
Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
II – 61 Stö

19.07.2011

BP 93.2, Ohler Wiesen, Teilbereich 2

xxx, hat seine Stellungnahme persönlich vorgebracht:

1) xxx gehört die private Grünfläche, Flurstück 104. Diese nutzt er als Garten vom Flurstück 1151 aus. Die Verpflichtung, die beiden Grundstücke mit einer Hecke zu trennen, bringt ihn in die Situation, dass eine Nutzung als Garten nicht mehr möglich ist. Er bittet, auf die letzten Meter Hecke zu verzichten, entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken 104 und 151. Und schlägt vor, die Hecke entlang der Verkehrsfläche als Trennung zu seinem Gartengrundstück vorzusehen.

2) xxx möchte auf jeden Fall, dass auf seinem Grundstück zur Einfriedung ein Zaun zugelassen wird. Er befürchtet, dass ansonsten Jugendliche, die aus der Skaterhalle kommen und evtl. noch ein Bier trinken, auf sein Grundstück laufen. Er ist gerne bereit, eine Hecke zusätzlich zum Zaun anzupflanzen.

Vorab per Fax Nr. 02267-643 11
Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 1
51688 Wipperfürth

II 61

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 93.2 Ohler Wiesen.
Teilbereich 2, im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2
BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ausweislich anliegender Vollmacht zeigen wir an, dass uns Frau

in vorbe-
zeichneter Angelegenheit mit der Wahrnehmung ihrer Interessen be-
auftragt haben.

A. Sachverhalt

Unsere Mandantschaft ist kraft Erbfalls seit 2002 Eigentümerin der in
Wipperfürth, Lüdenscheider Straße 83 - 85 gelegenen Grundstücke
mit Gebäudeteilen und Parkplatz. Im Untergeschoss und im rückwärtigen
Teil der Gebäude der Grundstücke Lüdenscheider Straße 83 - 85
befindet sich eine Gärtnerei mit zwei Gewächshäusern ausschließlich
für den Verkauf. Diese Gewächshäuser sind nach Kenntnis unserer

Mandantschaft vom Pächter vor ca. 2 Jahrzehnten errichtet worden. Ein entsprechender Bauantrag - bei der Stadt Wipperfürth schon im Jahre 1990 gestellt - ist bis heute nach Kenntnis unserer Mandantschaft nicht beschieden worden. Dass die Gewächshäuser ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, ist und wird von unserer Mandantschaft zu keiner Zeit gebilligt.

B. Einwendungen

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft erheben wir fristgerecht gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93.2 Ohler Wiesen, Teilbereich 2, folgende Einwendungen:

I.

Im Rahmen ihrer planerischen Entscheidung hat die Stadt Wipperfürth nicht die notwendig zu erwartenden Negativfolgen ihrer Planung für die dem Teilbereich 4 des Bebauungsplans Nr. 93 zugeordneten und damit nachbarschaftlichen Grundstücke unserer Mandantschaft berücksichtigt.

II.

Die Entscheidungen,

- die Teilbereiche 2 und 3 des Bebauungsplans Nr. 93.2 Ohler Wiesen zu trennen,
- räumlich nicht zum Geltungsbereich eines neuen gesamtheitlichen Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 93.2 Ohler Wiesen zusammenzufassen und
- diesen größeren neuen räumlichen Geltungsbereich nicht auf die betreffenden Grundstücksteile unserer Mandantschaft zu erstrecken,

ist im Abwägungsergebnis fehlerhaft.

III.

Die Umschließung der kleinen, mit Gewächshäusern zum Verkauf genutzten Grundstücksteile unserer Mandantschaft führt nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen nach Mitteilung der Stadt Wipperfürth dazu, dass eine Legalisierung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

IV.

Dadurch werden nicht nur die privaten Interessen unserer Mandantschaft unverhältnismäßig zurück gesetzt, sondern es wird auch dem öffentlichen Interesse an einer geordneten baulichen Entwicklung nicht entsprochen.

C. Begründung

I.

Die rückwärtigen und bebauten Grundstücksflächen unserer Mandantschaft liegen zwar nicht innerhalb des hier betreffenden Teilbereichs 2 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93.2 Ohler Wiesen, sondern im Teilbereich 4, für den das Bauleitplanverfahren nach der Begründung des Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden soll. Gleichwohl berührt die Planung für den Teilbereich 2 unsere Mandantschaft entweder unmittelbar über den geänderten Flächennutzungsplan für die Teilbereiche 1 - 4 oder als so genannte Plannachbarn, dessen Rechte auf gerechte Abwägung der privaten Belange schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93.2, Teilbereich 2, betroffen sind. Die betreffenden Grundstücksteile unserer Mandantschaft grenzen mit wenigen Metern Abstand direkt an die räumlichen Geltungsbereiche der Teilbereiche 2 und/oder 3 des oben genannten Bebauungsplans. Der jetzige Stand der Planungen für den Teilbereich 4 führt nach Mitteilung der Stadt Wipperfürth dazu, dass eine Legalisierung der aufstehenden Gewächshäuser zum Verkauf auf den betreffenden Grundstücksflächen unserer Mandantschaft nicht in Aussicht gestellt werden kann. Dadurch wird unsere Mandantschaft in annähernd seit zwei Jahrzehnten seitens der Stadt Wipperfürth geduldeten tatsächlichen Nutzung und damit in ihrem Recht aus Artikel 14 GG verletzt.

II.

Zwar ist die Stadt Wipperfürth hinsichtlich der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93.2 grundsätzlich frei und darf das Plangebiet nach ihrem planerischen Ermessen festsetzen. Selbst eine planerische Konzeption, die sich auf größere Teile des Stadtgebiets auswirkt, muss grundsätzlich nicht auf einen Schlag verwirklicht werden.

Das Planungsermessen der Stadt Wipperfürth ist aber auch bei der Festsetzung der Grenzen eines Plangebiets durch § 1 BauGB eingeschränkt. Hier ist es geboten, den Geltungsbereich des Be-

bauungsplans Nr. 93.2, Teilbereich 2, auf Flächen auszudehnen, an deren Überplanung die Stadt Wipperfürth gegenwärtig (noch) nicht interessiert ist.

1.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung des Plangebiets Teilbereich 2 um den Teilbereich 3 und auf die im Eigentum unserer Mandantschaft stehenden hinteren und bebauten Grundstücksflächen, die dem Teilbereich 4 zugeordnet worden sind, ergibt sich aus der Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Denn nur die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93.2, Teilbereich 2, ohne den Teilbereich 3 und die im Teilbereich 4 gelegenen Grundstücksteile unserer Mandantschaft schafft städtebauliche Unordnung und entspricht damit nicht dem Gesetz. Es handelt sich nach den Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans bzw. den Angaben des Flächennutzungsplans insgesamt um ein Mischgebiet, dem seit annähernd zwei Jahrzehnten die hier betreffenden Grundstücksflächen und die darauf errichtete Gärtnerei mit zwei Gewächshäusern zum Verkauf angehört. Deshalb sind die betreffenden Grundstücksteile unserer Mandantschaft diesem (neuen) Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93.2 Ohler Wiesen mit der Festsetzung als Mischgebiet zuzuordnen.

Dem steht nicht entgegen, dass laut Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93.2 Gartenbaubetriebe als nicht zulässige Nutzungsart festgelegt worden sind. Bei den von dem Pächter genutzten Gebäudeteilen mit den beiden Gewächshäusern handelt es sich nach dem Kenntnisstand unserer Mandantschaft nicht um Gartenbaubetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, sondern um eine so genannte Handelsgärtnerei, mithin einen Betrieb, der Gartenbauerzeugnisse nur ankauft, um sie wieder zu verkaufen. Diese Handelsgärtnerei kann entweder als Einzelhandelsbetrieb oder als sonstiger Gewerbebetrieb und damit nach den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 93.2 als zulässige Nutzungsart eingestuft werden (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar, BauNVO, Band 5, Stand: Februar 2008, § 6 Rd. 38).

2.

Die Erforderlichkeit, im Rahmen der Plankonzeption die Teilbereiche 2 und 3 zum räumlichen Geltungsbereich eines einheitlichen Bebauungsplans mit der Festsetzung als Mischgebiet zusammenzufassen und diesem räumlichen Geltungsbereich die in Teilbereich 4 gelegenen Grundstücksflächen unserer Mandantschaft zuzuschlagen, ergibt sich ferner aus dem Abwägungsgebot

des § 1 Abs. 7 BauGB. Das darin enthaltene Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung beschränkt die planerische Freiheit der Stadt Wipperfürth auch bei der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93.2, Teilbereich 2.

Die Bewältigung der insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 93.2 Teilbereich 2 ausgelösten Konflikte erfordert die Einbeziehung auch der von den Auswirkungen der betreffenden Planung nachbarschaftlichen Grundstücksflächen unserer Mandantschaft. Es ist für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig, die von der Planung nachteilig und mehr als nur geringfügig betroffenen Grundstücksflächen unserer Mandantschaft in das (neue) Plangebiet einzubeziehen, anstatt den räumlichen Geltungsbereich des Teilbereichs 2 und/oder Teilbereichs 3 unmittelbar vor seiner Grenze enden zu lassen. Zwar bleiben die hier betreffenden Grundstücksflächen unserer Mandantschaft weiter nutzbar, aber nur ohne die jetzigen aufstehenden hinteren Gebäude, da eine Legalität der Gärtnerei mit den zwei Gewächshäusern seitens der Stadt Wipperfürth nicht in Aussicht gestellt werden konnte, obwohl ein schon vor annähernd zwei Jahrzehnten gestellter Bauantrag des Pächters nach dem Kenntnisstand unserer Mandantschaft bis heute nicht beschieden worden ist.

3.

Hier hätte die Stadt Wipperfürth deshalb die Interessen unserer Mandantschaft berücksichtigen müssen und nicht eine kleinere, mit einer Handelsgärtnerei genutzte Fläche aus dem Teilbereich 2 oder auch Teilbereich 3 aussparen und dem Teilbereich 4 zuordnen dürfen. Das Interesse unserer Mandantschaft hätte sich in der vorliegenden Situation als erforderlich aufdrängen müssen. Denn abwägungsrechtlich ist sowohl das Interesse an der ungestörten weiteren Nutzung der betreffenden Grundstücke als auch das Interesse, in die Teilbereiche 2 und/oder 3 mit einbezogen zu werden zu berücksichtigen, weil anderenfalls eine ungestörte Nutzung künftig nicht mehr möglich sein wird.

4.

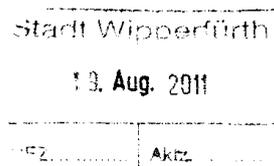
Auch das gewichtige öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes spricht nicht für die von der Stadt Wipperfürth beabsichtigte Aussparung der kleinen, von einer Handelsgärtnerei mit zwei Gewächshäusern zum Verkauf genutzten Grundstücksteile. Denn nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 93.2 heißt es unter Ziffer 1.4 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen: "Überschwemmungsgebiet: Teilbereich des Wupperufers außerhalb des

nördlich angrenzenden Plangebiet ist als gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen."
Darüber hinaus liegen die hier betreffenden Grundstücksteile und Gebäude nicht in dem mit Überschwemmungsgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 01.02.2002 (Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 19 für den Regierungsbezirk Köln) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

5.

Liegen somit gewichtige private Interessen vor, die sowohl die Zusammenfassung der Teilbereiche 2 und 3 zu einem (neuen) räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93.2 Ohler Wiesen mit der Festsetzung Mischgebiet und den zulässigen Nutzungsarten Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe als auch eine Einbeziehung der kleinen bebauten Grundstücksteile unserer Mandantschaft in diesen (neuen) Teilbereich als geboten erscheinen lassen, um die bisherige Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen, so hat die Stadt Wipperfürth diesen Einwendungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu entsprechen.

Klösterchen
Marktstraße 3
51688 Wipperfürth



Stellungnahme zur Bauleitplanung Nr. 93.2 Ohler Wiesen Teilbereich 2

Sehr geehrter Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zur Bauleitplanung Nr. 93.2 Ohler Wiesen, Teilbereich 2. Als Betreiber einer Senioreneinrichtung sind wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben gezwungen massive bauliche Veränderungen vorzunehmen. Da diese im bestehenden Objekt nicht möglich sind, sind wir auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück um neu zu bauen.

Wir erbitten eine Überprüfung der Bauleitplanung Nr. 93.2 Ohler Wiesen, Teilbereich 2 in Bezug auf dieses Vorhaben und die damit verbundene Errichtung einer Senioreneinrichtung.

Das Grundstück in der Lüdenscheider Str. bietet uns die Chance aktuelle und moderne Konzepte umzusetzen. Urbanes Leben in der Nähe der Innenstadt, nah an Schule, Kindergarten und Ärzten. Barrierefrei zu erreichende Einkaufs- und Einkahrmöglichkeiten. Dazu kommen die attraktive Naturarena und die von der Stadt geplanten interessanten und modernen Konzepte zur Umgestaltung der Ohler Wiesen und der umliegenden Bauflächen.

Da der Planentwurf eine oben genannte Nutzung nicht vorsieht, möchten wir eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten anregen und diese mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und unseren Architekten erarbeiten.

Über eine positive Rückmeldung würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen