

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

lfd. Nummer: 00246 \ 11 \ A

Amt 60 Bauverwaltungs-, Hoch- und Tiefbauamt

Sachbearbeiter/-in: Herr Brücken

Eitorf, den 19.11.2003

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

Vorblatt zu einem
A n t r a g
für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium und Datum:

Ausschuss für Planung und Verkehr am 01.12.2003

Beratungsfolge:

keine

Tagesordnungspunkt:

Antrag der Erbgemeinschaft Patt/Klein auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.2, Mühleip-Nord für das Grundstück Vogtlandweg 11

Antragstext:

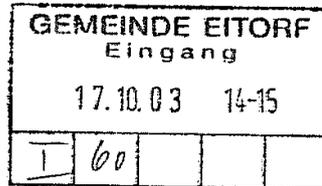
s. Folgeseite

Erbengemeinschaft Klein:
Marianne Patt
Oswald Klein
Karl Heinz Klein

Anschrift: Marianne Patt
Lindscheider Str. 6a
53783 Eitorf

Gemeinde Eitorf
Bürgermeister
Herr Peter Patt
Markt 1

53783 Eitorf



Eitorf, 17. Oktober 2003

Antrag auf Bebauungsplanänderung
Baugrundstück: Eitorf, Vogtlandweg 11
Gemarkung: Linkenbach, Flur / Flurstück 16-4

Sehr geehrter Herr Patt,

bezugnehmend auf unser heutiges Gespräch in Ihrem Büro, im Beisein von Herrn Weber, beantragen wir die folgende Bebauungsplanänderung bezüglich unseres geerbten Baugrundstücks in Eitorf, Vogtlandweg 11:

1) Aufhebung der zu Lasten unseres Baugrundstücks vorgesehenen Wendehammerplanung.

Begründung:

Bei der Baulandzusammenlegung und anschließenden Erschließung des Vogtlandweges wurde Anfang der 80ziger Jahre keine gesonderte Fläche für einen Wendehammer ausgewiesen.

Die damalige Eigentümerin, unsere Mutter Katharina Klein, geb. Irlenborn, wurde mit Schreiben vom 20.10.1983 von der Gemeinde u.a. wie folgt informiert: „*Der Giesenbachweg und der Vogtlandweg sollen alsbald ausgebaut werden. Es ist deshalb notwendig, aus Ihrem Grundstück die notwendige Teilfläche zu erwerben.*“

Die einseitige Inanspruchnahme unseres Grundstücks mit einer Wendehammerfläche von 135 qm wurde damals ausdrücklich, sowohl mündlich als auch schriftlich, vom Eigentümer abgelehnt. Auch ein mehrmonatiger Schriftwechsel in dieser Angelegenheit führte nicht zu einer Zustimmung.

Nach dem wir das betreffende Grundstück nach dem Tode unserer Eltern erbten, haben wir uns um den Verkauf des Grundstücks bemüht. Wir waren sehr überrascht, als wir im Frühjahr des vergangenen Jahres durch einen Kaufinteressenten erfuhren, dass die Gemeinde unter Bezug auf die damaligen Kaufabsichten ein Vorkaufsrecht geltend machen will. Immerhin sind inzwischen zwei Jahrzehnte vergangen, ohne dass ein Wendehammer notwendig war.

Seite 2

Ganz abgesehen von der Frage, ob eine Entschädigung von € 10,30 pro qm angemessen wäre – schließlich wurde die betreffende Fläche seit 20 Jahren für Erschließungskosten und laufende Abgaben herangezogen – wurden wir inzwischen rechtlich beraten, dass es nach den Kommentaren zu den betreffenden Gesetzen „als treuwidrig angesehen wird, wenn eine Gemeinde nach Erlass eines qualifizierten Bebauungsplans faktisch zu erkennen gibt, dass sie diesen Plan überhaupt nicht verwirklichen will ... Wie jeder hoheitliche Grundrechtsbegriff muss auch die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen ... Wie im Bereich des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes und der entsprechenden Enteignungsvorschriften ist auch in § 24 (Vorkaufsrecht) das Wohl der Allgemeinheit nicht schlechthin mit dem Begriff des öffentlichen Interesses gleichzustellen. Er ist ein qualifiziertes, sachlich objektiv öffentliches Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im Einzelfall miteinander im Widerstreit stehenden (privaten und öffentlichen) Parteien zu finden.“

Seit anderthalb Jahren sind die Verhandlungen mit mehreren ernsthaften Kaufinteressenten bei drei verschiedenen Notaren an der Wendehammerfrage gescheitert. Von Seiten der Gemeinde hieß es bei den wiederholten Verhandlungen, dass ihr die Hände gebunden seien, da die Wendehammerfrage die Interessen der Rhein-Sieg-Abfallbeseitigungsgesellschaft mbH sowie die für die Müllfahrzeuge zuständigen Berufsgenossenschaft „BGF“, Wuppertal betreffe und daher ein Wendehammerverzicht nur mit deren Zustimmung möglich sei.

Inzwischen hat ein Ortstermin am 15.07.2003, mit den Beteiligten RSAG, BGF, LBG und dem örtlichen Entsorger „Broischer + Grünacher“, ergeben, dass „auf Grund der örtlichen Verhältnisse im Vogtlandweg ... für den Fall des Ausbaus von Parzelle Nr. 4 die Anlage eines Wendehammers nicht für erforderlich“ gehalten wird; siehe anliegendes Schreiben vom 23.07.2003.

In Anbetracht des Umstandes, dass 20 Jahre kein Wendehammer benötigt wurde und die Abfallentsorger nebst Berufsgenossenschaft einen Wendehammer für nicht erforderlich halten, beantragen wir hiermit, dass die Gemeinde davon absieht ein Vorkaufsrecht an der fraglichen Teilfläche auszuüben und uns diesen Verzicht alsbald schriftlich mitteilt.

2) Verschiebung des Baufensters in Richtung Vogtlandweg bis zur gleichen Bebauungslinie des Nachbargrundstücks Vogtlandweg Nr. 9.

Begründung:

Durch die damalige Wendehammerplanung wurde unser Baufenster, statt dem für die nachbarlichen Grundstücke üblichen Straßenabstand von 5 Meter, um zusätzliche 10 Meter nach hinten verschoben. Dadurch entstand eine ungünstige Baufensterlage, da vor dem Baufenster, mit ca. 15 m Abstand von der Straße, mehr Freifläche zur Straßenseite (Norden) als hinter dem Baufenster zur bevorzugten Südseite anfiel. Dies wurde auch bisher von allen potentiellen Käufern als erheblicher Mangel angesehen.

Ein entsprechender Antrag auf Änderung durch den potentiellen Käufer Hitschfeld wurde vom Bauaufsichtsamt des Rhein-Sieg-Kreises mit der Bemerkung zurückgewiesen, dass eine Planungsänderung durch die Gemeinde Eitorf erforderlich sei; siehe anliegendes Schreiben vom 17.09.2003 an den Kaufinteressenten Michael Hitschfeld, Hennef.

Seite /3

Seite 3

Wir bitten Sie daher in Verbindung mit dem Verzicht auf ein Vorkaufsrecht den Bauplan so zu ändern, dass das Baufenster auf die im Vogtlandweg übliche Straßenabstandslinie von 5 vorverlegt wird.

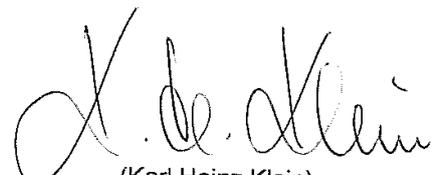
Wir hoffen, dass Sie unsere beiden Anträgen, im Hinblick auf die vermutlich zum Jahresende auslaufende Eigenheimzulage, möglichst zügig stattgeben und uns damit helfen diese beiden Verkaufshindernisse auszuräumen, damit wir bei der bekanntlich langwierigen und sehr schwierigen Käufersuche doch noch zu einem Erfolg kommen können.

Wir bedanken uns im voraus für Ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen


(Marianne Patt)


(Oswald Klein)

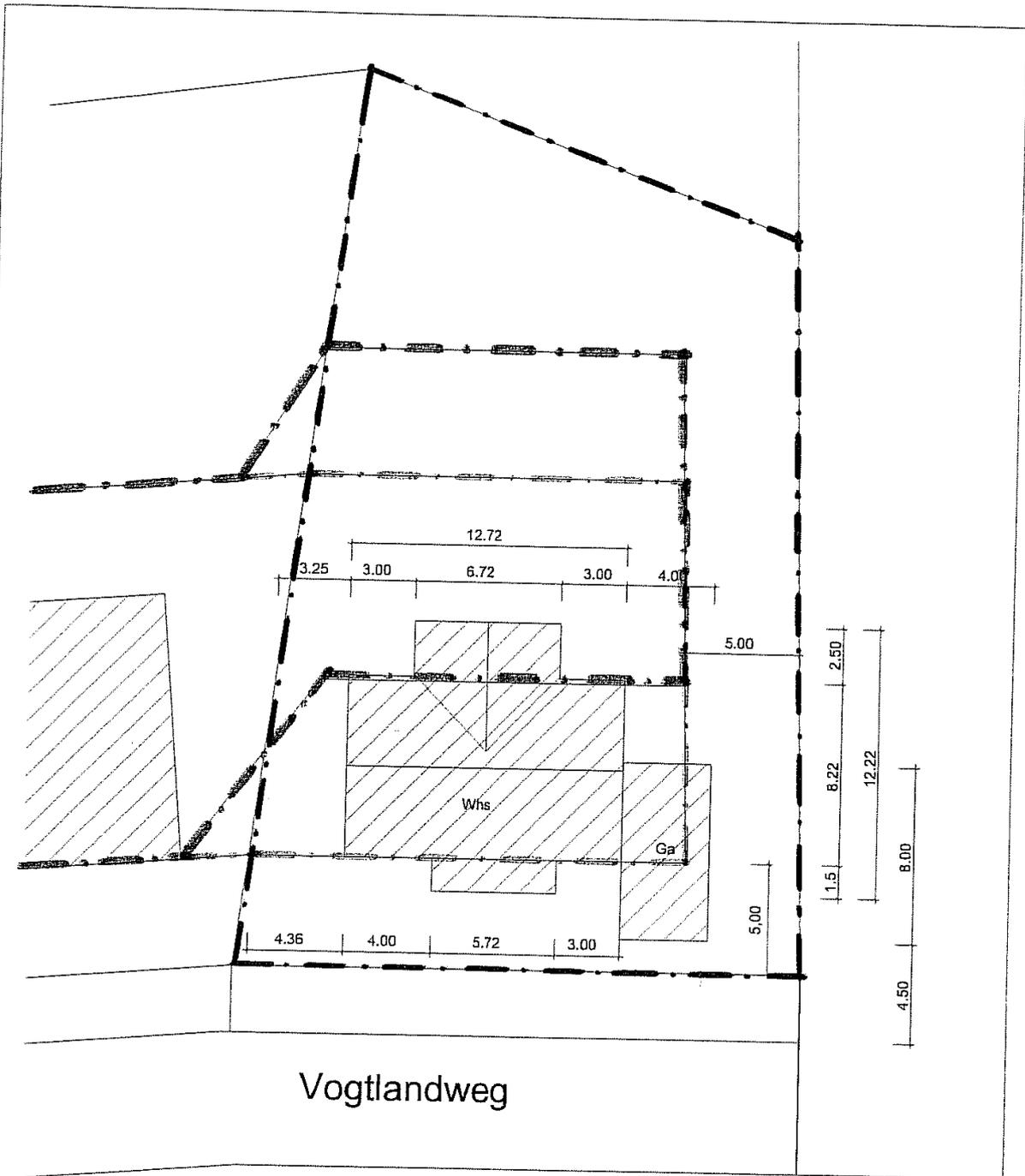

(Karl Heinz Klein)

P.S.

Wir gehen davon aus, dass die Verkaufsverhandlung mit Herrn Hitschfeld gescheitert sind und machen darauf aufmerksam, dass unsere Herrn Hitschfeld übergebene Verhandlungsvollmacht mit dem 20. September 2003 erloschen ist.

Anlagen

Schreiben BGF, Wuppertal vom 23.07.2003
Schreiben Rhein-Sieg-Kreis vom 17.09.2003



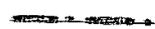
Vogtlandweg

Lageplan

M 1:250

Vogtlandweg 11 in Mühleip

Datum: 11.08.2003

-  Baufenster -Bestand-
-  Baufenster -geplant-

Planungsteam Dipl.-Ing. C. Kohlen - Dipl.-Ing. P. Grebing Burgstr. 64-66 53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241-921417 u. 52425 Fax: 921419 Email: planungs.team@web.de

