

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I	Räumlicher Geltungsbereich	3
II	Planungsrechtliche Situation	3
1.	Landes- und Regionalplanung	3
2.	Flächennutzungsplan	3
3.	Landschaftsplan	4
4.	Bebauungspläne	4
III	Bestandsbeschreibung	5
1.	Städtebauliche Situation	5
2.	Verkehr	5
3.	Infrastruktur	6
4.	Entwässerung	6
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
IV	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1.	Anlass der Planung	7
2.	Entwicklungsziele	8
V.	Planinhalte	9
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
1.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	9

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	9
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse und zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	9
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	10
1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	10
1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen	11
1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)	11
1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11)	11
1.6 Natur und Landschaft	11
1.6.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15)	11
1.6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	11
2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)	12
VI Umweltbericht	12
VII Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	12
VIII Kosten und Finanzierung	12
IX Städtebauliche Kenndaten	12

I Räumlicher Geltungsbereich

Bezogen auf das Stadtgefüge befindet sich das Wohngebiet im Süden des Stadtbezirks Uellendahl-Katernberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 umfasst ein Gebiet, das sich nordöstlich der Straße In der Beek befindet. Es handelt sich hier um die Siedlung Falkenberg, ein mit freistehenden Einfamilienhäusern bebautes Hanggelände, das von der Straße in der Beek in östlicher Richtung zum Julius-Lukas-Weg um ca. 50 Höhenmeter ansteigt. Es wird begrenzt durch die Grundstücke Falkenberg Nr. 28 bis Nr.106 im Süden einschließlich der Grünfläche nordwestlich des Wohnhauses Falkenberg Nr.106 und im Westen durch die südliche Begrenzungslinie der Straße Falkenberg sowie die Grundstücksgrenzen der Häuser Falkenberg Nr. 17- 51 einschließlich des Flurstücks 438/0. Im Norden umschließt der Geltungsbereich die Grundstücke nord-westlich der Häuser Falkenberg Nr. 53-147 einschließlich der städtischen Wegeparzelle und im Osten die Grundstücke Falkenberg Nr. 147 bis 159 sowie das Flurstück 555/0

Die Wohnanlage wird von Wald- und Grünflächen umschlossen. Daran schließen sich die Wohngebiete Bergerheide im Süd-Osten und Hosfelds- bzw. Herberths Katernberg im Norden sowie östlich das Wohngebiet Julius-Lukas-Weg an.

Der Geltungsbereich ersetzt im Wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg –. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 28.11.2006 verringert sich um die Waldflächen, die sich nordöstlich des Plangebietes befinden, sich nach Süd-Westen verlaufend fortsetzen und den Siedlungsbereich umschließen. Diese sollen in einem gesonderten derzeit sich im Verfahren befindlichen Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden. Für die Häuser In der Beek 88 bis 94 sowie für die Grundstücke Falkenberg 2 und 4 und in der Beek 38 und 40 sowie für den Einmündungsbereich der Straße Falkenberg / In der Beek gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 wird im Osten um einen Teil des ehemaligen Gärtnereigrundstückes erweitert, um das Wohnhaus Falkenberg Nr. 104 planungsrechtlich zu sichern. Des Weiteren sollen die Baugrenzen entsprechend der Größe des Baugrundstücks erweitert werden (siehe Anlage 05).

II Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

2. Flächennutzungsplan

In dem seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche des Bebauungsplanes – bis auf ein Grundstück der ehemaligen Gärtnerei, welches als Grünfläche eingetragen ist – als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1079 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg – nicht vor. Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches unterliegen zum großen Teil dem Landschaftsschutz.

4. Bebauungspläne

Die von dem Bauleitplanverfahren betroffenen Flächen liegen im Geltungsbereich des seit 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg –.

Die Siedlung entstand auf einem ehemals städtischen Grundstück. Da die Gestaltungsvorstellungen der Stadt beim Verkauf weitergegeben wurden und bei der Entstehung des Bebauungsplanes die Fläche bereits überwiegend bebaut war, hielt man es 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.

Im Einzelnen trifft der Bebauungsplan Nr. 267 folgende Festsetzungen:

Die Siedlung ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Fläche des ehemaligen Gärtnergrundstücks süd-östlich der Häuser Falkenberg Nr. 52 – 72 ist als Parkanlage gem §9 (1)8 BBauG festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kernbereich der Siedlung als eingeschossig, talseitig zweigeschossig bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 bei offener Bauweise bestimmt. Die Gestaltungssatzung von 1993 setzt Flachdach als Dachform fest. Für die Häuser Falkenberg 19a bis 51e gilt bei der GRZ von 0,3 eine GFZ von 0,6.

Für die Häuser Falkenberg Nr.11-51 im Westen des Plangebiets sowie für die Häuser südlich der Straße Falkenberg wurden absolute Höhen festgesetzt. Auch hier gilt die offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und der GFZ von 0,6.

Ein Spielplatz für Kleinkinder nördlich der Häuser Falkenberg Nr. 30 - Nr. 34 ist ausgebaut.

Die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Straßenflächen sind als öffentliche Erschließungsanlagen festgesetzt.

Der Wald wurde im Bebauungsplan Nr. 267 bisher zu weiten Teilen als Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bildet ein Bereich nördlich der Einmündung der Straße Falkenberg in die Straße In der Beek, wo eine Gemeinschaftsfläche zur kirchlichen Nutzung oder einer Kindergartennutzung ausgewiesen ist. Diese Flächen sind allerdings vollständig bewaldet und Teil eines großen zusammenhängenden Waldgebietes, das sich westlich der Straße In der Beek fortsetzt. Dieser Bereich, welcher auch im FNP als Waldfläche dargestellt ist und sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 267 befindet, soll in einem gesonderten, derzeit sich im Verfahren befindlichen Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden. Für die Straße In der Beek sowie für die Terrassenhäuser In der Beek Nr. 88-94 im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg – bestehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 soll der Bebauungsplan Nr. 267 aufgehoben werden.

III Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Der Stadtbezirk Katernberg entstand vor allem im 19. Jahrhundert im oberen Tal des Briller Baches, entlang der Nevigeser Straße. Im Westteil liegt der 240 m hohe Hasenberg mit den Gebieten In der Hülsbeck und Am Luhnberg. Die Besiedlung des Bachtals Beek mit den Wohngebieten Bergerheide und Falkenberg erfolgte insbesondere in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg – umfasst ein etwa 10 ha großes, nach Süd-Westen abfallendes Gelände des ehemaligen Gutes Falkenberg oberhalb der Straße In der Beek. Das Wohngebiet wird durch eine Wohnsammelstraße mit anschließenden Wohnstraßen und Fußwegen erschlossen.

Die Siedlung Falkenberg besteht – als Ausdruck des Zeitgeistes und der architektonischen Formensprache der 60er Jahre – nahezu ausschließlich aus Flachdachbauten. Gestaltung und Anordnung der Flachbauten ist zeittypisch. Die Wohnhäuser entstanden zwischen 1962 und 1970 in zwei großen Bauabschnitten und umfassen ca. 120 Wohneinheiten. Auch heute sind die Gestaltungsideen noch deutlich ablesbar: Der untere Teil des Plangebietes sowie die östliche Randzone ist mit freistehenden Einfamilienhäusern in Typenbauweise errichtet worden, während der obere Teil mit größeren Einfamilienhausgrundstücken in individueller Gestaltung und teilweise großzügig gärtnerisch genutzten Freiflächen die Siedlung prägen. Das Erscheinungsbild der Siedlung wie die eingeschossige Flachdachbauweise und die gestaffelte Anordnung der Häuser mit der Sichtbeziehung zur Landschaft ist zum größten Teil noch erhalten und kennzeichnet den einheitlichen Siedlungscharakter der Siedlung Falkenberg.

2. Verkehr

Die Grundstücke werden von der Straße In der Beek durch eine Wohnsammelstraße mit einer Neigung von ca. 7% mit einseitig angeordneten, nach Westen führenden Wohnstraßen mit einer Ringerschließung erschlossen. Die zum Wald führenden Fußwege nördlich des Plangebietes werden analog zu den Festsetzungen des B-Planes Nr. 267 erhalten und geringfügig verlängert, um ggf. die Option einer Zugangsmöglichkeit zum Wald zu erhalten.

Der ca. 5 Meter breite, in städtischem Grundbesitz befindliche Grundstücksstreifen, der zwischen den Wohnbaugrundstücken Falkenberg Nr. 53 bis Nr. 147 und dem Wald verläuft, kann an die jeweiligen Grundstückseigentümer veräußert werden, da nach Auffassung der beteiligten Fachdienststellen keine Notwendigkeit mehr besteht, diesen Streifen für städtische Zwecke – etwa zur Herstellung eines Waldweges – zu nutzen.

Auf den im Bebauungsplan Nr. 267 festgesetzten Fußweg in das südlich angrenzende Waldgebiet im Bereich des Hauses Falkenberg Nr. 46 wird verzichtet, da eine Nutzung des Waldes über andere Wegeverbindungen möglich ist.

Auch die Fußwegeverbindung im Bebauungsplan Nr. 267 zwischen den Häusern Falkenberg Nr. 43 und Nr. 45 sowie Nr. 27 und Nr. 29 wird im Bebauungsplan Nr. 1079 nicht aufgenommen, da sich diese Flurstücke in Privatbesitz befinden und die Notwendigkeit einer öffentlichen Wegeverbindung nicht mehr besteht.

Die Straße Falkenberg endet nördlich des Hauses Falkenberg 106 ebenso wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Ausbau dieser Straße zum August-Jung-Weg soll nicht erfolgen, da es städtebaulich nicht erwünscht ist, die Straße Falkenberg für den Durchgangsverkehr zu öffnen. Die planerische Voraussetzung zur Sicherung der Waldfläche und somit Wegfall der öffentlichen Erschließungsstraße wird im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 222 In den Birken / In der Beek geschaffen.

Das Wohngebiet ist durch das vorhandene Straßennetz gut erschlossen, über das im weiteren Verlauf auch eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz hergestellt wird.

Die Verkehrsbelastung der umliegenden Nebenstraßen wie In der Beek, In den Birken und Julius-Lukas-Weg ist aufgrund der Ausprägung als Wohnstraße mit Tempo 30 – Zone gering.

Das Plangebiet ist über die Buslinie 613 und das Anrufsammeltaxi (Stiller Winkel / Falkenberg) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur zur Versorgung des Stadtteils konzentriert sich überwiegend auf den Stadtbezirk Elberfeld-Mitte. Größere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am Otto-Hausmann-Ring und im Bereich der Varresbecker Straße sowie an der Düsseldorfer Straße. Grundsätzlich ist die räumliche Verteilung von Einkaufsmöglichkeiten im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg nicht befriedigend. Dies kann aber im Rahmen dieses Verfahrens mit seiner Zielsetzung nicht verbessert werden.

Die Grundschule für den Bezirk befindet sich an der Kruppstraße. Auch die Schule Birkenhöhe nimmt Schulkinder aus dem Quartier Beek auf. Beide Schulen werden mit dem Schulbus von der Straße In der Beek aus erreicht.

Städtische Kindergärten befinden sich an der Mozartstraße in Elberfeld-Mitte und am Eckbusch. Private Kindergärten sind fußläufig an der Bergerheide, Pahlkestraße und Aprather Weg zu erreichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kinderspielplatz der Kategorie B/C, der – analog zum Bebauungsplan Nr. 267 – festgesetzt wird. Durch die Planung ergeben sich keine die Anzahl der Wohneinheiten wesentlich erhöhenden zusätzlichen Baurechte. Deshalb ist von keiner erheblichen Zunahme der Kinderzahlen auszugehen. Zusätzlicher Bedarf an Kindergarten- oder Schulplätzen entsteht somit nicht.

4. Entwässerung

Die Entwässerung mit Anschluss an das städtische Kanalnetz ist gegeben.

Das anfallende Niederschlagwasser wird über ein geeignetes System der Regenwasserkanalisation zugeführt.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um einen Wohnsiedlungskomplex, der auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 267 errichtet wurde. Aufgrund der Möglichkeit, bauliche Erweiterungen vorzunehmen besteht die Gefahr, dass der Siedlungscharakter bei Ausschöpfung des Baurechtes verloren geht. Es werden daher Höhenfestsetzungen getroffen, um städtebaulich unerwünschte Gebäudeausbauten zu verhindern. Im Gegenzug wird die Grundflächenzahl von zur Zeit 0,3 auf 0,4 erhöht. Die Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 berücksichtigt, dass in der BauNVO von 1990 nun Nebenanlagen und Garagen in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen

Im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei im östlichen Plangebiet wird neues Baurecht geschaffen. Das Wohngebiet Falkenberg hat eine Größe von ca. 10 ha. Die geplante bauliche Erweiterung löst Eingriffe in den Naturhaushalt aus, die auf dem im Bebauungsplan Nr. 267 ausgewiesenen Wohngebiet östlich der Straße In der Beek, nord-westlich Falkenberg, welches in der Örtlichkeit Wald darstellt, ausgeglichen werden soll. Derzeit wird in einem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen.

IV Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Am 28.11.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg – mit dem Ziel aufgestellt, den bestehenden Siedlungscharakter mit seinen städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und den gesamten Bereich „Falkenberg“ einheitlich planerisch abzudecken. Für eine weitere bauliche Entwicklung im Bereich des Falkenbergs sollen eindeutige Handlungs- und Entscheidungsgrundlagen im Sinne der Gleichbehandlung für die betroffenen Bewohner geschaffen werden. Das Ziel ist, den Siedlungscharakter des Wohngebietes zu erhalten. Der Bebauungsplan soll hierfür die rechtswirksame Grundlage bilden.

Nach vier Jahrzehnten sind die Häuser zum größten Teil modernisiert und saniert worden. Dennoch hat die Hangsiedlung bis auf wenige Ausnahmen ihren ursprünglichen Charakter durch die zum Eingangsbereich hin eingeschossige Flachdachbauweise behalten. Bei aller Variationsmöglichkeit wurde bereits beim Bau der Wohnhäuser darauf Wert gelegt, dass eine städtebauliche Ordnung und der freie Ausblick in die Landschaft gewährleistet war. Die Häuser sind gestalterisch Teil eines harmonischen einheitlichen Siedlungsbereiches.

Sowohl die Anlage der Siedlung als auch ihre Struktur und die architektonische Gestaltung der Bauten bilden die Schwerpunkte bei der Bewertung des Siedlungsbildes. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg – wären für den Kernbereich der Wohnsiedlung talseitig zwei- und bergseitig eingeschossige Gebäude mit Flachdach zulässig. Die Festsetzung einer hangseitig Ein- und talseitigen Zweigeschossigkeit ist jedoch planungsrechtlich nicht eindeutig bestimmt. Darüber hinaus impliziert diese Festsetzung weitere Ausbauten und Aufstockungen, sofern sie die Grenze der Vollgeschossigkeit nicht überschreiten. Zulässig wären beispielsweise gegenüber dem unterliegenden Gebäudeteil zurückgesetzte Staffelgeschosse. Insbesondere wurde die angestrebte Siedlungsstruktur einer terrassenartigen Bebauung nicht durch geeignete und wirksame Festsetzungen – etwa zur Bauhöhe, Höhenlage oder Geländeoberfläche – in geltendes Recht umgesetzt. Weder die Beschränkung der Geschossigkeit noch die Festsetzung von Flachdachbebauung war für sich alleine genom-

men geeignet, eine Grundlage für den Erhalt des Siedlungscharakters zu schaffen.

Somit musste in einem Fall der Umbau und das Erweiterungsvorhaben mit einem Staffelgeschoss genehmigt werden, das sich von der vorhandenen Bebauung am Falkenberg vor allem durch die Höhenentwicklung deutlich abhebt, ohne gegen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 267 zu verstoßen.

2. Entwicklungsziele

Nach Ortsbegehungen und intensiven Recherchen wurden digitale Höhenmodelle erstellt, um eine fundierte Beurteilungsgrundlage zu finden, wie das einheitliche Siedlungsbild erhalten werden kann. Als Ergebnis wurde herausgestellt, dass eine Steuerung (Begrenzung) der baulichen Höhenentwicklung städtebaulich erforderlich ist, um den einheitlichen Siedlungscharakter zu bewahren. Um darüber hinaus dem vorgetragenen Wunsch einer intensiveren baulichen Nutzung der Grundstücke Rechnung zu tragen wird, soweit möglich, eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen hinsichtlich der Baugrenzen durchgeführt.

Um zukünftig die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die vorhandenen Wohngebäude auf eine bestimmte Höhe zu begrenzen, ist die Ermittlung und Vermessung der tatsächlichen Höhen erfolgt. Es wird eine maximale Gebäudehöhe ausgewiesen, die architektonisch gesehen in einem harmonisch proportionierten Bezug zu den vorhandenen Wohnhäusern steht.

Im Bebauungsplan sollen verbindliche Vorgaben zur Dachgestaltung und maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Haustypen festgesetzt und somit rechtlich verankert werden.

Für alle Wohnhäuser, ausschließlich der Gebäude Falkenberg 30-50, werden die derzeitig vorhandenen Gebäudehöhen mit einem konstruktionsbedingten Zuschlag von 30 Zentimetern für den Dachaufbau ab Höhe Attika festgesetzt. Für die Gebäude, welche bereits mit einem Dachaufbau als Satteldach oder als Staffelgeschoss in Flachdachbauweise erstellt wurden, wird die maximale Höhe entsprechend der umliegenden Bebauung festgesetzt (ursprüngliche Traufhöhe + 30 Zentimeter). Für alle Gebäude gilt die Flachdachbauweise. Gleichwohl soll die Instandsetzung, Modernisierung und Anpassung der Gebäude an moderne Lebensgewohnheiten ermöglicht werden. Diese beiden Ziele gilt es, bei zukünftigen Um- und Anbauten der Gebäude, miteinander zu vereinbaren.

Um dem Wunsch einiger Anwohner nach erhöhtem Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, werden die Baugrenzen im WR3 - Gebiet sowie in den nordöstlichen Randlagen ausreichend Spielraum für Erweiterungen in die Tiefe und in die Breite zulassen. Für die Wohnhäuser Falkenberg Nr. 19-51 soll die Erweiterung der Baugrenzen im Untergeschoss sowie die Möglichkeit der Erweiterung der Hauptgebäude um bis zu fünf Meter in die Tiefe eröffnet werden. Durch diese Festsetzung wird das Erscheinungsbild der Siedlung weitestgehend gewahrt.

Für die Wohnhäuser Falkenberg Nr. 30-50 werden - entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg – Satteldächer mit maximalen Gebäudehöhen zugelassen. Diese Hauszeile östlich der Straße Falkenberg stellt bereits eine eigenständige Struktur dar, da mehrere Häuser durch die dritte Änderung des B-Planes Nr. 267 mit Satteldächern aufgestockt wurden. Untereinander ist durch die Ausweisung giebelständiger Satteldächer keine Beeinträchtigung zu erwarten, da die Orientierung der notwendigen Fenster in Nord-Süd-Ausrichtung mit der Ausrichtung der Dachform übereinstimmt.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1 Abs. 4 Nr.1 BauNVO)

Die bestehende Siedlung Falkenberg wird analog zur Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 267 als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, da die Siedlung nur zu Wohnzwecken genutzt wird. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Der um den Bereich der ehemaligen Gärtnerei erweiterte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 sieht ebenfalls die Ausweisung Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO vor. Damit wird eine ehemals gewerblich genutzte Fläche durch eine wohnbauliche Nutzung in Nachbarschaft zu einer bereits bestehenden Wohnsiedlung sinnvoll nachgenutzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der zulässigen Gebäude im WR wird für jedes Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze festgelegt. Sie ist als Höhenbezugspunkt nach dem Messwert Normalhöhennull (NHN) bemessen. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine oder Fotovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 Meter zulässig.

Die angestrebte Siedlungsstruktur mit der aus den 60er Jahren typischen Flachdachbauweise und einer abgestuften, terrassierten Bebauung kann nur durch die Festsetzung von Gebäudehöhen erreicht werden.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Reinen Wohngebiete soll auf 0,4 festgesetzt werden. Hiermit können auch die Bestandsgebäude mit den kleineren Grundstücken im Westen und Süden des Geltungsbereiches angemessene Wohnhauserweiterungen vornehmen, zumal die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt werden. Die vormals geltende GRZ von 0,3 würde z. B. bei den ca. 350 qm großen Grundstücken nur eine geringe zusätzliche bauliche Erweiterung zulassen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Gebäude bis zu 50% überschritten werden. Durch die Umstellung der Regelungen der in der BauNVO 1962 geltenden Vorschriften im Bebauungsplan Nr. 267 auf die Regelungen der BauNVO 1990 wird mit dieser Festsetzung auch berücksichtigt, dass Garagen und Nebenanlagen nun in die Berechnung der GRZ einfließen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse und zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Aufgrund der Festsetzung absoluter Gebäudehöhen ist weder eine Festsetzung hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse noch der Geschossflächenzahl (GFZ)

erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe bestimmt wird.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die WR-Gebiete wird die Bauweise wie folgt festgelegt:

Für das WR1 gilt eine abweichende Bauweise, welche festlegt, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen im Untergeschoss angebaut werden darf. Hier wird auf das bereits bestehende Baurecht im Bebauungsplan Nr. 267 verwiesen, dessen Ausnutzbarkeit bisher jedoch von der Zustimmung der Nachbarn abhängig war. Diese Zustimmung ist in Zukunft nicht mehr erforderlich. Da die gebäudeverbindenden Erweiterungen nur im Untergeschoss und in Flachdachbauweise vorgenommen werden können, wird das Erscheinungsbild der Siedlung gewahrt.

Die Häuser des WR2 Falkenberg 30-50 sind einseitig auf den Grundstücksgrenzen errichtet worden. Auch für sie gilt daher die abweichende Bauweise. An die gegenüberliegende seitliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, sofern das Gebäude als Flachdach in der vorgeschriebenen Maximalhöhe errichtet wird. Für die Hauptgebäude gilt die Festsetzung giebelständige Satteldächer mit maximalen Firshöhen, da dieser Bereich städtebaulich als eigenständiger Siedlungsteil eingestuft wird.

Für das WR3 gilt die offene Bauweise. Auf diesen Flächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um zu verhindern, dass durch Um- bzw. Anbauten die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht wird.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile wie zum Beispiel Erker, Balkone, Terrassen und Hauseingangsüberdachungen ist bis zu 1,5 Meter zulässig.

Im Planbereich wird die ca. fünf Meter breite Parzelle zwischen dem privaten Wald und den Wohngrundstücken Falkenberg Nr. 53 bis Nr. 147 aus der im Bebauungsplan Nr. 267 festgesetzten Grünfläche (Parkanlage) herausgenommen. Sie wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche dem südlich des Waldes angrenzenden Wohngebiet zugeordnet werden, um den relativ geringen Sicherheitsabstand zwischen den Wohnhäusern und dem Wald zu vergrößern. In diesem Bereich sowie nördlich der Häuser Falkenberg Nr. 149 bis Falkenberg Nr. 159 werden die Baufenster zum Schutz des Waldes geringfügig verkleinert. Für die Wohnhäuser des WR1 – Gebietes wird die Möglichkeit eröffnet, eine Wohnraumerweiterung in die Tiefe bis zu fünf Metern vorzunehmen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn ist hierbei nicht zu befürchten. Anbauten im Untergeschoss werden im Rahmen der abweichenden Bauweise auf die maximale Höhe eines Geschosses begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass bedingt durch die Hanglage des Geländes auch bei einer Bebauung der Zwischenräume im Untergeschoss das Bild einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung erhalten bleibt.

Diese Festsetzung soll dem Wunsch einiger Anwohner nach flexibler Wohnraumerweiterung und zeitgemäßen Wohnungszuschnitten Rechnung tragen.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

In den Baugebieten WA1 und WA3 wird die Stellung der baulichen Anlagen durch den Bestand festgelegt. Die Baukörper sind nach Süd-Westen zur Straße In der Beek ausgerichtet.

Im Baugebiet W2 wird die Stellung der baulichen Ablagen durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgelegt.

1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und § 22 BauGB) hier auch Verweis auf § 14 BauNVO

Die im B-Plan festgesetzte Eingeschossigkeit der Gemeinschaftsgarage (GGa) im Südosten wird nicht weiter verfolgt. Eine Aufstockung durch weitere Garagen soll auch vor dem Hintergrund eines höheren Motorisierungsgrades und damit verbundener höherer Anforderungen an der Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglich sein.

Nebenanlagen werden im WR3 – Gebiet des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen, da diese auf den großzügig bemessenen Grundstücken nicht zu einer Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen würden.

Im Bereich der WR1 und WR2 – Gebiete werden lediglich Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen um zu verhindern, dass optisch eine geschlossene Bauweise im Straßenbereich entsteht. Sonstige Nebenanlagen sind zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind durch Straßenbegrenzungslinien im Rechtsplan festgesetzt. Die Straße Falkenberg endet nördlich des Hauses Falkenberg 106 ebenso wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Ausbau der Straße zum August-Jung-Weg soll nicht erfolgen.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Rechtsplanes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz B/C“ analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 festgesetzt. Dieser Spielplatz ist ausgebaut.

Im Einzugsgebiet gibt es nach dem Spielfächensystem noch einen Fehlbedarf von ca. 2.650 Quadratmeter Spielfläche. Der Spielplatz Falkenberg kann auf Grund der Geländetopografie (steile Böschungflächen) nur zur Hälfte genutzt werden. Da jedoch keine zusätzlichen Wohnhäuser im Bereich des Wohngebiets geplant sind, ist der Nachweis einer zusätzlichen Spielfläche für das Einzugsgebiet nicht erforderlich.

Großzügig gestaltete Hausgärten und der nahegelegene Wald bieten außerdem für Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten.

1.6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bereits Straßenbäume vorhanden. Diese sollen im Bebauungsplan

festgesetzt werden und bei einem möglichen Verlust gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ersetzt werden. Der genaue Ersatzstandort kann dabei in Abhängigkeit von den verkehrlichen Erfordernissen von dem bisherigen Standort abweichen.

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

Die Wohnhäuser der Siedlung Falkenberg erhalten im Bereich des WR1 und des WR3 die gestalterische Festsetzung Flachdach.

Die Wohnhäuser der Siedlung Falkenberg erhalten im Bereich des WR2 die gestalterische Festsetzung Satteldach. Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer Dachneigung von max. 35° - analog zum Bestand - sollen die Häuser ein einheitliches Bild erhalten. Als Dacheindeckung für die Satteldächer sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine in grau bis schwarzen Farbtönungen zulässig. Auch diese gestalterische Festsetzung orientiert sich an der Dachgestaltung der Häuser dieses Siedlungsbereiches.

Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind im gesamten Siedlungsbereich auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

VI Umweltbericht

Siehe separate Begründung Anlage 03.

VII Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 soll der Bebauungsplan Nr. 267 aufgehoben werden. Die Offenlage zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 267 soll in diesem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

VIII Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

IX Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	99 894 qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	75 587 qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	45 565 qm
Private Grünfläche	4120 qm
Öffentliche Erschließung	18 987 qm
Spielplatz	1200 qm