

3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 67– Fidelisstraße-Süd -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Eheleute Cornelia und Franz-Josef Stempin
<u>Anschrift:</u>	Fidelisstraße 28 52531 Übach-Palenberg
<u>Antrag:</u>	Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.09.2005 teilen wir Ihnen mit, dass wir Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes einlegen. Wir begründen den Einspruch wie folgt: 1. Durch eine Änderung des Bebauungsplanes entsteht für unser bebautes Grundstück Haus Nr. 15 eine erhebliche Wertminderung, da die Aussicht zum Garten nicht mehr wie im Bebauungsplan vorgesehen, auf begrünte Flächen geschieht, sondern auf umfangreiche Betonwände mit einer Höhe von 2,40 m. Wir haben diesen Bebauungsplan für die Bebauung genau aus diesem Grund ausgewählt, weil hier eine naturverbundene Gestaltung vorgesehen war. Die Eigentümer, die an einer derartigen Gestaltung keine Freude finden, sollten sich ein anderes Umfeld zur Errichtung ihres Hauses suchen und nicht die wenigen Bebauungspläne, die es in einer so schönen Form gibt, ohne Rücksicht auf die Mitbewohner verunstalten. 2. Beim Verkauf des ehemaligen Flurstückes 1000 durch Frau Altdorf, wurde uns der Grundstücksanteil in Verlängerung unseres Flurstückes zum Kauf angeboten. Wir haben vom Kauf dieses Grundstückes Abstand genommen, da hier ausschließlich eine Bepflanzung erlaubt ist. Die 3 anderen Eigentümer haben jedoch dieses Grundstück mit der Absicht gekauft, sich nicht an die Festlegungen der Stadt Übach-Palenberg zu halten. Bei einer nachträglichen Änderung, der Nutzung dieser Fläche betreffend, ist uns die Möglichkeit, Einfluss auf die Nutzung zu nehmen, indem wir dieses Grundstück erworben hätten, nicht mehr gegeben. 3. Bei einer Änderung des Bebauungsplanes wären wir die Geschädigten, obwohl wir bei der Gestaltung unseres Grundstückes wie gefordert, keine Wände und Zäune versetzt haben. Die Eigentümer, die sich vorsätzlich und rücksichtslos über den Bebauungsplan hinweg gesetzt haben, bleiben ohne Schaden. Zum Inhalt Ihres Schreibens hinsichtlich der Begründung der Änderungen wollen wir noch folgendes klarstellen: Dass die Eigentümer in Unkenntnis gehandelt haben sollen, trifft zumindest für den BP 67, insbesondere für das ehemalige Flurstück 1000, nicht zu. Die Eigentümer sind sowohl mündlich als auch schriftlich, und das noch vor Erwerb des Grundstückes, von der ehemaligen Eigentümerin (Frau Altdorf) darauf hingewiesen worden, dass in diesem Bereich ausschließlich eine Bepflanzung erlaubt ist und weder Zäune noch Wände errichtet werden dürfen.

	Der Satz auf Seite 4 „Aus heutiger Sicht sind diese Einfriedigungen aber durchaus als stadtbildverträglich einzustufen“ kann wohl kaum von jemanden verfasst worden sein, der die örtlichen Gegebenheiten zur Kenntnis genommen hat. Beim Bürgergespräch im kleinen Sitzungssaal am 25.02.2004 wurde von Seiten der Verwaltung vorgetragen, dass man noch nie so eine hässliche Wand gesehen habe. Auch ein Ratsmitglied sagte, dass er nicht neben einer solchen Mauer sein Eigentum haben möchte. Auch Herr Waliczek schrieb an den Kreis mit Datum vom 14.05.2004 „da dies mit dem Landschaftsbild nach meiner Auffassung unvereinbar wäre“. Wie kommt es, dass Sie Eigentümern, die keine Schuld an der Verunstaltung des Bebauungsplanes haben, zumuten wollen, dies zu ertragen, obwohl Sie selbst nicht dazu bereit wären ? Eine Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festlegungen ist nicht gegeben. Der Termin bis wann die Bepflanzung abgeschlossen sein muss, war im Erschließungsvertrag festgelegt. Vorgegebene Abstände von Pflanzungen sind keine Grundlage des heutigen Zustandes. Abschließend wollen wir Sie hiermit nochmals bitten, von der Änderung des Bebauungsplanes Abstand zu nehmen, da wir hierdurch unverschuldet durch das bewusste Fehlverhalten anderer Eigentümer Schaden erleiden würden. Besonders kritisch ist hierbei das ehemalige Flurstück Nr. 1000 zu betrachten, da hier ein für uns unzumutbarer Zustand entstanden ist. Bevor sich die Stadt Übach-Palenberg mit der Änderung des Bebauungsplanes beschäftigt hat, haben wir bereits gefordert, die widerrechtlich entstandene Mauer beseitigen zu lassen. Des weiteren waren wir auch zu einer Kompromisslösung bereit. Sollte der Zustand in diesem Bereich unverändert bleiben, halten wir uns Schadensersatzansprüche vor.
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.
<u>Begründung:</u>	Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung sind die eingegangenen Belange zu gewichten. Bei der Gewichtung der Belange untereinander, also ob dem einen oder dem anderem Belang ein Vorzug gegeben werden soll, besteht im Rahmen der Eigenverantwortlichkeit der Kommune ein weiter Spielraum, der allein durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit begrenzt wird. Ein besonderer Rechtfertigungsbedarf im Abwägungsprozess besteht jedoch unter anderem bei der Betroffenheit besonders geschützter Belange wie z.B. dem verfassungsrechtlich besonders geschützten privaten Eigentum, etwa einem Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Eheleute Stempin weisen unter besonderer Betonung darauf hin, dass aufgrund der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ihr Grundstück erheblich an Wert verliere, da die Aussicht zum Garten nicht mehr wie ursprünglich auf begrünte Flächen geschieht, sondern auf Einfriedungen in Form von Betonzäunen.

	Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 09.02.1995 festgestellt, dass die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen (in diesem Falle die besagten Einfriedungen) in der Umgebung eines Grundstückes auf dessen Verkehrswert haben, keine erheblichen Belange im Rahmen der planerischen Abwägung darstellen. Sie stellen deshalb auch keinen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (oder hier die Aufhebung der Festsetzungen) Nachteil dar, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens überprüft werden kann. Die Erhaltung des Blicks auf eine unverbaute freie Landschaft gehört grundsätzlich nicht zum notwendigen Abwägungsmaterial. Eine juristische Überprüfung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 Fidelisstraße-Süd in Bezug auf die damals erlassenen textlichen Festsetzungen zu den Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken hat ergeben, dass diese Festsetzungen offensichtlich unbestimmt sind und damit die Eigentümer nicht verpflichtet sind, diese zu erfüllen. Als Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken sahen die textlichen Festsetzungen allein Einfriedungen in Form von Hecken vor. Da jedoch weder Aussagen getroffen wurden, ob überhaupt Abgrenzungen geschaffen werden müssen und die Aussagen zur Anpflanzung von Hecken nicht genau genug definiert wurden, wurde eine Unbestimmtheit und damit Nichtigkeit der textlichen Festsetzungen festgestellt. Als direkte Konsequenz hat die Kommune im Rahmen einer Bebauungsplanänderung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) diese textlichen Festsetzungen zu präzisieren oder aufzuheben. Aufgrund des Schreibens der Eigentümer der Häuser Fidelisstraße 11, 13, 17, 19 und 21 vom 07. August 2004, die sich mit der Bitte zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 in Bezug auf die Aufhebung der textlichen Festsetzungen an den Rat der Stadt Übach-Palenberg gewandt haben, wurde ein Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Aufhebung der kompletten textlichen Festsetzungen am 05.07.2005 in den Rat eingebracht. Da durch dieses Anschreiben der Wunsch der Mehrheit (Familien Bock, Bischaus, Richter, Wolters und Hoog) im betroffenen Bereich dokumentiert wird, ist die ablehnende Haltung der Eheleute Stempin zur Änderung des Bebauungsplanes unter dem reinen Gesichtspunkt demokratischer Mehrheitsverhältnisse zurückzustellen.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			