

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg –

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.	Landes- und Regionalplanung	3
2.	Flächennutzungsplan	3
3.	Landschaftsplan	3
4.	Bebauungspläne	3
<b>III</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
1.	Städtebauliche Situation	4
2.	Verkehr	5
3.	Soziale Infrastruktur	6
4.	Entwässerung	6
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
<b>IV</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>7</b>
1.	Anlass der Planung	7
2.	Entwicklungsziele	7
<b>V.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.1	Art der baulichen Nutzung	9
1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
1.2.1	Höhe baulicher Anlagen	9
1.2.2	Zulässige Grundfläche	10
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse und zulässige Geschossfläche	10
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	10
1.3.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	11
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	11
1.3.3	Stellung der baulichen Anlagen	12
1.4	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	12
1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	

1.6	Natur und Landschaft	12
1.6.1	Öffentliche und private Grünflächen	12
1.6.2	Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	13
2.	Gestalterische Festsetzungen	13
VI	Umweltbericht	14
VII	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	14
VIII	Kosten und Finanzierung	14
IX	Städtebauliche Kenndaten	14

## **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. Herberts Katernberg im Norden sowie östlich das Wohngebiet Julius-Lukas-Weg an.

## **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 die Teilfläche einer ehemaligen Gärtnerei, die als Grünfläche dargestellt 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 liegen im Bereich des Landschaftsplanes Wuppertal – Mitte. Die Umgebung der Siedlung Falkenberg unterliegt 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. Eine Teilfläche des ehemaligen Gärtnereigrundstücks süd-östlich der Häuser Falkenberg Nr. 52 – 72 ist als Parkanlage festgesetzt.

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

Für die Häuser Falkenberg Nr.11 bis 51 im Westen des Plangebiets sowie für die Häuser Falkenberg Nr. 30 bis 72 wurden absolute Gebäudehöhen 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 - 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 Bachtalles 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 entstan-

den 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 Ringschließung erschlossen. Die zum Wald führenden Fußwege nördlich des Plangebietes werden analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens wird die Teilfläche einer öffentlichen Verkehrsfläche veräußert und dem Grundstück Falkenberg 53 zugeordnet. Die zu veräußernde Teilfläche dient weder dem öffentlichen Verkehr noch dem Fußgängerverkehr und wurde auch in der Vergangenheit nicht als solche genutzt. Einer privaten Nutzbarkeit dieses Grundstücksteils steht deshalb städtebaulich nichts entgegen. Zur Gewährleistung der fahrmäßigen Erreichbarkeit des Nachbargrundstücks Falkenberg Nr. 55 ist eine parallel zu dem Teilstück verlaufende Wegefläche des städtischen Flurstücks mit einer Breite von 4,10 Metern ausreichend dimensioniert und auch dementsprechend befestigt. Auch die Nutzung des öffentlichen Fußweges ist gewährleistet. Das Ressort Straßen und Verkehr hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

Das Wohngebiet ist durch das vorhandene Straßennetz gut erschlossen. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben.

Die Verkehrsbelastung der umliegenden Straßen In der Beek, In den Birken und Julius-Lukas-Weg ist als gering einzustufen.

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. Auch die Erschließung des Grundstückes Falkenberg 104, für das weiteres Baurecht festgesetzt wird, ist gesichert.

### 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 über den derzeitigen Bestand hinaus vorzunehmen besteht die Gefahr, dass der Siedlungscharakter bei Ausschöpfung des geltenden Baurechtes verloren geht. Es werden daher im Bebauungsplan Nr. 1079 Höhenfestsetzungen zu den baulichen Anlagen getroffen, um städtebaulich unerwünschte Dachanhebungen / Aufstockungen zu verhindern und das Siedlungsbild zu erhalten. 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 für diese Planaufstellung maßgeblichen BauNVO von 1990 nun Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. in die Berechnung der Grundflächenzahl einfließen. Dieses war aufgrund der geltenden Regelungen zu dem Ursprungsplan Nr. 267 bislang nicht der Fall, da für diesen die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 weiterhin bestand hatte. In der Fassung der Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1962 sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze usw. nicht auf die GRZ anzurechnen, so dass theoretisch eine wesentlich höhere Versiegelung der Baugrundstücke mit den genannten baulichen Anlagen zulässig war. Durch diesen Umstand löst die nun etwas höhere GRZ keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt aus, so dass diesbezügliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Die großzügigen Baufelder innerhalb der Grundstücke erlauben wie bisher eine flexible Nutzung der Grundstücksfläche. Durch die Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit innerhalb der zweigeschossigen Bebauung wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang von der freien Landschaft in den Siedlungsraum gewährleistet.

## **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. Der Ausschuss Bauplanung hat in seiner Sitzung am 16.10.2007 den Offenlegungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

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 genommen 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 vorgetra-

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

Für alle Wohnhäuser, ausschließlich der Gebäude Falkenberg 30-50, werden die derzeit 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, lassen die Baugrenzen im WR3 - Gebiet sowie in den nordöstlichen Randlagen ausreichend Spielraum für Erweiterungen in die Tiefe und in die Breite zu.

Im Zuge der vereinfachten Änderung werden die Baufelder nördlich der Grundstücke Falkenberg Nr. 53, 55, 77, 79 und Nr. 99 analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 erweitert, um gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1079 rückwärtige Anbauten zu ermöglichen. In Bezug auf die Frage der notwendigen Waldabstände zwischen der geplanten Neuausweisung der Waldflächen und den vorhandenen und planungsrechtlich bereits festgesetzten Wohngebieten bestehen seitens des Landesbetriebes Wald und Holz NRW keine Bedenken, die Waldflächen entsprechend den bisherigen Abgrenzungen zum Wald hin festzusetzen (Anlage 07).

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 auf Basis der durchgeführten dritten 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. Die Siedlung wird derzeit ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, störende Nutzungen oder Nutzungen die den Rahmen des § 13 BauNVO für reine Wohngebiete verlassen sind nicht bekannt. Dieser gegebene Gebietscharakter und der Wohnfrieden soll erhalten werden, entsprechend soll keine Ausweitung der zulässigen Nutzungen über den Katalog des § 3 BauNVO hinaus zulässig sein, um zukünftige Spannungen / nachbarschaftliche Probleme zu vermeiden.

Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei wurde in das Plangebiet einbezogen und wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hintergrund war der Wunsch des Eigentümers, zukünftig die Option zu besitzen, Teile des Grundstückes als Gartenbaubetrieb nutzen zu können. Da der Grundbesitz vormals einer gartenbaulichen Nutzung unterlag (die zwischenzeitlich aufgegeben wurde) und eine solche Nutzung mit Blick auf die gegebene Ortsrandlage geeignet ist, das Siedlungsgefüge sinnvoll zu ergänzen, sollen hier außer der Wohnnutzung auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig sein. Diesbezüglich bietet sich die Festsetzung WA-Gebiet an. Städtebaulich ist eine Nutzung des Grundstücks als Gartenbaubetrieb unschädlich, da sich der Bereich unmittelbar an der Grenze zum Außenbereich befindet und der Übergang in die freie Landschaft bzw. Wald mit einer gartenbaulichen Nutzung verträglich ist und ggf. den Übergangsbereich sogar positiv beeinflussen kann. Wegen der unmittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen und der – aufgrund des Grundstückszuschnitts – relativ geringen Größe der ehemaligen Gärtnerei, soll die Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes nur ausnahmsweise gegeben sein. Dieser Ausnahmetatbestand tritt dann ein, wenn sichergestellt ist, dass der Betrieb die umgebenden Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt. Beeinträchtigungen können sich durch den Betrieb selbst (z.B. durch Lärm und Gerüche) als auch durch verkehrliche Aspekte (Zu- und Ablieferungsverkehr, Kundenverkehr) ergeben. Hier ist ggf. gutachterlich nachzuweisen, dass ein Gartenbaubetrieb verträglich mit den umgebenden Wohnnutzungen betrieben werden kann.

Die Wohneinheiten innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzen. Mit der Festlegung soll erreicht werden, dass sich das WA-Gebiet in den Gebietscharakter der Siedlung Falkenberg, die durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist, einfügt. Es ist ein wesentliches Ziel der Planung diesen besonderen, schützenswerten Gebietscharakter des Wohngebietes und die damit verbundene hohe Wohnqualität zu sichern. Neben diesen eher räumlich wirksamen Aspekten dient die Beschränkung der Wohneinheiten aber auch dazu, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen zu verhindern.

#### 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 Gebäude-

höhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine oder Fotovoltaikanlagen ist bis zu 1,5 Meter zulässig.

Für alle Wohnhäuser (außer Falkenberg Nr. 30-50) werden die derzeit vorhandenen Gebäudehöhen mit einem konstruktionsbedingten Zuschlag von 30 Zentimetern festgesetzt. Durch den Zuschlag von 30 Zentimetern sollen Dachsanierungen bzw. energetische Optimierungen der Dächer ermöglicht werden, ohne das gegebene städtebauliche bzw. Architektonische Siedlungsbild wesentlich zu verändern.

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 auf Basis der dritten 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.

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.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerei werden in dem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls maximale Höhen für die zukünftig mögliche Bebauung festgesetzt. So wird die derzeit vorhandene Höhe des Wohnhauses Falkenberg 104 mit einem konstruktionsbedingten Zuschlag von 30 Zentimetern für den Dachaufbau ab First festgesetzt. Aufgrund der Topografie des Geländes und zum Schutz der Nachbarbebauung sollen die zukünftigen Gebäude eine zum vorhandenen Wohnhaus um 4,0 Meter reduzierte maximale Gebäudehöhe erhalten.

### **1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Reinen Wohngebiete und für das Allgemeine Wohngebiet im Nord-Osten des Planbereichs 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.

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 im gesamten Plangebiet ausschließlich über die überbaubare Grundstücksfläche, 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 gem. § 22 Abs.4 BauNVO, welche festlegt, dass an die seitlichen Grundstücksgrenzen im Untergeschoss angebaut werden darf. Diese Festsetzung wird damit begründet, dass die Bauweise im Hinblick auf den seitlichen Grenzanbau von den beiden in § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO definierten Bauweisen (offene bzw. geschlossene Bauweise) abweicht. Die in den 60er Jahren gebauten Häuser wurden jeweils auf der Grundstücksgrenze errichtet. Durch die zulässige, aber nicht zwingend notwendige Erweiterung des Untergeschosses bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ergibt sich das Erscheinungsbild eines sog. Kettenhauses. 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 ebenfalls 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 Firsthöhen, 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 das Erscheinungsbild von Reihenhauszeilen ermöglicht wird.

Da der Grundbesitz Falkenberg 104 (WA) vormals einer gartenbaulichen Nutzung unterlag, orientieren sich die Festsetzungen an der historischen Nutzung. Die Bauweise wird in Form von Einzelhäusern festgesetzt um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

### 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 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.

Im Zuge der vereinfachten Änderung werden die Baufelder nördlich der Grundstücke Falkenberg Nr. 53, 55, 77, 79 und Nr. 99 analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 erweitert, um gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1079 rückwärtige Anbauten zu ermöglichen. In Bezug auf die Frage der notwendigen Waldabstände zwischen der geplanten Neuausweisung der Waldflächen und den vorhandenen und planungsrechtlich bereits festgesetzten Wohngebieten bestehen seitens des Landesbetriebes Wald und Holz NRW keine Bedenken, die Waldflächen entsprechend den bisherigen Abgrenzungen zum Wald hin festzusetzen. Ein geringerer Abstand zum Wald wird nicht befürwortet und ist auch planerisch nicht erwünscht. Deshalb ist der geplante Anbau in nördliche Richtung geringfügig zu verkleinern.

Die Baugrenzen südwestlich des Hauses Falkenberg Nr. 53 sowie die Baugrenzen der Häuser Nr. 99 bis 145a wurden wegen einer Böschung verringert. Nord-östlich der Häuser Falkenberg Nr. 147 bis 159 werden die Baufenster im Vergleich zu den Festsetzungen im B-Plan Nr. 267 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. 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.

Durch die zulässige aber nicht zwingende Erweiterung des Untergeschosses bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ergibt sich das Erscheinungsbild eines sog. Kettenhauses, so dass eine gegenüber der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise vorliegt. Diese Festsetzung soll dem Wunsch einiger Anwohner nach flexibler Wohnraumerweiterung und zeitgemäßen Wohnungszuschnitten Rechnung tragen.

#### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)**

Die im B-Plan Nr. 267 festgesetzte Eingeschossigkeit der Gemeinschaftsgarage (GGa) im Südosten des Plangebiets 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, da diese in der Gemeinschaftsgarage errichtet werden können. Sonstige Nebenanlagen sind zulässig.

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

Die Verkehrsflächen der Siedlung Falkenberg sind durch Straßenbegrenzungslinien im Rechtsplan festgesetzt. Sie sind bis auf ein Teilstück nördlich des Grundstücks Falkenberg Nr. 106 ausgebaut. Die Straße Falkenberg endet in Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze dieses Hauses ebenso wie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Ausbau der Straße zum August-Jung-Weg soll nicht erfolgen.

Eine Teilfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Grundstückes Falkenberg Nr. 53, die weder dem öffentlichen Verkehr noch dem Fußgängerverkehr dient und auch in der Vergangenheit nicht als solche genutzt wurde, soll einer privaten Nutzung zugeführt werden. Zur Gewährleistung der fahrtechnischen Erreichbarkeit des Nachbargrundstücks Falkenberg Nr. 55 ist eine parallel zu dem Teilstück verlaufende Wegefläche des städtischen Flurstücks mit einer Breite von 4,10 Metern ausreichend dimensioniert und auch dementsprechend befestigt. Auch die Nutzung des öffentlichen Fußweges ist gewährleistet. Verkehrliche Bedenken bestehen diesbezüglich nicht.

#### **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 Spielflächensystem noch einen Fehlbedarf von ca. 2.650 Quadratmeter Spielfläche. Der Spielplatz Falkenberg kann auf Grund der Gelän-

detopografie (steile Böschungsflächen) 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 nahe gelegene Wald bieten außerdem für Kinder ausreichende Spielmöglichkeiten.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im nord-östlichen Planbereich hat sich im Laufe der Jahre zu einer Freifläche in der Siedlungsstruktur entwickelt, die den Abstand zu einem möglichen Gartenbaubetrieb sicherstellen soll und somit eine Pufferzone zu den Nachbargrundstücken bildet.

In der Grünfläche sind je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Gartenhäuser zulässig, die jeweils einen Brutto-Rauminhalt von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten dürfen. Sie sollen mit einem Mindestabstand von 3 Metern zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, so dass hierüber ein ausreichender Abstand gegenüber der Nachbarbebauung sichergestellt werden kann. Mit der Zulässigkeit von Gartenhäusern soll es den Eigentümern der relativ großen Grünfläche ermöglicht werden, diese angemessen zu nutzen und mit vertretbarem Aufwand erhalten und pflegen zu können. Entsprechend können hier z.B. Gartengeräte untergebracht werden, die für die Pflege der Anlage erforderlich sind. Dies bedeutet, dass bei einer Aufteilung der Grünfläche auch für die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit besteht, ihren Anteil an der privaten Grünfläche angemessen bewirtschaften zu können.

Bei der Aufteilung des ca. 4120 qm großen Gartens wird davon ausgegangen, dass die Fläche so aufgeteilt wird, dass eine Nutzung der Parkanlage mit Rabatten, Zuwegungen und Wiesenflächen möglich ist, da die Nutzbarkeit der Gartenfläche nur bei angemessen zugeschnittenen Grundstücken gewährleistet ist. Die zukünftig mögliche Grundstücksteilung soll deshalb so erfolgen, dass die Eigentümer der Parkanlage diese sinnvoll nutzen und bewirtschaften können.

### **1.6.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bereits Straßenbäume vorhanden. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und bei einem möglichen Verlust gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ersetzt. 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. 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.

Die Wohnhäuser der Siedlung Falkenberg erhalten im Bereich des WR2 die gestalterische Festsetzung Satteldach, da bereits bei den meisten Häusern in diesem Bereich in den vergangenen Jahrzehnten ein Dachaufbau als Satteldach errichtet wurde. 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 04.

## VII Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 soll der Bebauungsplan Nr. 267 aufgehoben werden. Der Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 267 soll in diesem Verfahren gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

## VIII Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

## IX Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	99894	qm
Gesamtfläche der Baugrundstücke	75587	qm
Überbaubare Fläche (ohne Garagen und Carports)	45565	qm
Private Grünfläche	4120	qm
Öffentliche Erschließung	18987	qm
Spielplatz	1200	qm