

Anlage 01 zur Drucks. Nr. VO/1427/05

Erläuterungsbericht zur 9.Änderung der Flächennutzungsplanes – (496 2. Änderung) Kuchhauser Straße – gem. §3 Abs.2 BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst einen Bereich südöstlich der ehemaligen Bahnstrecke Elberfeld-Cronenberg (Sambatrasse) sowie nördlich der in nördliche Richtung abzweigenden Stichstraße Kuchhauser Straße; im Osten wird er 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, jetzige Darstellung und Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung

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. Das Eisenbahnbundesamt hat die gesamte Eisenbahnfläche in Cronenberg mit Bescheid vom 8.11.2005 und Wirkung zum 30.11.2005 von den Bahnbetriebszwecken freigestellt. 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.

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.

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. Die Fläche ist von der Bahn AG

an eine Privatperson veräußert worden. Auch diese Fläche wurde von den Bahnbetriebszwecken freigestellt.

So werden ca. 1220 m² ehemalige Bahnfläche, die derzeit als Grabeland genutzt werden, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit einer Größe von ca. 4950 m² 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 gelangen über einen Regenwasserkanal in die natürliche Vorflut.

6. Altlasten

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 wieder eingebaut werden und muss ordnungsgemäß entsorgt werden.

7. Belange von Natur und Landschaft

Für die im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke, die zur Zeit als Grabeland 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.