

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 496 – Kuchhauser Straße – gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Lage des Plangebietes und 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. Bestandsbeschreibung

Das Wohnquartier südöstlich der Sambatrasse, zwischen Neukuchhausen und Kuchhauser Straße, ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt. Die Bebauung an der Paulussenstraße nordwestlich der Tennishalle besteht im Wesentlichen aus zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, erbaut in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Im weiteren Verlauf der Straße, zur Kuchhauser Straße hin, prägt auch großzügiger zweigeschossiger Wohnungsbau aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts das Stadtbild. Im Laufe der neunziger Jahre sind nördlich der Kuchhauser Straße dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen entstanden. Als Dachform wurde überwiegend das Satteldach gewählt, aufgelockert durch Dacheinschnitte und Dachgauben. Die Bausubstanz ist durchweg als gut zu bezeichnen.

Auf dem ca 4000 m² großen Grundstück zwischen der Ortschaft Kuchhausen und der ehemaligen Sambatrasse befindet sich eine eingeschossige Tennishalle, welche im Jahre 1985 erbaut wurde. Das ca 2900 m² große, eingeschossige Gebäude beinhaltet 4 Tennisplätze und eine Gaststätte. Die Fassadenverkleidung besteht aus braunem Welleternit. Etwa 20 Stellplätze befinden sich auf der größtenteils versiegelten Grundstücksfläche.

Südöstlich der ehemaligen Sambatrasse befinden sich Grundstücke, die ursprünglich zum Bahngelände gehörten, jetzt aber als Kleingärten (nicht organisiert im Sinne des Bundeskleingartengesetzes) genutzt werden.

Die ehemalige Sambatrasse wird im näheren Umfeld zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 496 – Kuchhauser Straße – vorwiegend gewerblich genutzt. Nordöstlich der Tennishalle befindet sich in ca. 20 Meter Entfernung ein Gebäude, welches einem Dachdeckerbetrieb als Lager dient. Westlich schließt sich auf der Trasse die Lagerfläche eines Naturwerkstein- Fachbetriebs an. Der ehemalige Bahnhof wurde nach Stilllegung des Eisenbahnbetriebes restauriert und wird heute als Lager und Büro für eine an der Hauptstraße ansässige Spedition genutzt. Die Grundstücke der Bahn sind im Bereich des ehemaligen Bahnhofs sowie nördlich der Tennishalle mittlerweile in privatem Besitz. Die Voraussetzungen zur Entwidmung der Eisenbahntrasse liegen seit langem vor, das Entwidmungsverfahren wurde zwischenzeitlich von der DB Services Immobilien GmbH (DB Simm) beim Eisenbahnbundesamt beantragt.

Nördlich der ehemaligen Sambatrasse befinden sich Gewerbebetriebe und vereinzelt Wohnhäuser. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 571 – Hauptstraße/Herichhauser Straße – weist dort Gewerbegebiete aus. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich hier um Handwerksbetriebe sowie um eine Spedition. Von den Betrieben gehen Schallemissionen aus. Der als Anlage 03 beigefügte Umweltbericht geht auf den hieraus resultierenden potenziellen Konflikt mit der zukünftigen Wohnnutzung näher ein und zeigt Lösungsmöglichkeiten auf.

3. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für die gesamte Ortslage Kuchhausen allgemeinen Siedlungsbereich dar.

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

Mit der Aufstellung des 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 496 – Kuchhauser Straße – ist daher der Flächennutzungsplan, öffentlich bekannt gemacht am 17.01.2005, im Parallelverfahren zu ändern. Diese Änderung besteht im Wesentlichen daraus, dass statt des Sondergebietes und eines Teiles der Bahnanlage ein Wohngebiet dargestellt wird (s.a. Anlage 01)

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Grundbesitz nördlich des Stichweges der Kuchhauser Straße Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ gem § 11 Abs. 2 BauNVO aus. Für die Grundstücke im westlich erweiterten Änderungsbereich ist private Grünfläche festgesetzt. Außerhalb des Änderungsbereiches weist der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet aus.

4. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die 2. Änderung des Bauleitplanverfahrens Nr. 496 – Kuchhauser Straße – betrifft zum Ersten eine Fläche zwischen der Ortschaft Kuchhausen und der ehemaligen Eisenbahntrasse, welche als Sondergebiet „Tennishalle“ festgesetzt ist. Die Tennishalle, welche sich auf diesem Grundstück befindet, lässt sich aber nach Angaben der Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr 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 zugunsten einer Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern sinnvoll.

Als Übergang zu den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern an der Kuchhauser Straße und den zweigeschossigen Wohnhäusern an der Paulussenstraße sollen Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Bei den Häusern handelt es sich um zweigeschossige Doppelhäuser mit zum Teil integrierter Garage und vier freistehenden Einfamilienhäusern. Da sich aus den Baustrukturen der Umgebung keine eindeutigen gestalterischen Vorgaben ableiten lassen, sollen die Hausgruppen mit flachgeneigten, ineinander versetzten Dachflächen versehen werden, die in den oberen Geschossen großzügige Wohnräume zulassen. Die Einfamilienhäuser erhalten giebelständige Walmdächer und z.T. Satteldächer. Dieser Ansatz ist städtebaulich sinnvoll und in seinem differenzierten, an verschiedenen Nachfragegruppen orientierten Angebot auch unter Wohnungsmarktaspekten nachvollziehbar.

Der Änderungsbereich erfasst des Weiteren eine westlich an das Tennishallengrundstück angrenzende Fläche, die im Bebauungsplan Nr. 496 als private Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Fläche, welche kleingärtnerisch genutzt wird, wurde im Jahre 2004 von der DB Services Immobilien GmbH (DB Simm) veräußert. Der neue Eigentümer begehrte 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, erscheint eine arrondierende Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern auch an dieser Stelle sinnvoll.

5. Geplante Festsetzungen

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Den geplanten Festsetzungen liegt ein konkretes Bebauungskonzept eines von einem Investor beauftragten Architekten zugrunde, das bereits Gegenstand der Beschlussfassung zur Aufstellung des Änderungsverfahrens und der Erörterung innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war, jedoch aufgrund der Anregungen der BV Cronenberg verändert wurde.

Es wird danach ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 in zweigeschossiger, offener Bauweise vorgeschrieben, wobei kein Haus mehr als zwei Wohneinheiten beinhalten darf. Generell sind in der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 50 Meter beträgt, diese Länge wird aber aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder nicht erreicht. Die Begrenzung der Wohneinheiten pro Haus unterbindet die Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben ein zeitgemäßes Dichteverhältnis und wirken dadurch flächensparend.

Bezüglich der Geschossigkeit sollen sich die Neubauten den Nachbargebäuden an der Paulussenstraße anpassen und sich in die vorhandene Siedlungsstruktur stadtbildverträglich einfügen. So werden gem. § 16 Abs. 2 BauNVO zusätzlich Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um optische Drei- oder Viergeschossigkeit zu verhindern.

Die Garagen sollen unmittelbar auf den Einzelgrundstücken und z. T. in den Häusern errichtet werden. Die Stellplätze für Anwohner und Besucher werden im Bebauungsplan als Stellplätze festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass ein erheblicher Grünanteil im Plangebiet erhalten wird, werden zusätzliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Davon nicht betroffen sind indes gemäß der Festsetzung Nr. 12.4 Gartenhäuser und Abstellschuppen, sowie Spieleinrichtungen für Kinder. Die Gartenhäuser und Abstellschuppen werden allerdings in der Größe auf 20 Kubikmeter umbauten Raums beschränkt. Dies wird damit begründet, dass die Doppelhäuser einen geringen Gartenanteil aufweisen und die nachbarlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen durch die optische Dominanz von Nebenanlagen in den Gartenbereichen minimiert werden soll. Gartenhäuser und Abstellschuppen gänzlich auszuschließen wäre jedoch wirklichkeitsfremd und ginge an den Bedürfnissen der Bevölkerungsmehrheit vorbei.

Da es sich bei der Neubebauung um Einfamilienhäuser handelt, ist auf dem Grundstück der Tennishalle der Anteil an Grünfläche künftig größer als im derzeitigen Zustand. Durch die Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4 wird der Anteil unversiegelter Fläche erhöht. Auch bei einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % liegt ein Eingriff in den Naturhaushalt durch das geplante Bauvorhaben daher nicht vor.

Die Wohnbauflächen im süd-westlich gelegenen Erweiterungsbereich (Bereich der heutigen Kleingartenflächen) verursachen Eingriffe in Natur und Landschaft und erfordern im Sinne des § 1 a BauGB einen Ausgleich (s. Umweltbericht, Anlage 03).

5.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen öffentlichen Stich der Kuchhauser Straße mit Wendepplatz. Angrenzend dient ein öffentlicher Fahrweg der Erschließung der Grundstücke westlich der Tennisanlage. Die interne Zuwegung der Einfamilienhäuser auf dem Grundstück der Tennishalle erfolgt über private Zufahrten, die im Bebauungsplan als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen sind.

5.3 Anpflanzungen

Zur Gliederung des Wohngebietes und zur optischen Trennung der Gartengrundstücke zu den Häusern Paulussenstraße 15-25 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, jedoch um eine Zuwegung zum geplanten Fußweg Paulussenstraße unterbrochen.

6. Ver- und Entsorgung

In der Kuchhauser Straße befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle. Der Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, so dass das Schmutzwasser des Neubaugebietes problemlos in die Kläranlage Kohlfurth eingeleitet werden kann. Das Regenwasser muss zum Teil auf den Grundstücken versickern, da wegen der begrenzten Aufnahmekapazität des Regenwasserkanals nur gedrosselt eingeleitet werden kann. Sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen, kann das Oberflächenwasser im Sinne des § 51a Landeswassergesetz in Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

7. Infrastruktur

Die Ortsmitte des Stadtbezirks Cronenberg ist fußläufig in wenigen Minuten über die Kuchhauser Straße zu erreichen. Dort sind Einrichtungen öffentlicher und privater Infrastruktur vorhanden. Das Zentrum Elberfeld sowie die Zentren der Nachbarstädte Solingen und Remscheid können direkt über den ÖPNV erreicht werden.

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich an der Hauptstraße/Ecke Paulussenstraße. Für die Grundschul Kinder zuständig ist hier die Gemeinschaftsgrundschule Am Hofe. Diese kann ohne Probleme die zu erwartenden Kinder aus den 17 Einfamilienhäusern aufnehmen. Weiterführende Schulen befinden sich an der Berghauser Straße und im Schulzentrum Süd.

8. Spielplätze

Das vom Rat der Stadt beschlossene Spielflächensystem für den Stadtbezirk Cronenberg sieht - außerhalb des Änderungsbereiches - im Bebauungsplan Nr. 496 eine Fläche von ca 2000 m² zwischen Paulussenstraße und Neukuchhausen zur Errichtung eines B-Spielplatzes vor. Der Ausbau dieser Fläche ist jedoch noch nicht erfolgt.

Prinzipiell sind in den Hausgärten und in den Erschließungsstraßen, welche z.T. als begrünte Mischfläche ausgebaut werden, Räume für Spielmöglichkeiten gegeben..

9. Flächenbilanz

Grundstücksfläche gesamt:	6.182,74 m ²
Privatstraße	1.397,83 m ²
Stellplätze, Garagen,Zufahrten	689,19 m ²
Grünfläche	2.252,18 m ²
Ausgleichsfläche	425,00 m ²

10. Öffentliche Kosten und Finanzierung

Es werden keine Kosten zu Lasten des Investitionshaushalts der Stadt Wuppertal durch das Änderungsverfahren ausgelöst.