

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dieter Bieler-Giesen 563 6258 563 8418 dieter.bieler-giesen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.11.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/1427/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.01.2006	Bezirksvertretung Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
31.01.2006	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
15.02.2006	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
20.02.2006	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr.9 (496 2.Änderung) -Kuchhauser Str.- Flächennutzungsplanänderung Bauleitplanverfahren Nr. 496 2. Änderung -Kuchhauser Straße- Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes – (496 2.Änderung) Kuchhauser Straße – gemäß § 5 BauGB wird beschlossen. Die Begründung ist als Anlage 1 beigefügt. Der Geltungsbereich ergibt sich zeichnerisch aus der Anlage 2.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 496 2. Änderung –Kuchhauser Straße- erfasst einen Bereich, wie er sich aus den Anlagen 3 bis 4 ergibt und dort zeichnerisch dargestellt ist.

3. Die in dem Zeitraum der Offenlage vom 19.9.2005 bis zum 20.10.2005 eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 496 2. Änderung –Kuchhauser Straße- werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 6 dargelegt sind, behandelt.

4. Der Bebauungsplan Nr. 496 2. Änderung –Kuchhauser Straße- wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 7 beigefügt. Der Umweltbericht gemäß § 2a, als gesonderter Teil der Begründung, ist als Anlage 8 beigefügt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Der Rat der Stadt hat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 496 –Kuchhauser Straße- am 29.3.2004 beschlossen. Auf der Grundlage des Offenlegungsbeschlusses am 7.6.2005 durch den Ausschuss Bauplanung hat der Plan vom 19.9.2005 bis zum 20.10.2005 offen gelegen. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen ist als Anlage 06 der Vorlage beigefügt.

Mit Schreiben vom 17.10.2005 hat die Bezirksregierung erklärt, dass gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung Nr. 9 – (496 2.Änderung) Kuchhauser Straße – keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Die 2. Änderung des Bauleitplanverfahrens Nr. 496 – Kuchhauser Straße – betrifft zum Ersten eine Fläche zwischen der Ortschaft Kuchhausen und der ehemaligen Eisenbahntrasse, die als Sondergebiet „Tennishalle“ festgesetzt ist. Die Tennishalle, lässt sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Es ist mit dauerhaftem Leerstand des Gebäudes zu rechnen. Da der Leerstand solcher Einrichtungen in der Regel mit dem Verfall der Gebäudestrukturen einhergeht und damit negative Auswirkungen für das Wohnumfeld verbunden sind, ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Bebauungsplanänderung für Einfamilienhäuser sinnvoll.

Der Änderungsbereich erfasst des Weiteren eine westlich an das Tennishallengrundstück angrenzende Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 496 als private Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Fläche, die als Grabeland genutzt wird, wurde im Jahre 2004 veräußert. Der neue Eigentümer beehrte im Laufe des Planverfahrens die Erweiterung des ursprünglich vorgesehenen Änderungsbereiches (Aufstellungsbeschluss vom 29.03.2004) und eine Festsetzung als Wohngebiet, um hier ebenfalls Wohngebäude errichten zu können. Da die beabsichtigte Neubebauung städtebaulich mit dem Bebauungskonzept für das Tennishallengrundstück harmoniert, ist eine arrondierende Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern auch an dieser Stelle sinnvoll. Insgesamt sind 17 Einfamilienhäuser vorgesehen.

Mit der Umnutzung der Tennishalle und der Grabelandflächen in eine Wohnbebauung sind keine erheblichen Umweltwirkungen verbunden. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Bereich des Grabelandes werden unmittelbar angrenzend ausgeglichen.

Die Schallwerte, die sich aus der Gemengelage zwischen Gewerbebetrieben und vorhandener sowie neuer Wohnbebauung ergeben, liegen im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme in einem verträglichen Rahmen. Die Schallwerte tagsüber halten die geltenden Richtwerte ein. Der Schallschutz in der Nachtzeit, also

zwischen 22 und 6 Uhr, stellt sich nicht als Problem da, weil die Betriebe über keine Nachtarbeitsgenehmigungen verfügen und diese auch aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht möglich wären.

In Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde ist ein Bodengutachten erstellt worden. Im Bereich der Tennishalle haben sich keine Belastungen ergeben. Im Bereich der Grabelandflächen sind geringe Belastungen ermittelt worden, die allerdings unter den Grenzwerten für Wohnen liegen. Bodenaushub in diesem Bereich darf nicht wiedereingebaut werden und muss ordnungsgemäß entsorgt werden.

Kosten und Finanzierung

keine

Zeitplan

keiner

Anlagen

- Anlage 01 – Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr.9 (496)
- Anlage 02 – Flächennutzungsplanänderung Nr.9 (496 2.Änderung) Planteil
- Anlage 03 – Bebauungsplan Nr. 496 2. Änderung -Planteil 1-
- Anlage 04 – Bebauungsplan Nr. 496 2. Änderung -Planteil 2-
- Anlage 05 – Liste der Anreger zur Offenlage des Bebauungsplanes
- Anlage 06 – Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen
- Anlage 07 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 496 2. Änderung
- Anlage 08 – Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 496 2. Änderung
- Anlage 09 – Textliche Festsetzungen und Kennzeichnungen
zum Bebauungsplan Nr. 496 2. Änderung