

Bebauungsplan Nr. 1079 - Siedlung Falkenberg -

**Würdigung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

1. Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) vom 19.06.2007

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) sind folgende für das Planverfahren relevante Stellungnahmen (Anregungen) vorgebracht worden:

- 1.1 Stellungnahme:** Mehrere Bürger sprechen sich gegen die Zulassung von Staffelgeschossen auf dem Falkenberg aus.

Berücksichtigung: Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (derzeitige Höhe plus 30 cm) werden weitere Dachaufbauten in Form von Staffelgeschossen ausgeschlossen. Damit soll das einheitliche Siedlungsbild der Siedlung Falkenberg gewahrt bleiben.

- 1.2 Stellungnahme:** Es wird auf die Interessengemeinschaft Falkenberg verwiesen und die Befürchtung geäußert, dass bei einer weiterhin zulässigen Aufstockung von Gebäuden Wertverluste für einzelne Bürger zu erwarten sind.

Berücksichtigung: Das Erscheinungsbild der Siedlung wird durch die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung maximaler Höhen (s. o.) erhalten. Eine Aufstockung der Gebäude z. B. um ein Staffelgeschoss ist somit nicht mehr möglich. Bestehende Blickbeziehungen werden erhalten. Ein Wertverlust der Grundstücke, wie von der Interessengemeinschaft durch eine Aufstockung befürchtet, ist somit nicht zu erwarten.

- 1.3 Stellungnahme:** Es wird kritisiert, dass eine pauschale Differenzierung zwischen Außen- und Kernbereich vorgenommen wird. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sei die Aufstockung mit einem Satteldach für alle Bereiche günstiger als ein Anbau. Es wird eingewendet, dass die Interessengemeinschaft, die sich für den Erhalt der bisherigen Situation einsetzt, nicht legitimiert sei, alle Bewohner des Falkenbergs zu vertreten. Es wird erwartet, dass zeitgemäße Umbauten zugelassen werden, die die technische Entwicklung der letzten Jahre berücksichtigt. Weiterhin sollen im südlichen Bereich der Siedlung Umbauten zugelassen werden.

Außerdem wird die Ansicht vertreten, dass die Zulassung eines Staffelgeschosses in Flachdachbauweise im Randbereich den Siedlungscharakter verstärken würde. Eine Aufstockung solle jedoch nur dort zugelassen werden, wo die Sichtbeziehung zur Landschaft nicht gestört würde.

Berücksichtigung: Vorrangiges Merkmal der Siedlungen der 60er Jahre und stilbildendes Element dieser Zeit ist die Bungalowbebauung in Flachdachbauweise. Auch in den Randlagen der Siedlung findet man diese Merkmale. Diese ursprünglichen Gestaltungsideen bei der Errichtung der Siedlung und der politische Wunsch, den bestehenden Siedlungscharakter mit seinen städtebaulichen Qualitäten zu erhalten, sind Ziel des Bebauungsplanverfahren. Um diesen Siedlungscharakter zu bewahren, ist eine Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung städtebaulich erforderlich. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die teilweise Erweiterung der Baugrenzen können auch die Gebäude mit den kleineren Grundstücken im südlichen Teil des Planbereichs Wohnhauserweiterungen vornehmen. Die zukünftigen maximalen Gebäudehöhen werden gegenüber dem Bestand geringfügig um

0,30 m erhöht. Diese Erhöhung bietet einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für zeitgemäße Umbauten, beispielsweise im Bereich der energetischen Dachsanierung.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden digitale Höhenmodelle erarbeitet (Anlage 06). Diese bilden u.a. die Beurteilungsgrundlage, wie das einheitliche Ziel zum Erhalt des Siedlungscharakters erreicht werden kann. Die Zulassung von Staffelgeschossen bei einzelnen Grundstücken würde dem Ziel, den ursprünglichen einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten, entgegenstehen.

Eine Differenzierung des Außen- und Kernbereiches wird insofern nicht vorgenommen, als dass für alle Häuser der Siedlung – mit Ausnahme der Häuser Falkenberg 30-50 – die maximale Gebäudehöhe sowie die Dachform Flachdach festgesetzt wird. Im Planverfahren wird als Beurteilungsgrundlage nicht das Meinungsbild der Interessengemeinschaft Falkenberg als Maßstab genommen. Maßgeblich bei der Bewertung des Siedlungsbildes sind dagegen sowohl die Anlage der Siedlung aus den 60er Jahren als auch ihre Struktur und die architektonische Gestaltung der Bauten.

- 1.4 Stellungnahme:** Ein Bürger sieht bei der Zulassung von Staffelgeschossen seine Privatsphäre gestört, da sein Grundstück von benachbarten Gebäuden einsehbar ist und er eine nicht unerhebliche Wertminderung seines Grundstücks befürchtet.

Berücksichtigung: Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

- 1.5 Stellungnahme:** Es wird angeregt, individuelle Gebäudehöhen festzusetzen, da auch in der Örtlichkeit die Sichtbeziehung zur Landschaft nicht bei allen Gebäuden gewährleistet ist und diese Tatsache einer differenzierten Abwägung bedarf.

Berücksichtigung: Die individuelle Festsetzung einzelner Gebäudehöhen würde dem Ziel, den einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten, entgegenstehen. Die Einheitlichkeit des Siedlungscharakters wird im Wesentlichen durch zwei Aspekte abgebildet: Zum einen die in den 60er Jahren typische Flachdachbauweise, zum anderen die abgestufte, terrassierte Bebauung mit Sichtbezügen in den umgebenden Landschaftsraum. Aus diesem Grund wird von einer individuellen Gebäudehöhenfestsetzung abgesehen.

- 1.6 Stellungnahme:** Es wird angeregt, die Errichtung von Solaranlagen sowie eine Umgestaltung der Eingangsbereiche zuzulassen. In diesem Zusammenhang soll auch die Errichtung von Schrägdächern geprüft werden.

Berücksichtigung: Die Errichtung von Solaranlagen ist möglich. Der Bau von Pult- bzw. Satteldächern wird im Bereich der WR1 und WR3 – Gebiete ausgeschlossen, um das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung mit der charakteristischen Flachdachbebauung zu erhalten. Die Umgestaltung der Eingangsbereiche ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere hinsichtlich der Baugrenzen ebenfalls möglich.

- 1.7 Stellungnahme:** Ein Anwohner hält die Diskussion um die Höhenfestsetzung für überflüssig, da sich in drei Umfragen eine klare Mehrheit der Anwohner des Falkenbergs für den Erhalt des jetzigen Zustandes ausgesprochen hat. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich mehrere Anwohner seit der Genehmigung eines Staffelgeschosses im Kernbereich der Siedlung dafür einsetzen, dass der Siedlungscharakter des Wohngebietes durch die baurechtliche Zulassung weiterer Dachaufbauten nicht zerstört wird.

Berücksichtigung: Die Verwaltung ist nach dem Baugesetzbuch dazu verpflichtet, alle öffentlichen und privaten Belange in ihre planerischen Überlegungen einzubeziehen, da ansonsten ein Abwägungsausfall eintritt und der Bebauungsplan somit fehlerhaft und unwirksam wird. Deshalb ist es erforderlich, sämtliche Möglichkeiten der baulichen Erweiterung zu prüfen. Dazu gehörte auch die Überprüfung einer über die bisherige Höhenbegrenzung hi-

nausgehende bauliche Entwicklung. Um den vom Anwohner gewünschten jetzigen Zustand zu erhalten, ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen erforderlich, welche die baurechtliche Zulassung von Staffelgeschossen verhindert.

- 1.8 Stellungnahme:** Es wird bemerkt, dass die Häuser in ihrer derzeitigen Größe und Aufteilung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und deshalb nur schwer zu veräußern sind. Es wird die Siedlung Bergerheide erwähnt, wo den Eigentümern eine individuelle Gestaltung zugestanden wird.

Berücksichtigung: Eine individuelle Gestaltung soll innerhalb der Baufelder trotz der Höhenbegrenzung möglich sein. Es wird ausreichend Spielraum für Erweiterungen in die Tiefe und in die Breite zugelassen. Planerisch wird nur der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Falkenberg in diesem Verfahren berücksichtigt. Die erwähnten individuellen Gestaltungen in der Siedlung Bergerheide sind aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 223 erfolgt und somit planungsrechtlich zulässig.

- 1.9 Stellungnahme:** Es wird gebeten zu überprüfen, ob eine zweite Zuwegung der Siedlung über den August-Jung-Weg gesichert werden kann, damit in Notfällen die Wohnhäuser für Feuerwehr und Rettungsdienste schneller und leichter zu erreichen sind.

Berücksichtigung: Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine weitere öffentliche Zuwegung zum Falkenberg ist nicht erwünscht, da das vorhandene Waldgebiet im Norden in einem in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden soll (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 222). Auf die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 222 festgesetzte Straße vom August-Jung-Weg zur Straße Falkenberg soll im Rahmen dieses Verfahrens zum Schutz der Waldfläche verzichtet werden.

2. Während der Aufstellung des Bebauungsplanes eingegangene Stellungnahmen

Während der Aufstellung zum Bebauungsplan sind folgende Stellungnahmen von Anwohnern der Siedlung Falkenberg eingegangen:

- 2.1 Stellungnahme:** Einige Anwohner wünschen im Sinne der Bauvorschriften aus den 60er Jahren, dass der damalige Baustil (1,5 Geschosse) festgeschrieben bleibt und somit Fernblicke in die Landschaft und die Uneinsehbarkeit ihrer Grundstücke durch Nachbarn gewährleistet bleiben. Es wird eingewandt, dass die Attraktivität Wuppertals durch eine Lockerung der Bauvorschriften nicht verbessert wird, sondern dies senke die Lebensqualität mehrerer Einwohner. Der Verlust des Eigenheimwertes wird hervorgehoben.

Die Anwohner verweisen auf eindeutige Umfrageergebnisse, die aussagen, dass die Mehrheit der Anwohner gegen eine Veränderung des Bebauungsplanes und des ursprünglichen Siedlungscharakters sei.

Ein Bürger wendet sich gegen die Lärmbelastung des seit mehreren Jahren im Bau befindlichen Wohnhauses am Falkenberg sowie gegen die Errichtung des Staffelgeschosses, welches nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267 genehmigt werden musste. Da es in den vergangenen Jahren nicht gelungen sei, eine eindeutige Festlegung für den Siedlungsbereich Falkenberg zu treffen, versuche die Interessengemeinschaft Falkenberg durch die Anwohnerbefragung, welche sich zum großen Teil gegen weitere sichtbare Ausschreitungen ausgesprochen habe, die Stadt zu bewegen, hier eindeutige Festlegungen zu treffen. Außerdem seien nahezu alle Objekte von der Grundstücksgröße geeignet, einen seitlichen Anbau zuzulassen. Durch das mit einem Staffelgeschoss errichtete Wohnhaus sei das Nachbargebäude nicht mehr zu veräußern und es wird eindringlich darum gebeten, den Willen der demokratischen Mehrheit am Falkenberg zu folgen.

Berücksichtigung: Das bisherige Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 267 ermöglicht es in der Siedlung Falkenberg, dass auf den bisher mit Flachdächern ausgestatteten Wohngebäuden sogenannte „Staffelgeschosse“ errichtet werden können, sofern diese keine Vollgeschosse darstellen. Das bedeutet, dass die von den oben zitierten Anwohnern nicht befürwortete Aufstockung von Wohngebäuden zulässig wäre. In diesem Bauleitplanverfahren wurden alle bisher geltenden Festsetzungen in Bezug zu dem Auftrag, das Siedlungsbild zu erhalten, geprüft und überarbeitet. So wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, zukünftig für jedes Gebäude am Falkenberg maximale Höhen festzusetzen. Wohnhauserweiterungen in die Breite und in die Tiefe finden hierbei ihre Berücksichtigung.

Die Bautätigkeit aufgrund der damit verbundenen Lärmbelastigungen zu verhindern, ist nicht vertretbar, da jede Baumaßnahme mit temporären Beeinträchtigungen hinsichtlich des Lärms verbunden ist.

- 2.2 Stellungnahme:** Es wird erwähnt, dass nur ein Teil der Wohnhäuser am Falkenberg die Bauweise hangseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig in Flachdachbauweise aufweist. Die Südseite der Straße sei geprägt von Spitzdachhäusern mit Schieferfassade während die Häuser nördlich der Straße zum Teil eine dreigeschossige Bauweise aufweisen. Der Erhalt eines Siedlungscharakters setze jedoch die gleiche Bauweise voraus. Da die am Waldrand stehenden Häuser nur unwesentlich mit ihrer Dachhöhe über dem Straßenniveau liegen, würde ein Staffelgeschoss optisch und „verschattungstechnisch“ niemanden stören, zumal dieses architektonisch und ästhetisch nicht im Kontrast zum Siedlungscharakter Falkenberg stehe. Des Weiteren sei in der Siedlung ein Generationenwechsel zu beobachten und das Wohnhaus des Anwohners – wie auch viele andere Häuser in der Umgebung – seien für kinderreiche Familien in der jetzigen Form ungeeignet. Zum Zeitpunkt des Ankaufs des Hauses im Jahre 2002 sei von städtischer Seite mündlich zugesichert worden, dass eine Aufstockung mit einem Staffelgeschoss in Flachdachbauweise möglich sei. Gegen einen Anbau spräche auch die Versiegelung einer Grünfläche und der mangelnde Platz auf manchen Grundstücken.

Es wird angeregt, individuelle Regelungen zu treffen und die unterschiedliche geografische Lage der Häuser zu berücksichtigen, da eine generelles Aufstockverbot dazu führe, dass eine Pauschalregelung als kinderunfreundliches Signal zu werten sei, welches dazu führe, dass viele junge Familien aus dem Wohngebiet ausziehen müssten.

Berücksichtigung: Es trifft zu, dass im Laufe der vergangenen 40 Jahre im Rahmen von Modernisierungen der Siedlungscharakter - zum Teil auch durch Aufstockungen - beeinträchtigt wurde. Die Festsetzung der hangseitig Ein- und talseitigen Zweigeschossigkeit war nicht eindeutig, um die stilbildenden Elemente dieser Zeit wie die eingeschossige Bungalowbebauung zu erhalten. Diese für die 60er Jahre typische Flachdachbauweise sowie die abgestufte, terrassierte Bebauung mit Sichtbezügen zur Landschaft bilden im Wesentlichen die Einheitlichkeit des Siedlungscharakters. Die Errichtung eines Staffelgeschosses würde sich zwar in einigen Fällen nicht negativ hinsichtlich einer Beschattung der Nachbargebäude auswirken, widerspräche aber der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Statt eines Ausbaus in die Höhe wird zeitgemäßerer Wohnwünschen dadurch entsprochen, dass die Grundflächenzahl erhöht wird und die Baufenster zum Teil vergrößert werden, um Anbauten zu ermöglichen. Damit soll auch den Wohnwünschen kinderreicher Familien entsprochen werden.

Als Ausgleich für die Versiegelung von Grünflächen durch Anbauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll Baurecht auf einer Fläche süd-westlich des Plangebietes aufgehoben werden, die zur Zeit bewaldet ist. Die planungsrechtliche Voraussetzung dafür schafft die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, deren Offenlegungsbeschluss ebenfalls im Oktober 2007 erfolgen soll.

Im Jahre 2002 war nach dem bisherigen Planungsrecht eine Aufstockung möglich. Dieses Ansinnen hätte man über eine Bauvoranfrage verbindlich abklären müssen. Nach dem heu-

tigen Stand soll die Steuerung der baulichen Entwicklung ausschließlich über die Höhenfestsetzung erfolgen.

- 2.3 Stellungnahme:** Einige Anwohner süd-westlich der Siedlung möchten ihr Wohngebäude um ein Satteldach aufstocken, da diese Maßnahme nicht das Siedlungsbild stören und sich außerdem optisch in die Häuser der Nachbarschaft einfügen würde. Die Festsetzung „Flachdach“ und die Beschränkung der Gebäudehöhen sei keine Voraussetzung dafür, die hohe städtebauliche Qualität zu erhalten, da die Wohnqualität auch durch erweiterte und veränderbare Bauformen erreicht werden könne. In der Siedlung sei bereits mehrfach von der Bauweise des eingeschossigen Flachdachhauses abgewichen worden. Es wird darum gebeten, auch zukünftig die Festsetzungen in den Randlagen des Wohngebietes flexibel zu gestalten.

Berücksichtigung: Die Aufstockung weiterer Gebäude der Siedlung mit Satteldächern im süd-westlichen Teil der Siedlung widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes. Die stilbildenden Elemente der Gebäude aus den 60er Jahren in Form von Bungalows in Flachdachbauweise sowie die abgestufte, terrassierte Bebauung mit Sichtbezug zur freien Landschaft bilden die Grundlage zur Sicherung des Landschaftsbildes. Eine Ausnahme bilden lediglich die Häuser südlich der Straße Falkenberg Nr. 30-50, da diese eine eigenständige Struktur darstellen. Dem Anliegen kann nicht entsprochen werden.

- 2.4 Stellungnahme:** Es wird darum gebeten, dass die Festsetzung der maximalen Geschosshöhe einen Dachaufbau von bis zu einem Meter zulässt, um einen Regenwasserablauf zu den Außenkanten der Flachächer hin zu gewährleisten.

Berücksichtigung: Für alle Wohnhäuser innerhalb der Wohngebiete WR1 und WR3 werden die derzeitig vorhandenen Gebäudehöhen mit einem konstruktionsbedingten Zuschlag von 30 Zentimetern für den Dachaufbau ab Höhe Attika festgesetzt. Diese Erhöhung bietet einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für zeitgemäße Umbauten im Bereich der energetischen Dachsanierung. Um den Regenwasserablauf zu den Außenkanten der Flachdächer zu gewährleisten, können Flachdächer eine geringe Neigung aufweisen, wenn das geneigte Dach an seiner höchsten Stelle die umlaufende Attika nicht überschreitet. Die Festsetzung „Flachdach“ bleibt dadurch gewahrt.

3. Behördenbeteiligung

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

3.1 Stellungnahme: Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Im Bereich der Häuser Falkenberg 19a bis 19d und 51b bis 51e wird es der Planung freigestellt, ob die alte Baugrenze aus dem B-Plan 267 übernommen, oder die neue überbaubare Grundstücksfläche am vorhandenen Bestand ausgerichtet wird.

In Bezug auf die Frage der notwendigen Waldabstände zwischen der geplanten Neuausweisung der Waldflächen und den vorhandenen und planrechtlich bereits festgesetzten Wohngebieten bestehen keine Bedenken, die Waldflächen entsprechend den bisherigen Abgrenzungen der Grünflächen festzusetzen. Der bei Neuausweisungen von Baugebieten einzuhaltende Richtwert von 35 m könne bei rechtsverbindlich festgesetzten Nutzungen nicht gefordert werden.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Planung eingearbeitet.