

Anreger A

Lüdinghausen, den 4.9.2019

An den Bürgermeister
der Stadt Lüdinghausen
z. Hd. Frau Schmidt und Herrn Spliethoff
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Betrifft: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Tüllinghofer Straße - Am Feldbrand“
Einwendungen

Anlagen: 2

Sehr geehrte Frau Schmidt, sehr geehrter Herr Spliethoff,

Zunächst nehmen wir Bezug auf unsere Schreiben vom 9.4.2019 und vom 9.7.2019, die wir diesem Schreiben noch einmal als Anlage 1 und 2 beifügen.

Zu den vorgesehenen Erschließung-/und Bebauungsmöglichkeiten tragen wir ergänzend noch folgendes vor:

Die Gesamtbreite beider Zufahrten (Hausnummer 63c und Hausnummer 65) beträgt weniger als 6 m (gemessen von den jeweiligen Gebäudewänden). Die beiden Zufahrten sind durch eine ca. 12 cm breite und 40 cm hohe in massiver Bauweise ausgeführte Betonmauer getrennt, die der Voreigentümer des von uns im Jahre 1994 gekauften Hauses auf unserem Grundstück hat errichten lassen. Einer der Gründe für die Errichtung dieser Mauer war offensichtlich das unterschiedliche Höhenniveau beider Zufahrten. Diese Unterschiede sind unter anderem dadurch bedingt, dass unsere Zufahrt in die hinter unserem Haus liegende und mit dem Keller verbundene Garage führt. Die Mauer war damit offensichtlich auch erforderlich, um zusätzliche Abflüsse von Niederschlagswasser seitens des Nachbargrundstücks auf unser Grundstück zu vermeiden.

Die geringe Breite und unterschiedlicher Höhe beider Zufahrten würde bei der derzeitigen Bebauungssituation nicht nur die Erschließung in einer für uns nicht zumutbaren Weise erschweren, sondern auch eine Bebauung von der Tüllinghofer Straße als kaum realisierbar erscheinen lassen. Man denke nur daran, dass für einen Erdaushub Kettenfahrzeuge (Bagger/Kräne) und schwere Lkw die enge Passage durchqueren müssten. Hinzu kommt, dass die Gefahr von Belastungen entsteht, die die Statik unseres Hauses gefährden. In diesem Zusammenhang dürfen wir schon zur heutigen Verkehrssituation auf der Tüllinghofer Straße darauf hinweisen, dass die Zunahme von Schwerlastverkehr schon jetzt zu erheblichen Vibrationsbelastungen geführt hat, die wahrscheinlich eine Ursache dafür

waren, dass das Rohrleitungssystem zwischen den Häusern 63b und 63c repariert werden musste. Auch das Rohrleitungssystem unterhalb unserer Zufahrt wäre erheblich gefährdet.

Aus den vorgenannten Gründen werden wir uns auf keinen Fall mit einer gemeinsamen Bebauung von der Tüllinghofer Straße aus einverstanden erklären. Auch eine alleinige Hinterlandbebauung des Grundstücks Tüllinghofer Straße 65 können wir daher nicht akzeptieren. Der Eigentümer des Grundstücks Tüllinghofer Straße 65 könnte eine Baumaßnahme nur unter Inanspruchnahme unserer Zufahrt durchführen. Dies wäre aber aus den schon angeführten Gründen nicht zumutbar. Auch § 24 Nachbarrechtsgesetz NRW (Hammerschlags- und Leiterrecht) würde die Inanspruchnahme unseres Grundstücks nicht rechtfertigen. Dieses Recht besteht nur, soweit die tatsächlichen Verhältnisse seine Ausübung zulassen. Deshalb kann der Nachbar nicht verlangen, dass etwaige Hindernisse welche die Ausübung des Rechts einschränken oder ausschließen – das wäre im konkreten Fall die Betonmauer und vorhandene Schließanlage – beseitigt werden (Schäfer, Nachbarrechtsgesetz für NRW, § 24 Rz. 24). Außerdem ist Voraussetzung für die Ausübung dieses Rechts, dass die mit der Duldung verbundenen Nachteile und Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem vom Berechtigten erstrebten Vorteil stehen. In Betracht kommen in diesem Zusammenhang nicht nur vermögensrechtliche Nachteile, sondern auch immaterielle Beeinträchtigungen, z. B. wenn der Verpflichtete die Aufstellung von lärmenden Baumaschinen dicht an seinem Wohngebäude dulden soll (Schäfer, aaO. Rz.7). Auch ist zu berücksichtigen, dass das Haus vermietet ist und die Mieter eine über Monate dauernde Lärm- und Verkehrsbelastung kaum akzeptieren würden. Schließlich ist auch noch einmal auf die statische Gefährdung unseres Hauses hinzuweisen. Zwar wären derartige Schäden gemäß § 24 Abs. 3 in Verbindung mit § 17 Nachbarschaftsgesetz NRW unabhängig von einem Verschulden vom Nachbarn zu ersetzen bzw. im Vorhinein durch Sicherheitsleistung abzudecken. Diese Möglichkeiten haben aber bei der Abwägung der Vor- und Nachteile im Hinblick auf die Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts außer Betracht zu bleiben (Schäfer, aaO. m. w. N.).

Abschließend dürfen wir zur Klarstellung noch darauf hinweisen, dass wir einer Hinterlandbebauung grundsätzlich positiv gegenüberstehen, sofern eine Erschließung – auch auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarung der betroffenen Grundstückseigentümer – von der Straße „Am Feldbrand“ aus durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Anreger A