

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 09.07.2013 und des Rates am 11.07.2013 über die Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ (Vorlage 2013/114/1)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 25.06.2013

Anregung:

Hiermit legen wir Widerspruch ein gegen den Bebauungsplan des zu unserem Grundstück nördlich gelegenen Landes.

Wir halten dabei die Begründungen sowie den Widerspruch aus unserem Schreiben vom 28.05. an Herrn Bürgermeister Schindler aufrecht, da unsere Interessen durch die aktuelle Planung empfindlich berührt sind.

Derzeit lassen wir die Angelegenheit sowie das Antwortschreiben vom 05.06.2013 des Bürgermeisters prüfen, und äußern uns in Kürze in der Sache noch einmal konkret.

Schreiben vom 28.05.2013

Sehr geehrter Herr Schindler,
hiermit legen wir Widerspruch ein gegen die Planung zu unserem Grundstück nördlich gelegenen Land gemäß o. a. Bebauungsplanes.

Begründung: Mit unserem Grundstückskauf im Jahre 1997 und der Bebauung 1998 legten Sie (die Gemeinde Ostbevern als Verkäufer) uns vertraglich die Pflicht auf, für die Erhaltung und Pflege der am nördlichen Grundstücksrand gelegenen Baumreihe, bestehend aus ca. 20m hohen Eichen zu sorgen. Dieser Pflicht kamen wir bisher sorgsam nach. Zuletzt geschah dies in großem Stil vor zwei Jahren, als wir einen Baumpflegedienst mit umfangreichen Pflegemaßnahmen beauftragten. Dazu mussten die Bäume von Norden her angefahren werden, da dieses von Süden, also vom Bartok-Weg her nicht möglich ist. Wir holten stets vom Eigentümer bzw. Pächter des nördlichen Ackerlandes außerhalb der Fruchtzeit die Erlaubnis dazu ein. Der Pflegebedarf ist außerordentlich hoch, da das Baumwerk üppig und der Zustand bei Kauf mangelhaft war. Der Einsatz von Fahrzeugen und Maschinen ist daher absolut notwendig.

Bei der Planung nun eröffneten Sie verschiedene Möglichkeiten, die wir allesamt zielgerichtet auf die uns auferlegte Pflicht hin geprüft haben. In unserem Schreiben vom 03.01.2013 wiesen wir auf die Mangelhaftigkeit des nördlichen Landes hin, und konnten daher den geforderten Kaufpreis nicht akzeptieren. Im ursprünglichen Plan war ein Zuweg von Norden her geplant, der unserem Zweck vollständig gedient hätte. Diese Möglichkeit besteht nach aktueller Planung nicht mehr.

Wir erfuhren von Frau Große Vogelsang, dass unsere westliche Nachbarschaft sämtlich Pachtangebote bzw. Wegerecht erhält, womit sie genau der o.a. Pflicht nachkommen können. Um eben diese gleiche Möglichkeit baten wir Sie, welches Sie weiterhin ablehnen.

Wir können daher die aktuelle Planung nicht akzeptieren, da sie automatisch bedeutet, dass wir der auferlegten Pflicht nicht nachkommen können. Über die Jahre wächst somit auch das Risiko, durch Astfall schwere Schäden, mitunter sogar Personenschäden in unserem und Nachbars Garten zu erleiden.

Wir baten Sie außerdem mehrfach um Nennung der Kontaktdaten der Käufer des nördlichen Grundstücks, was Sie bisher verweigerten. Hierfür können wir nur Unverständnis äußern und vermuten hier Verkaufstaktik, um aus wirtschaftlichen Interessen einen möglichst hohen Preis vom künftigen Käufer zu erzielen.

Das wirtschaftliche Interesse darf jedoch nach unserer Auffassung nicht über der Sicherheit für Sachen und Personen stehen.

Wir möchten Sie noch einmal herzlich bitten, uns eine der oben beschriebenen Möglichkeiten zu eröffnen, und bitten um Erörterung im Umwelt- und Planungsausschuss.

Abwägung:

Nachfolgender Sachverhalt wurde den Einwendern am 22.05.2013 mitgeteilt, nachdem ein Kauf der Grünfläche abgelehnt worden ist. Das Grundstück des Einwenders wäre nur anfahrbar gewesen, wenn er die nördlich an sein Grundstück angrenzende private Grünfläche erworben hätte.

In der Zwischenzeit wurden Gespräche mit den Grundstücksbewerbern geführt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch die Bäume bzw. den dadurch bedingten Abstand der Baugrenze wurden die Grundstücke am Liszt-Weg neu aufgeteilt und vergeben. Diese Neuaufteilung bringt auch eine Verlegung des Weges nach Westen mit sich.

Den Kauf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche hinter Ihrem Grundstück haben Sie abgelehnt. Eine Verpachtung an dieser Stelle kommt nicht betracht, da die Gemeinde Ostbevern nicht im Eigentum dieser Fläche bleiben wird.

Wie bereits in meinem Schreiben vom 23.02.2013 angesprochen, soll kein Wegerecht eingerichtet werden. Die zukünftigen Grundstücksbewerber sind nicht bereit, dieses zu übernehmen. Aus Sicht der Gemeinde durchaus nachvollziehbar, da dadurch die Gartengestaltung immens eingeschränkt wird.

Der Umwelt- und Planungsausschuss wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 23.05.2013 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes zu fassen.

Diese Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet unter anderem die aufgrund der neuen Grundstücksaufteilung, die in Kooperation mit den Grundstücksbewerbern entwickelt worden ist, notwendige Verlegung des Weges. Eine Anfahrbarkeit für Ihr Grundstück ist damit nicht mehr gegeben.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden Sie als angrenzender Grundstückseigentümer beteiligt und haben die Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben.

Beantwortung Schreiben vom 28.05.2013:

Ich beziehe mich auf den bisher bereits geführten Schriftverkehr zwischen der Gemeinde Ostbevern und Ihnen.

Der Kaufvertrag im Jahr 1997 wurde zwischen der Gemeinde Ostbevern und ge-geschlossen. Eine vertragliche Verpflichtung zum Erhalt dieser Bäume kann ich im Kaufvertrag nicht erkennen.

Die von Ihnen angesprochenen Bäume sind im Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ als erhaltenswert festgesetzt.

Bereits im Jahr 1997 hat der Bebauungsplan eine nördlich an Ihr Grundstück angrenzende Wohnbebauung vorgesehen. Seinerzeit war die Festsetzung der Baugrenze teilweise bis auf 3 m an die Bäume geplant. Eine Pflege über den Acker war somit niemals vorgesehen. Eine Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und damit verbundene Pflege der Bäume, die sicherlich nicht jährlich erfolgen muss, ist vom Bartok-Weg aus zu realisieren. Mit diesem Wissen wurde das Grundstück erworben.

*Mit der aktuellen Bauleitplanung wurde der durch die Grundstückseigentümer einzuhaltenden Verkehrssicherungspflicht für die Bäume entgegen gekommen, indem ein Abstand von 25 m mit den Hauptbaukörpern zu der Grundstücksgrenze gewählt wurde. Einen Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ und des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ habe ich diesem Schreiben beigelegt.
(Die Bebauungsplanauszüge werden in der Sitzung vorgestellt.)*

Den Kauf der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche hinter Ihrem Grundstück haben Sie abgelehnt. Der Kaufpreis wurde durch den Umlegungsausschuss im Rahmen des Umlegungsverfahrens auf 60 €/m² festgelegt. Vorsitzender dieses Ausschusses ist Dr. Linder, der auch die Funktion des Vorsitzenden beim Gutachterausschuss des Kreises Warendorf bekleidet. Eine Bescheinigung des Geschäftsführers des Umlegungsausschusses habe ich diesem Schreiben beigelegt.

Die Kontaktdaten der Käufer werden aus Datenschutzgründen erst an Dritte weitergegeben, wenn der Kaufvertrag unterzeichnet worden ist. Für das Grundstück, welches nördlich an Ihres grenzt, ist der Beurkundungstermin für den 06.06.2013 vorgesehen. Im Anschluss daran, kann mit Zustimmung der zukünftigen Grundstückseigentümer, die Nennung der Kontaktdaten erfolgen. Ich hoffe, Sie haben für diese Vorgehensweise Verständnis.

Eine von Ihnen angesprochene Verkaufstaktik kann ich gänzlich ausschließen. Die Preise für die Baugrundstücke bekommt jeder Bürger, der sich bei Frau Große Vogelsang erkundigt, mitgeteilt. So wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche in dem gesamten Gebiet für 60 €/m² veräußert. Alle Kaufverträge werden nach Zustimmung des Rates der Gemeinde Ostbevern bzw. vorbehaltlich der Zustimmung des Rates geschlossen. Dieser legt unter Berücksichtigung der beschlossenen Grundstückswerte des Umlegungsausschusses fest, zu welchem Preis die Flächen durch die Gemeinde Ostbevern veräußert werden. Somit kann eine Gleichbehandlung aller Erwerber sicher gestellt werden.

Auf Einzelheiten kann in der Sitzung eingegangen werden.

Seitens der Gemeinde Ostbevern ist eine Einschränkung des Einwenders durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ nicht zu erkennen.

Der Anregung wird somit nicht nachgekommen.