

der Tagesordnung für die Sitzung des Rates am 14.09.2004

Vorlage Nr. 543/03



**"Wolfgang Engels"**  
<wolfgang.engels@gmx.net>

08.09.04 17:18

An: poststelle@wesel.de, CDU-Fraktion@wesel.de,  
SPD-Fraktion@wesel.de,  
Buendnis90-DieGruenen-Fraktion@wesel.de,  
FDP-Fraktion@wesel.de, infos@uww-wesel.de,  
klaus-dietmar.mueller@kreis-wesel.de,  
Franz.Michelbrink@wesel.de

Kopie: maryengels@gmx.net  
Thema: TOP A 10 der Ratssitzung am 14.09.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie meine ergänzende Stellungnahme zur Beschlussvorlage TOP A 10 mit der Bitte um Berücksichtigung.

Die Landrätin des Kreises Wesel erhält dieses Schreiben gleichzeitig als Fachaufsichtsbehörde (vgl. Hinweis Stadt Wesel -14- 61 40 09 02 v. 10.08.04).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Engels

--

NEU: Bis zu 10 GB Speicher für e-mails & Dateien!  
1 GB bereits bei GMX FreeMail <http://www.gmx.net/de/go/mail>



Stadt Wesel 080904.do

TOP A 10  
S. 11

**WOLFGANG ENGELS**

Dipl.-Betriebswirt (BA)

Steuerberater

Rapsstraße 34  
47269 Duisburg  
wolfgang.engels@gmx.net

Fon (02 03) 4 56 99 74  
Mobil (01 73) 2 61 41 62  
Fax (02 03) 4 79 52 01

Wolfgang Engels - StB - Rapsstraße 34 - D-47269 Duisburg (Rahm)

Rat der Stadt Wesel  
Postfach 10 07 60

46467 Wesel

per Email poststelle@wesel.de

Nachrichtlich:

Fraktionen im Rat der Stadt Wesel  
Kreis Wesel - Ob. Bauaufsicht -  
Dezernatsleiter IV

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Meine Nachricht vom	Duisburg,
-14- 61 40 09 02	10./26.08.2004	31.07.2004	14.09.2004

**Anregung gem. § 24 GO NW - Bebaubarkeit des Grundstücks Gem. Büderich, Fl. 20, Flst. 105  
TOP A 10 der Ratssitzung am 14.09.2004**

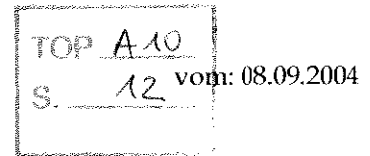
Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Michelbrink,

nachdem meine Anregung gem. der Mitteilung des Teams 14 (Herrn Claus) vom 26.08.2004, eingegangen am 03.09.2004, abweichend von der ursprünglichen Terminierung in der Ratssitzung vom 14.09.2004 behandelt wird und hierfür die Tagesordnung sowie der Beschlussvorschlag der Verwaltung zwischenzeitlich vorliegen, erlaube ich mir, zur Stellungnahme der Verwaltung ergänzend wie folgt vorzutragen:

Die Stellungnahme der Verwaltung setzt sich mit der einschlägigen Rechtsprechung nicht ausreichend auseinander und berücksichtigt wesentliche Aspekte meines Antrages überhaupt nicht.

- Es ist sehr wohl zutreffend, dass sich die Einordnung auch des nördlichen Teils der Birtener Straße in den Innenbereich nicht so eindeutig ergibt, wie dies die Verwaltung gerne sähe. Vollkommen unberücksichtigt lässt die Verwaltung, dass zwischen den Gebäuden Birtener Straße 30 und Birtener Straße 32 eine Geländezäsur liegt, die den Bebauungszusammenhang unterbricht. Die in der Dorfbevölkerung allgemein als „Kull“, plattdeutsch für Kuhle, bekannte Zäsur ist um mehrere Meter niedriger gelegen als der Straßenbelag. In diesem Bereich befinden sich - derzeit im Abbruch befindliche - Gewächshäuser der Gärtnerei G. Quernhorst. Es handelt sich somit um eine räumlich abgesetzte, dem übrigen reinen Wohngebiet nicht vergleichbare Bebauung, die für eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges sorgt.

Vor einer von der Verwaltung vorbereiteten Entscheidung wird daher angeregt, das Gelände im Rahmen einer Ortsbesichtigung zu begehen und den von der Verwaltung behaupteten Bebauungszusammenhang in Augenschein zu nehmen.



Im Übrigen zeigt schon ein Blick auf die der Beschlussvorlage beigefügten Lagepläne, dass von einer **intensiven** Bebauung mit Sicherheit nicht die Rede sein kann.

- Bei der Beurteilung der südlichen Straßenseite zeigt sich erneut, dass die Verwaltung den Rat nur ausschnittweise informiert. Es geht hier keinesfalls nur um das freistehende Haus Birtener Straße 29, das unzweifelhaft im Außenbereich liegt. Vielmehr greift die Außenbereichsgrenze aufgrund der großen landwirtschaftlich genutzten Fläche schon an der Westwand meines Elternhauses, Birtener Straße 21, so dass auch die Gebäude Birtener Straße 27/27a bereits im Außenbereich belegen sind. Dies war im Übrigen auch die Resonanz eines Telefonates des Unterzeichners mit dem zuständigen Dez. 35 der Bezirksregierung Düsseldorf im vergangenen Dezember (Herrn Sindram).
- Ferner ist die Würdigung, eine Außenbereichssatzung könne schon deshalb nicht erlassen werden, weil nur das in meinem Eigentum stehende Grundstück tatsächlich im Flächennutzungsplan als „Wald“ oder „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen sei, so nicht haltbar. Voraussetzung einer Außenbereichssatzung ist lt. Gesetz u. a. das Vorhandensein eines bebauten Bereichs im Außenbereich. Für die Prüfung dieser Voraussetzung kommt es nicht darauf an, ob die im Außenbereich befindlichen bebauten Flächen bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Hier werden von der Verwaltung bewusst unterschiedliche Sachverhalte vermengt. Mein Antrag weist im Außenbereich befindliche bebaute Grundstücke nach und erfüllt damit eine der Voraussetzungen des § 35 VI BauGB. Welche Größenordnung eine zu beschließende Außenbereichssatzung letztendlich umfasst, ist nebensächlich, da es – wie zutreffend erkannt – Ziel des Antrags ist, eine Bebaubarkeit für das Flurstück 105 herzustellen. Ob hier möglicherweise auch weitere Grundstücke einzubeziehen sind, ist eine politische Entscheidung des Rates, der ich nicht vorgreifen möchte.
- Es ist darüber hinaus wenig stichhaltig, die landwirtschaftliche Prägung des Grundstücks hervorzuheben. Landwirtschaftlich geprägt ist das angrenzende Flurstück 104. Dieses wird seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt und hat auch eine hierfür angemessene Größe. Das in meinem Eigentum befindliche Grundstück wird lediglich durch den Pächter des Flurstücks 104 mit „gepflegt“, um hier nicht eine Wildwiese entstehen zu lassen. Im Gegenzug steht es dem Pächter des Flurstücks 104 frei, hierauf angepflanzte Produkte unentgeltlich zu verwerten. Diese Nutzungsvereinbarung wurde zum Ende der derzeitigen Reifeperiode gekündigt. Folglich wird das Grundstück zukünftig eigenständig als Gartengrundstück (Rasenfläche, abgrenzende Alleenpflanzung zum Flurstück 104, Gerätehaus) genutzt.
- Bei der Thematik Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zeigt sich ein Widerspruch in der Argumentation der Verwaltung. Einerseits ist der Bauwunsch und das Satzungsgebiet so unbedeutend, dass lediglich ein Wohnhaus gebaut werden könnte. Andererseits ist aber eine solche Bebauung **bedrohlich** für die zentralörtliche Entwicklung der Stadt Wesel. Es dürfte jedem Ratsmitglied bekannt sein, dass sich die ehemaligen Einwohner der Gemeinde Büderich sicherlich nicht dazu entschließen werden, ein Alternativgrundstück in der Feldmark bzw. in Lackhausen oder am Fusternberg/Wackenbruch zu beziehen. Wo also aus der einzelnen, zweckgebundenen Bebauung zur Selbstnutzung ein Risiko für die Vermarktung anderer brachliegender Grundstücksflächen im rechtsrheinischen Stadtgebiet erwachsen soll, ist nicht nachvollziehbar. Den Wertungswiderspruch möge die Verwaltung erläutern.

- Wenn die Verwaltung schließlich auf Rechtsentscheidungen zu Außenbereichssatzungen verweist, so unterlässt sie es bewusst, auf die von mir im Antrag zitierte Entscheidung einzugehen. Eine Außenbereichssatzung dient nach herrschender Meinung in der Kommentierung des BauGB und der Rechtsprechung u. a. auch dazu, bestehende Siedlungssplitter zu verfestigen. Ein solcher Siedlungssplitter ist an der Birtener Straße wie oben dargelegt vorhanden. Die von mir zitierte höchstrichterliche Rechtsprechung (VGH Bd.-Wttbg.) hat daher ein vergleichbares Grundstück als im **Innenbereich** belegen angesehen und einer Bebauung zugeführt, das durch eine **künstlich aufgeschüttete** Böschung zu den übrigen landwirtschaftlichen Flächen des Außenbereichs abgegrenzt war.
- Damit erübrigt sich auch die Frage der Verwaltung, ob eine topographische Besonderheit vorwiegend und künstlich herbeigeschaffen werden darf. Genau so verhielt es sich nämlich im zitierten Urteilsfall. Es erscheint daher zweifelhaft, ob sich die Verwaltung überhaupt mit den vorgetragenen Argumenten ernsthaft auseinandergesetzt hat.
- Ebenfalls in diese Richtung geht, dass die vorgenommene Bebauung des Grundstücks Birtener Straße 17 b (belegen an der Ortseinfahrt, von Menzelen kommend, als zweites Haus der östlichen Straßenseite) in der Stellungnahme der Verwaltung mit keinem Wort berücksichtigt wird. Dieses Gebäude befindet sich eindeutig **außerhalb der Wohnbaufläche**. Dem Rat werden im Rahmen der Beschlussvorlage Katasterkarten und Übersichtskarten vorgelegt, in denen dieses Gebäude gar **nicht enthalten** ist. Dies, obwohl die Verwaltung in ihrer Stellungnahme ausführt, im Kartenmaterial seien „alle Haus- und Flurstücksnummern sowie die vorhandene Bebauung“ enthalten.

Abschließend sei nochmals darauf hingewiesen, dass es bei dem vorliegenden Antrag darum geht, eine behindertengerechte Wohnung für meine Großmutter Mechtilde Greeven zu errichten, damit diese – ganz entsprechend der politischen Forderungen aller Parteien im Rat – im Kreise ihrer Familie gepflegt werden kann und den räumlichen Umkreis, in dem sie seit 83 Jahren lebt, verbunden mit den entsprechenden Kontakten, nicht verlassen zu müssen. Die Stellungnahme der Verwaltung geht auf diesen Aspekt mit keinem Wort ein; vielmehr hört es sich so an, als wolle ein Grundstückseigentümer eine Bebaubarkeit für eine ganze Wohnsiedlung mit entsprechendem Profit erreichen. Auf den vorliegenden Bauantrag darf ich verweisen. Anscheinend finden Wahlausagen aus den Programmen nicht mehr ihren Weg zur tatsächlichen Umsetzung.

Um einem Standardargument der Verwaltung gleich vorzubeugen: es kann nicht länger angehen, dass sich der Rat der Stadt Wesel stets nur hinter der Bezirksregierung als Genehmigungsbehörde „versteckt“. Der Rat ist eigenständiges politisches Organ und nicht Befehlsempfänger einer Bezirksregierung. Gerade da ein Rechtsweg in dieser Angelegenheit bisher nicht gegeben ist, sind wir darauf angewiesen, zumindest die politische Entscheidung des Rates für eine Außenbereichssatzung zu erhalten, um dann gegen eine mögliche Ablehnung durch die Bezirksregierung mit entsprechenden Rechtsmitteln vorgehen zu können. Dies bitte ich bei der Beschlussfassung zu bedenken und appelliere an alle Ratsmitglieder, die vorgetragenen Argumente offen und unbeeinflusst bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wolfgang Engels