

Rechtsanwaltskanzlei Heider & Günther - Alte Kölner Str. 1 - 51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth  
Der Bürgermeister/Planungsamt  
Marktplatz 1

51688 Wipperfürth



Wipperfürth, 07.11.2014

8000/14 H09

(bitte stets angeben)

**Günther - Beratung**  
**Bebauungsplan Nr. 99, Leuchtenbirkener Weg**  
**Offenlage des Bebauungsplanentwurfs**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Ihnen bereits vorliegenden Vollmacht vertreten wir den Eigentümer des Hausgrundstücks Leuchtenbirkener Weg ■ direkt gegenüber dem geplanten Neubaugebiet.

Wir halten unsere Bedenken zu Ziffer 1-4 und 6 aus unserem Schriftsatz vom 12.02.2014 vollinhaltlich aufrecht und machen diese zum Gegenstand dieser Stellungnahme.

Unsere Bedenken (Ziffer 1), dass die Planung des Neubaugebiets nicht oder nur ungenügend die vorhandene Siedlungsstruktur berücksichtigt, werden auch nach teilweiser Änderung der Planung aufrechterhalten. Die nunmehr vorgesehene Zulassung von Doppelhäusern verschärft den Konflikt mit der vorhandenen Altbebauung sogar noch. Zur Verdeutlichung legen wir zwei Grafiken über mögliche Ausbauplanen des Neubaugebiets zum jetzigen Planungsstand vor:

*Vorlage A:*

Bei Übertragung der Größe und des Bauvolumens des Doppelhauses Leuchtenbirkener Weg 32/34, (welches als - einziges - Referenzobjekt zur Begründung der Zulassung von Doppelhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes herangezogen wurde) auf das Neubaugebiet, ergeben sich innerhalb des Baufensters 6 Doppelhäuser, also insgesamt 12 Wohnhäuser.

*Vorlage B:*

Bei Übertragung der Größe des schmaleren Hauses Nr. 32 auf das Baufenster des Neubaugebiets ergäben sich sogar 13 Wohnhäuser.

Rechtsanwälte

Manfred Heider  
Rechtsanwalt

Jörn Günther  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Klaus-Ulrich Heukamp  
Rechtsanwalt  
Stadtdirektor a. D.

Kanzleianschrift

Alte Kölner Str. 1  
51688 Wipperfürth

Telefon-Nr.: 0 22 67/88 06 86  
Telefax-Nr.: 0 22 67/88 06 88

E-Mail-Adresse

Kanzlei.Heider-Guenther@t-online.de

Gerichtsfach

WIP 938

Bankverbindung

Kreissparkasse Köln  
Konto-Nr.: 0320001080  
BLZ: 370 502 99

USt-IdNr.: DE252637462

Beide Varianten wären nach dem Inhalt des jetzt vorgelegten Bebauungsplanentwurfs möglich und auch ohne Schwierigkeiten umzusetzen.

Es entstände damit innerhalb des Planungsbereiches eine nahezu geschlossene Reihenhaussiedlung, die keinesfalls den ursprünglichen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes entspricht. Wir zitieren nochmals die Formulierung der ursprünglichen – und auch von uns akzeptierten - Planung:

*"Das Gebiet soll den Wohnbereich am Leuchtenbirkener Weg abrunden. Es ist die Schaffung von Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich der Nachbarschaft anpassen, d.h. die Einfamilienhäuser stehen auf großzügig geschnittenen Grundstücken."*

Von dieser Planung wird mit der oben dargestellten Ermöglichung einer Reihenhausbauung nun abgewichen. Die Siedlungsstruktur des Leuchtenbirkener Weges wird damit aufgegeben. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein.

Die Stellungnahme zu unserer Anregung im Schriftsatz vom 12.02.14 ("Der Charakter der Straße ist durch die Festsetzung eines langgestreckten Baufensters nicht gefährdet") ist unzutreffend. Dies gilt insbesondere, da zusätzlich gegenüber der ursprünglichen Planung zwischenzeitlich eine Heraufsetzung der GRZ- und GFZ-Werte erfolgte und damit eine Begrenzung der Bauvorhaben im Sinne der ursprünglichen Planung eben nicht erreicht werden kann.

Unter dem Gesichtspunkt der harmonischen Fortführung der bisherigen Bebauung des Leuchtenbirkener Weges schlagen wir erneut vor, Einzelbaufenster festzusetzen. Soweit die von uns vorgeschlagene (anlassbezogene) Anzahl von 4 Baufenstern aufgrund des Bestandes als zu gering erscheint, mag auch eine Festsetzung von 5 Einzelbaufenstern erwogen werden, die sich in den Bestand einfügen würden. Dies verdeutlichen wir mit der beigegeführten *Vorlage C*.

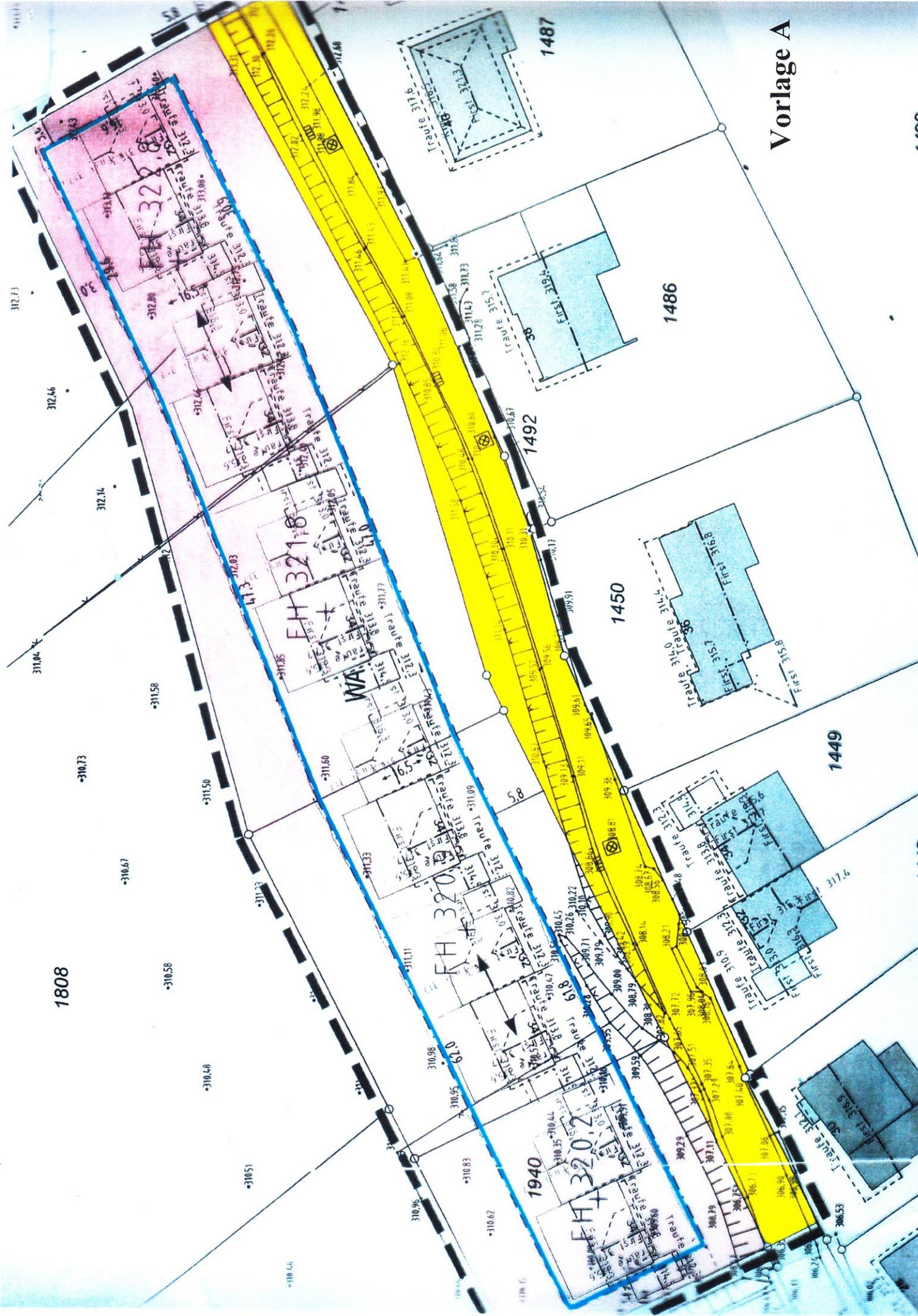
Für sinnvoll erachten wir allerdings weiter 4 Einzelbaufenster für die - laut ursprünglicher Begründung dieser Bauleitplanung - "vier potentiellen Bauvorhaben", orientiert an den jetzigen Grundstückszuschnitten.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt  
Heukamp

# Vorlage A



# Vorlage B

