Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elena Graß +49 202 563 6819 +49 202 563 786819 elena.grass@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.11.2020
	Drucks.-Nr.:	**VO/0893/20** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
	BV Uellendahl-Katernberg	**Empfehlung/Anhörung**
	Hauptausschuss	**Entscheidung**

Bürgerantrag nach § 24 GO NRW zum Wohnbaugrundstück Kruppstraße

Grund der Vorlage

Stellungnahme der Verwaltung zu dem am 19.08.2020 eingereichten Bürgerantrag nach § 24 GO NRW.

Beschlussvorschlag

Der Bürgerantrag nach § 24 GO NRW wird abgelehnt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Die Verwaltung bezieht wie folgt Stellung zu den einzelnen Begründungspunkten des Bürgerantrages (Anlage Nr. 1):

Zu 1:

Die Bauordnungsbehörde hat in Form eines Vorbescheides gemäß § 71 BauO NRW beschieden, dass zur Errichtung von zwei Wohngebäuden bauplanungsrechtlich grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes Nr. 10027. Dieser förmlich festgestellte Straßen- u. Baufluchtlinienplan 10027 setzt an dieser Stelle Straßen- u. Baufluchtlinien für eine Bebauung sowie eine Vorgartenzone fest. Über diese Festsetzungen befindet sich das Antragsgrundstück im sogenannten unbeplanten Innenbereich, d.h. das Vorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt. Insgesamt muss sich das Gebäude in die bereits vorhandene benachbarte Bebauung einfügen. Der Gebietscharakter entspricht nach Beurteilung der Bauordnung einem allgemeinen Wohngebiet. Gegen das Vorhaben bestehen bauplanungsrechtlich grundsätzlich keine Bedenken.

Zu 2:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich in Teilen Wohnbaufläche dar, dieser ist mit seinen „Darstellungen“ ausschließlich behördenverbindlich. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Flächennutzungsplan (FNP) die Aufgabe, für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP ist keine Rechtsvorschrift und entfaltet somit im Regelfall keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber Dritten bzw. Privaten.

Zu 3:

Das betroffene Flurstück wird vollständig als Innenbereichsfläche gem. § 34 BauGB beurteilt. Somit unterliegt die gesamte Fläche mit den aufstehenden Bäumen der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal. Die sich aus der Baumschutzsatzung ergebenen notwendigen Maßnahmen werden berücksichtigt, eine Bebauung wird hierdurch jedoch nicht verhindert. Die Qualität des Baumbestandes wird im Laufe des Verfahrens geprüft.

Zu 4:

Der Darstellung des Sachverhalts des Antragstellers kann von Seiten der für den Verkauf zuständigen Fachdienststelle – Abteilung 403.4 Grundstückswirtschaft - nicht zugestimmt werden. Die Spielfläche wird von der Baufläche nicht überlagert. Wie in der der Anlage 2 – Luftbild dargestellt, endet die südöstliche Grenze des für den Verkauf und für die Bebauung vorgesehene Grundbesitzes Gemarkung Elberfeld, Flur 451, Flurstück 189 vor sämtlichen der unter Punkt 4 des Bürgerantrages genannten Spielplatzaufbauten. Lediglich der nördliche Zugang zum Spielplatz wird durch die Bebauung und die Veräußerung entfallen. Die Spielmöglichkeiten, die Sitzgelegenheiten sowie die südliche Zuwegung zum Spielplatz bleiben erhalten.

Die rege Nutzung des Spielplatzes wird nicht in Frage gestellt und soll darüber hinaus gewährleistet werden. Hierzu wird im Kaufvertrag die Verpflichtung des Käufers gegenüber der Stadt Wuppertal aufgenommen, mögliche Lärmbelästigungen des Kinderspielplatzes zu dulden und diesbezüglich keine Ansprüche gegen die Stadt Wuppertal geltend zu machen, und zwar auch insoweit, als dieser Lärm nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften vom Eigentümer nicht geduldet werden muss. Diese Verpflichtung wird privatrechtlich als

Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen. Die Nutzung des Spielplatzes unterliegt aufgrund der heranrückenden Bebauung somit keinen Einschränkungen.

Zu 5:

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insgesamt muss sich das Gebäude in die bereits vorhandene benachbarte Bebauung einfügen. Die Geschossigkeit ist ein nachrangiger Maßstab der Beurteilung der Höheneinfügung gem. § 34 BauGB. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die Wahrung der Bauhöhe in Bezug zur maßgeblichen Umgebungsbebauung nachzuweisen. Als diese ist nicht nur die „die kleine Villa“ Kruppstraße 78 zu betrachten. Da die Kruppstraße keine trennende Wirkung entfaltet ist auch die gegenüberliegende Bebauung in den Beurteilungsmaßstab heranzuziehen. Die bauordnungsrechtliche Prüfung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Zu 6:

Siehe zu den Punkten 1 und 5

Zu 7:

Die Realisierung der Harkortstraße wurde nie umgesetzt, die Bezeichnung Fluchtweg ist unbekannt. Südlich des Kinder-Spielplatzes besteht die die fußläufige Verbindungsmöglichkeit zwischen der Kruppstraße und der Nevigeser Straße. Diese bleibt auch nach der Realisierung der Bebauung bestehen.

Zu 8:

Gegen das beantragte Vorhaben bestehen bauplanungsrechtlich grundsätzlich keine Bedenken (Siehe Bauvorbescheid), das Baurecht liegt bereits vor, daher ist an dieser Stelle ein Vorhaben- und Erschließungsplan kein geeignetes Instrumentarium.
Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das konkrete Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben realisiert werden können. Im vorliegenden Fall wäre dieses Instrument nicht anzuwenden, da der Verwaltung überhaupt kein konkretes Vorhaben, sondern nur eine allgemeine Bebauungsabsicht vorliegt.

Grundsätzlich ist von der für den Verkauf zuständigen Fachdienststelle 403.4 anzumerken, dass die Vermarktung des Grundbesitzes in einem Höchstgebotsverfahren stattgefunden hat. Mit dieser Ausschreibung hat die Stadt verbindliche Bedingungen des Verkaufs festgelegt und ist rechtliche Verpflichtungen gegenüber den Bietern und insbesondere gegenüber dem Käufer eingegangen. Die Bebauungseinstufung nach § 34 ist hierbei ein zentraler Bestandteil.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage Nr. 1: Bürgerantrag v. 19.08.2020

Anlage Nr. 2: Luftbild