4.Mai 2009 17:05 ... Nr. 5353 S. 1

1

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
II 61 Stadt- u. Raumplanung
Frau Schwarz

Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke
Änderungsvorschlag im Bereich der „K2"-Festsetzung

Erklärung

Auf der Infoveranstaltung am 27.04.2009 wurden mit den eingeladenen Anliegern Brücker Hang 2 – 20 die Problematik der Umsetzung des festgesetzten Kompensationsstreifens K2 erörtert. Es wurden mehrere Varianten in reduzierter Form als Ersatz für o.g. 5-m-Grünstreifen angesprochen.

Nachfolgend wird angeregt:

[X] a) die Festsetzung 6.2 Kompensationsmaßnahmen K2 ersatzlos aus o.g. Bebauungsplan zu streichen. Damit entfällt der im Bebauungsplan festgesetzte 5 m breite K2-Grünstreifen. Für die damit entfallenden 4.550 Wertepunkte ist ein entsprechender Ersatz zu erbringen.

[X] b) die Festsetzung 11.8 Bodenauftrag-Bodenabtrag ersatzlos zu streichen und die Ausbildung von Mauern bis max. 1,00 m Höhe an der hinteren Grundstücksgrenze zuzulassen.

Eine Mauer mit Begrünung

Wipperfürth, den 3. 5. 09

2

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
II 61 Stadt- u. Raumplanung

[redacted]
51688 Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke
Änderungsvorschlag im Bereich der „K2"-Festsetzung

Stadt Wipperfürth
11. Mai 2009
DEZ ... II ...

Erklärung

Auf der Infoveranstaltung am 27.04.2009 wurden mit den eingeladenen Anliegern Brücker Hang 2 – 20 die Problematik der Umsetzung des festgesetzten Kompensationsstreifens K2 erörtert. Es wurden mehrere Varianten in reduzierter Form als Ersatz für o.g. 5-m-Grünstreifen angesprochen.

Nachfolgend wird angeregt:

[ ] a) die Festsetzung 6.2 Kompensationsmaßnahmen K2 ersatzlos aus o.g. Bebauungsplan zu streichen. Damit entfällt der im Bebauungsplan festgesetzte 5 m breite K2-Grünstreifen. Für die damit entfallenden 4.550 Wertepunkte ist ein entsprechender Ersatz zu erbringen.

[X] b) die Festsetzung 11.8 Bodenauftrag-Bodenabtrag ersatzlos zu streichen und die Ausbildung von Mauern bis max. 1,00 m Höhe an der hinteren Grundstücksgrenze zuzulassen.

Wipperfürth, den 08.05.2009

3

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
II 61 Stadt- u. Raumplanung

Stadt Wipperfürth
11. Mai 2009
DEZ. ..... AKZ: .....

Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke
Änderungsvorschlag im Bereich der „K2"-Festsetzung

Erklärung

Auf der Infoveranstaltung am 27.04.2009 wurden mit den eingeladenen Anliegern Brücker Hang 2 – 20 die Problematik der Umsetzung des festgesetzten Kompensationsstreifens K2 erörtert. Es wurden mehrere Varianten in reduzierter Form als Ersatz für o.g. 5-m-Grünstreifen angesprochen.

Nachfolgend wird angeregt:

☒ a) die Festsetzung 6.2 Kompensationsmaßnahmen K2 ersatzlos aus o.g. Bebauungsplan zu streichen. Damit entfällt der im Bebauungsplan festgesetzte 5 m breite K2-Grünstreifen. Für die damit entfallenden 4.550 Wertepunkte ist ein entsprechender Ersatz zu erbringen.

☒ b) die Festsetzung 11.8 Bodenauftrag-Bodenabtrag ersatzlos zu streichen und die Ausbildung von Mauern bis max. 1,00 m Höhe an der hinteren Grundstücksgrenze zuzulassen.

Wipperfürth, den 10.05.2009

4

[redacted] Brücker Hang 2, 51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
11. Mai 2009
DEZ. II AKZ: 61

[redacted]
Brücker Hang 2
51688 Wipperfürth
Tel.: 0 22 67 [redacted]

An das Bauamt
Wipperfürth

10.05.09

Bebauungsplan NR.76

zu Punkt a)
Wir möchten darauf hinweisen,dass in dem K2 Streifen der von Ihnen festgesetzte Revisionsschacht liegt.

zu Punkt b)
-Zulassung von Mauern bis 1,0m Höhe in gerade aufgesetzter Form
-Mauern sind mit Rankenpflanzen zu begrünen
-Pflege und Schnitt müsste mit den Nachbarn vereinbart werden, da dies von unserer Seite schlecht realisierbar ist.

Wir sind nachträglich bereit, die von uns seit September 2006 mit Absprache vom Bauamt errichtete Mauer auf unsere Kosten zu begrünen.Der erste Versuch diesbezüglich ist leider aufgrund fehlender Kompromißbereitschaft fehlgeschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

5

[redacted]

51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
11. Mai 2009
DEZ. Fb II Aktz.: 61

63 3 rl.
Pf
b.R.
9/2009

An den Bürgermeister der
Stadt Wipperfürth
Herrn Guido Forsting
Markt 1

51688 Wipperfürth

Wipperfürth, den 08.05.2009

Baugebiet Hilgersbrücke, Wipperfürth – Hämmern
Bebauungsplan Nr. 76 – Kompensationsstreifen Nr. 2 (K2)
Ggf. Planänderungsverfahren

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Forsting,

Wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 31.10.2008, den am 19.11.2008 stattgefundenen Lokaltermin, an dem Sie selbst teilgenommen hatten, sowie das seitens Ihrer Mitarbeiter des Liegenschaftsamtes organisierten Treffens mit allen Beteiligten im Bereich des K2 am 27.04.2009 im Kindergarten St. Anna in Hämmern.

Alle Unterzeichner haben den Ihrerseits anberaumten Termin begrüßt, um eine gütliche Einigung zwischen den Beteiligten zu erreichen.
Auch Ihre Mitarbeiter waren im Termin merklich motiviert das gleiche Ziel zu verfolgen, wenngleich die Schuld an der herrschenden Situation nur bei ihnen selbst, respektive bei den verantwortlichen Ihres Bauamtes zu suchen ist.

Im anschließenden Treffen aller Unterzeichner wurde die Bitte Ihrer Mitarbeiter zur Ausarbeitung eines Kompromissvorschlags dennoch konstruktiv aufgenommen und umgesetzt.

Aufgrund der weiterhin vorherrschenden Ignoranz und Uneinsichtigkeit der „Gegenparteien", die amtlichen Vorgaben des Bebauungsplans zu akzeptieren bzw. „verstehen" zu wollen, sowie die zwischenzeitlich vorgekommenen erheblichen und verabscheuungswürdigen persönlichen Beleidigungen und Verleumdungen, die wir erfahren mussten, wird es von unserer Seite nunmehr **keinen** vom aktuellen Bebauungsplan abweichenden Kompromissvorschlag geben.

Zudem haben wir auf Anfrage erfahren müssen, dass alle Erwerber der „Gegenparteien", hingegen deren eigenen Schilderungen, seitens des Grundstücksverkäufers hinsichtlich der Verpflichtung zur Anlage und der Beschaffenheit des K2 und auch über das dort bestehende Bebauungsverbot detailliert informiert wurden. Dies geschah lt. Aussage des Grundstücksverkäufers immer im Notartermin, bereits aber auch vorher in den Verkaufsverhandlungen und bei den teilweise erfolgten Grundstücksbesichtigungen.

Der Kompensationsstreifen, der nicht nur ihnen für die Flächenbilanz der Gemeinde dient, sondern auch als Trennung zwischen den Grundstücken (u.a. als Sichtschutz), war für uns alle ein wesentlicher Grund zur Entscheidung für den Grundstückskauf.

Kommt dieser Kompensationsstreifen in der ursprünglichen Form nun nicht zustande, sehen wir dies auch als wesentliche Wertminderung unserer eigenen Grundstücke und deren Aufbauten, die wir nicht hinnehmen werden!

Wir erwarten nunmehr von Ihnen, dass Sie die Mitarbeiter Ihrer Baubehörde nunmehr endlich dazu anhalten ihrer Aufgabe zur Kontrolle der Einhaltung von Vorschriften nachzukommen und eventuelle Zuwiderhandlungen entsprechend zu ahnden bzw. das gültige Recht durchsetzen.
Uns ist bekannt, dass die Häuser Brücker Hang 2, 4 und 8 unter Aufsicht und nach expliziter Genehmigung Ihres Bauamtes gebaut wurden. Wir wissen auch, dass es die Aufgabe Ihres Bauamtes ist die Vorgaben des Bebauungsplanes zu überwachen bzw. umzusetzen. Danach brauchen wir uns alle wohl nicht mehr die Frage zu stellen, wo der Fehler liegt.

Wir alle bedauern diese Entwicklung sehr, zumal Ihre Herren Funcke und Siebenmorgen zur Befriedung der Situation einen sehr hohen Einsatz gezeigt haben, für den wir uns alle an dieser Stelle nochmals herzlich bedanken.

Sie sind nun aufgefordert, geschätzter Herr Bürgermeister Forsting, nunmehr den gültigen Bebauungsplan Nr. 76 und hierin insbesondere die Anlage des K2 in **aller** Konsequenz umzusetzen und uns zeitnah über die Entwicklung unterrichtet zu halten.

Ihrer Antwort auf dieses Schreiben, worin Sie Ihre weitere Vorgehensweise bitte hinreichend erläutern wollen, sehen wir bis zum 22.05.2009 entgegen. Darüber hinaus behalten wir uns entsprechende Weiterungen vor.

Mit bürgerlichen Grüßen

10 Unterschriften

6

Von: [redacted]
Gesendet: Samstag, 23. Mai 2009 01:07
An: Forsting, Guido
Cc: [redacted]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 76 - Hilgersbrücke - hier: Schreiben vom 08.05.2009 w/ K2

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Forsting,

mit großem Bedauern mußten meine Frau und ich sowie meine ebenfalls betroffenen Nachbarn heute zur Kenntnis nehmen, dass Sie auf unser rubriziertes Schreiben vom 08.05.2009 (s. Anhang) innerhalb der genannten Frist nicht geantwortet haben.

Darüber hinaus mußten wir zufällig zur Kenntnis nehmen, dass am kommenden Mittwoch, den 27.05.2009 um 17:00 Uhr, eine öffentliche Sitzung des "Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt" statt findet.
Aus der öffentlichen "Einladung" zu dieser Sitzung ist zu entnehmen, das die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 thematisiert wird.
Warum wurden wir als Betroffene, und wie in unserem Schreiben erbeten, nicht darüber informiert ?
Absicht, Kalkül oder eine neuerliche Panne in Ihrem Bauamt ?

Mit Blick auf die am 27.04.2009 stattgefundene "Informationsveranstaltung" eine aus unserer Sicht mehr als merkwürdig vorgehensweise.
Müssen wir davon ausgehen, dass die Entscheidung zum K2 in Ihrem Hause bereits vor der "Informationsveranstaltung" gefallen war ? Haben Sie uns im nachhinein betrachtet etwa für eine "Alibi-Veranstaltung" unsere kostbare Zeit gestohlen ?

Aktuell gültiges Recht ist der vorhandene Bebauungsplan mit dem darin enthaltenen Kompensationsstreifen Nr. 2 auf dessen Anlage wir Betroffenen bestehen.
Wozu also eine 4. vereinfachte Änderung ?
U.a dieser Kompensationsstreifen hat uns alle damals dazu bewogen unsere Grundstücke zu kaufen !

Wir haben immer noch die Hoffnung, das Sie, sehr geschätzter Herr Bürgermeister Forsting, darum bemüht sind gültiges Recht umzusetzen, die Fehler Ihrer Baubehörde zu korrigieren und nicht dem kollektiven Gedächtnisschwund unserer Gegenpartei auf den Leim gehen.

Vorschnelle und unbedachte Aktionen sind Sie sicherlich bemüht zu vermeiden !!!

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

27.08.2009

HOPFGARTENRECHTSANWÄLTE

Stadt Wipperfürth
27. Mai 2009
Dez. ... Aktz ...

Hopfgarten Rechtsanwälte · Postfach 13 13 64 · 42040 Wuppertal

Per Telefax: 02267/64311

Der Oberbürgermeister der
Stadt Wipperfürth
Markt 1
51688 Wipperfürth

Nachfolgend per Post

Datum:	22.05.2009
Unser Zeichen:	021 28/09Ö 4 IV-os
Dezernat:	Klaus Schramеyer
Sekretariat:	Frau Oswald, Frau Tigges-Meyer
Durchwahl:	0202/49393-330/332
E-Mail:	schrameyer@hopfgarten.de

Dr. Günter Hopfgarten
Klaus Schrameyer
Rainer Reinold
Dr. Manfred Fuhrmann
Dr. Jörn Rosenkaymer [1]
Klaus Soop [1,2]
Iris Wrobel [1,2]
Christine Blaß
Andrea Post [3]
Martin Heß
Alexander Philipp [5]
Matthias Becker [3]
Stephan Deiters
Christoph von Hartmann [1]
Thomas Brinkmann [4]
Silke Allerdissen [3]
Mark Winking
Dr. Astrid Engelhardt [4]
Esther Stoeber [1]
Dr. Karsten Schaudinn
Marcus Favre
Sonja Winkelnkemper [2]
Sebastian Mosek
Dr. Björn Goslar
Derthe Tallan, LL.M.
Andreas Bollig
Nora Henschel [1]

1 Mediator
Fachanwalt / Fachanwältin für
2 Familienrecht
3 Arbeitsrecht
4 Versicherungsrecht
5 Bau- und Architektenrecht
6 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
7 Sozialrecht

Friedrichstraße 51
(Friedrichsarkaden)
42105 Wuppertal
Telefon (0202) 49 39 39
Telefax (0202) 49 39 304
www.hopfgarten.de

Stadtsparkasse Wuppertal
BLZ: 330 500 00
Konto: 461 376

Deutsche Bank AG
BLZ: 330 700 24
Konto: 14 35 254

USt-IdNr.: DE121107341

B-Plan Nr. 76 „Hilgersbrücke"
hier: [redacted]/. Stadt Wipperfürth

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Versprechen, eine auf uns lautenden Vollmacht nachzureichen, zeigen wir hiermit die Interessenvertretung an nachstehender Anlieger Brücker Hang, Wipperfürth.
Gegenstand des uns erteilten Mandates ist die unter anderem jüngst noch mit an Sie gerichtetem Anschreiben der Mandanten vom 08.05.09 geäußerte Besorgnis, dass die Stadt Wipperfürth – anstelle seine diesbezüglichen Bestimmungen durchzusetzen und bauliches Unrecht zu beseitigen – schlicht beabsichtigt, nachfolgende Bestimmungen des B-Plans Nr. 76 ersatzlos aufzuheben.

Damit sind unsere Mandanten in keinster Weise einverstanden und werden sich mit allen rechtlichen Mitteln hiergegen zu wehren wissen.

Um überhaupt das dortige Gebiet als Neubaugebiet erschließen und ausweisen zu können, sind in dem B-Plan zum Umweltschutz ergänzende Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Ziffer 6. vorgenommen worden. Vermutlich waren aber unter anderem auch diese Maßnahmen erforderlich, um vorliegenden Landschaftsplänen zu genügen.

So ist zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zu 6.2 bestimmt worden:

> *„Bindung für das Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.*
>
> *Kompensationsmaßnahme K 2*
> *Innerhalb der Flächen mit der Kennziffer K 2 sind gemäß den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dichte Misch- oder Schnitthecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen."*

Aus gleichem Grundgedanken, aber auch mit Blick auf die Topografie und teilweise doch recht dichte Bebauung, bestimmt der B-Plan zu Ziffer 11.8:

> ***„Bodenauftrag – Bodenabtrag***
> *In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 8 jeweils maximal bis zu 1,00 m über natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen kann maximal im Verhältnis 1 : 1,5 ab- und aufgeböscht werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m und einer Neigung bis 70 ° zulässig und sind zu begrünen."*

Unsere Mandanten haben ebenso wie die „auf der anderen Seite ansässigen" Anlieger von der Firma Domicil Erschließungsträger GmbH gekauft, nicht nur in Kenntnis, sondern unter Zugrundelegung dieses Bebauungsplans mit diesen ausgewiesenen Schutzmaßnahmen und Kompensationsflächen.
Nicht zuletzt aufgrund eines entsprechend ausgebildeten „grünen Gewissens" hätten unsere Mandanten auf keinen Fall und erst recht nicht zu diesen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen erworben, ohne diese Kompensationsflächen und Umweltschutzmaßnahmen im B-Plan.

Unsere Mandanten haben sich hieran gehalten – sie müssen nun jedoch feststellen, dass die gegenüberliegenden Anlieger offensichtlich dieses in keinster Weise schert.
So haben die Anlieger Eheleute Böhmer (Brücker Hang 2) und Eheleute Wege (Brücker Hang 4) entgegen den Vorgaben des B-Plans in die freizuhaltende Kompensationsfläche stattdessen Mauern – obendrein noch laienhaft und einsturzgefährdet! – errichtet mit der Absicht, das Gelände aufzuschütten, um es zu terrassieren und somit zu optimieren.

So haben die Eheleute Böhmer darüber hinaus eine Terrasse und einen Garagenanbau in der freizuhaltenden Kompensationsfläche K 2 errichtet.

Jetzt, wo unsere Mandanten die Bauaufsicht anmahnen, wird allen Ernstes nach Durchführung einer Anhörung am 27.04.09 von Abteilung II 61 „angeregt", die Festsetzung Ziffer 6.2 und 11.8 *„ersatzlos zu streichen"*.

Hierfür besteht absolut kein Verständnis.
Dies tritt den Umwelt- und Landschaftsschutz mit Füßen!
Wir können uns nicht vorstellen, dass die Stadtspitze *„der ältesten Stadt im Bergischen Land"*, die in ihrer Internetpräsentation sich als in unberührter Natur eingebettet und *„grüne Stadt"* auch bildlich darstellt, tatsächlich in der laut Internetankündigung geplanten nächsten *„Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 27.05.2009"* schlicht diese Umweltschutzvorschriften ersatzlos streichen will.

Stattdessen wäre vielmehr zu erwarten, dass offenbar „schwarz" errichtete bauliche Maßnahmen in Form von dort nicht genehmigungsfähiger Mauern, Anschüttungen pp. nicht nur missbilligt, sondern Gebotsmaßnahmen nach §§ 175 ff BauGB zur Durchführung und zum Schutze des einmal errichteten B-Plans ergriffen werden.
Was steht eigentlich dem entgegen, den im B-Plan eingerichteten Kompensationsstreifen zu schützen durch Anordnung und Durchsetzung eines Pflanzgebotes nach § 178 BauGB?

Was steht eigentlich entgegen, die unzulässig vorgenommenen Terrassenbauten und Anschüttungen beseitigen zu lassen durch Durchführung und Durchsetzung eines Zurückbaugebotes gemäß § 179 BauGB?

Dies gilt abgesehen davon, dass wir auch unabhängig davon auf zivilrechtlichem Wege die jeweiligen Störer / Nachbarn auftragsgemäß vor den Zivilgerichten auf Beseitigung in Anspruch nehmen werden.

Wir möchten an dieser Stelle nun wirklich nicht drohen, müssen jedoch darauf hinweisen, dass wir beauftragt sind, nicht nur eine etwaig beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes mit Normenkontrollverfahren anzugreifen, sondern wir die Stadt auf Schadensersatz für einen jeden der diesseits vertretenen Erwerber in Anspruch nehmen müssen. Ein jeder der Mandanten hätte nicht gebaut, hätte er gewusst, dass die *„grünen Elemente"* aus dem B-Plan anschließend kurzerhand wieder herausgestrichen würden.

Mit freundlicher Begrüßung
Hopfgarten Rechtsanwälte
durch:

(Klaus Schrameyer)
Rechtsanwalt

8

HOPFGARTENRECHTSANWÄLTE

Hopfgarten Rechtsanwälte · Postfach 13 13 64 · 42040 Wuppertal

Per Telefax: 02267/64311

Der Bürgermeister
- Stadt- und Raumplanung -
Markt 1
51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
13. Juli 2009
DEZ. ... Aktz. ...

Nachfolgend per Post

Datum: 06.07.2009
Unser Zeichen: 02128/09Ö V IV-os
Dezernat: Klaus Schrameyer
Sekretariat: Frau Oswald, Frau Tigges-Meyer
Durchwahl: 0202/49393-330/332
E-Mail: schrameyer@hopfgarten.de

B-Plan Nr. 76 Hilgersbrücke
vereinfachtes Änderungsverfahren
hier: [redacted] /. Stadt Wipperfürth

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir bereits mit dem der Einfachheit halber Ihnen in Kopie noch einmal anbeigefügtem Anschreiben vom 22.05.09 angezeigt hatten, vertreten wir die rechtlichen Interessen der betroffenen Anwohner des Gebiets des o.g. B-Plans, nämlich

[redacted]

Dr. Günter Hopfgarten
Klaus Schrameyer
Heiner Reinold
Dr. Manfred Fuhrmann
Dr. Jörn Rosenkaymer [5]
Klaus Sopp [4,5]
Iris Wrobel [1,2]
Christine Blaß
Andrea Post [3]
Martin Heß [4]
Alexander Philipp [6]
Matthias Becker [4]
Stephan Deiters
Christoph von Hartmann [5]
Thomas Brinkmann [7]
Silke Allerdissen [3]
Mark Wilmking
Dr. Astrid Engelhardt [2]
Esther Stoeber [4]
Dr. Karsten Schaudinn
Marcus Favro
Sonja Winkelnkemper [3]
Sebastian Mesek
Dr. Björn Goslar
Dorthe Tallan, LL.M.
Andreas Bollig
Nora Henschel [1]

1 Mediatorin

Fachanwalt / Fachanwältin für

2 Familienrecht
3 Arbeitsrecht
4 Versicherungsrecht
5 Bau- und Architektenrecht
6 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
7 Sozialrecht
8 Handels- und Gesellschaftsrecht

Friedrichstraße 51
(Friedrichsarkaden)
42105 Wuppertal
Telefon (0202) 49 39 39
Telefax (0202) 49 39 321
www.hopfgarten.de

Stadtsparkasse Wuppertal
BLZ: 330 500 00
Konto: 461 376

Deutsche Bank AG
BLZ: 330 700 24
Konto: 14 35 254

USt-IdNr.: DE121107341

[redacted] 51688 Wipperfürth.

Befremdlicherweise haben wir von Ihnen noch nicht einmal eine Eingangsbestätigung auf unsere Bestellungsschrift vom 22.05.09 erhalten.

Mit Rundschreiben vom 09.06.09 haben Sie unsere Mandanten angeschrieben und davon unterrichtet, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung vom 27.05.09 das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 Hilgershöhe eingeleitet habe. Sie geben Gelegenheit zur Bürgeranhörung bis zum 10.07.09.
Namens und in Vollmacht der o.g. Mandanten/Anwohner nehmen wir zur der beabsichtigten Planänderung wie folgt Stellung:

I.

Gemäß uns vorliegender Einladung nebst Beschlussentwurf zu TOP 1.4.4 handelte es sich korrekt angesprochen um ein vereinfachtes Verfahren im Sinne von § 13 BauGB.

Wenn wir sehen, dass die Einladung erst am 23.05.09 zugestellt worden ist, fragen wir an dieser Stelle, weshalb zwar die auf der dritten Seite angesprochenen Schreiben, nicht jedoch unser Anschreiben vom 22.05.09, welches noch am gleichen Abend Ihnen per E-Mail zugegangen ist, beigefügt gewesen ist?

II.

Wir erachten die Absicht der Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 vorliegend für unzulässig.

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 ist lediglich zulässig, wenn dadurch

„die Grundzüge der Planung nicht berührt werden".

Gedacht ist dieses Verfahren nur dazu, etwaige *„leichte"* inhaltliche Mängel eines Bebauungsplans zu beseitigen (vgl. BVerwG, Beschl. vom 02.09.1989, NVwZ 1990, 361/362).

Ob die der Satzung insgesamt zugrundeliegende planerische Konzeption dadurch unverändert bleibt, ist in einer Gesamtschau zu ermitteln.
Dabei sind die grundsätzlichen Feststellungen des Bebauungsplans beziehungsweise der planerische Gehalt der Satzung und die entsprechenden Begründungen einer planerischen Grundkonzeption herauszuarbeiten, denen die jeweilige Satzung auch nach der Änderung oder Ergänzung noch entsprechen muss.

Vor dem Hintergrund dieser Anforderung ist das Verfahren nach § 13 nicht zulässig, sondern ist das Regelverfahren zu wählen.
Denn dass es hier nicht um die Beseitigung *„leichter Mängel"* des B-Plans geht, zeigt bereits die von Ihnen selbst dazu herausgegebene Begründung, der Einfachheit halber ebenfalls in Anlage anbeigefügt.
Plakativ wird dieses jedoch in Folgendem:

Die SPD-Fraktion hat die Ihnen ebenfalls in Anlage der Einfachheit halber in Kopie anbeigefügte Sitzungsanfrage vom 11.06.09 an die Verwaltung gerichtet. Darin zeigt sich die SPD-Fraktion ob des Umfangs der beabsichtigten Änderung besorgt.

Schon allein, dass eine solche Reaktion einer Ratsfraktion darauf erfolgt ist, zeigt hinreichend, dass es sich hierbei sicherlich nicht um die Beseitigung von *„leichten"* Unzulänglichkeiten und Mängel eines bestehenden B-Plans handelt.

Dies wird von ihnen aber auch bestätigt in Ihrer Antwort vom 23.06.09, die wir zur Komplettierung ebenfalls anbeifügen.
Dabei heben Sie ja selbst die Gewichtigkeit der vorliegenden Änderung hervor, indem Sie zu Ziffer 1. im zweiten Absatz darauf hinweisen, dass dieser Fall mit bisherigen Änderungsverfahren nicht vergleichbar sei, Sie mithin Fälle von ähnlichem Gewicht nicht kennen würden.

III.

Die von uns vertretenen „Anlieger" sind über alle Maßen besorgt und sind durch die beabsichtigte Änderung auch direkt betroffen.
Die Art und Weise ihrer Betroffenheit ist von uns bereits dargestellt worden in unserem Anschreiben vom 22.05.09 – der dortige Inhalt wird wiederholt und zum Gegenstand auch unseres Vorbringens in diesem Anhörungsverfahren genommen.

Die jetzige geplante vereinfachte Änderung ist – wie die Durchnummerierung zeigt – bereits die vierte Änderung dieses doch verhältnismäßig jungen B-Plans.
Ohne Ihnen zu nahe treten zu wollen: Dieser B-Plan war sicherlich kein Meisterstück.
Dies ändert aber nichts daran, dass der Bauträger, die Firma domicil, seinerzeit in die Werbung gegangen ist und unter anderem auch unsere Mandanten als Bauherren hat gewinnen können.
Dieselben haben allesamt gebaut in dem Gedanken, zwar hier kleine Grundstücke zu bekommen, jedoch gegenüber den Oberliegern durch eine grüne Insel abgeschirmt zu sein und das Gefühl haben zu können, im Grünen zu wohnen.
Ein jeder unserer Mandanten hat davon seine Kaufentscheidung abhängig gemacht, was meint hat gerade einen Unterlieger-Bauplatz gekauft und hätte ansonsten einen der Oberlieger-Plätze genommen, hätte er gewusst, dass nun die Oberlieger nicht nur lediglich mit einer Vorgarten-Hecke von ihnen getrennt werden sollen, sondern ihre Terrassenbauten pp. bis an die Grundstücksgrenze heranschieben können, um ihnen dann *„in die Suppenteller zu schauen"*.

Insofern hatten die Festsetzungen des B-Plans, die nun geändert werden sollen, also insbesondere die K2-Fläche, nachbarschützenden Charakter.

Nach dem jetzt geplanten Änderungsentwurf – ebenfalls in Kopie anbeigefügt – bleibt von der früheren Kompensationsmaßnahme K2 nichts, aber auch letztlich gar nichts über.
Die verbleibende Heckenbepflanzung ist gegenüber der früheren Pflanzliste, die sogar die Pflanzung von Bäumen vorsah, schlicht ein aliud und nicht etwa nur ein minus.

Für unsere Mandanten ist die beabsichtigte Änderung nicht akzeptabel.
Dieses einmal deshalb, weil dadurch baurechtswidrige Bauten nachträglich jetzt sanktioniert werden. Wir verweisen auf die bereits bestehenden, nach jetzigem B-Plan rechtswidrigen Mauern, Aufschüttungen, Terrassenbauten pp.

Für unsere Mandanten ist dieses deswegen des Weiteren nicht akzeptabel, weil durch Verschmälerung des Streifens und Herausrücken der Baugrenzen gleichzeitig damit dem Vorschieben weiterer ähnlicher Bauten der Oberlieger, namentlich Terrassen, Spielplätze pp. nach vorangegangenem Aufschütten Vorschub geleistet wird.

Zudem können unsere Mandanten dieses deswegen nicht hinnehmen, weil es an einer Ausgewogenheit fehlt:

Alle vier Änderungen dieses B-Plans sind schlicht und ergreifend auf Kosten und zu Lasten der Unterlieger gegangen – nicht eine einzige nimmt die Oberlieger in die Pflicht.
Wir wollen hier nicht an dieser Stelle Stammtischparolen wiederholen, können jedoch nicht umhin festzustellen, dass wir in allen Begründungen lesen, dass die beabsichtigten beziehungsweisen früher durchgeführten Planänderungen deswegen befürwortet werden, weil dadurch personelle und finanzielle Ressourcen der Stadt geschützt werden und die Firma domicil finanziell die Kosten trägt.
Wenn es darum geht, das bisher unverkäufliche vierte Baugrundstück an den Mann zu bringen, entspricht dieses sicherlich nicht dem Gehalt von § 13 oder auch § 3 BauGB.

Unsere Mandanten haben jedoch versucht, ausgleichend zu wirken. Sie haben einen Alternativvorschlag erarbeitet und diesen mit der als

Anlage H 10

anbeigefügten schriftlichen Einladung zu einer Nachbarschaftsversammlung am 17.05. an alle beteiligten Nachbarn gegeben.
Dieses ist von Seiten der Oberlieger abgelehnt worden.
In persönlichen Gesprächen wird nun auch ganz unumwunden von diesen die Ausschlagung dieser Einladung damit, man sähe beim derzeitigen Sach- und Streitstand überhaupt keine Veranlassung, sich auf einen Vergleichsvorschlag zu einigen, da die Behörde fest entschlossen sei, ihnen sogar noch weitergehendes Baurecht zu erteilen.

Dieser Vorschlag wird ausdrücklich als Kompromissvorschlag wiederholt.
Dieser ist abgesprochen mit allen unseren Mandanten, also sämtlichen „Unterliegern".
Dieser ist unseres Erachtens geeignet, angemessen alle beteiligten Interessen zu berücksichtigen.

Wir bitten um Stellungnahme, ob sich diesem die Behörde anschließen kann.

IV.

Wir bitten um Mitteilung, ob über die Bürgerbeteiligung hinaus auch eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat, gegebenenfalls welche Fachbehörden beteiligt worden sind mit welchem Ergebnis.

HOPFGARTENRECHTSANWÄLTE

Für eine Eingangsbestätigung im vorliegenden Fall wären wir Ihnen dankbar.

Mit freundlicher Begrüßung
Hopfgarten Rechtsanwälte
durch

(Klaus Schrameyer)
Rechtsanwalt

HOPFGARTENRECHTSANWÄLTE

Hopfgarten Rechtsanwälte · Postfach 13 13 63 · 42040 Wuppertal
Per Telefax: 02267/64311

Der Oberbürgermeister der
Stadt Wipperfürth
Markt 1
51688 Wipperfürth

Nachfolgend per Post

Dr. Günter Hopfgarten
Klaus Schrameyer
Heiner Reinold
Dr. Manfred Fuhrmann
Dr. Jörn Rosenkaymer [1]
Klaus Sopp [4,5]
Iris Wrobel [1,2]
Christina Blaß
Andrea Post [2]
Martin Heß
Alexander Philipp [3]
Matthias Becker [6]
Stephan Deiters
Christoph von Hartmann [5]
Thomas Brinkmann [7]
Silke Arendissen [5]
Mark Wilmking
Dr. Astrid Engelhardt [2]
Esther Stoeber [2]
Dr. Karsten Schaudinn
Marcus Farm
Sonja Winselnkemper [5]
Sebastian Masek
Dr. Björn Goslar
Dorthe Tallan, LL.M.
Andreas Bollig
Nora Heneche [1]

1 Notar/in
Fachanwalt/Fachanwältin für
2 Familienrecht
3 Arbeitsrecht
4 Verwaltungsrecht
5 Bau- und Architektenrecht
6 Miet- und Wohnungseigentumsrecht
7 Strafrecht

Datum:	22.05.2009
Unser Zeichen:	02128/09 D 4 IV-os
Dezernat:	Klaus Schrameyer
Sekretariat:	Frau Oswald, Frau Tigges-Meyer
Durchwahl:	0202/49393-330/332
E-Mail:	schrameyer@hopfgarten.de

B-Plan Nr. 76 „Hilgersbrücke"

hier: [redacted] Stadt Wipperfürth

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Versprechen, eine auf uns lautenden Vollmacht nachzureichen, zeigen wir hiermit die Interessenvertretung an nachstehender Anlieger Brücker Hang, Wipperfürth.

Gegenstand des uns erteilten Mandates ist die unter anderem jüngst noch mit an Sie gerichteten Anschreiben der Mandanten vom 08.05.09 geäußerte Besorgnis, dass die Stadt Wipperfürth – anstelle seine diesbezüglichen Bestimmungen durchzusetzen und bauliches Unrecht zu beseitigen – schlicht beabsichtigt, nachfolgende Bestimmungen des B-Plans Nr. 76 ersatzlos aufzuheben.

Damit sind unsere Mandanten in keinster Weise einverstanden und werden sich mit allen rechtlichen Mitteln hiergegen zu wehren wissen.

Friedrichstraße 51
(Friedrichsarkaden)
42105 Wuppertal
Telefon (0202) 49 39 39
Telefax (0202) 49 39 321
www.hopfgarten.de

Stadtsparkasse Wuppertal
BLZ: 330 500 00
Konto: 461 376

Deutsche Bank AG
BLZ: 330 700 24
Konto: 14 35 254

USt-IdNr.: DE121107341

(s. Schr. Nr. 7)

Stadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke
4. Änderung

Begründung

1. Planungsanlass

Bei der Berücksichtigung und Realisierung der für das Baugebiet WA 2 festgesetzten Misch- und Schnittheckenpflanzung der Kompensationsmaßnahme K2 sowie der Geländeprofilierung durch Böschungen und Stützmauern gibt es aus nachbarschaftlicher wie auch aus bau- und planungsrechtlicher Sicht Probleme.

Die bisherigen Bemühungen im nachbarschaftlichen Gespräch, wie auch die der Bauaufsicht haben zu keiner baurechtlich akzeptablen und gestalterisch befriedigenden Lösung geführt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Inhalte der 4. Änderung

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gemäß Ziff. 6.2 o.g. Bebauungsplanes ein 5 m breiter / 65 m langer Pflanzstreifen für Kompensationsmaßnahmen K2 in Form einer mehrreihigen Mischheckenpflanzung festgesetzt. Diese Strauchhecke (325 qm / Biotopwert 4.550 Wertpunkte lt. Bilanzierung LPB) ist Bestandteil der ökologischen Eingriffsausgleichsbilanzierung und soll stadtgestalterisch einer optischen Beeinträchtigung der Unter- und Oberlieger hinsichtlich der räumlichen Dichte der Wohnbebauung im WA 2 entgegen wirken.

Dieser im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsstreifen K2 obliegt in der Umsetzung den abschnittsweise betroffenen Eigentümern der Grundstücke am oberen Straßenabschnitt Brücker Hang. Randbereiche dieses 5 m Pflanzstreifens werden heute durch Stützmauern, Terrassenbefestigungen und Gartenschuppen o.g. Festsetzungen widersprechend in Anspruch genommen.

Eine festsetzungskonforme Strauchheckenbepflanzung ist nicht einmal im Ansatz zu erkennen und bauaufsichtlich kaum durchsetzbar. In den Kaufverträgen mit dem Erschließungsträger demzufolge haben sich die Grundstückseigentümer generell verpflichtet, die Pflanzverpflichtungen des Bebauungsplanes zu erfüllen. Von der gestalterischen Festsetzung Ziffer 11.8 Bodenauftrag – Bodenabtrag ist auf fast allen bebauten Grundstücken im WA 2 abgewichen worden.

2.2 Änderungsinhalte

Mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke sollen die nachbarschaftlich wie auch städtebaulich erkennbaren Probleme bei der Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme K2 und der Grundstücksprofilierung im Baugebiet WA 2 praxisnah gelöst werden.

Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen des K2-Streifens allein durch die Oberlieger entsprechend der Grundstücksaufteilung des Erschließungsträgers damit ist mit einer erkennbaren Einschränkung der Freiflächen in der Gestaltung und Bespielbarkeit durch zu pflanzende 5 m breite Strauchhecke verbunden.

Aus Sicht der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist eine Kompensation auch alternativ zu der festgesetzten K2-Pflanzmaßnahme denkbar und im Interesse einer zügigen Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zu fordern.

Vom Standpunkt der Siedlungsgestaltung ist an der Stelle des Kompensationsstreifens K2 ein Sichtschutz nach wie vor erforderlich. Er kann jedoch auf die Breite einer einreihigen Schnitthecke beschränkt werden.

Der Änderungsentwurf hebt die Kompensationsmaßnahme K2 auf und setzt an deren Stelle einen 1,5 m breiten Pflanzstreifen für eine einreihige Schnitthecke fest.

Diese einreihige Schnitthecke wird in der ökologischen Eingriffsausgleichsbilanzierung mit 1.500 Wertpunkten angenommen. Verbleibt zu der mit 4.600 Wertpunkten aufgeführten Kompensationsmaßnahme K2 ein Defizit von 3.000 Wertpunkten (Methode Ludwig, 1991), die durch eine bebauungsplanexterne Pflanzmaßnahme vertraglich geregelt durch den Erschließungsträger damit erbracht wird.

Der 1,5 m breite Pflanzstreifen ist von baulichen Anlagen und Versiegelungen mit Ausnahme von Zaunpfahlgründungen freizuhalten.

Auf den Grundstücken Brücker Hang Nr. 2 und 4 sind Stützmauern begrünt zulässig. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und des nutzungseinschränkenden Zuschnitts ist hier eine auf die Stützmauerhöhe bezogene Geländenivellierung (Terrasse, Spielflächen) städtebaulich vertretbar. Insbesondere sind die geringen Gebäudeabstände zu den hangabwärts liegenden Wohnhäusern Nr. 16 und 20 von unter 25 m für die Ausbildung von Böschungen ungünstig. In der Örtlichkeit sind bereits entsprechende bauliche Anlagen errichtet worden.

Aus planungsrechtlicher Sicht sollen mit der 4. Planänderung auch einige der für Stellplätze und Terrassenanwalterungen vorgenommenen Bodenaufträge und Bodenabträge über das zulässige Maß nach Ziffer 11.8 der Textlichen Festsetzungen hinaus soweit städtebaulich vertretbar berücksichtigt werden. Damit wird verstärkt dem städtebaulichen Ziel der Einordnung privater Stellplätze auf Wohngrundstücken Rechnung getragen. Für die höher liegenden Baugrundstücke im WA 2 ist die Ausbildung von Terrassenböschungen über 1 m Höhe hangbedingt ausnahmsweise außerhalb des 3 m-Bereiches zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3. Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann, wird die 4. Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Diesbezüglich wird festgestellt, dass keine Vorhaben ermöglicht werden, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind oder Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH oder Vogelschutzgebieten auslösen.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 27.05.2009 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Juni/Juli 2009 durchgeführt.

Wipperfürth, den 03.06.2009

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Stadtratsfraktion Wipperfürth

SPD-Stadtratsfraktion Wipperfürth c/o Frank Mederlet Wilhelmshöhe 6 51688 Wipperfurth

STADTRATS-SPD
Kraft der Erneuerung.

Burgermeister
Rathaus
Marktplatz
51688 Wipperfurth

11.06.2009

Anfrage zur Sitzung des Stadtrates am 23. Juni 2009
B-Plan Verstoße

Die Verwaltung wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche Erkenntnisse hat die Verwaltung daruber, ob und in welchem Ausmaß es weitere ahnlich gelagerte Falle von Verstoßen gegen rechtsgultige Bebauungsplane gibt wie in Hammern? Wenn, ja wo?

2. In welchem Umfang, in etwa, liegen derzeit geahndete/festgestellte Verstoße gegen B-Plan Festsetzungen vor, die auf eine Heilung durch (Bau-)Änderung warten?

3. Sind weitere „Kompromisssversuche" zu erwarten, die mitunter Bauherren und –frauen, die sich B-Plan komform verhalten haben, das Gefuhl bekommen konnten durch einen „Kompromiss" benachteiligt zu werden ?

Begrundung:

Erfolgt mundlich in der Sitzung
Sowie eventuell zusatzliche Fragen

Frank Mederlet und SPD Fraktion

SPD-Stadtratsfraktion:
Wipperfurth
c/o Frank Mederlet
Wilhelmshohe 6
51688 Wipperfurth

Telefon p (0 2267) 7833
Telefon m (0 172) 2053623
Telefax p (0 2267) 829581

e-Mail:
frank.mederlet@t-online.de
Internet:
http://www.wip-spd.de

Kreissparkasse
Koln
B.Z 370 302 99
Konto 82105240

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister

F/2009/048

II - Stadt- und Raumplanung

B-Plan-Verstöße;
Anfrage des Ratsherrn Frank Mederlet / SPD-Fraktion, vom 11.06.2009

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	23.06.2009	Kenntnisnahme

Antwort:

1. Die Bearbeitung von Verstößen gegen rechtskräftige Bebauungspläne gehört zu den alltäglichen Geschäften jedes Bauamtes. Viele können auf dem Wege baulich angepasster Korrekturen oder durch Befreiung und die Genehmigung einer Abweichung von der Bebauungsplanfestsetzung legalisiert werden. Scheiden diese Lösungswege aus, stellt sich die Frage nach einer städtebaulich vertretbaren Planänderung.

   Die angesprochene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke ist von der zentralen Lage (Topografie) das K2-Pflanzstreifens zwischen den Gartenbereichen von 9 Baugrundstücken und der auch dadurch begründeten erkennbaren Betroffenheit der Anlieger nicht vergleichbar mit bisherigen Änderungsverfahren. Ähnlich gelagerte Fälle sind auch für einen zukünftigen überschaubaren Zeitraum nicht erkennbar.

2. Der Umfang „geahndeter/festgestellter Verstöße gegen B-Plan Festsetzungen" wird durch das Bauamt ermittelt. Anträge auf Bebauungsplanänderungen liegen zur Zeit nicht vor.

3. Die nach § 1 (7) Baugesetzbuch geforderte Abwägung „öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander" liegt auch dem zur Zeit aushängenden Entwurf der 4. Planändering als „Kompromissversuch" zugrunde. Das in der Anfrage angenommene B-Plan-konforme Verhalten kann aus Sicht des Bauamtes auch nicht für die Bauherrschaft betroffener Baugrundstücke angenommen werden, die über das festgesetzte Maß Abgrabungen mit Stützmauern (Stellplätze) errichtet hat. Das „Gefühl durch einen Kompromiss benachteiligt zu werden" soll der Änderungsentwurf nicht vermitteln. Das Bauamt wird einen Änderungsentwurf zur Entscheidung vorlegen, der in der Transparenz der Betroffenheit für die Anlieger Abwägungsdefizite verhindern soll.

Anlagen:

Anfrage der SPD-Fraktion

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
II 61 Stadt- u. Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke
Änderungsvorschlag im Bereich der „K2"-Festsetzung

Erklärung

Auf der Infoveranstaltung am 27.04.2009 wurden mit den eingeladenen Anliegern Brücker Hang 2 – 20 die Problematik der Umsetzung des festgesetzten Kompensationsstreifens K2 erörtert. Es wurden mehrere Varianten in reduzierter Form als Ersatz für o.g. 5-m-Grünstreifen angesprochen.

Nachfolgend wird angeregt:

☐ a) die Festsetzung 6.2 Kompensationsmaßnahmen K2 ersatzlos aus o.g. Bebauungsplan zu streichen. Damit entfällt der im Bebauungsplan festgesetzte 5 m breite K2-Grünstreifen. Für die damit entfallenden 4.550 Wertepunkte ist ein entsprechender Ersatz zu erbringen.

☐ b) die Festsetzung 11.8 Bodenauftrag-Bodenabtrag ersatzlos zu streichen und die Ausbildung von Mauern bis max. 1,00 m Höhe an der hinteren Grundstücksgrenze zuzulassen.

Wipperfürth, den

Inhalt der 4. Planänderung - Entwurf	
Ziffer	**Kurzinhalt der Änderung**
D1	**Planzeichnung und Textliche Festsetzungen Ziffer 6.2 (Neufassung)** Die festgesetzte Kompensationsmaßnahme K2 wird aufgehoben. Der dadurch entgangene ökologische Ausgleich wird vertraglich abgesichert durch Pflanzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt. Auf Teilbereichen des K2-Streifens ist ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einer einreihigen, schnittfähigen Hecke (max. 2 m Höhe) mit mind. 0,5 m Grenzabstand nach freier Pflanzenwahl zu bepflanzen. Der 1,5 m breite Pflanzstreifen ist von baulichen Anlagen/Versiegelungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind: - Stabgitterzäune max. 1,00 m hoch am Heckenstandort (Pflanzhilfe) - Stützmauern an der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Brücker Hang Nr. 2 (Höhe bis 1 m) und Nr. 4 (Höhe bis 0,7 m). Höhenbezugspunkte: Geländehöhen vor Baubeginn (Amtlicher Lageplan) - O.g. Stützmauern sind zum Nachbargrundstück zu begrünen durch Rankpflanzen oder Bepflanzung davor (Einwilligung des Nachbarn erforderlich)
D2	**Textliche Festsetzungen Ziffer 11.8 (Ergänzung)** Auf den Hang aufwärts liegenden Grundstücken im WA 2 können Stützmauern im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen für die Einrichtung von Stellplätzen (Carports) auf Straßenniveau in der Höhe der Abgrabung des Ursprungsgeländes (Amtlicher Lageplan zum Bauvorhaben) ausnahmsweise zugelassen werden. Auf den Hang abwärts liegenden Baugrundstücken können Geländeaufschüttungen über 1,00 m und ihre Befestigung für vegetationsfähige Erweiterungen gartenseitiger Terrassen (EG) bei einer Beschränkung auf eine GRZ von max. 0,35 ausnahmsweise zugelassen werden.
~~X-X-X~~	**Gestrichene Festsetzungen**

Die 4. Änderung bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches von Stadtrat in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom _____ vom Stadtrat gebilligt. Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am _____ ortsüblich erfolgt.
Diese Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Wipperfürth, den _____
(Bürgermeister)

H10

EINLADUNG

zu einer Besprechung zur Änderung unseres Bebauungsplanes.

Zu der am **Mittwoch, den 17. Juni um 19.30 Uhr im Pfarrheim / Bürgerhaus Jostberg 3** stattfindenden Eigentümer-/Bürgerversammlung sind hiermit alle davon betroffenen Eigentümer herzlichst eingeladen!

Im Sinne der Sache wird um vollzähliges Erscheinen gebeten!

Weil die Politik die Einleitung des Verfahrens beschlossen hat, sollten wir Anlieger, Eigentümer, Bauherren oder Kaufinteressenten uns alle zusammen setzen, eine für alle zufrieden stellende Lösung zu erarbeiten.

Der Presseartikel „Anwohner sind sich nicht grün" dient nicht der Sache.

Weil die Frist für die Einlegung von Stellungnahmen am 10.07.2009 abläuft, halten wir eine gemeinsam abgegebene Stellungnahme im Sinne der Nachbarschaft für dringend geboten!

Anderenfalls werden die Rechtsverfahren unser „Dorf" zerstören.

Unser aller „Traum vom Eigenheim" darf nicht zum „Alptraum" werden.

Ich erlaube mir folgende Bitten:

Nur wenn sich Jeder in der Lösung wiederfindet, anpasst, akzeptiert...aber auch für die Forderungen der Anderen Verständnis zeigt, hat man eine Chance...

Dazu soll sich Jeder mal gedanklich in Jedes andere Haus setzen, wie man dann die Forderungen bewerten würde...und damit umgehen würde...

Über allem steht die Kompromissbereitschaft zur ordentlichen Nachbarschaft! ...aber auch dies hat halt Grenzen...

In der Ruhe liegt die Kraft..., und wir sollten sehr sachlich und mit dem gebotenen Respekt gegenseitig die Argumente, das „Für und Wider" und nicht das „Pro und Kontra" argumentieren...

Die Historie ist halt die:

„Domicil" hat erworben, geplant, erschlossen...

Bebauungsplan für Reihenhäuser...

1. Änderung = freistehende Wohnhausbebauung
2. Änderung = anstelle der Doppelhäuser Einfamilienhausbebauung! Es sollten 4 Häuser errichtet werden können. Die Verkleinerung der Grundstücke und die Firstdrehung um 90 Grad und Verschiebung der Baugrenze und –höhe war dazu erforderlich
3. Änderung = zwischen den Nachbarn vorher abgestimmte Lösung
4. Änderung = steht jetzt an...

....was Sie daraus machen, liegt allein nur an Ihnen...

Der Kompromiss ist genau so realistisch wie die Einwendung zum Erhalt des bisherigen B-Planes...

Die Einwendung zum Erhalt des B-Planes ist genau so realistisch wie der Kompromiss...

Der Bürgerverein stellt das Haus gerne zur Verfügung, Getränke sind auch da.... Auch das sollte man anerkennen und uns allen was wert sein!

Mit freundlichen Grüßen im Sinne normaler Nachbarschaft verbleibe ich

Ihr (noch anonymer) Moderator

(aus organisatorischen Gründen fehlt die persönliche Anrede, ich hoffe das ist so in Ordnung; auch die kurzfristig telefonisch etc. weitergegebene Terminabstimmung war nicht anders möglich. Danke für Ihr Verständnis!!!)

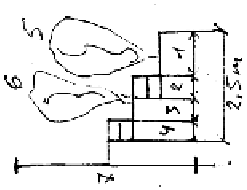
Versammlung Bebauungsplan 4. Änderung - W 2 - am 17.06.2009

Anwesenheitsliste		prinzipielle Einverständnis lt. mündlich ausgearbeitetem Vorschlag Mehrheitsbeschluss JA NEIN Enthaltung		
Eigentümer/Name	Unterschrift	JA	NEIN	Enthaltung

10 Unterschriften

Wegen des Nichterscheinens der "Oberlieger" konnten wir unseren gedachten Kompromiss-vorschlag für eine 0,50m breite Mischhecken-bepflanzung (in abgestufter Form - 2 x 2,00m hoch) nicht diskutieren / besprechen / einigen.

Siehe auch Skizze Anlage 1.



1 = 0.75 m
2 = 0,50 m
3 = 0.75 m
4 - 0.50 m
5 = 2.0 m
6 = 2.6 m
7 = 3.2 m

9

[redacted]
51688 Wipperfürth

[redacted]
51688 Wipperfürth
Tel.: 0 22 67 / [redacted]

An das Bauamt Wipperfürth
z.Hd. Herrn Franke

51688 Wipperfürth

17.06.09

Betr.: Anonyme Bürgerversammlung am 17.06.09

Bezugnehmend zu der am 13.06.2009 anonymen tel.Information zur Bürgerversammlung der Eigentümer Brücker Hang am 17.06.2009 um 19.30 Uhr und einer folgenden schriftlichen Einladung mit einem „anonymen Moderator" (verteilt durch Herrn Mayer Theißen und Herrn Weinzettel) haben wir uns aufgrund der parteiischen Aussagen dieser Person gemeinsam entschlossen,der Besprechung nicht beizuwohnen. Daraufhin wurden wir am 17.06.2009 um 19.34 Uhr ganz massiv telefonisch darauf hingewiesen, dem Geschehen bis spätestens 20.00 Uhr beizuwohnen und im Wortlaut „wenn Sie nicht erscheinen wird Ihre Mauer abgerissen" bedroht. Im darauf folgenden Telefonat wurden wir erneut zur Teilnahme genötigt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

10

[redacted]
Brücker Hang 2
51688 Wipperfürth
Tel.: 0 22 67 / 82 80 12

[redacted] Brücker Hang 2, 51688 Wipperfürth

An den
Bürgermeister der Stadt Wipperfürth
Hr. Guido Forsting

51688 Wipperfürth

19.06.09

Betr.: Stellungnahme zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 76 Hilgersbrücke

Sehr geehrter Hr. Bürgermeister,

Wir begrüßen selbstverständlich die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.76 Hilgersbrücke. Die Inhalte des Änderungsvorschlages werden von uns positiv angenommen.
Die Mauer wurde von uns zwischenzeitlich versuchsweise im vorderen Bereich mit Rankpflanzen begrünt.

Dennoch möchten wir Ihnen die drastische und für uns dramatische Veränderung unseres Grundstückes anhand von Fotos näher darlegen, falls auf eine Durchsetzung des aktuellen B-Planes bestanden wird.
Wir gehen davon aus, das sie sich die für uns unzumutbare Situation dann besser bildlich vorstellen können.

In Erwartung einer Änderung des Bebauungsplanes

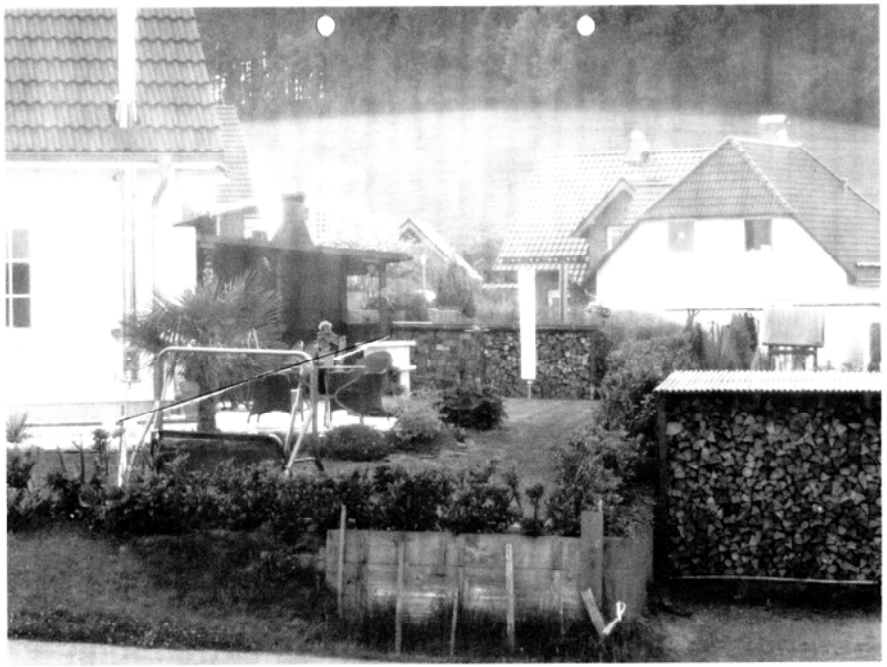
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlage: 4 x Fotos

ist
19/6 08

soll
nach B-Plan



11

[redacted]

51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
27. Aug. 2009
DEZ. II AKZ. 621

An den Bürgermeister der
Stadt Wipperfürth
Herrn Guido Forsting und an
den Ausschuss für Stadtentwicklung
und Umwelt
Markt 1

51688 Wipperfürth

Wipperfürth, den 22.08.2009

Baugebiet Hilgersbrücke, Wipperfürth - Himmern
Bebauungsplan Nr. 76 – Kompensationsstreifen Nr. 2 (K2)
Planänderungsverfahren 4a

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Forsting,
Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir kommen zurück auf die am vergangenen Dienstag stattgefundene gemeinsame Sitzung zur Kompromissfindung hinsichtlich der Anlage des Kompensationsstreifens Nr. 2 im Bebauungsplangebiet Nr. 76 Hilgersbrücke.

Grundsätzlich sind wir, die „Unterlieger", mit dem Vorschlag der Verwaltung zur Anlage eines um die Hälfte reduzierten Kompensationsstreifens im Sinne einer schlanken und beiderseitigen Einigung einverstanden. Zumal der Ansatz zum neuen Vorschlag von uns ins Spiel gebracht wurde und nicht von der zuständigen Verwaltung.

Wir verlangen aber die Berücksichtigung der von uns geforderte Anlage in der Form, dass im Bereich der Grundstücksgrenzen, von unseren Grundstücken aus gesehen, unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben des Landes NRW und des Nachbarrechtsgesetzes NRW, nur die anzupflanzenden Hecken vorgesehen werden und erst dahinter die vorgeschlagene Mauer in einer maximalen Höhe von 60 cm erstellt werden dürfen. Eventuell zu errichtende Maschendrahtzäune in der Maximalhöhe von 1m dürfen nur im Abstand von min. 2,5 m von der Grundstücksgrenze aus gesehen errichtet werden und sind zu begrünen.

In dem Zusammenhang machen wir auf einen - aus unserer Sicht - erheblichen Planungsfehler der Verwaltung aufmerksam.

Seite 2 zum Schreiben vom 22.08.09 an H. Forsting und den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt:

Dass ganze Konzept unserer Minimalforderung ist nur umsetzbar, wenn die zu erstellende Anlage auf der gesamten Länge des anzulegenden „neuen" K2 , also von Haus Nr. 20 bis Haus 14, umgesetzt wird. Ein Anschluss des neuen K2-Konzeptes im Bereich zwischen den Häusern Nr. 2 und 4 ist aufgrund des entstehenden Versatzes der Mauern nicht umsetzbar. Deshalb ist die Mauer zwischen den Häusern Nrn. 2 und 20, ebenso wie alle anderen verbotener Weise errichteten Mauern, abzureißen.

Wir gehen davon aus, dass den „Oberliegern" nach durchdachter schlussendlicher Beschlussfassung des Stadtrates eine angemessene aber ultimative Frist zur Umsetzung des Abrisses und der Neuerstellung gesetzt wird. Ebenso verlangen wir die regelmäßige und qualifizierte Überwachung der vorzunehmenden Baumaßnahmen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde und, sofern erforderlich, den sofortigen Einsatz entsprechender Rechtsmittel bei dann festgestellten Zuwiderhandlungen.

Darüberhinaus ist bei den festzulegenden Vorschriften zur Umsetzung unbedingt zu berücksichtigen, das die zu erstellenden Mauern nach den allgemeinen Regeln der Baukunst erstellt werden . Es sind entsprechende Fundamente zu erstellen und an der von uns abgewandten Seite ist eine entsprechende Drainage oder dergleichen zu installieren.

Wie Ihnen bereits in den Vorgesprächen geschildert, plädieren wir für eine einheitliche Lösung ohne Ausnahmen, bei der sich aus unserer Sicht, mit Blick auf den aktuell noch gültigen Bebauungsplan, hinterher keiner benachteiligt fühlen sollte.

Wir begrüßen den von Ihnen motivierten ersten Schritt in die richtige Richtung sehr, und bedanken uns für Ihren bisherigen Einsatz in dieser Sache, der uns wieder Hoffnung auf Recht und Ordnung in unserer grünen Stadt gibt.

Für weitere konstruktive Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, bitten aber auch gleichzeitig um Ihr Verständnis, das wir uns vorsorglich entsprechende Weiterungen vorbehalten.

Ihrer Antwort sehen wir interessiert entgegen.

Mit bürgerlichen Grüßen

10 Unterschriften