

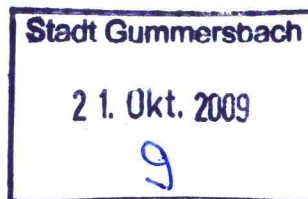
Fincke Rechtsanwälte · Othestraße 4 · 51702 Bergneustadt

D22/7683

Einschreiben ./ Rükschein

Stadt Gummersbach
z.Hd. Frau Schürmann
Rathausplatz 1

51643 Gummersbach



B.R.
h.

Bergneustadt, den 20.10.2009/JB

Sachbearbeiter: RA Röhrig
Durchwahl: 0 22 61 / 94 42 - 30
Vorgang: Röhrig ./ Stadt
Unser Zeichen:

Röhrig ./ Stadt

Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. G1 „Strombach-Karlskamp“

Sehr geehrte Frau Schürmann,

da ich nur geringe Hoffnung habe, dass Einwendungen der Betroffenen das Verfahren in irgendeiner Weise beeinflussen werden, habe ich bereits jetzt den in der Anlage beigefügten Normenkontrollantrag vorbereitet. Meine Einwendungen wollen Sie bitte diesem Schriftsatzentwurf entnehmen. Sollte der Rat am 01.12. die Aufhebung des im Betreff näher bezeichneten Bebauungsplanes beschließen, werde ich diese Antragschrift umgehend ausfertigen und beim Oberverwaltungsgericht in Münster einreichen.

Ich verbleibe

mit freundlichem Gruß


K.B. Röhrig
Rechtsanwalt

■ Fincke Rechtsanwälte

Kurt Bernd Röhrig
- Fachanwalt für Arbeitsrecht -
- Fachanwalt für Erbrecht -

Uwe Koch
- Rechtsanwalt -

Rolf-Helmut Becker
- Fachanwalt für Verkehrsrecht -
- Fachanwalt für Versicherungsrecht -

Michael Strombach
- Fachanwalt für Arbeitsrecht -
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht -

Andreas Günther
- Fachanwalt für Familienrecht -

Uwe Middelhaue
- Angestellter Rechtsanwalt -
- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht -

Othestraße 4
51702 Bergneustadt
Gerichtsfach GM 509
Tel.: 0 22 61 / 94 42 - 0
Fax: 0 22 61 / 94 42 - 22
info@fincke-ra.de
inkasso@fincke-ra.de
www.fincke-ra.de

Kooperationen:

■ Reschke Rechtsanwalt

Andreas Reschke
- Rechtsanwalt -

Gotenring 42
50679 Köln
Tel.: 02 21 / 9 85 10 97 - 63
Fax: 02 21 / 9 85 10 97 - 70
info@reschke-ra.de
www.reschke-ra.de

■ Schöneberg Steuerberater

Dipl.-Finanzwirt Hans Schöneberg
- Steuerberater -

Berufsträger gem. § 58 StBerG:

Dipl.-Kfm. Dr. Arnd Bretschneider
- Steuerberater -

Marianne Dittmann
- Steuerberaterin -

Uwe Cronrath
- Steuerberater -

Bernd Prinz
- Steuerberater -

Daniela Müller
- Steuerberaterin -

Berufsträger gem. § 3 Nr. 1 StBerG:

Dipl.-Kfm. Rüdiger Becker
- Steuerberater -

Beckestraße 68
51647 Gummersbach
Tel.: 0 22 61 / 60 00 - 0
Fax: 0 22 61 / 60 00 - 50
info@schoeneberg-stb.de
www.schoeneberg-stb.de

■ Schöneberg / Dr. Ley GmbH Wirtschaftsprüfungs- / Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Kfm. Dr. Thomas Ley
- Wirtschaftsprüfer / Steuerberater -

Regina Keilhack
- Rechtsanwältin -

Beckestraße 68
51647 Gummersbach
Tel.: 0 22 61 / 60 00 - 29
Fax: 0 22 61 / 60 00 - 50
info@schoenebergley-wp.de
www.schoenebergley-wp.de

D22/7687

Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen
Aegidiikirchplatz 5

48143 Münster

Bergneustadt, den **Entwurf**/JB

Sachbearbeiter: RA Röhrig
Durchwahl: 0 22 61 / 94 42 - 30
Vorgang:
Unser Zeichen:

Antrag auf Normenkontrolle

des Herrn Kurt Bernd Röhrig, Otto-Hahn-Straße 16, 51643 Gummers-
bach

- Antragsteller -,

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Röhrig, Koch, Strombach
und Günther, Othestraße 4,
51702 Bergneustadt

gegen

die Stadt Gummersbach, vertreten durch den Bürgermeister,
Rathhausplatz, 51643 Gummersbach

- Antragsgegner -,

wegen: Feststellung der Nichtigkeit der Satzung betreffend die Auf-
hebung des Durchführungsplanes Nr. G1 „Strombach-
Karlskamp“.

Namens und in Vollmacht des Antragstellers beantragen wir wie folgt zu erkennen:

1. Die Satzung zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. G1 „Strombach-Karlskamp“ vom 01.12.2009 ist unwirksam.
2. Im Wege einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO wird die Satzung der Antragsgegnerin vom 01.12.2009 betreffend die Aufhebung des Durchführungsplans Nr. G1 „Strombach-Karlskamp“ bis zur Entscheidung über den Normenkontrollantrag außer Vollzug gesetzt.
3. Die Kosten des Verfahrens werden der Antragsgegnerin auferlegt.

Gründe:

1. Der Antragsteller ist Eigentümer bzw. Miteigentümer der Grundstücke Otto-Hahn-Straße 16/ Ecke Leibnizstraße sowie Otto-Hahn-Straße 18. Beide Grundstücke sind in dem als Anlage **F1** beigefügten Übersichtsplan (es handelt sich um eine vergrößerte Ablichtung aus der von der Antragsgegnerin verfassten Begründung zu der erlassenen Satzung) rot schraffiert eingezeichnet. Die beiden Grundstücke haben eine Größe von ... bzw. m². Anlässlich der Bebauung des nördlich der Weststraße gelegenen Bereichs ist von der damals zuständigen Gemeinde Gimborn ein die Bebauung regelnder Durchführungsplan erlassen worden.

Am 01.12.2009 hat der Rat der Stadt Gummersbach eine Satzung beschlossen, wonach der seinerzeit erlassene und der Bebauung zu Grunde liegende Durchführungsplan aufgehoben wird mit der Folge, dass die Zulässigkeit zukünftiger Baumaßnahmen sich ausschließlich nach § 34 BauGB richtet. Gegen diesen Beschluss/diese Satzung wendet sich der Antragsteller mit diesem Normenkontrollantrag.

2. Der Normenkontrollantrag ist zulässig. Der Antragsteller wird durch die Aufhebung des Durchführungsplans Nr. G1 in seinen Rechten verletzt. Wir bitten darum sämtliche Unterlagen über das Zustandekommen sowohl des Durchführungsplans Nr. G1 „Strombach-Karlskamp“ als auch der diesen Durchführungsplan aufhebenden Satzung vom 01.12.2009 beizuziehen und uns zur Einsichtnahme in unserer Kanzlei zu überlassen. Im Anschluss daran wird die nachstehende Begründung der gestellten Anträge ergänzt werden. Schon heute dürfen wir zur Begründung der Anträge folgendes ausführen:
3. Als Anlage F2 diesem Schriftsatz beigefügt sind die Erläuterungen zu dem Durchführungsplan aus dem Jahre 1963. Zu diesen Erläuterungen ist folgendes anzumerken:
 - 3.1 Obwohl die im Eigentum der Antragsgegnerin stehenden Straßengrundstücke ca 1 m breiter sind, sind die Straßen nur in den in den Erläuterungen genannten Breiten ausgeführt worden. Dies bedeutet, dass bei Gegenverkehr entweder in Schritttempo gefahren

oder auf den Bürgersteig ausgewichen werden muss. Dies führt bei einem größer werdenden Verkehrsaufkommen zu Problemen.

- 3.2 Ausweislich Ziffer 4 der Erläuterungen wurde Lage und Geschosszahl der Gebäude in dem Plan im Einzelnen festgelegt. Es ergibt sich also aus diesem Plan, welcher Teil der Grundstücksfläche bebaubar ist und welcher nicht. Entsprechende Baulinien, Baugrenzen oder auch Bebauungstiefen werden im Plan bestimmt. Hierdurch entstanden sogenannte Baufenster, die den Bewohnern aller Häuser einen weitgehend ungestörten Blick nach Süden ermöglichen.

Nachdem die langjährigen Eigentümer des Hausgrundstücks Leibnizstraße 2 – in Anlage F2 grün schraffiert – verstorben sind, soll dieses Grundstück dergestalt aufgeteilt werden, dass zwischen dem auf dem Grundstück errichteten Gebäude und dem Nachbargrundstück Otto-Hahn-Straße 14/Ecke Leibnizstraße (blau schraffiert) ein weiteres Gebäude errichtet wird. Weiter sollen auf dem grün schraffierten Grundstück entlang der Robert-Koch Straße zwei weitere Bauplätze ausgewiesen werden. Für den Antragsteller hat dies folgende Konsequenzen:

Die zur Zeit bestehende Aussicht von beiden Häusern wird stark in Mitleidenschaft gezogen. Von dem Hausgrundstück Otto-Hahn-Straße 16 aus ist die Aussicht zwischen den Häusern Otto-Hahn-Straße 14 (blau schraffiert) und Leibnizstraße 2 (grün schraffiert) möglich. Vom Hausgrundstück Otto-Hahn-Straße 18 aus besteht die Aussichrtmöglichkeit entlang des Hauses Otto-Hahn-Straße 16 und zwischen den Häusern Leibnizstraße 2 und dem östlich gelegenen Nachbargebäude Leibnizstraße 4. Um diese Aussichten zu ermöglichen ist die Lage der Gebäude in dem seinerzeitigen Durchführungsplan genau festgelegt worden.

Das Gelände steigt von der Weststraße aus kontinuierlich an. Die Steigung ist nicht unerheblich. Dies bedeutet, dass man bei Schließung der Baufenster zukünftig auf Dächer blickt. Die Aussichrtmöglichkeit nach Süden würde also weitgehend entfallen mit der Folge, dass der Wert der Grundstücke des Antragstellers erheblich beeinträchtigt wird. Die neue Planung führt hier also zu einem enteignungsgleichen Eingriff.

- 3.3 Wie sich aus Ziffer 5 der als Anlage F2 beigefügten Erläuterungen ergibt, ist in dem Durchführungsplan nicht nur die Lage der Gebäude sondern auch die zulässige Geschosszahl die Dachneigung, die Dachdeckungsmaterialien, die Höhenlage des Baukörpers und die Gestaltung der Einfriedigung geregelt worden. Diese Regelungen haben sämtlich nachbarschützenden Charakter. Man wusste bei der Bebauung welche Regeln man selbst einzuhalten hatte, wusste aber auch, dass entsprechendes für die anderen Nachbargrundstücke galt, sodass man die Vor – und Nachteile dieser Vorschriften vor einem Grundstückskauf abwägen konnte. Die seinerzeitige Planung sah zudem großzügige Grundstücksgrößen vor, was für die damaligen Käufer, die alle ein Interesse an großen Freiräumen hatten, von wesentlicher Bedeutung war.

Das Hausgrundstück Otto-Hahn-Straße 16 ist ca. 1964 von den Eltern des Antragstellers gekauft und bebaut und später im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf den Antragsteller übertragen worden. Das Hausgrundstück Otto-Hahn-Straße 18 haben der Antragsteller und seine Mutter in den letzten zehn Jahre erworben.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass die Kanalisierung noch Anfang der 60er Jahre vor der Veräußerung der Baugrundstücke und vor der Anlegung bzw. dem Ausbau der Straßen erfolgt ist. Problematisch ist dagegen die Wasserversorgung. Schon heute ist der Wasserdruck häufig unzureichend. Auch kommt es im Bereich Strombach immer wieder zu Wasserrohrbrüchen. Eine Steigerung des Wasserdruckes würde also zu zusätzlichen Problemen führen.

4. Die Verwaltung hat ihren Antrag auf Aufhebung des Durchführungsplanes G1 wie aus der Anlage **F3** ersichtlich begründet. Diese Begründung ist teilweise falsch oder irreführend. Im Einzelnen ist folgendes anzumerken:

- 4.1 Die Behauptung, das Plangebiet sei bis auf zwei Baulücken komplett bebaut ist unrichtig. Nicht bebaut ist das Grundstück an der Ecke Röntgenstraße/Max-Plank-Straße das ausweislich Ziffer 4 der Begründung als Geschäftsgebiet ausgewiesen sein soll. Der in der Anlage F1 südlich dieses Grundstücks eingezeichnete Weg ist in der Natur nicht vorhanden. Die weiteren, mit Bleistift schraffierten Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Entgegen den weiteren Ausführungen unter Ziffer 1 „Planungsanlass“ geht es hier auch nicht darum, An- und Ausbauten genehmigen zu können. Dies wäre schon dann möglich, wenn lediglich das Verhältnis zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgröße geringfügig verändert würde. Sinn und Zweck ist vielmehr, auch die nördlich der Leibnizstraße bzw. der Robert-Koch-Straße gelegenen Grundstücksteile, in Anlage F1 mit einem roten Kreuz kenntlich gemacht, bebaubar zu machen.

Das betroffene Gebiet ist nicht wild bebaut worden. Es wurde vielmehr ein Bebauungsplan erstellt, der in städtebaulich vernünftiger Weise die Bebauung des Gebiets regelt. Hiervon abzuweichen besteht nicht der geringste Anlass.

Auch die Ausführungen, bei An- und Ausbauten stelle der Plan ein Hindernis dar, von dem regelmäßig Befreiungen hätten erteilt werden müssen ist falsch. Insoweit mag die Verwaltung ihre Angaben zunächst konkretisieren. Nach Auffassung unseres Mandanten sind bislang höchstens an drei Objekten Anbauten erfolgt.

Ergänzend sei angemerkt, dass die Ziffern 1 bis 5 der Begründung auch andere Fehler enthalten, die für die hier zu treffende Entscheidung allerdings ohne Bedeutung sind.

- 4.2 Bezugnehmend auf Ziffer 6 der Begründung ist folgendes anzumerken:

Die Behauptung, dass der Bebauungsplan häufig den gewünschten Veränderungen entgegen gestanden habe, wird bestritten. Der Hinweis, dass die planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend sei ist nichtssagend. Auch der Hinweis auf die Bodenschutzklausel ist lediglich als Vorwand zu sehen. Für die Umwelt spielt es keine Rolle, ob zehn Häuser mit einer Grundfläche von je 120 m² oder einer Fläche von 10.000 m² oder von 5.000 m² errichtet werden. Gepflegte Gartenanlagen sind auch im Zusammenhang mit dem Umweltschutz durchaus positiv. Mit der von der Stadt gewählten Begründung kann man auch an der Hamburger Elbchaussee zehnstöckige Mietshäuser genehmigen.

Gummersbach liegt im ländlichen Bereich, sodass hier anders als in Städten Grund und Boden in ausreichendem Maße zur Verfügung steht. Hinzu kommt, dass in einer Entfernung von etwa 1 km von dem hier betroffenen Gebiet zur Zeit ein neues Baugebiet erschlossen wird. Einfamilienhäuser sind zudem mangels Nachfrage nur mit ganz erheblichen Marktanpassungsabschlägen auf die Sachwerte zu veräußern. Es besteht daher auch kein Bedarf, dem hier unbedingt nachgekommen werden müsste.

5. Zur Rechtslage dürfen wir auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 10 BauGB verweisen. Durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungsstreifen werden nicht bebaubare Grundstücksflächen bestimmt (vgl. § 23 BauNvo). Hierdurch entstehen unter anderem sogenannte Baufenster. Wenn dies alleine nicht ausreicht, kann auch die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorgegeben werden. Wird hiervon Gebrauch gemacht, wird hierdurch auch der einzelne Grundstückseigentümer geschützt, der sich auf diese Vorgaben verlässt.

Ein Fehler der vorgelegten Planung ist weiter bereits darin zu sehen, dass keine Abwägung zwischen dem Interesse der Stadt und dem Interesse der Grundstückseigentümer getroffen wurde. Wie bereits vorgetragen, ist die Behauptung, ohne eine Aufhebung des Planes könnten An- und Ausbauten nicht genehmigt werden, falsch. Hier würde schon eine geringfügige Anhebung der überbaubaren Flächen ausreichen ohne dass die Regelung betreffend die Stellung der baulichen Anlagen verändert und damit auch Neubauten zugelassen werden müssten. Das Interesse der Eigentümer an dem Schutz durch den derzeitigen Bebauungsplan wird in der Begründung mit keinem Wort erwähnt und auch nicht berücksichtigt.

Abgesehen von der fehlenden Abwägung wäre aber auch eine Abwägung zu Lasten des Antragstellers im Ergebnis falsch. Auf keinen Fall beachtet wurde der Gesichtspunkt „Bestandsschutz- und Vertrauensschutzinteresse“ (vgl. Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 10.07.1990). Hier ist seinerzeit ein Baugebiet geplant und die Baugrundstücke sind im Anschluss daran veräußert worden. Jeder Eigentümer wusste von den gegebenen Einschränkungen oder akzeptierte sie. Die Erwerber der Parzellen hatten ein Interesse an großflächigen Grundstücken dem durch die damalige Bauleitplanung Rechnung getragen wurde.

Diese großzügige Planung hat eine ruhige Wohnlage geschaffen, an deren Beibehaltung ein berechtigtes Interesse besteht.

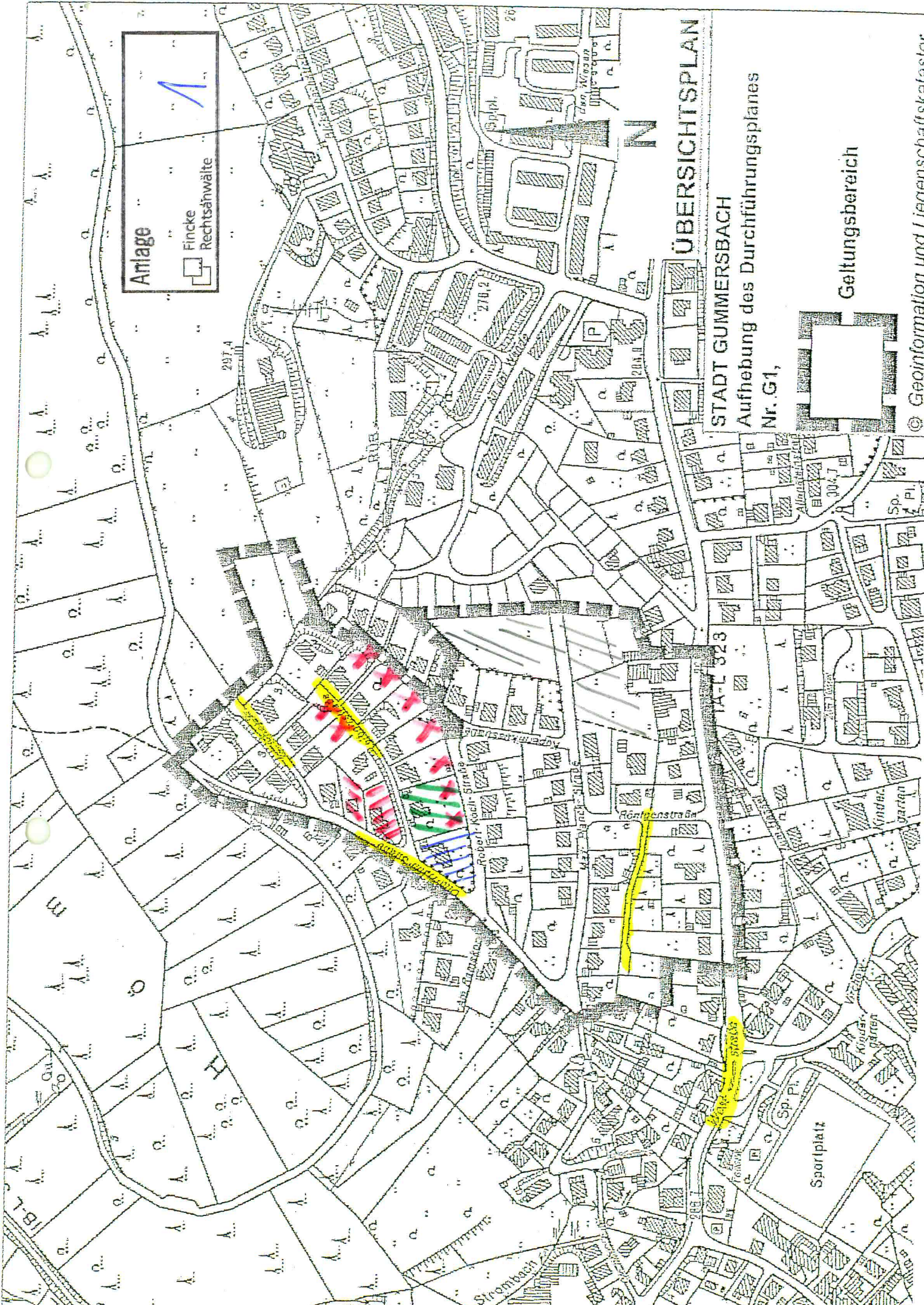
6. Der Erlass einer Einstweiligen Anordnung ist dringend geboten. Teile des Grundstücks Leibnizstraße 2 werden bereits heute als Baugrundstücke angeboten. Es sind nach Kenntnisse des Antragstellers Vermessungen erfolgt und es sind mehrfach Interessenten vor Ort gewesen, die die Grundstücke besichtigt haben. Grundsätzlich hat das Gericht die Folgen, die eintreten werden, wenn eine Einstweilige Anordnung nicht ergeht, der Normenkontrollantrag aber Erfolg hat, gegenüber den Nachteilen abzuwägen, die entstehen, wenn die begehrte Einstweilige Anordnung erlassen wird, der Normenkontrollantrag aber erfolglos bleibt. Dabei ist der Erlass der Einstweiligen Anordnung aber nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Antragsteller als Nachbar auch vorläufigen Rechtsschluss nach § 80 f VwGO gegen eine Baugenehmigung beantragen kann. Eine Abwägung muss daher zudem Ergebnis führen, dass eine Verzögerung der Bebaubarkeit bei weitem nicht so schwerwiegend ist, wie die mögliche Schaffung von Fakten bei späterer Feststellung der Unwirksamkeit der Satzung.
7. Abschließend dürfen wir zur Kenntnis des Gerichtes mitteilen, dass Herr Kollege Becker, der verwaltungsrechtliche Mandate in unserer Kanzlei bearbeitet, seit kurzem Mitglied des Rates der Stadt Gummersbach ist und somit an einer Tätigkeit in dieser Angelegenheit gehindert ist.

Zwei Durchschriften anbei.

K.B. Röhrig
Rechtsanwalt

Anlage

Finke
Rechtsänwalte



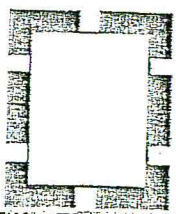
N

ÜBERSICHTSPLAN

STADT GUMMERSBACH

Aufhebung des Durchführungsplanes

Nr. G1,



Geltungsbereich