

26.04.2011

An den Herrn Vorsitzenden
des Rates der Stadt Hilden
Herrn Bürgermeister Horst Thiele
Rathaus

40721 Hilden

Stadt Hilden
Sekretariat
27. April 2011
Amt... 61... Anl... *ec*

b. R.

27/04

[Signature]
27.04.

Bebauungsplan 238

Sehr geehrter Herr Thiele,

in 1999 wandte sich Herr Hugo Niebeling an den Rat der Stadt Hilden mit der Anregung, Maßnahmen einzuleiten, die die Bebauung der im Bebauungsplan Nr. 8 zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücke Flur 48, Parzellen 663 und 828/Spinnerweg verhindern, er bot finanzielle Gegenleistung an. Die Stadt kreierte daraufhin eine Notwendigkeit, dort angeblich vorhandenen hohen Wohnwert, bedingt durch die stark durchgrüntem Gärten mit ihrem erhaltenswerten Baumbestand zu erhalten. Im Katasterplanauszug wurden durch eine Mitarbeiterin des Grünflächenamtes die auf den Parzellen 663 und 828 in 1961 gepflanzten Parkbäume be- und gekennzeichnet, auf der Parzelle 828 ca. 15 Bäume, auf der Parzelle 663 ca. 10, alle mit der Signatur "zu erhaltende Bäume". Sie sind nach dem für öffl. Grünflächen anzuwendenden § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu erhalten, zu schützen, ggf. ein gleichwertiger Ersatz ist zu pflanzen. Diese Auflagen verhindern zuverlässig eine in dem reinen Wohngebiet die zuvor im Bebauungsplan Nr. 8 vorgesehene EFH Bebauung. Ich habe seinerzeit die Stadt daraufhingewiesen, daß der Antragsteller den gleichen Erfolg durch Erwerb meiner hälftigen Anteile hätte herbeiführen können.

Für die Vernichtung meines Baurechts aus Plan Nr. 8 wurde ich nicht entschädigt, der Aufwand für die erlassenen Auflagen wird von der Stadt nicht erstattet. Zu dem unheimlichen Vorgang hat sich der SV Jauernik in seinem Schreiben v. 25.10.2004 geäußert.

In einem gerichtlichen Verfahren hat sich Herr Niebeling seines Erfolgs gerühmt, gegenüber der Maklerin Frau Demski auf die erfolgreiche Vernichtung des Baurechts durch Plan 238 hingewiesen.

Für die beiden Grundstücke Druckerweg 10 und Druckerweg/Spinnerweg habe ich die Teilungsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft beantragt. Der Teilhaber beantragt jetzt



die Einstellung des Verfahrens. Im Beschluß des Versteigerungsgerichts v. 1.04.2011 zur Ablehnung des Antrags weist das Gericht daraufhin, daß er den behaupteten Erhalt des Familienbesitzes für Kinder und Enkel jederzeit durch Erwerb meines hälftigen Anteils selbst herbeiführen kann. Aber dem Gericht fehlt die entsprechende Glaubhaftmachung.

Mit der Ermittlung des Verkehrswertes je Grundstück und Erstellung des Gutachtens für das Versteigerungsgericht ist beauftragt der Gutachterausschuß im Kreis Mettmann. Nach einer ersten Ortsbesichtigung wurde ich darauf aufmerksam gemacht, daß für die Parzellen 663 und 828 die Ermittlung eines Verkehrswertes nicht möglich ist. Im Bebauungsplan 238 sei das Bebauungsrecht durch die Auflagen entzogen worden, flächendeckend bis zu 40 m hohe Parkbäume vorzuhalten. Durch diese Auflagen seien die Grundstücke dem wirtschaftlichen Verkehr entzogen worden.

Mit dem Beschluß des Bebauungsplanes 238 wurden auf der Parzelle 663 ein Bodenrichtwert von ca. 450 qm x EUR 345.- = ca. EUR 150 000,-, auf der Parzelle 828 ein solcher von ca. EUR 300 000.- vernichtet. Zu vertreten hat diese Maßnahmen die Stadt Hilden. Die Maßnahme berührt die Aushebelung meines gesetzl. Anspruchs aus § 749 BGB auf Aufhebung der Gemeinschaft. Die Begründung des Bebauungsplanes 238 verweist auf ein Interesse der Stadt Hilden an der Existenz "durchgrünter Gärten" nur für die beiden Grundstücke in einem reinen Wohngebiet. Die Immobilien aus jahrhundert-altem Besitz meiner Vorfahren Kirberg/Breuersmühle sind gedacht als Rücklage für meine Alters-, Kranken- und Pflegeversicherung. Ich frage daher den Rat der Stadt Hilden, ob und welche Entschädigung für seine Maßnahme Bebauungsplan 238 vorgesehen ist oder ob nicht vielmehr ob der offenbaren Mängel und Fehler der Bebauungsplan 238 nicht wieder aufgehoben werden sollte.

Mit freundlichem Gruß

H. Niebeling

Anlagen: Schreiben H.Niebeling v. 26.07.1999
H.Jauernik v. 25.10.2004
Anwaltskanzlei v. 6.09.2002
H.Niebeling v. 19.04.2010
Beschluß Ag Lgf. v.1.04.2011

HUGO NIEBELING · REGISSEUR · FILMPRODUKTION
DRÜCKERWEG 10 · 40724 HILDEN · TEL. 021 03/85 15 · FAX 24 12 78

HUGO NIEBELING · DRÜCKERWEG 10 · 40724 HILDEN

26. Juli 1999

An den Rat der Stadt Hilden

(Über Fachbereich I, Planung,
zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 8)

X

| | |
|-----------------|----------------|
| Stadt Hilden | |
| 26. Juli 1999 | |
| Amt: <u>FBI</u> | Anl. <u>Bu</u> |

24

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zu dem Grundstück, das sich in meinem hälftigen Miteigentum befindet, gehören auch die Parzellen Gem. Hilden, Flur 48, Flurstück 662, Spinnerweg 12, 468 qm groß und Flurstück 663, Spinnerweg, 450 qm groß.

Ich möchte die Überlegung anregen, ob bei Ihrer nächsten Sitzung der alte Bebauungsplan von 1962 nicht geändert und der wertvolle Baumbestand auf diesen beiden Parzellen nicht geschützt werden sollte. Wichtigen Fachvortrag hierzu könnte Herr Haut, Grünflächenamt, leisten, der die parkartige Gesamtanlage bei mir gut kennt.

So könnte bei einem evtl. Eigentumswechsel die Stadt vor Protesten bewahrt werden, wie andererseits, wenn es mir gelingt, die gesamte einheitliche Anlage zu erhalten (2830 qm), ich der Stadt die spätere Übernahme günstig anbieten könnte, falls meine Nachkommen zur Erhaltung und Fortführung der pflegerischen Arbeiten nicht bereit sind, wie es den Anschein hat.

Mit freundlichen Grüßen

H. Niebeling

HELMUT JAUERNIK

DIPL. RER. HORT. FREIER GARTEN UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
SACHVERSTÄNDIGER FÜR GARTEN- UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG

40229 Düsseldorf 25.10.2004.
Am Pflanzkamp 15 A
Tel: 0211/ 21 30 80

STNR.: 5133/5146/0326

Frau
Elisabeth Nibelung
Tucherweg 22
40724 Hilden

Bebauungsplan Nr. 238

Sehr geehrte Frau Nibelung

In Beantwortung Ihres Briefes vom 13.10.2004 teile ich Ihnen mit.

Alters- u. Krankheitsbedingt habe ich bereits vor 6 Jahren meine Tätigkeit als öffentlich bestellter, vereidigter Sachverständiger aufgegeben. Sofern ich Ihnen ein Gutachten erstellte, so hätte dieses vor Gericht keine Gültigkeit. Meine für Sie gefertigten Gutachten von 1983 u. 1993 befinden sich nicht mehr in meinem Besitz, da die Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren abgelaufen ist. Für gutachtliche Aussagen empfehle ich Ihnen meinen Kollegen: Dipl. Ing. Werner Schumann, Philipp-Reisstr. 4, 40215 Düsseldorf, Tel. 0211-343433.

Als Kurzstellungnahme zu Ihrem Problem.

- ↓
- 1) Jede Bebauungsplanänderung muß veröffentlicht werden, mit Anberaumung einer Einspruchsfrist.
 - 2) Sofern von Ihnen kein Einspruch erfolgte, ist es schwer, eine nachträgliche Änderung durchzuboxen. Hier hilft nur die Einschaltung eines versierten Rechtsanwaltes, welcher mit triftigen Gründen aufwarten muß.
 - 3) Mit der Bezeichnung "Historischer Baumbestand" besteht die Gefahr, sich lächerlich zu machen. Diese Titulierung trifft nur zu, sofern eine Baumpflanzung mit offiziellen Vertretern aus Politik, Wissenschaft, Literatur o.ä. stattgefunden hat, aus besonderen Anlässen. Eine Baumpflanzung z.B. aus familiären Gedenktagen fällt nicht darunter, sondern ist als ideeller Wert einzustufen.
 - 4) Das Zeitalter der Pflanzung von 1961 dürfte auch nicht in die Wagschale fallen, da ein Baum unter einem Alter von 100 Jahren nicht als außergewöhnlich anzusehen ist.

- 2 -

Deutsche Bank 24 - Düsseldorf, KTO-NR.8519100 (BLZ 300 700 24)



5) Ebenso macht man sich mit der herausgestellten "Einmaligkeit" des Baumbestandes nur etwas vor. Rotbuche, Roteiche, Hainbuche u. Feldahorn zählen zu den Hauptwaldgehölzen unserer Gegend und liegen in 1000-facher Anzahl vor. Der Acer negundo ist kein einheimisches Gehölz, kommt aus Nordamerika. Dieser Baum erreicht aufgrund der Schnellwüchsigkeit kein hohes Alter, die Krone ist stark windbrüchig, schon davon liegt kein Grund für "Erhaltenswert" vor.

Die Flügelnuß = Pterocarya fraxinifolia zählt ebenfalls zu den schnellwachsenden Bäumen, wird 15-20 m. hoch und 15 m. breit, meist vielstämmig. Von Natur aus steht sie vorwiegend auf feuchten Böden. Auf trockenem Boden werden weitreichende Wurzeln, oft sehr flach, gebildet, um in Wasserquellen (Kanal, Drainage, Dachrinnenablauf) einzudringen.

Bei Auswertung des Lageplanes ist erkennbar, daß nur die Flügelnuß und die Roteiche sich natürlich mit normaler Kronenbreite entfalten können. Alle anderen Bäume stehen im Schattendruck derselben und können nur als Stangenholz gedeihen, da der Pflanzabstand viel zu gering ist.

Bei einer evtl. Bebauungsfreigabe können Ersatzpflanzungen auf eigenem Gelände oder städtischem Grund angeboten werden.

Die Umwandlung für nur ein einziges Grundstück innerhalb eines geschlossenen Bebauungsgebietes wirft die Frage der Rechtmäßigkeit auf. Unter Vorgabe falscher Behauptungen und Begründungen (einmalig, historisch etc.) wurde ein Änderungsbescheid herbeigeführt, sodaß zu untersuchen wäre, ob diese Entscheidung juristisch Gültigkeit besitzt.

Der Tatbestand, daß ein einziger Miteigentümer solch eine einschneidende Änderung erreichen kann, läßt allerlei Vermutungen aufkommen.

Um hierbei weiter zu kommen, empfehle ich Ihnen die Einschaltung eines Rechtsanwaltes. U.U. genügt es schon, ein Beweissicherungsverfahren gegen die Stadt in die Wege zu leiten. Ein von Gericht beauftragter Sachverständiger muß dann all die Fragen klären, welche Ihr Anwalt formuliert hat.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. hort. Helmut Jauernik
GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
Am Pflanzkamp 15 a · Telefon 21 80 80
40229 Düsseldorf

Trzaska & Partner

Bahnhofstraße 34 · 44576 Castrop-Rauxel
Tel. 0 23 05 / 4 18 28 + 2 49 68 + 4 31 44 · Fax 47 35

Internet: <http://www.trzaska-partner.de>
E-Mail: info@trzaska-partner.de

Anwaltskanzlei Trzaska & Partner · Postfach 2044 · 44550 Castrop-Rauxel

**Frau
Elisabeth Niebeling
Tucherweg 22**

40724 Hilden

Sachbearbeiter vom 16.09. bis 30.09.2002 urlaubsabwesend!

Peter Trzaska
Rechtsanwalt

Reinhard Giesen
Rechtsanwalt

Dagmar Papenheim-Thom
Rechtsanwältin

eingetragene Partnerschaft AG Essen PR 63

Bürozeiten:

Mo./Di./Do./Fr. 10.00 - 13.00 Uhr

und 15.00 - 18.00 Uhr

Mi. 10.00 - 13.00 Uhr

tel. Voranmeldung erwünscht

Geschäfts-Nr.:
bitte stets angeben

**771/00PT01
Niebeling / Niebeling II
SB:P. Trzaska
da
Datum: 06.09.2002**

Niebeling ./ Niebeling

Sehr geehrte Frau Niebeling,

unter Bezugnahme auf das am 05.09.2002 geführte Telefonat bestätige ich Ihnen wunschgemäß, daß Ihr geschiedener Ehemann, Herr Hugo Niebeling, anlässlich des Termins zur mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht Langenfeld am 04.09.2002 angegeben hat, daß auf seinen Antrag hin durch die Stadt Hilden beschlossen worden sei, daß die hinteren beiden Grundstücke unter Schutz gestellt würden und daher zukünftig nicht bebaubar seien. Insoweit habe er sich mit der Stadt Hilden dahingehend verständigt, daß eine weitere Bebauung lediglich auf dem vorderen weiteren Eckgrundstück an der Straße möglich sei und die hinteren Grundstücke so geschützt würden, daß diese nicht mehr bebaubar seien.

Ich hoffe Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.

Mit freundlichem Gruß

Rechtsanwalt/
Rechtsanwältin

Sparkasse Castrop-Rauxel
(BLZ 441 522 55)
Konto 46 31 8

Post giro Dortmund
(BLZ 440 100 46)
Konto 91 473-465

Volksbank Waltrop/Lünen
(BLZ 428 61 7 17)
Konto A 605 213 200

Dresdner Bank Castrop-Rauxel
(BLZ 440 800 60)
Konto 803 565 261

Mitglied von

advounion®
überregionale Gemeinschaft
von Korrespondenzanwälten

HUGO NIEBELING * DRUCKERWEG 10 * 40724 HILDEN

Immobilien Doris Demski
Augusta-Str. 15
40721 Hilden

19.04.10

Ihr Schreiben vom 15.04.10

Sehr geehrte Frau Demski,

ich empfehle Ihnen, sich über den Bebauungsplan 238 bei der Stadtverwaltung zu informieren. Das wird als Grundlage für eine Bewertung ausreichen.

Außerdem möchte ich Sie bitten mir mitzuteilen, aus welchen Gründen eine Besichtigung durchgeführt werden soll.

Mit freundlichen Grüßen





AMTSGERICHT LANGENFELD (RHLd.)

BESCHLUSS

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

des Grundbesitzes eingetragen im Grundbuch von Hilden Blatt 5263

Grundbuchbezeichnung:

Hilden Blatt 5263

Hilden Flur 48, Flurstück 721, Gebäude- und Freifläche, Druckerweg 10,
groß: 961 m²

Hilden Flur 48, Flurstück 662, Landwirtschaftsfläche, Druckerweg,
Spinnerweg, groß: 468 m²

Eigentümer:

Hugo Niebeling, Druckerweg 10, 40721 Hilden und Elisabeth Niebeling,
Tucherweg 22, 40724 Hilden - zu je 1/2 Anteil -

wird der Antrag des Antragsgegners, Herrn Hugo Niebeling, vom 09.02.2011
(Eingang bei Gericht: 09.02.2011) auf Einstellung des Verfahrens
zurückgewiesen.

Gründe:

Das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft wurde auf Antrag der Frau Elisabeth Niebeling durch Beschluss
vom 27.01.2011 angeordnet.

Die Zustellung des Anordnungsbeschlusses an Herrn Hugo Niebeling erfolgte am
02.02.2011.

Der Einstellungsantrag ist zulässig, rechtzeitig gestellt, jedoch unbegründet.

Voraussetzung für die Einstellung gemäß § 180 Abs. 2 ZVG ist, dass diese bei
Abwägung der widerstreitenden Interessen der Miteigentümer angemessen
erscheint.

Gegenüber dem gesetzlichen Auseinandersetzungsanspruch ist eine befristete Einstellung nur in Ausnahmefällen gerechtfertigt.

Es müssen besondere Umstände vorliegen, die einen befristeten Aufschub angemessen erscheinen lassen.

Dies ist dann der Fall, wenn die sofortige Versteigerung " zur Unzeit " erfolgen würde, weil in dem Einstellungszeitraum mit einer Veränderung wichtiger Umstände gerechnet werden kann. Es muss sich also um Umstände handeln, die nicht für einen dauernden Ausschluss sprechen, sondern in dem Einstellungszeitraum behebbar sind.

Der Antragsgegner trägt vor, dass er in diesem Jahr beruflich sehr beschäftigt sei.

Dies ist jedoch ohne Auswirkung auf das vorliegende Verfahren. Die Versteigerung zur Unzeit bezieht sich lediglich auf das zu versteigernde Objekt, nicht auf die Miteigentümer. Zur Unzeit würde eine Versteigerung nur dann erfolgen, wenn sich am Objekt selbst Umstände ergäben, die innerhalb der Einstellungszeit behebbar wären (z. B. deutliche Wertänderung o. ä.). Mit dem Begriff „zur Unzeit“ ist hingegen nicht gemeint, dass einer der Miteigentümer zeitlich an der aktiven Teilnahme am Verfahren gehindert ist. In einem solchen Fall besteht die Möglichkeit einer Vertretung.

Als weiteren Einstellungsgrund benennt Herr Niebeling den Erhalt des Familienbesitzes.

Hier könnte eine Einstellung angemessen sein, wenn sich der Antragsgegner in Kürze glaubhaft die Mittel verschaffen kann, um die Antragstellerin wegen ihrer der Höhe nach schon ungefähr feststehenden oder in der Einstellungszeit feststellbaren Ansprüche abzufinden, vgl. Stöber, 19. Auflage, § 180, Rdnr. 12.3 c.

Zur Möglichkeit der Mittelbeschaffung trägt der Antragsgegner nichts vor. An entsprechender Glaubhaftmachung fehlt es ebenfalls. Zudem steht die Höhe der Ansprüche vorliegend nicht fest. Auch von einer Feststellung während eines eventuellen Einstellungszeitraums kann nicht ausgegangen werden, da sich die Parteien seit Langem über wechselseitige Ansprüche betreffend das Versteigerungsobjekt streiten. Gegenseitige im Jahr 2010 erfolgte Vergleichsangebote wurden jeweils nicht angenommen.

Ernsthafte Vergleichsverhandlungen scheiden daher ebenfalls als Einstellungsgrund aus.

Der Einstellungsantrag ist daher insgesamt zurückzuweisen.

Langenfeld, 01.04.2011

Pauly
Rechtspflegerin