

Zur Post am: 3.5.2011

Der Bürgermeister

Planungs- und Vermessungsamt



Hilden

Postanschrift: Stadtverwaltung • Postfach 100880 • 40708 Hilden

Frau
Elisabeth Niebeling
Tucherweg 22
40724 Hilden

Hausanschrift	Am Rathaus 1, 40721 Hilden
Telefonzentrale	0 21 03 / 72 - 0
Mein Name	Peter Stuhlträger
Mein Zimmer	445
Mein Zeichen	IV/61.1 B-Plan 238
Mein Telefon	02103 / 72-425
Mein Telefax	02103 / 72-622
Meine eMail	peter.stuhltraeger@hilden.de
Ihre Nachr. vom	26.04.2011
Ihr Zeichen	
Datum	02.05.2011
Öffnungszeiten	Mo Fr. 8 - 12 Uhr, Di Mi 8 - 16 Uhr, Do 8 - 18 Uhr
Buslinien	781, 783 u. 784 - Haltestelle „Am Rathaus“
Kassenzeichen	
Bei Rückfragen und Zahlungen bitte stets angeben!	

Bebauungsplan Nr. 238

Sehr geehrte Frau Niebeling,

mit Ihrem Schreiben vom 26.04.2011 fragen Sie den Rat, ob und welche Entschädigung für die „Folgen“ der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 238 vorgesehen ist. Außerdem regen Sie an, den Bebauungsplan Nr. 238 aufzuheben.

Ich betrachte Ihr Schreiben als Anregung nach § 24 Gemeindeordnung.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben hat die Beratung Ihrer Anregung zunächst im zuständigen Fachausschuss – in diesem Fall dem Stadtentwicklungsausschuss – zu erfolgen. In dieser Sitzung besteht grundsätzlich kein Rederecht, jedoch kann die oder der Anregende noch einmal ergänzend zu ihrer/seiner Anregung mündlich Stellung nehmen, sofern der Ausschuss dieses zu Beginn der Sitzung beschließt. Wenn Sie diese Möglichkeit nutzen möchten, bitte ich Sie, mir dies kurz schriftlich mitzuteilen.

Für die Sitzung (voraussichtlich am 15.06.2011) werden Sie rechtzeitig eine Einladung vom Planungs- und Vermessungsamt erhalten, in der die genaue Uhrzeit genannt sowie die zu Ihrem Antrag erstellte Sitzungsvorlage zur Kenntnisnahme beigelegt ist.

Soweit im Rahmen des Beratungsverfahrens personenbezogene Daten (Name und Anschrift) der/s Anregenden veröffentlicht werden, ist die Einwilligung des Betroffenen nach § 4 des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten (Datenschutzgesetz NW) einzuholen. Diese Einwilligung muss schriftlich erteilt werden.

Sofern Sie mit der Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten an die Ratsmitglieder sowie die örtliche Presse einverstanden sind, bitte ich Sie, die beigelegte Einwilligungserklärung unterzeichnet an mich zurückzusenden. Falls Sie diese Einwilligung nicht geben möchten, bitte ich Sie, mir dies ebenfalls – ggf. telefonisch – mitzuteilen. In diesem Fall würden die Ratsmitglieder sowie die Presse lediglich über den Inhalt Ihrer Anregung, nicht aber über Ihre persönlichen Daten informiert werden.

Vorbehaltlich einer Beratung im Stadtentwicklungsausschuss und der späteren Kenntnisnahme der Beratung im Haupt- und Finanzausschuss bzw. Rat möchte ich zu Ihrem Schreiben wie folgt Stellung nehmen:

Konten der Stadtkasse Hilden:	Sparkasse Hilden-Ratingen-Velbert:	343 00 566	BLZ 334 500 00	Commerzbank:	652 860 800	BLZ 300 400 00
	Volksbank RS/Solingen:	361 469	BLZ 340 600 94	Postbank Köln:	117 15 509	BLZ 370 100 50
	Deutsche Bank:	788 401 800	BLZ 300 700 10			

T:\IV6\1\Gemeine\610-01-2_BPlan238\Niebeling_E_2011.06.02.doc

Der Bebauungsplan Nr. 238 wurde mit der Bekanntmachung seiner dauernden Auslegung im Amtsblatt der Stadt Hilden am 26.08.2002 rechtskräftig. In der folgenden Zeit versuchten Sie den Bebauungsplan auf unterschiedlichen Wegen aufheben zu lassen – z.B. durch das verwaltungsgerichtliche Verfahren mit Az. des Verwaltungsgerichts Düsseldorf 9 K 3458/02, durch eine kommunalaufsichtliche Beschwerde bei der Kreisverwaltung Mettmann und bei der Landesregierung NRW. Die aufgeführte Klage haben Sie zurückgenommen; Ihre Eingaben führten zum Ergebnis, dass die von Ihnen angefragten Behörden bei der Überprüfung des Bebauungsplans keine Abwägungsfehler oder sonstige Rechtsverstöße erkennen konnten.

Mit Schreiben vom 28.10.2005 beantragte die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Petermann & Wolfering für Sie im Rahmen einer Bauvoranfrage, die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Doppelhausbebauung auf dem Grundstück Spinnerweg 9 zu prüfen. Diese Anfrage wurde auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 238 abgelehnt. Der Ablehnungsbescheid wurde Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens mit Az. 9 K 4637/06 des Verwaltungsgerichts Düsseldorf. In diesem Verfahren wurde von Ihnen auch die Frage nach einer Entschädigung für die Folgen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 238 sowie das Gutachten von Herrn Jauernik thematisiert. Mit Urteil auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 18.07.2007 hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf Ihre Klage als unzulässig und zudem als unbegründet abgewiesen.

Das von der damaligen Bauvoranfrage betroffene Flurstück 663 ist Teil des ca. 2.830 m² großen Grundstücks, das weiterhin aus den Flurstücken 721, 662 und 882 besteht. Diese Flurstücke bilden zusammen ein örtlich erkennbares Grundstück. Das Grundstück befindet sich im Eigentum von Ihnen und Ihrem geschiedenen Ehemann – dieser wohnt im Gebäude Druckerweg 10 auf dem Grundstück.

Für das Grundstück gab es – wie Sie korrekt erläutern – vor der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 238 altes Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 8 (Baustufenplan). Dieser Plan, rechtskräftig geworden am 04.03.1963, enthält für das sich in Ihrem Miteigentum befindende Grundstück am Spinnerweg eine Bauausweisung für ein Doppelhaus, I-geschossig, mit 48° Dachneigung und einer Traufhöhe von 3,30m und am Druckerweg für ein Einzelhaus, II-geschossig mit 30° Dachneigung sowie einer Traufhöhe von 6,00 m.

Diese Baumöglichkeit entlang des Spinnerwegs ist nicht ausgenutzt worden.

Es steht außer Frage, dass bezogen auf das Ihnen und Ihrem geschiedenen Ehemann gehörenden Grundstück die Frist von sieben Jahren gemäß § 42 Abs. 2 BauGB, die am 01.01.1977 mit dem Inkrafttreten des mit der Novelle 1976 zum Bundesbaugesetz neu geregelten Planungsschadensrechts zu laufen begonnen hatte, am 31.12.1983 endete.

Durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 238, der sich auf ein Gebiet zwischen Druckerweg, Spinnerweg und Elberfelder Straße bezieht, ist für einen Teilbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 8 sowie für weitere Bereiche neues Planungsrecht geschaffen worden.

Hierbei wurde die überbaubare Fläche auf dem Ihnen und Ihrem geschiedenen Ehemann gehörenden Grundstück neben dem Bestandsgebäude Druckerweg 10 auf ein „Baufenster“ reduziert. Dieses Baufenster befindet sich auf dem Flurstück 662 im Eckbereich von Druckerweg und Spinnerweg, hat ein Ausmaß von 12,00 x 12,00 m und eine Ausweisung WR I o GRZ 0,2 GFZ 0,3, SD. Die restlichen Grundstücksteile werden als nicht-überbaubare, aber private Grundstücksfläche festgelegt. Außerdem werden vorhandene Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Abwägung für den Bebauungsplan Nr. 238 ist es zu dieser Ausweisung gekommen, da so möglichen Bauabsichten Genüge getan werden kann, aber auch die besonders erhaltenswerten Bäume auf dem Flurstück 663 tatsächlich erhalten werden können.

Die tatsächlich ausgeübte Nutzung auf dem Flurstück 663, nämlich Privatgarten mit Bäumen, hat sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 nicht geändert.

Vor diesem Hintergrund haben Sie keinen Anspruch auf Entschädigung als Ersatz für einen „Planungsschaden“.

Zu Ihrer zweiten Anregung möchte ich vorbehaltlich der Beratung in den politischen Gremien anmerken, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 238 deutlich über das Ihnen und Ihrem geschiedenen Ehemann gehörenden Grundstück hinausgeht. Auch auf anderen Grundstücken sind in vergleichbarer Art Bäume zum Erhalt festgesetzt.

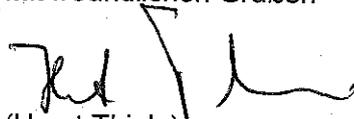
Dies ergibt sich aus dem vom Rat der Stadt Hilden formulierten städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes, nämlich die wertvollen Grünstrukturen in den Privatgärten dieses Stadtquartiers langfristig zu sichern. Daher sind auch keine Bebauungsmöglichkeiten für „Hinterland-Grundstücke“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden, obwohl dieses Anliegen während der Planaufstellungsphase geäußert wurde.

Ich gehe nicht davon aus, dass sich dieses städtebauliche Ziel des Rates geändert hat.

Vor diesem Hintergrund mache ich Sie bereits heute darauf aufmerksam, dass die Stadtverwaltung den politischen Gremien vorschlagen wird, Ihre Anregungen abzulehnen.

Bei weiteren Rückfragen stehen Ihnen, die Ihnen bekannten Mitarbeiter im Planungs- und Vermessungsamt (Herr Groll – Tel. 02103/72-416 oder Herr Stuhlträger – Tel.: 02103/72-425), aber auch ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


(Horst Thiele)

 2.5.