

Marion Heusinger  
Gunnar Grothaus  
Hansjörg Laute

Wuppertal, 15.11.2008  
Wüsterfeld 17, 20, 15

42289

Der Oberbürgermeister  
08. Dez. 2008

1. Eingegangen am \_\_\_\_\_
2. Gesehen: \_\_\_\_\_
3. R/SB \_\_\_\_\_  
zur Kenntnis  
zur weiteren Veranlassung

An den  
Hauptausschuss  
der Stadt Wuppertal  
Johannes-Rau-Platz 1  
42269 Wuppertal

durchschriftlich den Ratsfraktionen

der Christlich Demokratischen Union Deutschlands - CDU -  
und  
der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands - SPD -

unter Hinweis auf die in 2007 geführten Gespräche mit Herrn Nocke, Herrn Müller und Herrn Reese sowie der Bitte um Unterstützung.

**Bürgeranregung nach § 24 der Gemeindeordnung zum Flächennutzungsplan  
hier: Gebietsschutz nach der BauNVO für die „Kleinsiedlung Konradswüste“ in Verb.  
mit den amtlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan vom 17.01.2005**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird angeregt, durch Änderung des Flächennutzungsplanes die Stadtverwaltung, namentlich die Bauverwaltung, zur Einhaltung der vom Rat der Stadt Wuppertal festgelegten Vorgaben in den amtlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan zu verpflichten.

## Gründe

### I. Bisheriges Geschehen

1. Die Siedlung Konradswüste wurde 1937 als Kleinsiedlung sowie Siedlung im Sinne des Reichsheimstättengesetzes erbaut. 1993 wurde das Reichsheimstättengesetz (Bundesgesetz) ersatzlos aufgehoben; der Kleinsiedlungsstatus (§ 2 BauNVO) blieb unangetastet.
2. Am 17.01.2005 trat der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal in Kraft. In den amtlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan wird aufgeführt:

- „In den 20er Jahren entstanden insbesondere am Stadtrand zahlreiche Kleinsiedlungen, wie z. B. **Konradswüste**, Schellenbeck....“ (Seite 9)
- „3.2 Wohnbauflächen  
Bei Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) handelt es sich um Siedlungsflächen, die vorwiegend dem Wohnen und ihm zugeordneten Funktionen dienen.  
Im Flächennutzungsplan erfolgt keine Differenzierung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung in Baugebiete (z. B. reines bzw. allgemeines Wohngebiet). Diese werden ggf. im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO).“

Danach wurde und wird die Kleinsiedlung Konradswüste:

- a) als **Kleinsiedlung** (ohne zeitliche Beschränkung) ausdrücklich aufgeführt und
  - b) eine **Neufestsetzung** der Nutzungsart (bisher Kleinsiedlung) von einem **Bebauungsplan abhängig** gemacht.
3. Obwohl bis heute kein Bebauungsplan vorliegt und bislang auch kein Umplanungsverfahren eingeleitet wurde, genehmigte die Bauverwaltung der Stadt Wuppertal mit Bescheid vom 18.07.2006 in der Kleinsiedlung Konradswüste den Bau von zwei Vierfamilienhäusern mit einer Grundflächenzahl von mehr als 0,6.  
  
Nachgehend wurde am 19.07.2007 eine zweite Baugenehmigung über die Erstellung von zwei Reihenhausböcken (jeweils drei Reihenhäuser) bei Parzellierung des rd. 1.000 m<sup>2</sup> großen Gesamtareals mit einer Grundflächenzahl von rund 0,9 bei den Mithäusern erteilt.
  4. Gegen die siedlungsuntypische Art der Bebauung und für die Erhaltung des Siedlungscharakters haben sich 2006 in einer Unterschriftenaktion mehr als 80 % der Siedlerfamilien ausgesprochen.
  5. Im Jahre 2006 wurde dann von 22 Siedlern unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Gebietsschutz (BVerwG vom 16.09.1996, 4 C 28.91 - Nachbarschutz besteht im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, § 34 Abs. 2 BauGB -) bei der Bezirksregierung in Düsseldorf Widerspruch erhoben.
  6. Aufgrund der zweiten Baugenehmigung wurde stellvertretend von zwei Siedlern Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf erhoben. Das Verfahren endete mit Urteil vom 03.09.2008 durch Klageabweisung.  
Begründet wurde die Abweisung sinngemäß damit, dass aufgrund der Umplanung in Einfamilien-(reihen-)häuser die bei Kleinsiedlungen gesetzlich vorgeschriebene „Art der Bebauung“ gegeben sei, beim „Ausmaß der Bebauung“ aber nachbarschützende Vorschriften nicht verletzt seien.

Im Urteil wurde des Weiteren festgestellt:

„... Dort wird im Einzelnen ausgeführt, dass die nähere Umgebung ihrer Eigenart nach zwar noch einem Kleinsiedlungsgebiet im Sinne des § 2 BauNVO entsprechen dürfte. An dieser Einschätzung hält das Gericht fest. Selbst bei Annahme eines Kleinsiedlungsgebietes ist die Baumaßnahme der Beigeladenen indes ausnahmsweise nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. ...“

Hierzu hatte der Vorsitzende Richter bei der Ortsbesichtigung ausgeführt, dass die nachbarschützenden Regelungen zum Gebietsschutz beim „Ausmaß der Bebauung“ nur beim absoluten Übermaß greifen würden.

Im konkreten Bebauungsfall Wüsterfeld 14/16 sähe er das grenzwertige „Ausmaß der Bebauung“, hielt dies aber gerade noch - insbesondere wenn dies für diese Siedlung ein Einzelfall bleiben würde – für ausnahmsweise zulässig; weitere Bebauungen der beanstandeten Art könnten dann aber nicht mehr als Ausnahme zugelassen werden.

## II. Unsere Einschätzung

1. Bis Mitte des Jahres 2005 hat sich die Bauverwaltung selbst als Hüterin der Siedlungsstrukturen verstanden.  
Nach Zeugnis von Anwohnern wurde hier auf die Einhaltung der BauNVO bestanden. Auch das durch zwei freie Grundstücke getrennte Nachbarhaus (zur rechten Seite des beanstandeten Bauvorhabens) musste nach diesen Grundsätzen im Oktober 2005 u. a. die Baufluchten einhalten. Ein Versuch, hier anders zu planen und zu bauen, scheiterte an den Vorgaben des Bauamtes gegenüber dem Architekten.
2. Aus den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes Düsseldorf sowie dem Vortrag des Vorsitzenden Richters beim Ortstermin darf abgeleitet werden, dass die zuerst vorliegenden Baugenehmigungen für die zwei Vierfamilienhäuser so nicht hätten erteilt werden dürfen.
3. Erst die nachgehende Umplanung in Einfamilien-(reihen-)häuser heilte diesen Umstand zumindest bei der in Kleinsiedlungen gesetzlich vorgeschriebenen „Art der Bebauung“. Gebaut wurden zwar keine siedlungstypischen Häuser, wohl aber zugelassene Einfamilienhäuser, wenn auch auf Grundstücksgrößen unter 200m<sup>2</sup>.
4. Formal hatten die geplanten Reihenhäuser damit die Hürde beim Gebietsschutz (max. 2 Wohneinheiten) genommen. Die „Grundflächenzahl“ (Grundflächenzahl in Kleinsiedlungen incl. Nebenfläche bis zu 0,4) wurde jedoch in extremster Form überzogen, da die Überbauung bei den Mittelhäusern einer Fläche von bis zu rd. 90 % des Grundstückes (Grundflächenzahl 0,9) entspricht.  
  
Hierzu hatte der Vorsitzende Richter - wie bereits beschrieben - ausgeführt, dass im konkreten Bebauungsfall Wüsterfeld 14/16 gerade noch - insbesondere wenn dies für diese Siedlung ein Einzelfall bleiben würde - das Ausmaß der Bebauung für ausnahmsweise zulässig halten würde; weitere Bebauungen der beanstandeten Art könnten dann aber nicht mehr als Ausnahme zugelassen werden.
5. Auch wenn die konkrete „Bausünde“ in der Siedlung Konradswüste gerichtlich nicht verhindert werden konnte, so sind doch die örtlichen Feststellungen und die vorgenannten Ausführungen des Gerichtes hinsichtlich des weiteren Siedlungsschutzes sehr aussagekräftig.

Festzuhalten bleibt nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichtes, dass:

- Kleinsiedlungsgebiete weiterhin existent sind und nach Auffassung der Gerichte sich die beklagten Bauwerke in einem Kleinsiedlungsgebiet, der Konradswüste, befinden. Hieran hielt das Gericht ausdrücklich im Urteilstext fest.
- die im Ausmaß der Bebauung grenzwertigen Reihenhäuser für das vorhandene Kleinsiedlungsgebiet gerade noch zulässig waren (Ausnahme) und
- in dem Kleinsiedlungsgebiet Konradswüste weitere Bebauungen der beanstandeten Art nicht mehr als Ausnahme zugelassen werden dürften.

### III. Stadtentwicklung und Schutz der Kleinsiedlung

- 1 Der geschilderte Hergang hat gezeigt, dass die Bauverwaltung den politischen und rechtlichen Vorgaben aus den amtlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan im konkreten Fall nicht ausreichend gerecht wurde. Die erste Baugenehmigung (Vierfamilienhäuser) wäre nach den Erläuterungen des Verwaltungsgerichtes nicht genehmigungsfähig gewesen.
- 2 Eine Umplanung der Exekutive durch das Mittel eines genehmigten Bauantrages (schleichende Änderung der Gebietsart) steht hier zudem im deutlichen Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Deswegen wurden hier vom Bundesverwaltungsgericht die nachbarschützenden Grundsätze zum Gebietsschutz entwickelt.
- 3 Auch wird das rechtliche Gehör in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan den Wuppertaler Bürgern nur noch im Wege der Ausgestaltung (wie im Wuppertaler FNP für Wohnflächen beschrieben über Bebauungspläne) ermöglicht.  
  
Wird dieses Gestaltungsrecht - wie geschehen - umgangen, besteht weder für den Bürger noch für den Rat der Stadt Wuppertal eine Einflussmöglichkeit; gebietsverändernde Entscheidungen werden dann nur „verwaltungsintern“ getroffen.  
  
Ein solcher Umgang mit dem Flächennutzungsplan (Versuch der faktischen Umplanung am FNP vorbei) würde insbesondere das grundsätzliche Vertrauen der Bürger in die Rechtmäßigkeit des FNP - auch hinsichtlich der Aufstellung eines neuen FNP - schwer beschädigen.
- 4 Wenn der Rat der Stadt Wuppertal auch zukünftig die Stadtentwicklung zugunsten aller Bürger beeinflussen will, muss er sich folgende Fragen stellen:
  - Wie stellt sich die Politik eine geordnete Stadtentwicklung vor?
  - Wie kann einer schleichenden Umplanung über § 34 BauGB entsprechend den Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes begegnet werden?
  - Wie können die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen wirksam geschützt werden?

#### Anregung nach § 24 Gemeindeordnung

Zusammenfassend handelt es sich bei der Siedlung Konradswüste im Ergebnis aufgrund der rechtlichen und faktischen Verhältnisse weiterhin um eine Kleinsiedlung im Sinne der BauN-VO.

Nur wenn die Bauverwaltung hier klare Vorgaben erhält, so scheint es, werden weitere Versuche, den Siedlungsschutz zu umgehen, vereitelt.

Es ist deshalb zur Bindung der Verwaltung sinnvoll, das Kleinsiedlungsgebiet Konradswüste - wie im bis zum 16.01.2005 gültigen Flächennutzungsplan - auch im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne von § 2 Baunutzungsverordnung auszuweisen.

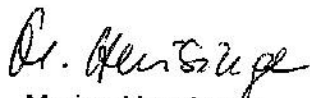
Diese Anregung bitten wir auf Basis der vorgetragenen Gründe im Rat zu behandeln.

Der Vorstand der Kleinsiedlung Konradswüste schließt sich im Namen der Siedler dieser Bürgeranregung an und unterstützt diesen Antrag ausdrücklich.

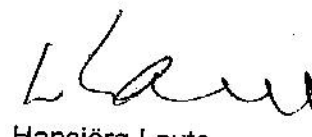
Der Verband Wohneigentum e.V., vormals Deutscher Siedlerbund e.V., erhält eine Durschrift dieses Schreibens, gleichfalls mit der Bitte um weitere Unterstützung.

Abschliesend, um sich ein Bild von der Kleinsiedlung Konradswüste zu machen, fügen wir für den Hauptausschuss einen Bildband über die Siedlung (Gärten, Topografie etc.) aus dem Jahr 2007 bei.

Mit freundlichen Grüßen

  
Marion Heusinger

  
Gunnar Grothaus

  
Hansjörg Laute

Anlage: Bildband (für den Hauptausschuss des Rates der Stadt Wuppertal)