

## **Abwägung der im Verfahren eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg –**

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, innerhalb der Offenlegung der Planung, als auch im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens sind abwägungsrelevante Einwendungen und Stellungnahmen vorgebracht worden. Die vorgebrachten Einwendungen und Stellungnahmen sollen innerhalb des Planverfahrens wie folgt berücksichtigt werden:

### **1.0 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. 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:** Der Bebauungsplan regelt insofern die Gebäudehöhen, als dass er für jedes Wohnhaus im Siedlungsgebiet individuell die maximale Höhe festsetzt. Diese individuelle Festsetzung entspricht dem Ziel, den einheitlichen Siedlungscharakter zu erhalten. 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. Die individuelle Zulassung von Einzelaufbauten widerspricht diesem Ziel und wird daher abgelehnt.

- 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 hinausgehende 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.

## 2.0 Während der Aufstellung zum Bebauungsplan (außerhalb der formellen Beteiligung) 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 Bebauungsstil (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 so genannte „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 ein 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 zeitgemäßen 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.

Im Jahre 2002 war nach dem bisherigen Planungsrecht eine Aufstockung möglich. Dieses Ansinnen hätte man über eine Bauvoranfrage verbindlich abklären müssen. Nach dem heutigen Stand soll die Steuerung der baulichen Entwicklung ausschließlich über die Höhenfestsetzung erfolgen.

- 2.3 Stellungnahme:** Einige Anwohner 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 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 soll 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 Flachdächer hin zu gewährleisten.

**Berücksichtigung:** Für alle Wohnhäuser innerhalb der Wohngebiete WR1 und WR3 werden die derzeitig vorhandenen Gebäudehöhen (Dachaufbau ab Höhe Attika) mit einem zusätzlichen Zuschlag von 30 Zentimetern festgesetzt. Diese Erhöhung von 30 Zentimetern 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.

**Während der Aufstellung zum Bebauungsplan sind folgende Stellungnahmen von den Behörden eingegangen:**

### **2.5 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.

### **3.0 Die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte in dem Zeitraum vom 17.12.2007 bis zum 01.02.2007.**

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

#### **3.1 Stellungnahme:** Es wird beantragt, die Teilfläche eines städtischen Grundstücks, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 267 und im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1079 als „Wohngebiet“ auszuweisen. Diese Teilfläche möchte der Antragsteller zur Arrondierung seines Grundstückes (Zufahrtsfläche für einen Carport) erwerben. Der Wunsch des Ankaufs wird damit begründet, dass der Grundbesitz nicht der verkehrlichen Erschließung des Nachbargrundstückes diene und auch vormals nicht gedient habe („Niemandsländ“). Verkehrstechnische Probleme seien bereits bei einer Ortsbegehung seitens des Ressorts Straßen und Verkehr ausgeschlossen worden.

Des Weiteren wird darum gebeten, analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 267 die Baugrenzen im Süden und Norden des Grundstückes des Antragstellers so zu erweitern, dass Anbauten an das vorhandene Wohnhaus ermöglicht werden.

**Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird gefolgt.**

Den Anregungen soll im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB gefolgt werden, da die Teilfläche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche weder dem öffentlichen Verkehr noch dem Fußgängerverkehr dient und auch in der Vergangenheit nicht als solche genutzt wurde. Einer privaten Nutzbarkeit dieses Grundstücksteils steht städtebaulich nichts entgegen. 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. Es bestehen diesbezüglich keine verkehrlichen Bedenken.

Die rückwärtigen Baugrenzen der Grundstücke Falkenberg Nr. 53, 55, 77, 79 und 99 wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1079 festgesetzt, um den nordwestlich angrenzenden Wald weiträumig zu schützen. Eine erneute Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (Landesbetrieb Wald und Holz) ergab nun, dass der Schutz des Waldes auch mit einer größeren überbaubaren Fläche gewährleistet ist. Deshalb werden im Zuge der Bebauungsplanänderung die Baufelder nördlich der oben beschriebenen Grundstücke analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267 erweitert, um gemäß den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1079 rückwärtige Anbauten zu ermöglichen, deren maximale Höhe denen des Haupthauses entsprechen. Auch im Eingangsbereich des Wohnhauses Falkenberg Nr. 53 werden die Baugrenzen denen des Bebauungsplanes Nr. 267 angepasst (Anlage 07). Diese Festsetzungen entsprechen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes, die Baufelder zum Teil zu vergrößern, um Anbauten zu ermöglichen, die den Wohnwünschen u.a. kinderreicher Familien entsprechen.

Gegen diese vereinfachte Änderung liegen Stellungnahmen vor, die unter 4.1- 4.3 behandelt werden.

- 3.2 Stellungnahme:** Ein Bauherr beantragt den Anbau seines freistehenden Einfamilienhauses zum Zwecke der Wohnraumerweiterung. Diese Maßnahme könne aber nur verwirklicht werden, wenn die Baugrenzen im offengelegten Bebauungsplanes Nr. 1079 geringfügig zum südlich gelegenen Fußweg hin, analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 267, verschoben würden. Da das Ziel des Planverfahrens lediglich der Erhalt des Siedlungscharakters sei, und nicht eine Verkleinerung der Baufelder zum Thema habe, sehe er keine Begründung in der Reduzierung des Baufeldes. Deshalb wird darum gebeten, die Baugrenzen entsprechend anzupassen.

**Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

Im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert (Anlage 07). Anlass und Ziel des Planverfahrens ist neben dem Erhalt des Siedlungscharakters der Wohnsiedlung, dem Wunsch einiger Anwohner nach erhöhtem Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Voraussetzung hierfür ist es, Spielraum für Erweiterungen in die Tiefe und Breite zuzulassen. Der geplante Anbau widerspricht diesem Ziel nicht. Seitens der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Gründe gegen die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zugunsten des geplanten Bauvorhabens vorgebracht.

- 3.3 Stellungnahme:** Es wird beantragt, eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe im Bereich des Grundstückes Falkenberg 135 zu überprüfen, da davon ausgegangen wird, dass die Gebäudehöhen bzw. Straßenhöhen falsch bemessen wurden. Begründet wird diese Annahme mit angegebenen Maßen, die mit den Maßeinheiten im Rechtsplan nicht identisch seien. Es wird darum gebeten, die Gebäude- bzw. Straßenhöhen im Bereich des Wohnhauses des Antragstellers zu überprüfen und ggf. im Bebauungsplan zu korrigieren.

**Beschlussvorschlag: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Während der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Geländehöhen punktuell aufgenommen worden. In der unmittelbaren Umgebung dieser Messpunkte können Geländevertiefungen zu Höhenunterschieden führen. Somit kann man aus den Vermessungspunkten des Bebauungsplans nur qualitative Rückschlüsse auf den Geländeverlauf ziehen. Einzelne Geländehöhen müssen durch Interpolation oder detaillierte Vermessung bestimmt werden.

Die Dachpunkte sind jeweils vom höchsten Punkt des Daches aus gemessen worden. Dies sind beim Flachdach die Attikahöhen und beim Satteldach die Firsthöhen. Die maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan wurde mit einem Zuschlag von 30 cm von der Attika bzw. vom First aus bemessen. Dieser Höhenbezugspunkt wurde nach dem Messwert Normalhöhennull (NHN) berechnet. Eine Überprüfung der Messwerte hat vor Ort stattgefunden.

- 3.4 Stellungnahme:** Es wird Einspruch erhoben gegen einige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1079. Die offengelegte Fassung des Bebauungsplanes setze die abweichende Bauweise für das WR1 – Gebiet fest, welches den Anbau im Bauwich ohne Zustimmung des Eigentümers an das Nachbargebäude zulasse. Um den Wünschen einiger Anlieger nach veränderten Wohnbedürfnissen nachzukommen, würden die Nachteile für andere Eigentümer in Bezug auf ihre Wohnverhältnisse in Kauf genommen. Jedem Käufer sei beim Erwerb der Häuser Größe, topographische Lage, offene Bauweise und die Nichtzulässigkeit einer Grenzbebauung bekannt gewesen. Der Einsprecher habe bewusst ein freistehendes Einfamilienhaus erworben und wolle dieses auch weiterhin als solches nutzen. Eine reihenhausähnliche Bebauung durch das Ausweiten einer bebaubaren Fläche bis zur Nachbargrenze sei für ihn und andere Anwohner nicht hinnehmbar. Der Anlieger sei nicht bereit, einen Vermögensverlust durch den seitlichen Anbau seines Wohnhauses hinzunehmen.

Außerdem seien zugunsten der Hauseigentümer auf den Nachbargrundstücken Baulasten eingetragen, die ein Anbau an die Nachbargrenze, wie durch den Plan nun vorgesehen, verhindern. Hiermit sollte seinerzeit die offene Bauweise gesichert werden.

Gestiegene Wohnbedürfnisse könnten seiner Meinung nach nicht durch eine Hangbebauung im Erdreich ohne ausreichende Belüftung geschaffen werden. Außerdem könne die erforderliche Schall- und Wärmedämmung zugunsten des betroffenen Nachbarn nicht ausreichend erbracht werden. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass eine Abtragung des Erdreichs nur durch schwere Bagger, Pressluftschlämmer, bzw. Sprengungen vorgenommen werden könne, die mit starken Erschütterungen einhergingen und gesundheitliche Schäden der Anwohner zur Folge hätten. Auch liefe die Regenwasserableitung über eine Rohrdrainage direkt an der Hauswand des Einsprechers entlang in die städtische Kanalisation. Ein weiterer Nachteil ergäbe sich bei der Zulässigkeit einer Grenzbebauung durch die nur 2,30 Meter breite Erschließungsstraße, welche selbst für Öllieferfahrzeuge zu schmal sei.

Es wird eindrücklich darauf hingewiesen, dass kein Eigentümer Anspruch auf die maximale Nutzbarkeit seines Grundstücks zu Lasten des Nachbarn und nachbarschützender Bestimmungen habe. In der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird deshalb eine Verletzung eigentumschützender Bestimmungen gesehen und gefordert, dass Bestandsschutz für das Einfamilienhaus des Einsprechers gewährt wird analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 267.

#### **Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

Der südwestliche Bereich der Siedlung Falkenberg wurde in der zweiten Hälfte der 60er Jahre errichtet. Die Häuser wurden als freistehende Einfamilienhäuser in Typenbauweise erstellt. Aufgrund der im Laufe der Zeit gestiegenen Wohnbedürfnisse wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal bereits in den 70er Jahren verschiedenen Anträgen stattgegeben, eine Wohnraumerweiterung bis zur gegenüberliegenden Grenzbebauung vorzunehmen. Zur Erhaltung des einheitlichen Siedlungsbildes wurde diese Änderung so gestaltet, dass im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes der Raum bis zur benachbarten Grundstücksgrenze angebaut werden konnte. Der Satzungsbeschluss für diese Festset-

zung als offene Bauweise wurde im Jahre 1978 im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg – gefasst. Die Festsetzung, dass an die dem Hauptgebäude gegenüberliegende seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf, wird im Bebauungsplan Nr. 1079 übernommen, wobei die ausgewiesene offene Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert wurde. Dies wird damit begründet, dass die Bauweise im Hinblick auf den seitlichen Grenzsanbau von den beiden in § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO definierten Bauweisen (offene bzw. geschlossene Bauweise) abweicht. Die Besonderheit der abweichenden Bauweise liegt in diesem Fall darin, dass die in den 60er Jahren gebauten Häuser auf der jeweiligen Grundstücksgrenze errichtet wurden und sich durch die zulässige aber nicht zwingende Erweiterung des Untergeschosses bis zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze das Erscheinungsbild eines sog. Kettenhauses ergibt, so dass faktisch schon immer eine gegenüber der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise vorlag. Zur Wahrung des gegebenen optischen Erscheinungsbildes dieser Kettenhauszeilen (Straßenseitig sind nur einseitig auf die Baugrundstücksgrenze gestellte Häuser sichtbar, die verbindenden Anbauten liegen mit ihrer Oberkante etwa in der Höhe des Straßenniveaus) werden im Plan die zulässigen Anbauten / Gebäudeerweiterungen (Verlängerung des Untergeschosses) in der Höhe begrenzt, so dass diese in der Regel 3 Meter niedriger als das „Hauptgebäude“ sind. Die über das Straßenniveau ragenden „Hauptgebäude“ (Erd- oder Obergeschosse) halten hierbei einen einseitigen Abstand zur Nachbargrenze ein. Entsprechend kann durch die getroffene Kombination von Baugrenzen, Höhenfestsetzungen und der abweichenden Bauweise, dieses spezielle Erscheinungsbild einer Kettenhausbebauung erzielt bzw. erhalten werden.

Diese Festsetzung entspricht damit der Zielsetzung des Bebauungsplans, trotz Höhenbegrenzung der Gebäude, dem Wunsch vieler Anwohner nach einer Erweiterung des Wohnraums Rechnung zu tragen, ohne das Erscheinungsbild der Siedlung maßgeblich zu verändern. So soll die Instandsetzung, Modernisierung und Anpassung der Gebäude an moderne Lebensgewohnheiten ermöglicht werden, ohne straßenseitig den Charakter des Siedlungsbildes zu zerstören und ohne den Eindruck einer Reihenhaussiedlung entstehen zu lassen.

Die Festsetzung einer Bedingung, nach der eine Grenzbebauung in der offenen oder auch abweichenden Bauweise nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig ist, ist mit dem öffentlichen Baurecht nicht vereinbar. Aufgabe und Ziel der Baugenehmigungsbehörde ist festzustellen, ob ein Bauvorhaben den öffentlichen Vorschriften entspricht und die Sicherheit der Anwohner gewährleistet ist. Die zu prüfenden Normen beinhalten auch nachbarschützende Vorschriften, so dass dem Schutz der nachbarlichen Interessen auch ohne die Bestimmung einer Zustimmung ausreichend Sorge getragen wird. Das Bauordnungsrecht berücksichtigt auch die oben erwähnten nachbarlichen Belange hinsichtlich Abstandsflächen, Brandschutz, Schall- und Erschütterungsschutz sowie von Feuerungsanlagen, um die Rechtsgüter des Einzelnen zu schützen. Die Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund einer damit verbundenen Lärmbelästigung zu verhindern ist nicht vertretbar, da jede Baumaßnahme zeitlich bedingt ist und entsprechende Lärmschutzbestimmungen die Emissionen in einem vertretbaren Maß halten.

Die textlichen Festsetzungen weisen darauf hin, dass an die dem Hauptgebäude gegenüberliegende Grundstücksgrenze angebaut werden darf, es aber nicht zwingend notwendig ist anzubauen. Ein Anbauverzicht im Untergeschoss an das Hauptgebäude kann nach Wahl des Bauherrn oder der Bauherrin durch Baulasteintragung, Grundbucheintragung, oder auch durch vertragliche Vereinbarung unter den Nachbarn erfolgen. Entsprechende Verpflichtungserklärungen der Eigentümer beider Grundstücke auf der Bauvorlage sind ausreichend. Im Baulastenverzeichnis ist bisher keine offizielle Eintragung einer Baulast für die Häuser Falkenberg Nr. 19 – 37 eingetragen. Deshalb kann diese oben erwähnte Sicherung nicht als Schutz vor einer Grenzbebauung dienen.

- 3.5 Stellungnahme:** 1. Der Eigentümer des Wohnhauses Falkenberg Nr. 104, dessen Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1079 einbezogen wurde, beantragt, das als Reines Wohngebiet eingestufte Grundstück als Allgemeines Wohngebiet fest-

zusetzen. Hintergrund ist der Wunsch des Eigentümers, zukünftig die Option zu besitzen, Teile des Grundstückes als Gartenbaubetrieb nutzen zu können. Des Weiteren wird angeregt, den Bestand der vorhandenen Treibhäuser zu schützen und eine Festsetzung zu treffen, die ggf. eine Änderung, Erneuerung oder einen Wiederaufbau möglich machen.

Eine weitere Benachteiligung wird darin gesehen, dass die vorhandenen Treibhäuser außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze liegen, so dass diese bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes baurechtlich unzulässig und nicht erneuert oder wiederaufgebaut werden dürften. Es wird daher angeregt, für den Grundbesitz eine Festsetzung zu treffen, die den Bestand der vorhandenen baulichen Anlagen schütze und deren Änderung, Erneuerung oder Wiederaufbau zulasse. Alternativ dazu wird angeregt, das Baufeld so zu vergrößern, dass die Treibhäuser berücksichtigt würden.

2. Für eine zukünftige Bewirtschaftung und Pflege der privaten Grünfläche sei ein Treibhaus erforderlich. Es wird darum gebeten, im nordöstlichen Teil der Grundstücksfläche ein Treibhaus zuzulassen, das der Aufzucht und Erhaltung von Pflanzen diene. Dies widerspricht zwar der Nutzungsmöglichkeit einer privaten Grünfläche, es sei aber nicht einzusehen, warum das große, lang gestreckte Flurstück, das von einem dreiseitig umbauten Gebiet umgeben ist, schützenswert sei. Alternativ hierzu wird angeregt, das Baufeld um einen Bereich nordöstlich des Grundbesitzes Falkenberg 104 zu erweitern um eine städtebaulich sinnvolle Anpassung an das Wohngebiet Falkenberg zu bekommen.

**Beschlussvorschlag: Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird den Anregungen im Rahmen des 1. vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB zum Teil gefolgt (Anlage 08).**

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

zu 1. Das Grundstück selber unterlag bis zur Aufgabe des Betriebes einer gartenbaulichen Nutzung. Die Gewächshäuser als zentraler Bestandteil des Gartenbaubetriebes sind noch in der Örtlichkeit vorhanden, weisen aber erhebliche bauliche Mängel auf. Die vorgetragenen Änderungsabsichten orientieren sich daher an der historischen Nutzung des Grundstückes. Beeinträchtigungen, die mit dieser Nutzung vorhanden waren, sind nicht bekannt.

Städtebaulich ist eine Nutzung des Grundstückes 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.

So sollte wegen der unmittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen (WR) und der – aufgrund des Grundstückszuschnitts – relativ geringen Größe des ehemaligen Gartenbaubetriebes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebes nur ausnahmsweise gegeben sein. Dieser Ausnahmetatbestand würde dann eintreten, wenn sichergestellt wäre, dass der Betrieb die umgebenden Nutzungen 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 im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen, dass ein Gartenbaubetrieb verträglich mit den umgebenden Nutzungen betrieben werden kann.

Der Vorschlag zur 1. vereinfachten Änderung betraf daher die Änderung der Gebietskategorie von WR in WA sowie eine Veränderung der Baugrenzen. Während das bestehende Wohnhaus als WA1 ohne Einschränkungen festgesetzt werden sollte, galt für das WA2, dass als einzige Nutzung ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig waren. Die Baugrenzen orientierten sich an den vorhandenen Gewächshäusern und gaben darüber hinaus einen geringfügigen Spielraum für Erweiterungen.

zu 2. Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche – Parkanlage – sollte die Möglichkeit eröffnet werden, ein Gewächshaus bis zu einer Größe von 40 qm und einer maximalen Höhe von 3 m zu errichten, um die Bewirtschaftung und Pflege der privaten Grünfläche zu gewährleisten. Dies be-

rücksichtigte ebenfalls die historische Nutzung als Gärtnerei und die Nutzungen, die ehemals auf dieser Fläche erfolgt sind. Der Standort eines Gewächshauses sollte im nord-östlichen Bereich der privaten Grünfläche erfolgen, da von dem bestehenden Garagenhof eine hinreichende Abschirmung dieser Nutzung gegeben wäre und der sich an die private Grünfläche anschließende Freiraumbereich im Süden nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden sollte.

Aufgrund der Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde im Bereich der ehemaligen Gärtnerei eine erneute vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt und den Anliegern erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Diese Anregungen und Berücksichtigungen werden unter Punkt 5.1 sowie 5.2 behandelt.

### **Während der Offenlegung zum Bebauungsplan sind folgende Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen:**

#### **3.6 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Es wird angemerkt, dass die vorliegenden Informationen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergäben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit könne jedoch nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten seien sofort einzustellen und eine Information der Fachdienststellen sei herbeizuführen sofern Kampfmittel gefunden würden.

Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen sei eine Sicherheitsdetektion zu empfehlen. Vorab würden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung incl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Eine Bestätigung nicht vorhandener Leitungen müsse erfolgen.

#### **Beschlussvorschlag: Der Anregung wird gefolgt.**

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **3.7 Stellungnahme: R. 106.20 Untere Wasserbehörde**

Es wird angeregt, dass der Brunnen auf dem Grundstück Falkenberg 137, der seit 1965 ohne Nutzung ist, nach Lage und Höhe vermessen und in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass als Folge der Grundflächenzahländerung von 0,3 auf 0,4 die zusätzlich anfallende Niederschlagswassermenge über die Regenwasser- Kanalisation abgeführt werden müsse. Hierzu sei die Stellungnahme der Wuppertaler Energie und Wasser AG einzuholen.

Auch wird darauf hingewiesen, dass durch das erweiterte Baurecht auf dem Grundstück Falkenberg 104 eine Anschlusspflicht an den öffentlichen Regenwasser- Kanal besteht. Diese Erschließung soll im Bebauungsplan nachweislich gesichert werden.

#### **Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Da der Brunnen seit 1965 nicht genutzt wird, ist es planerisch nicht erforderlich, eine entsprechende hinweisliche Eintragung in den Bebauungsplan vorzunehmen.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl sagt nichts über den Versiegelungsgrad aus, da die im Bebauungsplan Nr. 267 festgesetzte GRZ von 0,3 sich auf die BauNVO aus dem Jahre 1962 bezieht. Die Bewertung der GRZ von 0,4 im Bebauungsplan Nr. 1079 bezieht sich auf

die BauNVO 1990. Hier werden bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. mitberechnet, während nach der BauNVO 1962 theoretisch eine deutlich höhere Versiegelung mit den genannten baulichen Anlagen vorstellbar wäre. Von der Wuppertaler Energie und Wasser AG sind keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht worden.

Die Anschlusspflicht durch Ausschluss- und Benutzungszwang wird durch eine andere Rechtsgrundlage geregelt. Die Erschließung des Baugrundstücks an den öffentlichen Kanal ist gesichert.

#### **4.0 Die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1079 gemäß § 13 BauGB für den Bereich der Anlage 07 erfolgte in der Zeit vom 05.05. – 26.05.2008.**

**Während dieser Zeit sind folgende Stellungnahmen von betroffenen Anliegern der Siedlung Falkenberg eingegangen:**

- 4.1 Stellungnahme:** Es wird bemerkt, dass im Bereich des Grundstücks Falkenberg 53 eine Ausweitung der Baugrenzen in nördliche Richtung im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 267 nicht zu erkennen sei. Der geplante Anbau des Eigentümers passe nicht ganz in die überbaubare Grundstücksfläche. Außerdem sei die Baugrenze in südwestlicher Richtung verkleinert worden.

#### **Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

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 wurden bereits zum Stand der Offenlegung wegen einer Böschung verringert.

- 4.2 Stellungnahme:** Es wird sich gegen die Änderung für eine Teilfläche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche im Bereich des Hauses Falkenberg Nr. 53 gewandt, welches im vereinfachten Änderungsverfahren einem Baugebiet zugeordnet werden soll. Das Flurstück sei immer vom öffentlichen Verkehr genutzt worden. Das Grundstück Falkenberg Nr. 55 könne nicht mehr erreicht werden, wenn ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 234 nicht mehr dem öffentlichen Verkehr zugänglich sei. Eine Zufahrt zum Grundstück Falkenberg Nr. 55 sei unter diesen Voraussetzungen nicht mehr möglich. Auch größere Fahrzeuge würden die gesamte Fläche des städtischen Flurstücks benötigen.

#### **Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Das Teilstück des Flurstückes Nr. 234, welches veräußert und der privaten Grundstücksfläche des Hauses Falkenberg Nr. 53 zugeführt werden soll, war zwar im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 267 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, diente aber in der Örtlichkeit nicht dem öffentlichen Verkehr. Für die Erschließung des Grundstückes Falkenberg Nr. 55 ist das Flurstück Nr. 234 nur insoweit erforderlich, als die fahrtechnische Erreichbarkeit der zum Grundstück gehörenden Garage gewährleistet sein muss. Diese Gewährleistung

bietet eine ca. 4 Meter breite befestigte Fläche, welche diesbezüglich ausreichend dimensioniert ist. Das Teilstück des Flurstückes Nr. 234 war ursprünglich zum Grundstück Falkenberg Nr. 53 hin abfallend und unbefestigt. Deshalb entschloss sich der Eigentümer anlässlich der Errichtung eines Carports, das Teilstück der Höhe des Eingangsbereich seines Grundstückes anzupassen und zu pflastern. Der Erwerb des Teilstücks und die Umnutzung zur privaten Grundstücksfläche erscheint planerisch sinnvoll und somit soll das Bebauungsplanverfahrens Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg – die rechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen.

- 4.3 Stellungnahme:** Im Rahmen der vereinfachten Änderung (Anlage 07) wird darum gebeten, ggf. nördlich des Grundstücks Falkenberg Nr. 53 im Bereich des Waldes eine bauliche Nutzbarkeit des Grundbesitzes zu ermöglichen.

**Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Das Grundstück, welches nach Ansicht des Antragstellers als Wohnbauland ausgewiesen werden sollte, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1079. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 – Falkenberg –, der zur Sicherung von Waldflächen dient und Teil eines Sammelbeschlusses ist. Auf die Anregungen wird in diesem Planverfahren ausführlich eingegangen. Der Satzungsbeschluss für dieses Planverfahren soll zeitgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 1079 – Siedlung Falkenberg – gefasst werden.

- 4.4 Stellungnahme zur 1. Änderung (Anlage 08):** 1. Es wird angeregt, das in dem Entwurf zur Offenlegung festgesetzte Baufeld für das Grundstück Falkenberg 104 zu erhalten, da die im Änderungsverfahren reduzierte Wohnbaufläche eine Wertminderung des Grundbesitzes zur Folge hätte. Alternativ hierzu wird vorgeschlagen, die als WA1 und WA2 bezeichneten Flächen zu einem gemeinsamen Wohnbaufeld WA zusammenzufassen und innerhalb dieses Feldes eine Wohnbebauung und eine gartenbauliche Nutzung zuzulassen.

2. Das Gewächshaus, welches privat genutzt werden soll, sei für die zu bewirtschaftete Fläche zu klein dimensioniert. Eine bauliche Beschränkung auf 100 qm sei angemessen, da es auch die Treibhäuser südwestlich des Wohnhauses ersetzen solle. Es wird daher vorgeschlagen, das Baufeld für das Gewächshaus nach Südosten und nach Südwesten hin zu vergrößern um ein ca. 100 qm großes Treibhaus weiter als bisher vorgesehen von der Grundstücksgrenze entfernt aufstellen zu können.

Die Eigentümer des Grundstücks Falkenberg 104 wurden in einem Gesprächstermin darüber informiert, dass eine gewerbliche Nutzung in der privaten Grünfläche nicht zulässig sei. Diese Festsetzung wird von den betroffenen Grundstückseigentümern als unangemessen beurteilt und es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsmöglichkeiten für dieses Flurstück stark eingeschränkt seien.

**Beschlussvorschlag: Punkt 1 der Anregungen wurde im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens gefolgt (Anlage 09), Punkt 2 wurde nicht gefolgt.**

zu 1. Der Grundstücksteil südlich des Grundstückes Falkenberg 106, welcher sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Innerhalb dieses Grundstückes können Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise in Form von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude errichtet werden. Diese Festsetzung entspricht der Wohnform der umliegenden Wohnbebauung der Siedlung Falkenberg. Des Weiteren soll durch die Höhenbegrenzung der Häuser ein harmonisch proportionierter Bezug zu den Wohnhäusern Falkenberg Nr. 104 und Nr. 106 geschaffen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmen das Maß der baulichen Nutzung. Neben einer wohnbaulichen Nutzung

können in dem Baufeld ausnahmsweise Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB zugelassen werden. Das großzügige Baufeld ermöglicht diesbezüglich eine hohe Nutzungsflexibilität.

Das ehemalige Gärtnereigrundstück wurde im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1079 in das Plangebiet einbezogen. Das Reine Wohngebiet wurde im ersten Änderungsverfahren als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. 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, sollen sich die Änderungsabsichten an der historischen Nutzung des Grundstücks orientieren. Somit sind außer Einfamilienhäusern auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig. Der in dem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetrieb muss mit der Zweckbestimmung dieser Baugebietsart vereinbar sein. 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 (WR) 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 Nutzungen 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 Nutzungen betrieben werden kann.

Das großzügige Baufeld erlaubt eine flexible Nutzung der Grundstücksfläche. Beschränkungen hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten sowie Höhenfestsetzungen sollen dem Schutz des Siedlungsbildes dienen. Durch die Begrenzung der baulichen Ausnutzbarkeit innerhalb der zweigeschossigen Bebauung wird ein städtebaulich sinnvoller Übergang von der freien Landschaft in den Siedlungsraum gewährleistet.

zu 2. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat sich im Laufe der Jahre zu einer Freifläche in der Siedlungsstruktur entwickelt, die den Abstand zu einem möglichen Gartenbaubetrieb sicherstellt und somit eine Pufferzone zu den Nachbargrundstücken bildet. Die planungsrechtliche Zulassung eines 100 m<sup>2</sup> großen Treibhauses wird deshalb abgelehnt. Grundsätzlich ist auf einer privaten Grünfläche keine bauliche Nutzung zulässig. Ein Treibhaus dieser Dimension würde den Maßstab sprengen und einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Grünfläche entgegenstehen.

In der Grünfläche sollen deshalb je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Gartenhäuser zulässig sein, 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 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 nutzen und bewirtschaften zu können.

- 4.5 Stellungnahme:** 1. Es wird sich gegen die im vereinfachten Änderungsverfahren geänderte Festsetzung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet gewandt. Die Ausweisung als WA – Gebiet sowie die Genehmigung eines Gärtnereibetriebes würde den Siedlungscharakter des Wohngebiets Falkenberg erheblich beeinträchtigen. Ein Gärtnereibetrieb gehe mit seinem Einzugsgebiet weit über die Grenzen des Wohngebiets Falkenberg hinaus. Erfahrungsgemäß würde ein solcher Gewerbebetrieb einen großen zusätzlichen

Fahrzeugverkehr auslösen. Da das Grundstück Falkenberg Nr. 104 an einer Sackgasse liege, sei dieser zusätzliche Fahrzeugverkehr unzumutbar. Weiterhin sei mit erheblichen Geruchsemissionen zu rechnen.

2. Die Ausweisung eines Gewächshauses auf der privaten Grünfläche wird abgelehnt. Sie beeinträchtigt die Anliegergrundstücke nordwestlich dieser Fläche erheblich, da das zulässige Treibhaus nur 5 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden könne und somit dicht an die Wohnhausterrassen heranreiche. Es wird mit einer starken Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lichtreflexionen und Spiegelungen des Treibhauses sowie Geruchsbelästigungen durch Kompostanlagen eines Gärtnereibetriebes gerechnet. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Versiegelung des Bodens das Oberflächenwasser, bedingt durch die Topografie des Geländes, in Richtung der westlich gelegenen Grundstücke fließen würde und bei Platzregen mehrere Kubikmeter Wasser gegen die bestehenden Grenzwände drücke. Da dem Eigentümer des Grundbesitzes beim Kauf des Hauses die Nutzungseinschränkungen einer privaten Grünfläche bekannt gewesen seien, sei die Änderung des Bebauungsplanes zugunsten des Grundstückseigentümers nicht zulässig, zumal sie eine Wertminderung der angrenzenden Häuser bewirke. Bei einer vor dem Erwerb des Grundstücks durchgeführten Rücksprache sei dem Einsprecher zugesichert worden, dass die private Grünfläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 267 festgesetzt sei, auch im Bebauungsplan Nr. 1079 übernommen würde.

**Beschlussvorschlag: Punkt 2 der Anregungen wurde im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens gefolgt, Punkt 1 wurde nicht gefolgt.**

zu 1. Der Anregung, das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei als WR-Gebiet auszuweisen wird nicht gefolgt. Hintergrund für die geänderte Festsetzung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet war der Wunsch des Eigentümers, zukünftig die Option zu besitzen, Teile des Grundstückes als Gartenbaubetrieb nutzen zu können. Der Grundbesitz wurde auch unter dieser Voraussetzung erworben. Die Änderungsabsichten orientieren sich deshalb an der historischen Nutzung des Grundstücks. Somit sind außer Einzelhäusern auch ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig. Der in dem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetrieb muss jedoch mit der Zweckbestimmung dieser Baugebietsart vereinbar sein. 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 (WR) soll die Zulässigkeit eines Gartenbaubetriebs jedoch nur ausnahmsweise gegeben sein. Dieser Ausnahmetatbestand tritt dann ein, wenn sichergestellt ist, dass der Betrieb die umgebenden Nutzungen nicht beeinträchtigt. So können die erwähnten Befürchtungen, dass sich durch den Betrieb selbst (z.B. Geruchsemissionen) als auch durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr Beeinträchtigungen ergeben, entschärft werden, in dem durch ein Gutachten nachgewiesen werden muss, dass der Gartenbaubetrieb verträglich mit den umgebenden Nutzungen betrieben werden kann.

zu 2. Der Anregung, kein Gewächshaus auf der privaten Grünfläche zuzulassen, wird gefolgt. Eine private Grünfläche ist einer privaten Nutzung vorbehalten. Um zu verhindern, dass die gewerbliche Nutzung eines Gartenbaubetriebes auf ein Gewächshaus innerhalb der privaten Grünfläche ausgeweitet wird und dies zu einer größeren Versiegelung des Bodens führen würde, soll diese Festsetzung entfallen. Die ca. 4120 m<sup>2</sup> große, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat sich im Laufe der Jahre zu einer Freifläche in der Siedlungsstruktur entwickelt, die den Abstand zu einem möglichen Gartenbaubetrieb sicherstellt und somit eine Pufferzone zu den Nachbargrundstücken bildet. Die relativ große Grünfläche erfordert jedoch einen hohen Pflegeaufwand. Um sie angemessen nutzen zu können sollen deshalb je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Gartenhäuser zugelassen werden, 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.

Die Zulässigkeit von Gartenhäusern orientiert sich hinsichtlich der Größe an genehmigungsfreien baulichen Anlagen, die gemäß § 65 Bauordnung NRW üblicherweise auch innerhalb des Grenzabstandes von 3 Metern in einem Reinen Wohngebiet zulässig sind.

## **5.0 Die Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1079 gemäß § 13 BauGB (Anlage 09) im Bereich der ehemaligen Gärtnerei erfolgte in der Zeit vom 10.07. – 31.07.2008.**

**Während dieser Zeit sind folgende Stellungnahmen von betroffenen Anliegern der Siedlung Falkenberg eingegangen:**

- 5.1 Stellungnahme:** Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass entsprechend der Festsetzung auf der privaten Grünfläche, welche eine Größe von ca. 4120 m<sup>2</sup> aufweise, mindestens 4 Gartenhäuser zulässig seien. Dabei ginge die Verwaltung von dem Zuschnitt einer möglichen Parzellierung aus, dass die Gartenhäuser so angeordnet würden, dass sie an der westlichen Grundstücksgrenze nicht nebeneinander lägen. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Es wird die Gefahr einer Grundstücksaufteilung gesehen, durch die eine Aneinanderreihung von Gartenhäusern möglich wird. Es wird begrüßt, dass auf die Ausweisung eines Gewächshauses verzichtet wurde, es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass zwischen den Gartenhäusern aus Gründen des Nachbarschutzes ein Mindestabstand von 12-15 Metern untereinander vorgesehen werden müsse. Der Eigentümer des Grundstückes Falkenberg 104 habe eine ehemalige Gärtnerei mit einem Bestandsschutz für zwei Baukörper sowie eine Grünfläche erworben. Die Zulassung von Gartenhäusern verletze die nachbarlichen Schutzinteressen und übervorteile den Eigentümer ohne erkennbaren Grund. Um den nachbarlichen Frieden zu sichern sei es notwendig, dass der Rat der Stadt eine Massierung von Gartenhäusern an der Westgrenze des Grundstückes Falkenberg 104 ausschließe.

### **Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt**

In der 2. Änderung zum Bebauungsplan wurde auf der privaten Grünfläche zugunsten der Anliegergrundstücke auf das in der 1. Änderung geplante Gewächshaus u.a. aus nachbarschutzrechtlichen Gründen verzichtet. Mit der Zulässigkeit von Gartenhäusern auf der relativ großen Grünfläche soll es den Eigentümern nun ermöglicht werden, diese angemessen zu nutzen und mit vertretbarem Aufwand erhalten und pflegen zu können. Die Festsetzung, dass in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage je 1000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Gartenhäuser zulässig sind, die jeweils einen Brutto-Rauminhalt von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten dürfen und minimal 3 Meter von der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, geht davon aus, dass die Grünfläche ggf. so aufgeteilt wird, dass eine sinnvolle Nutzung der Parkanlage mit Rabatten, Zuwegungen und Wiesenflächen möglich ist. Die Befürchtung, dass an der westlichen Grundstücksgrenze mehrere Gartenhäuser aufgrund einer speziellen Grundstücksteilung als Reihe ohne Abstand zueinander errichtet werden könnten, erscheint aus städtebaulicher Sicht unrealistisch und entspricht nicht dem üblichen Verständnis bzw. Handlungsweise bei Grundstücksteilungen. Die zur Erzeugung der befürchteten Reihung von Gartenhäusern erforderliche Grundstücksteilung würde die Nutzbarkeit dieser Teilflächen wesentlich erschweren und ist insoweit kein realistisches Szenario, welches bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden müsste. Des Weiteren wäre bei einer Aneinanderreihung von Gartenhäusern an der westlichen Grundstücksgrenze eine Zuwegung von dem Allgemeinen Wohngebiet aus wohl nur über fremde Grundstücke möglich.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans haben die Aufgabe, die zukünftigen baulichen und sonstigen Entwicklungen innerhalb eines Baugebietes zu steuern. Bei der Aufstellung

eines Bebauungsplanes ist von einer üblichen wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke auszugehen. Eine Überreglementierung, die alle möglichen Eventualitäten erfasst, verstößt gegen das Gebot der planerischen Zurückhaltung, da Spielräume der Eigentümer ggf. unnötig beschränkt würden. Dazu würde auch die Festsetzung der genauen Lage von Gartenhäusern innerhalb der privaten Grünfläche zählen.

Die in der Stellungnahme befürchtete Massierung von Gartenhäusern in einem kleinen Bereich widerspricht einer üblichen wirtschaftlichen Nutzung der privaten Grünfläche. Der Spielraum für die Standortwahl der Gartenhäuser soll deshalb nicht eingeschränkt und die genaue Lage der Gartenhäuser nicht festgesetzt werden.

- 5.2 Stellungnahme:** Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die private Grünfläche bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt sei. Eine Bebauung mit Wohngebäuden, einem Gewächshaus oder Gartenhaus sei nicht zulässig. Der FNP sei verbindlich für Behörden und biete den Bürgern Sicherheit. Jeder Käufer eines Grundstückes sei dazu verpflichtet, sich über die Rechtsgrundlagen zu informieren. Eine Änderung der Festsetzungen sei nur über den Rat der Stadt und den Regierungspräsidenten möglich. Einem vereinfachten Änderungsverfahren wird deshalb nicht zugestimmt.

**Beschlussvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Im Bebauungsplan Nr. 1079 soll die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bestehen bleiben. Sie soll auch dem Schutz der Eigentümer anliegender Grundstücke dienen. Es handelt sich hierbei städtebaulich um eine Grünfläche, für die die Zweckbestimmung Parkanlage prägend ist. Die ca. 4.120 m<sup>2</sup> große, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat sich im Laufe der Jahre zu einer Freifläche in der Siedlungsstruktur entwickelt, die den Abstand zu einem möglichen Gartenbaubetrieb sicherstellt und somit eine Pufferzone zu den Nachbargrundstücken bildet. Die Zulassung von Gartenhäusern hält sich im Rahmen dieser Zweckbestimmung. Auch die historische Nutzung der Grünfläche als Gartenbaubetrieb mit Staudenrabatten wurde bei der Planung berücksichtigt. So soll es den Eigentümern der relativ großen Fläche ermöglicht werden, diese angemessen zu nutzen und mit vertretbarem Aufwand erhalten und pflegen zu können. Entsprechend können hier u.a. Gartengeräte untergebracht werden, die für die Pflege erforderlich sind. Dies bedeutet, dass ggf. bei einer Aufteilung der Grünfläche auch für zukünftige Eigentümer die Möglichkeit besteht, ihren Anteil an der privaten Grünfläche nutzen und bewirtschaften zu können. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche zu gewerblichen oder wohnbaulichen Zwecken ist nicht beabsichtigt.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ 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 können mit einem Mindestabstand von 3 Metern zur westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese Regelung berücksichtigt den Nachbartschutz und widerspricht somit weder den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, noch den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine wie in der Stellungnahme angesprochene Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungspräsidenten ist nicht erforderlich.