

## **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 496 – Kuchhauser Straße – gem. §3 Abs.2 BauGB**

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst einen Bereich zwischen der nördlich gelegenen Bahnstrecke Elberfeld- Cronenberg (Sambatrasse) sowie nördlich der südlich gelegenen Stichstraße Kuchhauser Straße; im Osten von der westlichen Grundstücksgrenze der Wohngebäude Paulussenstraße 15-25 und im Westen von der östlichen Grenze der Grundstücke Kuchhauser Straße Nr. 45 und Nr.53c begrenzt.

### 2. Übergeordnete Planung und jetzige Darstellung

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für die gesamte Ortslage Kuchhausen, `Allgemeiner Siedlungsbereich` dar.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.01.2005 stellt für den Grundbesitz, auf dem sich eine Tennishalle befindet, Fläche für Sport- und Spielanlagen dar. Die westlich angrenzenden Grundstücke werden zur Zeit gärtnerisch genutzt und sind dem Eisenbahngelände zugeordnet. Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Umgebung von wohnbaulicher Nutzung geprägt und dementsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Nordwestlich der ehemaligen Eisenbahntrasse sind die Grundstücke als Gewerbegebiet eingetragen.

### 3. Ziele der Bauleitplanung

Wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planerische Grundlage zur Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

Die Ausübung des Tennissports hat sich negativ verändert, so dass die Tennishalle nicht mehr ausreichend frequentiert wird . Da nicht mit einer angemessenen Nachfolgenutzung der Halle gerechnet werden kann, ist mit dauerhaftem Leerstand zu rechnen, was üblicherweise den Verfall von Gebäudestrukturen zur Folge hat. Somit ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Planänderung zugunsten einer Wohnnutzung sinnvoll.

Aufgrund einer Anregung im Vorfeld wird auch die Fläche westlich des Tennishallengrundstückes in den Änderungsbereich einbezogen. Zwar ist diese Fläche noch als Bahnfläche gewidmet, wird aber faktisch nicht mehr als solche genutzt und ist zwischenzeitlich an private Bewerber veräußert worden. Das Entwidmungsverfahren für die Sambatrasse läuft. Gleichzeitig ist bei der Bezirksregierung ein Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gegen die derzeitige Darstellung im Gebietsentwicklungsplan eingereicht worden.

So werden ca 1220m<sup>2</sup> Bahnanlage, die als Grabeland genutzt werden, als Wohnbaufläche dargestellt. Das Sondergebiet mit einer Größe von ca 4950m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erhält entsprechend der zukünftigen Nutzung ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche.

### 4. Spielfläche

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Spielflächenkonzept der Stadt Wuppertal kein Standort enthalten. Hingewiesen wird auf die dem Gebiet zuzuordnende Spielplatzfläche zwischen der Paulussenstraße und der Straße Neukuchhausen, die sich im 500 m Nahbereich zu den geplanten Wohnbauflächen befindet.

## 5. Entwässerung

Der Änderungsbereich ist entwässerungstechnisch erschlossen. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage Kohlfurth zugeleitet. Die Oberflächenwasser werden über einen Regenkanal eingeleitet.

## 6. Altlasten

Für den Änderungsbereich liegt ein Bodenbelastungsverdacht vor, da durch Geländemodellierungen das ehemalige Hanggrundstück bei der Errichtung der Tennishalle verändert wurde. Bei der privaten Grünfläche leitet sich Bodenbelastungsverdacht von der Vornutzung des ehemaligen Bahnhofsgeländes ab.

Die Auswirkungen der ggf. vorliegenden Bodenbelastungen auf die beabsichtigte Nutzung soll durch ein Bodengutachten abgeschätzt werden.

## 7. Belange von Natur und Landschaft

Für die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke, welche zur Zeit kleingärtnerisch genutzt werden, ist bei der Änderung zugunsten eines Wohngebietes ein verursachter Eingriff in Natur und Landschaft zu konstatieren. Der Ausgleich dafür soll eingriffsnah erfolgen. Die planerische Behandlung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, sondern wird erst in Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Verbindlichen Bauleitplanung geregelt.