

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.08.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/1071/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.09.2005	Ausschuss Bauplanung	Entgegennahme o. B.
Stellungnahme zum Bauvorhaben Uellendahler Straße/Vogelsangstraße (In der Mirke)		

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss Bauplanung nimmt die bauplanungsrechtliche Bewertung zum Antrag auf Vorbescheid (105.26-2828/05) zur Kenntnis.

Unterschrift

Uebrick Bayer

Begründung

Mit Eingangsdatum vom 12.11.2004 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für das Hinterland der Mehrfamilienhäuser Uellendahler Straße/Vogelsangstraße gestellt. Der Bereich zwischen der Straßenrandbebauung Uellendahler Straße und der Wegeverbindung In der Mirke/Vogelsangstraße wird zurzeit als Grabeland/Hausgärten von den Anwohnern genutzt. Der eingereichte Antrag sieht in der zuletzt vorgeschlagenen Fassung eine Bebauung mit 9 Einfamilienhäusern vor. Die Gebäude sollen in offener Bauweise mit Doppelhäusern und einer Hausgruppe mit drei Wohneinheiten errichtet werden.

Der Antrag wurde in dem zuständigen Bauordnungsteam bei 105.26 mit den Fachdienststellen mehrfach erörtert. Im Zuge dieser Sitzungen wurde von einer grundsätzlichen Zulässigkeit einer Hinterlandbebauung auf Grundlage des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich – ausgegangen. Dies insbesondere auch in Fortführung einer Beurteilung, die 1997 zu einem positiven Vorbescheid für eine Bebauung mit 8 WE geführt hat; Antragsteller war seinerzeit die GWG. Auf eine Realisierung der Bauprojekte

wurde aufgrund der damaligen Proteste aus der Mieterschaft und der anschließenden politischen Diskussionen verzichtet. Der erteilte Vorbescheid wurde nicht verlängert und hat somit keine Rechtsbindung.

Nach ersten Reaktionen aus der Mieterschaft wurde im Monat Juli durch die FDP-Fraktion ein Antrag auf Erhalt der vorhandenen Grün- und Nutzungsstrukturen an den Vorsitzenden des Ausschusses Bauplanung gestellt. Das Ressort 101 hat daraufhin eine Bestandserfassung im Umfeld der geplanten Vorhaben durchgeführt. Nach gemeinsamer Ortsbesichtigung der Ressortleitungen 101 und 105 unter Beteiligung des Justitiarats wurde die abschließende baurechtliche Beurteilung vorgenommen. Danach ist die Fläche zwar nicht dem sich nördlich anschließenden bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen; allerdings ist das Vorhaben auch auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Der für die planungsrechtliche Beurteilung maßgebliche Umgebungsbereich ist im Hinblick auf die vorhandene Straßenrandbebauung (Uellendahler Straße/Vogelsangstraße) eindeutig definiert. Auch die bereits vereinzelt vorhandenen Bebauungsansätze im Hinterland der Straßenrandbebauung (wie z.B. der Teschenmacher Hof) können zu keiner anderen Beurteilung führen, da sie kein solches Gewicht haben, dass sie die für eine Zulässigkeit des Vorhabens erforderliche prägende Wirkung ausüben.

Eine Genehmigung des beantragten Vorbescheides wäre somit rechtswidrig und ein Widerspruchsverfahren betroffener Nachbarn unter Beteiligung der Bezirksregierung nach Einschätzung der Rechtsabteilung deshalb erfolgversprechend. Daher ist von den beteiligten Fachressorts eine Ablehnung des Antrages auf Vorbescheid nach Beratung empfohlen worden. Wegen der relativ langen Bearbeitungszeit stehen möglicherweise Regressforderungen durch den Antragsteller im Raum. Ob diese Ansprüche – insbesondere auch unter dem Aspekt der Mitwirkung der beauftragten Architektin – gegenüber der Stadt durchsetzbar wären, ist offen. Jedenfalls dürften sich diese Ansprüche aus heutiger Sicht allenfalls auf die Erstattung von Kosten für den Planungsaufwand des beauftragten Architekturbüros im Zusammenhang mit den Umplanungen beschränken.

Anlagen

- 01 Lageplan und Übersicht zum Bauvorhaben Uellendahler Straße/In der Mirke
- 02 Planskizze mit Darstellung der zuletzt vorgesehenen Bebauungsvariante