

Herrn Hammer
 Fachbereichsleitung
 Planen, Bauen, Umwelt

51688 Wipperfürth

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

Datum:

28.10.2019

Bebauungsplan 32 Langenbick, 10. Änderung

Sehr geehrter Herr Hammer,

die geplante Änderung des oben genannten B-Plans trifft mich schwer. Die Bebauung der Grundstücke A und B (besonders A) auf dem sehr steilen Gelände oberhalb meines Hauses im Bereich meiner Nachmittagssonne verdunkeln mein Haus und machen meine Terrasse zu einer Art Bühne im Amphitheater.

Argumentiert wird hier mit der von der Landesregierung geforderten Nachverdichtung. Nun erfahre ich von meinem Anwalt, dass es diese Forderung gar nicht gibt. Es ist lediglich eine Empfehlung, um in Ballungsgebieten an neuen Wohnraum zu kommen. Die Zustimmung zur Nachverdichtung liegt alleine in der Hand des Stadtrates.

Wie Sie sicher wissen, ist Wipperfürth die Stadt mit der größten Fläche und der geringsten Bevölkerungsdichte im Oberbergischen Kreis. Man kann also nicht von einem Ballungsgebiet sprechen. Zudem sind im FNP Wipperfürths viele Flächen als mögliches Bauland ausgewiesen. In Kürze steht Reinhagensbusch zur Verfügung.

Ich kann daher nicht nachvollziehen, warum man so ein schwieriges Gelände zu Bauland machen will. Wem nützt das? Es wird kein preiswerter Wohnraum entstehen. Die privaten Erschließungskosten werden bei mind. 40.000,- € pro Grundstück liegen. Aufgrund der Hanglage müssen die Gebäude auch immer mit Keller erstellt werden.

Mein Widerspruch wurde in allen Punkten abgewiesen. Die Abwägung enthält offensichtliche Fehler. Der Abwägungsschreiber spricht von Einfamilienhäusern. Laut Nutzungsschablone, bzw. textlicher Festsetzung Punkt 3, sind aber zwei Wohnungen je Gebäude möglich. Er spricht von auslaufendem Hang bzw. Hangfuß, was nicht der Tatsache entspricht. Er verwendet eine falsche Grundflächenzahl. Er spricht von einer in Baugebieten üblichen Verschattung und nennt den Abstand des nächsten Gebäudes großzügig. An meinem Teich, gleich unterhalb des Grundstücks A, kann ich viele Kleintiere und Insekten beobachten, sogar ein Reh hat

es sich hier schon gemütlich gemacht. Trotzdem wird ein diesbezüglicher Hinweis mit der Bemerkung, es handele sich um eine artenarme Wiese, abgetan. War der Autor der Abwägung evtl. nicht einmal vor Ort?

An der unteren Baugrenze beträgt der Höhenunterschied der Gebäude bezogen auf die Bodenplatten bereits 5 - 6 m. Selbst wenn das Gebäude in der oberen Hälfte des Grundstücks A erstellt würde (Skizze im Anhang), wäre es immer noch näher an meiner Terrasse, als das schon bedrohlich wirkende Haus am Robinienweg 28/43.

Bei meinem letzten Bauvorhaben an der Königsberger Straße (unterhalb Stettiner Straße) wurde mir der Bau einer Garage hinter dem Haus aufgrund einer 10m-Regel in den textlichen Festsetzungen des B-Plans verweigert. „Aus Rücksicht auf die Nachbarn sei eine Abweichung nicht möglich“, wurde argumentiert. Nun soll direkt vor meiner Terrasse ein ganzes Haus errichtet werden. Wo bleibt hier die Rücksicht?

Beim Kauf des Grundstücks und dem Bau des Hauses habe ich mich auf die gegebene Rechtslage verlassen und über 400.000,- € investiert. Hätte ich gewusst, dass die Wiesen oberhalb mal zu Bauland werden, hätte ich das nicht getan. Bei der Aufstellung des B-Planes vor ca. 30 Jahren hätten die Eigentümer sich ja schon dafür einsetzen können, ihre Wiesen auch zu Bauland werden zu lassen. Dann hätte ich gewusst, worauf ich mich einlasse und hätte das Grundstück nicht erworben. Wo bleibt hier der Vertrauensschutz?

Ich möchte Sie daher bitten, Ihre Möglichkeiten einzusetzen, um eine Umwandlung der beiden Grundstücke in Bauland zu verhindern. Durch eine Umwandlung entsteht mir ein hoher finanzieller Schaden.

Um die Bebauung des Grundstücks A zu verhindern, verlangt die Eigentümerin jetzt von mir 140.000,- € (für ca. 600 qm unerschlossene Wiese). Andererseits müsste ich, um den Verlust an Lebensqualität auszugleichen, das Haus verkaufen und mir woanders etwas Neues suchen. Grunderwerbssteuer, Notar und Gerichtskosten schlagen mit ca. 35.000,- € zu Buche. Ein Makler verlangt noch einmal etwa den gleichen Betrag. Die Verschlechterung der Lage des Hauses wird dessen Wert um mind. 30.000,- € verringern. Macht zusammen also einen Schaden von etwa 100.000,- €.

Die Ironie der Geschichte: Ich hatte den größeren Teil des Hauses unter anderem wegen des Hauses am Robinienweg bereits verkauft. Nach Scheitern meiner Bauvorhaben habe ich es erst vor ca. zwei Jahren zurückgekauft und seitdem viel Geld in Reparatur- und Renovierungsarbeiten gesteckt.

In der Hoffnung auf eine faire Lösung verbleibe ich
mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage
Skizze, Baufenster in der oberen Hälfte von Grundstück A und B

