

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	10.03.2004
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1245/03Neufassung</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>24.03.2004</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>29.03.2004</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>21.04.2004</b>	<b>Bezirksvertretung Cronenberg</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr.496 - Kuchhauser Straße -          (Flächennutzungsplanänderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes)          Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr.496 - Kuchhauser Str.-          Aufstellungsbeschluss zur 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr.496 - Kuchhauser Str.-          Priorität 2</b>		

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfasst das Grundstück des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietes 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. 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. *Nordöstlich des Grundstücks findet man zweigeschossige Siedlungshäuser vor. Der Ortskern Cronenberg ist fußläufig erreichbar.*

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. *Hierbei handelt es sich um Reihungen zweigeschossiger Einfamilienhäuser mit integrierter Garage und zwei kleineren Mehrfamilienhäusern mit jeweils drei Wohnungen.* 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 *die Wohnanlage* mit flachgeneigten, gegeneinander versetzten Dachflächen versehen, die in den oberen Geschossen großzügige Wohnräume zulassen.

*Dieser Ansatz ist städtebaulich sinnvoll und in seinem differenzierten, an verschiedenen Nachfragegruppen orientierten, Angebot auch unter Wohnungsmarktaspekten strukturell nachvollziehbar.*

***Auf Antrag der Bezirksvertretung und des Ausschusses für Verbindliche Bauleitplanung sollen die Mehrfamilienhäuser entfallen, da die Bebauung in der Form zu massiv erscheint. Obwohl sich nach Auskunft des Investors der Baumaßnahme großzügige Etagenwohnungen gut vermarkten lassen, ist er bereit, anstelle der Mehrfamilienhäuser ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus zu erstellen.***

*Diese Entwicklungsspielräume können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden.*

Auf Basis dieses Entwurfskonzeptes werden die erforderlichen Prüfschritte im Verfahrensablauf erfolgen. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse, z.B. zur Emissionssituation im Be-

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

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss im 3. Quartal 2004  
Satzungsbeschluss im 4. Quartal 2004  
Rechtskraft im 1. Quartal 2005

### **Anlagen**

Anlage 01 Entwurfskonzept  
Anlage 02 Bebauungsplan Nr. - 496 - / Änderungsbereich  
Anlage 03 B-Plan- Datenblatt  
Anlage 04 UEP-Checkliste  
Anlage 05 Einverständniserklärung