ELISABETH NIEBELING · TUCHERWEG 22 · 40724 HILDEN · TEL. 0 21 03 / 8 88 50

11.o5.2o11

An den Bürgermeister
der Stadt Hilden
Planungs- und Vermessungsamt
Herrn Peter Stuhlträger
Rathaus

4o721 Hilden

STADT HILDEN
Poststelle
12. Mai 2011
Amt 61 Anl.

12.5.

IV/61.1 B-Plan 238 Flur 48 Flurstücke 721, 662, 663, 828

Sehr geehrter Herr Stuhlträger,

ich danke für Ihre Ausführungen v. 2.o5.2o11 und will die Möglichkeit wahrnehmen, in der Sitzung vom 15.o6.2o11 ergänzend zu meiner Anregung mündlich Stellung zu nehmen. Dazu benötige ich noch ergänzende Angaben.

1) Das Versteigerungsgericht in Langenfeld verlangt im Anschreiben o37 K oo3/11 v. 19.o4.2o11 ultimativ

" die Festsetzung des Verkehrswertes für alle vier Flurstücke in einem gemeinsamen Beschluß. Grundlage hierfür ist ein noch zu erstellendes Gutachten, in welchem alle vier Flurstücke bewertet werden müssen. .... Unzureichend ist in jedem Fall ein Gutachten, welches sich nicht auf alle vier Flurstücke bezieht."

2) Die Ermittlung des Verkehrswertes für Haus und Hausgrundstück Druckerweg 1o und Erstellen des Gutachtens wird vom Gutachterausschuß im Kreis Mettmann durchgeführt. Die Mitarbeiterin Frau Gödecke hat die Unterlagen zu den Grundstücken bei der Stadt eingesehen.

3) Das Flurstück 663 ist lt. Grundbucheintragung nicht "Teil des ca. 2 83o qm Grundstücks, das weiterhin aus den Flurstücken 721, 662 und 828 besteht".

Ausweislich der Eintragung im Grundbuch handelt es sich um 4 rechtlich und wirtschaftlich selbständige Grundstücke, für jedes einzelne ist Eigentümerwechsel zu jeweils eigenem Termin dokumentiert, für die Grundstücke 721 und 662 wurden Baugenehmigungen erteilt (1959 und 1965), sie wurden wie beantragt bebaut.

Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgt nunmehr davon abweichend im Bebauungsplan 238 die Behandlung der vier Grundstücke als e i n Grundstück, bestehend nunmehr als dem Bestandsgrundstück 721, dem Grundstück 662, dem Restgrundstück 663 und private Grundstücksfläche 828.

Lt.Beschluß Ag Langenfeld werden die vier Flurstücke 721, 662, 663 und 828 einzeln versteigert, jedes erhält als rechtlich und wirtschaftlich selbständige Einheit einen eigenen Eigentümer (Anlage).

4) Bebauungsplan 8 sah für die Flurstücke 662 + 663 - und nicht für d a s Grundstück am Spinnerweg, das gab es da (noch) nicht - die für kleine EFH-Grundstücke effizienteste Doppelhausbebauung vor. Analog wurde inzwischen für die Doppelhausbebauung Spinnerweg 2 a + 2 b das 'Hinterlandgrundstück' des repaäsentativen Hauses Elberfelderstr. 55 aufgeteilt und bebaut, das einstige EFH-Grundstück Spinnerweg 5 in Doppelhausbebauung Spinnerweg 5 und 7 aufgeteilt, das Grundstück südl. vom Flurstück 828 bis zur Elberfelderstr. aufgeteilt und als Doppelhaus bebaut (Nr. 51 + 53). Gegenüber Spinnerweg 5 + 7 findet sich Doppelhausbebauung 2 + 4, dieser schlißt sich an bis zum Druckerweg das 3-geschossige Mehrfamilienhaus Druckerweg 12.

Mithin dominiert am Spinnerweg die Doppelhausbebauung, denn sie ermöglicht den Bauherrn effektive und wirtschaftliche Nutzung im reinen Wohngebiet.

Im Plan 238 werden die gleichen Flächen weiterhin als Wohngebiete ausgewiesen.

Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgt jetzt hier die Abweichung der im Plan 8 auch für die Flurstücke 662 + 663 vorgesehene Doppelhausbebauung?

Auf welcher Rechtsgrundlage wird nunmehr im reinen Wohngebiet mit einheitlicher Wohnbebauung einem einzelnen Flurstück die alleinige Nutzung - u.zw. vollständig - als Waldstück vorgeschrieben?

Auf welcher Rechtsgrundlage wird der Eigentümer von 663 anders als alle übrigen Bewohner des Spinnerweg von der dort üblichen Bebauung mit Doppelhaushälfte ausgeschlossen und ihm stattdessen Pflege, Erhalt und ggf. Neuanpflanzung von 1o Parkbäumen auf seine Kosten auferlegt!

Auf welcher Rechtsgrundlage wird dem Bauherrn auf 662 zugemutet, in Mißachtung des Nachbarrechts im Vollschatten zu bauen?

Auf welcher Rechtsgrundlage und mit welcher Begründung wird nur für 662 + 663 "Neues Planungsrecht" ausgeführt?

Auf welcher Rechtsgrundlage wird das rechtlich und wirtschaftlich selbständige private Baugrundstück* bei vollständiger Erschließung gleichwohl zum nichtselbständigen "restlichen Grundstücksteil" erklärt, auf dem - unentgeltlich - eine aufwendige, nicht fachgerechte, genau beschriebene Nutzung zu erfolgen hat? * 663

5) Welche Kriterien gelten mit welcher Legitimation für "besonders erhaltenswerte Bäume"?

Wie definiert die Untere Naturschutzbehörde diese Qualifikation mit welchen Beispielen?

6) § 42 BauGB regelt den Ausgleich des einer Person entstandenen Schadens durch einen anderen.

Der Verkehrswert von 663 bemaß sich nach Plan 8 aus dem Bebauungsrecht /-anspruch für eine Doppelhaushälfte mit Garten, beides zur privaten Verfügung.

Nach Plan 238 ist es nicht mehr bebaubar weil "nichtselbständiges restliches Grundstücks t e i l ohne eigenes Verfügungsrecht und mit vorgeschriebener aufwendiger, auf eigene Kosten auszuführender Bewirtschaftung.für die Stadt bei jährlichem Aufwand von EUR 5 ooo.- und mehr.

Welche Rechtsgrundlage legitimiert dieses Verfahren der Sonderbehandlung ?

7) Nach Angabe des Teilhabers sind 5-7 der "besonders erhaltenswerten Bäume" so stark geschädigt, daß sie gefällt werden müssen. Auch auf anderen Grundstücken im Plangebiet wurden inzwischen "besonders erhaltenswerte Bäume" entfernt, ich empfehle insoweit einen Kontrollgang. Aus guten Gründen werden sie nicht mehr nachgepflanzt.

Wie sichert die Stadt diese "wertvollen Grünstrukturen" in den Privatgärten?

Jeder schriftliche Verwaltungsakt ist

durch die Mitteilung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe

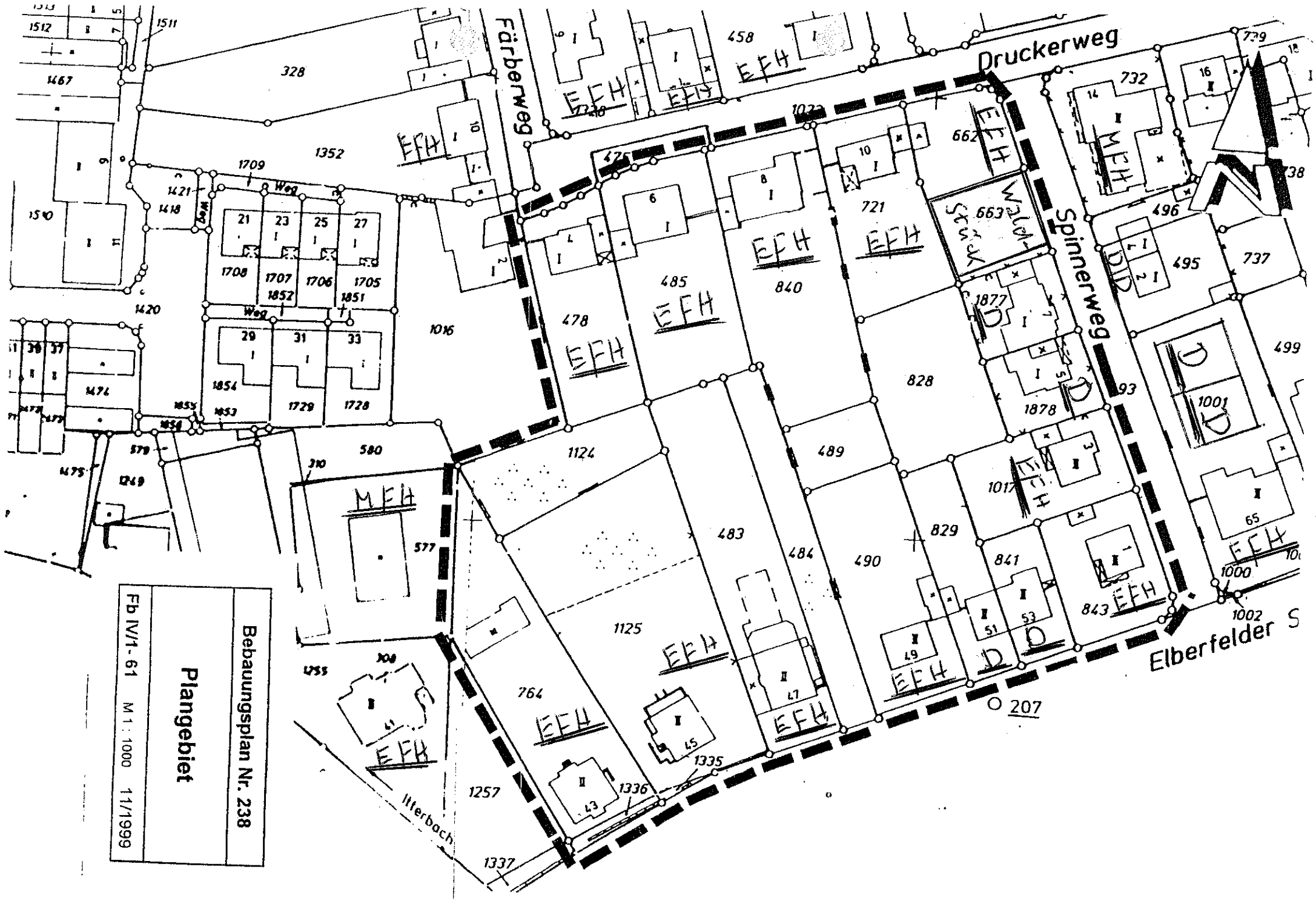
zu legitimieren,

eine nach Ermessen ergehende Entscheidung
unter Angabe der für deren Ausübung maßgeblichen Gesichtspunkte.

Für die angebotene Anhörung benötige ich die erbetenen Auskünfte in der hier vorgeschriebenen Präzision unter Vermeidung unklarer Begriffe.

Mit freundlichem Gruß

G. Wirths


Färberweg
Druckerweg
Spinnerweg
Elberfelder S
Ilterbach
Plangebiet
Bebauungsplan Nr. 238
Fb IV/1-61 M 1:1000 11/1999
EFH
MFH
D
207

37 K 3+4+29+30/11

AMTSGERICHT LANGENFELD (RHLD.)

BESCHLUSS

Die Verfahren zur Zwangsversteigerung
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 lfd. Nr. 3
Hilden Flur 48, Flurstück 662, Landwirtschaftsfläche, Druckerweg, Spinnerweg, groß: 468 m² lfd. Nr. 4
Hilden Flur 48, Flurstück 663, Landwirtschaftsfläche, Spinnerweg, groß: 450 m² lfd Nr. 5
Hilden Flur 48, Flurstück 828, Gebäude- und Freifläche, Druckerweg 10, groß: 951 m² lfd. Nr. 6
Eigentümer:
Hugo Niebeling, Druckerweg 10, 40721 Hilden und Elisabeth Niebeling, Tucherweg 22, 40724 Hilden - zu je 1/2 Anteil -

werden gemäß §§ 180 Abs. 1, 18 ZVG verbunden und unter dem Aktenzeichen 37 K 3/11 fortgeführt.

Langenfeld, 15.04.2011
Amtsgericht

Pauly
Rechtspflegerin

- maschinell erstellt, ohne Unterschrift gültig -