

An die
Stadtverwaltung Wipperfürth
Der Bürgermeister
Rathausplatz
51688 Wipperfürth



16.03.2012

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Innenentwicklung Siedlung Düsterohl“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich, die folgenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 86 vorzunehmen:

1. Vornahme der notwendigen, bauplanungsrechtlichen Maßnahmen, um eine Bebauung der Parkplatzanlage "Pollenderstraße" mit Carports zu ermöglichen;
2. neben den im Bebauungsplan vorgesehenen Anbauten auch den Anbau von Balkonen bzw. Altanen mit darunter liegenden Terrassen im Bereich der Gebäudeflanken zu ermöglichen.

Meinen Antrag begründe ich wie folgt:

zu 1:

Ich bin Eigentümer von 4 der dort vorgesehenen 21 Stellplätze auf dem Grundstück Wipperfürth, Pollenderstraße. Diese 4 Stellplätze sollten mit zu begrünenden Carports bebaut werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens stellte sich nunmehr heraus, dass auf der gesamten Anlage nur der Bau von insgesamt 3 Carports derzeit möglich ist. Eine weitere Bebauung scheitert nach Auskunft meines Architekten wohl daran, dass ein Grünstreifen zwischen dem Parkplatzgrundstück und den benachbarten Parzellen fehlt – dieser ist im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Mehr als der Bau der mir genehmigten 3 Carports ist derzeit wohl nicht möglich.

Den veröffentlichten Sitzungsprotokollen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 86 kann aber entnommen werden, dass die Politik seinerzeit den Wunsch hatte, in diesem Bereich eine ebenerdige Stellplatz- und Carportanlage mit Dachbegrünung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie, die erforderlichen Änderungen im Bebauungsplan vorzunehmen.

zu 2:

Weiterhin bin ich im Bereich der Ostland- und der Kolpingstraße Eigentümer mehrerer Wohnungen, die weiterhin an die langjährigen Mieter vermietet bleiben. Andere Wohnungen in diesem Bereich werden von ihren Eigentümern selbst genutzt. Wunsch der Mieter und der Eigentümer ist es, den Nutzungswert der Wohnungen zu Erholungs- und Freizeit Zwecken zu erhöhen. Derzeit sieht der Bebauungsplan hierzu nur Anbauten im Bereich der Gebäudeflanken vor; diese vorgesehenen Anbauten können diesen Zweck aus verschiedenen Gründen nicht erfüllen.

Einerseits ist eine Umsetzung dieser Anbauten rechtlich nur sehr schwer durchsetzbar und daher praktisch unmöglich:

Die Häuser im Bereich der Ostland-, Kolping-, Leonhardt- und Pollenderstraße sind im wesentlichen in Eigentumswohnungen aufgeteilt und größeren, viele Häuser umfassenden Eigentümergeinschaften zuzurechnen. Ein Plan über bestehende Eigentümergeinschaften ist anliegend beigelegt. Die Rechte dieser Miteigentümer sind in Teilungserklärungen und/oder der Gemeinschaftsordnungen geregelt.

Die im Bebauungsplan allein vorgesehenen baulichen Veränderungen führen zwangsläufig zu einer Änderung der Teilungserklärung und zu einer Veränderung bestehender Miteigentumsanteile. Dazu ist die Zustimmung **aller** Miteigentümer erforderlich; es werden alle Eigentumsanteile verschoben. Die Änderung ist notariell vorzunehmen und bedarf der Eintragung ins Grundbuch.

Als Anlage beigelegt ist das Merkblatt zum Wohnungseigentum; die geschilderte Verfahrensweise kann hieraus nachvollzogen werden.

In der Praxis werden diese Anbauten alleine mit Blick auf die WEG-rechtlichen Schwierigkeiten praktisch nicht durchführbar sein.

Darüber hinaus führt die neue Energieeinsparverordnung zu einer erheblichen Verteuerung der Anbauten. Nach Auskunft meines Architekten ist diese Verordnung auch bei den von Ihnen vorgesehenen Anbauten zu berücksichtigen. Ein barrierefreies Betreten der Anbauten oder der Balkone wird durch Dicke der aufzubringenden Isolierung verhindert. Die planungsrechtlich vorgesehenen Anbauten sind dadurch in mehrfacher Hinsicht weder wirtschaftlich noch praktisch attraktiv. In der Praxis ein weiteres Hindernis zur Durchführung.

Nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz stellt der erstmalige Anbau von Balkonen wegen des hohen Nutzwertes zu Erholungs- und Freizeit Zwecken eine Gebrauchswerterhöhung dar und somit eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 4 WEG. Eine Änderung der Teilungserklärung ist nicht erforderlich. Dem Wunsch der Mieter wird damit in einer kostengünstigeren Weise genüge getan.

Auch verändert der Anbau von Balkonen und Terrassen an den Gebäudeflanken im rückwärtigen Bereich nicht das Gesamtbild der einst genossenschaftlich errichteten Siedlungshäuser. Vielmehr trägt er den veränderten Anforderungen an heutiges Wohnen Rechnung. Dem Interesse der Stadt an einer Symmetrischen und gleichmäßigen Fassadengestaltung kann durch entsprechende Festsetzungen auch für Balkone Rechnung getragen werden.

Eine Befragung meiner Mieter hat den Wunsch nach Anbau von Balkonen bekräftigt (7 von 9 Mietern); ein weiterer Eigentümer hat sich diesem Wunsche bisher ebenfalls angeschlossen. Die Fragebögen legen ich Ihnen gerne vor. Auch bin ich bereit, die Resonanz durch Befragung der übrigen Anwohner/Mieter weiter zu eruieren.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit der Stellplatzanlage liegt die Unterstützung der Aachener vor.

Ich bin im Übrigen bereit, mich an den Kosten, die durch eine Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu beteiligen.

Einzelheiten können gern im Rahmen eines persönlichen Gespräches erörtert werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Anlagen

Plan der Aachener über bestehende Eigentümergemeinschaften

Merkblatt zum Wohnungseigentum

Modernisierungsmaßnahmen nach neuem Recht aus "bundesrecht.juris.de"