzelnen sind dies 12 Einfamilien- und 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 3 Wohnungen. Die Garagen sind in den Häusern untergebracht. Die Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken. Die Erschließung soll über private Stichstraßen von der Kuchhauser Straße aus erfolgen, die auch Besucherstellplätze aufweisen.

Aus den Baustrukturen der Umgebung lassen sich keine eindeutigen gestalterischen Vorgaben ableiten. Der Investor will seine zwei- bis dreigeschossigen Stadthäuser mit flachgeneigten, gegeneinander versetzten Dachflächen versehen, die in den oberen Geschossen großzügige Wohnräume zulassen.

Auf Basis dieses Entwurfskonzeptes werden die erforderlichen Prüfschritte im Verfahrensablauf erfolgen. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse, z.B. zur Emissionssituation im Bereich des gewerblich genutzten benachbarten Bahnhofsgeländes, werden in die Planung einfließen und zu einer Ausarbeitung bzw. Modifizierung des vorliegenden städtebaulichen Grundkonzeptes führen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist entbehrlich.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Investitionskosten, wie z.B. durch den Ausbau von Erschließungsanlagen. Innerhalb des Planungsprozesses werden erforder-

liche Gutachten vom Investor finanziert; dies erfolgt auf der Grundlage einer im Vorfeld der Planung abschließenden öffentlich- rechtlichen Vertragsvereinbarung.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss im	2. Quartal 2004
Satzungsbeschluss im	3. Quartal 2004
Rechtskraft im	4. Quartal 2004

Anlagen

Anlage 01 Entwurfskonzept
Anlage 02 Bebauungsplan Nr. - 496 - / Änderungsbereich
Anlage 03 B-Plan- Datenblatt
Anlage 04 UEP-Checkliste