

10. Februar 2006

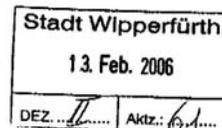
51688 Wipperfürth

- Seite 2 -

51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth  
 Amt f. Stadt- u. Raumplanung  
 Marktplatz 15

51688 Wipperfürth



**Antrag der WGZ auf Änderung des Bebauungsplan Nr. 67.2 Felderhofer  
 Kamp – Ihr Schreiben vom 23.01.2006**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 sehr geehrte Frau Lippert,

mit großer Verwunderung haben wir Ihr Schreiben aufgenommen, in dem uns der  
 Änderungsantrag der WGZ vorgestellt wurde.

Hintergrund ist der, dass wir Ende Dezember 2005 ein Grundstück von der WGZ  
 erworben haben. Für dieses Grundstück waren wir bereit, einen sehr hohen  
 Quadratmeter-Preis zu zahlen. In den Verkaufsverhandlungen, welche im Dezember  
 stattgefunden haben, wurde uns seitens der Vermarktungsgesellschaft auf unser  
 Nachfragen hin, eine mittelfristige Wertbeständigkeit der Beschaffenheit und des  
 Preises zugesichert.

Wir wurden seitens der Verkäuferin nicht davon in Kenntnis gesetzt, dass eben  
 dieses Grundstück, welches sich im WA6 befindet, von einer eventuellen Änderung  
 des B-Planes betroffen ist, obwohl der Änderungsantrag bei der Stadt Wipperfürth  
 bereits eingereicht war - wir befanden uns im guten Glauben an die Verhältnisse  
 des bisherigen Bebauungsplanes.

Eine Änderung des Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass in die Beschaffenheit  
 und damit in den Wert unseres Grundstücks (und das unserer Nachbarn)  
unverhältnismäßig eingegriffen wird.

Zur Erläuterung:

Bisher sieht der Bebauungsplan vor, dass die Aufenthaltsflächen der Grundstücke in  
 WA6 und WA5 unmittelbar zusammenhängen. Dieses gewährleistet einen nicht zu  
 unterschätzenden optischen Raumgewinn, eine Vergrößerung der Gartenfläche.

Die Verschlebung des Baufensters der südlich gelegenen Grundstücke in nördliche  
 Richtung bei gleichzeitiger Erhöhung der First- und Traufhöhen um einen halben

...

Meter hat zur Folge, dass nicht nur der „Raumgewinn“ verloren geht, sondern auch  
 die Verschattung auf unserem Grundstück zunimmt.

Der angeblich geschaffene „Gewinn“ für die südlichen Grundstücke, die durch diese  
 Maßnahme Aufenthaltsflächen mit Südausrichtung erhalten sollen, eröffnet sich uns  
 nicht, da die Erschließung dieser Grundstücke ebenfalls von Süden her erfolgt.

In dem Schreiben vom 23.01.2006 wird erwähnt, dass das angestrebte  
 Änderungsverfahren seitens der WGZ vermarktungstechnische Gründe hat, also  
 rein aus wirtschaftlichen Interessen betrieben wird. Worin also läge das öffentliche  
 Interesse bei einer Entscheidung zugunsten eines in irgendwo in Westfalen  
 ansässigen Unternehmens?

Wir bitten Sie, unsere Einwände (und auch die der Familien [redacted] und [redacted])  
 im Änderungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

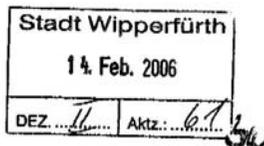
Bitte teilen Sie uns rechtzeitig mit, wann die Ratssitzung stattfindet, in der über  
 diese Angelegenheit abgestimmt wird und ob diese öffentlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

██████████, 51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth  
Abteilung: Stadt- und Raumplanung  
Altes Stadthaus  
Marktplatz 15

51688 Wipperfürth



12.02.2006

**Baubeteiligung der Stadt Wipperfürth**  
**Bebauungsplan Nr. 67.2 Felderhoferkamp, 3. Planänderung**  
**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Lippert,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 23.01.2006, indem Sie uns Gelegenheit geben, zu oben genannten Maßnahme Stellung zu nehmen.

Folgende Überlegungen möchten wir gerne zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans (WA5 – Verschieben der überbaubaren Fläche sowie Anpassung der Höhenfestsetzungen) zur Diskussion stellen:

1. Als wir im Jahr 2002 unser Grundstück erworben haben, geschah dies ganz bewusst mit der Ausrichtung nach Süden. Der Abstand von unserer Grundstücksgrenze zum Baufenster des angrenzenden Grundstückes im Norden betrug **11,6 m**. Dieser Abstand soll jetzt auf **5 m** reduziert werden.

In Ihrer Begründung heißt es unter Punkt 3.2., dass diese Verschiebung zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung führt.

Betrachtet man die Situation vor Ort von unserem Grundstück aus, wird man schnell feststellen, dass durch die Verschiebung des Baufensters um **6,5 m** und eine neue Festsetzung der Höhe der Bebauung andere Sichtverhältnisse insbesondere bezüglich Sonne und „freie Sicht“ entstehen. Das „Näher aneinander rücken“ stellt sicherlich eine Beeinträchtigung und damit ein Wertverlust unseres Grundstückes dar.

Nun kann man selbstverständlich darüber streiten, wie diese Beeinträchtigung zu bewerten ist. Sie aber komplett, wie bei Ihrer Begründung unter Punkt 3.2. geschehen, einfach zu negieren, ist unserer Meinung nach der falsche Ansatz.

Jeder, der über die beabsichtigte Planänderung zu entscheiden hat, würde, wenn er selbst betroffen wäre, sicherlich den Antrag ablehnen. Insofern möchten wir Sie herzlich bitten, sich in unsere Lage zu versetzen.

2. Darüberhinaus sind wir über das Vorgehen der WGZ sehr verwundert.

Zum Ende des Jahres 2005 hat uns (und unsere Nachbarn) der Immobilienservice Wegerhoff (sicherlich im Auftrag der WGZ) um die schriftliche Zustimmung zu oben genannten Vorhaben gebeten. Verständlicherweise haben wir dies abgelehnt. In einem Telefonat mit unseren Nachbarn (Familie Hesse) hat der Immobilienservice Wegerhoff mitgeteilt, dass damit die Sache ja wohl erledigt sei. Ein paar Wochen später bekommen wir Ihren Brief mit der Bitte um Stellungnahme.

Diese Vorgehensweise gehört sicherlich nicht zu den vertrauensbildenden Maßnahmen und hat uns sehr enttäuscht.

3. Im Übrigen sind wir der Überzeugung, dass die Sorgen von Bürgern der Stadt Wipperfürth höher zu bewerten sind als betriebswirtschaftliche Aspekte von Immobiliengesellschaften. Natürlich verstehen wir, dass die WGZ und der Immobilienservice Wegerhoff großes Interesse daran haben, die Grundstücke so schnell wie möglich zu verkaufen. Vielleicht gibt es aber auch andere Möglichkeiten diesen Prozess zu beschleunigen, ohne die bereits bestehende Bebauung zu beeinträchtigen.

Sehr geehrte Frau Lippert, sehr geehrte Damen und Herren, wir hoffen sehr, dass unsere Argumente bei der Entscheidungsfindung wohlwollend berücksichtigt werden und möchten Sie recht herzlich bitten, dem Antrag der WGZ für den uns betreffenden Teilbereich nicht zuzustimmen.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass dieses Schreiben in Abstimmung mit den Nachbarfamilien ██████████ und ██████████ erfolgt.

In der Hoffnung auf eine für uns positive Nachricht verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

██████████ ██████████

Borromäerinnenstr. 56  
51688 Wipperfürth

22.02.2006

Stadt Wipperfürth  
Frau Lippert  
51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth	
23. Feb. 2006	
DEZ...II...	Aktz.: 61...

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Lippert,

wir möchten uns erst einmal dafür bedanken, dass Sie uns gemäß § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch Gelegenheit geben, eine Stellungnahme abzugeben.

Mit der 3. vereinfachten Planänderung sollen auf Antrag der WGZ im Bereich der oberen Borromäerinnenstraße die Baufenster der Baugebiete WA 5 verlagert werden, so dass sie eher der Grundstücksnachfrage entsprechen.

Für uns heißt das konkret, dass das Baufenster ca. 6 Meter näher an unsere Grundstücksgrenze geschoben wird. Es soll also eine Wertsteigerung einiger Grundstücke erfolgen. Somit, das muss Ihnen bewusst sein, erfolgt auf unsere Kosten eine Wertminderung unseres Grundstückes. Das Grundstück verschattet und vermindert deutlich unsere Lebensqualität.

Wir werden auch unsere Bank, die das Grundstück finanziert hat, in dieser Angelegenheit unterrichten, da es sich um eine mögliche Änderung der Grundstücksbewertung bzw. Wertminderung des Grundstückes handelt.

Vielleicht sollten wir kurz folgendes erklären: Wir haben bereits in Wipperfürth-Langenbick eine Doppelhaushälfte bewohnt. Wir haben uns dann entschlossen, ein Einfamilienhaus zu bauen und haben uns nach langer genauer Überlegung für das jetzige Grundstück entschieden. Wir haben uns aber **nur** aufgrund des damaligen Bebauungsplanes dafür entschieden.

Wir haben darauf vertraut, der Stadt Wipperfürth vertraut, dass wir keine späteren Nachteile aus dem Kauf des Grundstückes haben werden. Dieser Vertrauensschutz wird durch die von Ihnen geplante Änderung gebrochen.

Wir hätten das Grundstück auf Grundlage der 3. Planänderung **keinesfalls** gekauft.

Zu Ihrer Kenntnis möchten wir Ihnen noch folgendes mitteilen: Herr Günther, Geschäftsführer der Immobilienservice A. Wegerhoff GmbH hatte uns bereits mit Schreiben vom 02.12.2005 um Zustimmung der Baufensterverschiebung gebeten. Das Schreiben liegt in Kopie bei. Wir haben gemeinsam mit unseren Nachbarn Eheleute [REDACTED] diese Zustimmung schriftlich verweigert. Auch dieses Schreiben liegt in Kopie bei. Daraufhin rief mich Herr Günther an und erkundigte sich, ob unsere Entscheidung endgültig sei. Ich erklärte ihm unsere Gründe und dass die Verweigerung der Zustimmung somit unverändert bestehen bleibt. Herr Günther meinte daraufhin sinngemäß, dass die Sache dann wohl erledigt wäre. Sie können sich unser Erstaunen und unsere Wut vorstellen, als Ihr Brief uns erreichte. Die WGZ und auch die Stadt Wipperfürth sollte großes Interesse haben, die vielen freien Grundstücke im Felderhofer Kamp zu veräußern. Dazu gehört auch das Vertrauen von Seiten der interessierten Käufer in die WGZ und auch in die Stadt Wipperfürth.

Wir sind der Meinung, dass die Stadt Wipperfürth sich in dieser Angelegenheit nicht nur um den Antrag der WGZ, sondern gerade auch um die Interessen ihrer Bürger kümmern sollte.

Wir bitten ausdrücklich darum, die Baufelder **nicht** Richtung Norden zu verschieben und keine Änderung der Firstrichtung im Bereich des WA 6 vorzunehmen.

Durch die Tätigkeit im Fachbereich 1, Personal der Gemeinde Kürten ist mir [REDACTED] bewusst, wie wichtig auch die Tätigkeit der Fraktionen ist. Daher geht dieser Brief in Durchschrift an alle Fraktionen der Stadt Wipperfürth.

Wir bitten um Ihr Verständnis und eine schriftliche Benachrichtigung, wie in dieser Angelegenheit entschieden wurde.

Bitte informieren Sie uns erneut, wenn es in dieser Angelegenheit zu weiteren Bauplanänderungen kommen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Borromäerinnenstraße 56  
51688 Wipperfürth

02.12.2005

**Baugebiet Felderhofer Kamp – Grundstücksreihe 66 - 69**

Sehr geehrte Frau [REDACTED]  
sehr geehrter Herr [REDACTED]

in vorbezeichneter Angelegenheit setzen wir Sie davon in Kenntnis, dass wir beabsichtigen, in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Wipperfürth, die Bebauungsgrenze der vorbezeichneten Grundstücke geringfügig nach Norden zu verschieben, um eine bessere Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeit zu erhalten.

Da Sie als direkt betroffene Anlieger hierzu Ihre Zustimmung geben müssen, überreichen wir Ihnen beigefügt einen Plan, dem Sie die Verschiebung entnehmen können und wären Ihnen dankbar, wenn Sie uns hierzu Ihre Zustimmung kurz bestätigen.

Es würde reichen wenn Sie dies auf der beigefügten Briefkopie tun. Sollten Ihrerseits Fragen bestehen, erbitten wir Ihre möglichst kurzfristige Rückäußerung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Borromäerinnenstr. 56  
51688 Wipperfürth

Immobilienervice  
A. Wegerhoff GmbH  
Hochstraße 38  
51688 Wipperfürth

06.12.2005

**Ihr Schreiben vom 02.12.2005/Verschiebung der Bebauungsgrenze**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Angelegenheit erbitten Sie in Ihrem Schreiben vom 02.12.05 unsere Zustimmung bezüglich der Verschiebung der Bebauungsgrenze in der Grundstücksreihe 66-69.

Diese Zustimmung geben wir Ihnen in Absprache mit unseren Nachbarn Familie [REDACTED] nicht.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]





Stadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 67.2

Felderhofer Kamp

3. Änderung

Schnitt A-A, M. ca. 1: 250

### INHALT DER 3. PLANÄNDERUNG

Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
C1	Verzicht auf Festsetzung einer Firstrichtung
C2	Verschieben der überbaubaren Fläche
C3	Anpassung der Höhenfestsetzungen

### WA 5 (Stammpfan)

OKF EG	+0.4 / +1.1
TH	4.6
FH	9.1

### WA 5 (3.Änd.)

OKF EG	+0.9 / +1.6
TH	5.1
FH	9.6

### WA 6

(Schnitt gemäß  
Bauunterlagen)

