

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 5643 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.07.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0636/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>17.08.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>22.08.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1079 - nördl.Falkenberg - Aufstellungsbeschluss</b>		

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, wie er sich aus der Anlage 02 ergibt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.
3. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen (§ 3 (1) 1 BauGB).

### Unterschrift

Jung

## Begründung

### 1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Uellendahl Katernberg.  
Der Geltungsbereich dieses Planverfahrens umfasst den in der Anlage 02 erkennbaren Geltungsbereich, insb. die Grundstücke im Kern der Siedlung Falkenberg.

### 2. Anlass und Ziel des Planverfahrens

Am 19.07.2004 fasste der Rat der Stadt Wuppertal folgenden Ratsbeschluss:  
„Die Verwaltung wird aufgefordert, eine rechtswirksame Grundlage für den Erhalt des Siedlungscharakters Falkenberg zu schaffen. Die bisherige Bauweise der Siedlung (Flachdach mit einem Vollgeschoss und einem Hanggeschoss) gilt als maßgebend.“

Diesem Beschluss vorausgegangen ist eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben, das sich von der vorhandenen Bebauung am Falkenberg deutlich unterscheidet, wenngleich es nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt.

Nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg - sind talseitig zwei- und bergseitig eingeschossige Gebäude mit Flachdach zulässig. Diese Festsetzungen implizieren weitere Ausbauten und Aufstockungen, sofern sie die Grenze der Vollgeschossigkeit nicht überschreiten. Zulässig sind beispielsweise gegenüber dem unterliegenden Gebäudeteil zurückgesetzte Staffelgeschosse – wie im o. g. Fall geschehen. Nach der Umsetzung des Ratsbeschlusses wäre die derzeitige Dachhöhe festgeschrieben. Flachdachsanieierungen nach dem Stand der Technik würden natürlich noch zugelassen.

Um ein im Zuge der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen zu berücksichtigendes Meinungsbild aller Betroffenen zu erhalten, hat das Ressort 101 – Stadtentwicklung und Stadtplanung– eine Befragung der Grundstückseigentümer und Mieter der Gebäude nördlich der Straße Falkenberg durchgeführt. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass mit der Umsetzung des Ratsbeschlusses eine Einschränkung der baulichen Nutzung der Grundstücke verbunden ist.

Die Umfrage wurde im Oktober / November 2004 durchgeführt. 93 Personen wurden angeschrieben, 60 davon antworteten. Das entspricht einer Rücklaufquote von 64,5 %. Die nachfolgende Tabelle stellt die Einzelergebnisse dar.

	Anzahl	davon mit Kommentar
Erhaltung des derzeitigen Siedlungscharakters, d. h. Planänderung	40	3
Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen, d. h. u. a. Staffelgeschoss zulässig	15	1
laut schriftlicher Aussage keine Stellungnahme möglich	5	2

Das Ergebnis wurde am 30.11.2004 mündlich und am 08.02.2005 schriftlich im Ausschuss Bauplanung vorgestellt.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### *Regionalplan*

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 sieht für den Bereich des Bebauungsplanes einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor.

#### *Flächennutzungsplan*

Im seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

#### *Bebauungsplan Nr. 267 – Falkenberg -*

Die Siedlung Falkenberg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg-. Der Plan wurde erstmalig am 30.04.1971 rechtskräftig.

Die Siedlung entstand auf einem ehemals städtischen Grundstück. Die Bebauung erfolgte durch die Treuhand. Da die Gestaltungsvorstellungen der Stadt beim Verkauf weitergegeben wurden und bei der Entstehung des BPL 267 die Fläche bereits überwiegend bebaut war, hielt man es nicht für notwendig, die ursprünglich im Kaufvertrag getroffenen Regelungen zur Gebäudeform zusätzlich im Bebauungsplan festzusetzen. Daher wurde der Bebauungsplan im nachhinein mehrfach überarbeitet bzw. nachgebessert. Als letzte Änderung wurde am 11.03.1993 eine Gestaltungssatzung rechtskräftig, deren Inhalt die Festschreibung der nördlich der Straße Falkenberg ausschließlich (mit nur einer Ausnahme) vorhandenen Flachdächer war. Diese Änderung war bereits eine Reaktion auf die Errichtung eines gebietsuntypischen Satteldaches auf dem Grundstück Falkenberg 19 d.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Von einer frühzeitigen Beteiligung wird in diesem Verfahren abgesehen, da sich die geplanten Festsetzungen nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken.

### **5. Kosten**

Der Stadt Wuppertal entstehen/entstanden durch die Erstellung des Bebauungsplanes keine Investitionskosten für Gutachten oder spätere Erschließungsmaßnahmen.

### **Anlagen**

- 01 Bebauungsplan Nr. 267 – Falkenberg – (Stand: Rechtskraft der 4. Änderung am 19.09.1991)
- 02 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 – nördlich Falkenberg –
- 03 Checkliste zur Umweltprüfung