



**Hansestadt Wipperfürth  
Bürgermeisterin Anne Loth  
Marktplatz 1**

**51688 Wipperfürth**

Wipperfürth, 20. Mai 2021

## **Antrag der CDU Fraktion zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

die CDU-Fraktion legt hiermit den beiliegenden Antrag vor.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein städtebauliches Gutachten erstellen zu lassen, welches die ergänzende Ermöglichung von Balkonanbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 86 (Düsterohl) zum Ziel hat. Die gutachterliche Ausarbeitung muss die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes (Erhalt der Gestalt des Siedlungscharakters) berücksichtigen. Es gilt ein größtmögliches Maß an Rechtssicherheit - hinsichtlich der Bestandskraft des Bebauungsplanes – sicherzustellen. Weitere planerische Aspekte, wie beispielsweise die Park- und Stellplatzsituation und Veränderungswünsche der baulichen Gestaltung (Einbau von Terrassentüren und Dachgauben) sollen ebenfalls planerisch betrachtet werden, allerdings aus zeitlichen Gründen gegebenenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt.

### **Begründung**

#### ***Ausgangslage***

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums Wipperfürths auf dem Mühlenberg. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 6 ha auf dem sich rd. 260 Wohnungen von ca. 130 Eigentümern befinden. Der Bebauungsplan Nr. 86 „Innenentwicklung Siedlung Düsterohl“ ist seit dem 29.12.2008 rechtskräftig und hat die Sicherung und eine

städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Siedlung sowie die planungsrechtliche Berücksichtigung der Erweiterungsangebote für die Wohnungsgrundrisse aus den 50er Jahren zum Ziel.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war der größte Teil der Siedlung im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften. In den letzten Jahren sind die Gebäude allerdings mehr und mehr an verschiedene private Akteure veräußert worden. In der Vergangenheit haben die privaten Wohnungseigentümer immer wieder Anfragen bezüglich Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt. Gewünscht wurden Anbauten, welche über das Maß und die Vorgaben des Bebauungsplanes hinausgehen. Außerdem wurden die Themen „Stellplätze“ und „Anbau von Balkonen“ immer wieder durch die Eigentümer vorgetragen. Einzelne Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes waren auch bereits mehrfach Gegenstand verschiedener Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung.

### ***Entwicklung von Gesellschaft, Umwelt und Wohnqualität***

Waren bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2008 neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Struktur insbesondere die Eröffnung einer geordneten und qualitativen Weiterentwicklung der Wohngrundrisse aus den 50er Jahren das Ziel, so gilt dies heute erst recht, denn diese Quartiere befinden sich in einer Umbruchsituation. Die Wohnungen stehen zum Teil am Ende des Nutzungszyklus. Investitionen zum Erhalt wurden zwar in einer Reihe von Wohnungen durchgeführt, jedoch konnten Modernisierungen zur Steigerung der Wohnqualität, die der fortschreitenden Entwicklung von Gesellschaft und Umwelt gerecht werden, bisher nur im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten erfolgen. Insofern ist eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Evaluierung der mit den Bebauungsplanfestsetzungen im Jahre 2008 verbundenen Zielsetzungen im Interesse der innerstädtischen Entwicklung als auch im Sinne der Eigentümer/Investoren und der (künftigen) Mieterklientel. Hierbei sollten die demographische Entwicklung, die sich ändernden Ansprüche an Wohnstandards (Bäder, Digitalisierung), Wohnqualität (Balkons, Terrassen), Mobilität und Nahversorgung ebenso berücksichtigt werden, wie Freiraumgestaltung und Ökologie.

Verstärkt wird die Notwendigkeit dieses „Vorgehens im Sinne der Nachhaltigkeit“ nicht zuletzt auch durch die Erkenntnisse der Corona-Pandemie, in der deutlich wurde, wie sehr die Lebensqualität insbesondere für die betagten Mitbürgerinnen und Mitbürger leidet, wenn es ihnen nicht möglich ist, ein wenig Sonnenlicht und Natur im Wohnungsbereich, sprich, auf ihrem eigenen Balkon, genießen zu können.

### ***Anfragen und Anträge durch Eigentümer/Investoren und Mieter***

Dass diese Evaluierung der Entwicklungsmöglichkeiten des „Quartiers Düsterohl“ verstärkt in den letzten Jahren insbesondere von den Eigentümern gefordert wird, ist aus diversen Anträgen und Anfragen ablesbar. Mehrfach ist in letzter Zeit in den Ausschüssen und Gremien der Stadt Wipperfürth hierzu berichtet und beraten worden.

Mitte 2020 haben erneut Eigentümer und Anwohner eine Initiative gestartet, die darauf angelegt war, ein Bürgerbegehren oder einen Bürgerentscheid zu erreichen, welche die nachhaltige Änderung des B-Plans 86 zum Ziel hat. Dem Ansinnen haben sich in kürzester Zeit rd. 80 Eigentümer (rd. 200 Wohnungen) durch ihre Unterschrift angeschlossen. In vielen Gesprächen im Zusammenhang mit der Kommunalwahl 2020 konnten die Initiatoren jedoch davon überzeugt werden, dass ein Bürgerbegehren/Bürgerentscheid schon aus rechtlichen Gründen nicht der richtige Weg ist, um ihrer nachvollziehbaren Interessenlage zum Erfolg zu verhelfen. Erfolgversprechender sei es, dem Thema in einem konstruktiven Dialog zwischen Rat, Verwaltung und Eigentümern näherzutreten. Die Vertreter der Eigentümer begrüßten diesen Weg, ließen ihre geplante Initiative bis auf weiteres ruhen und signalisierten ihrerseits, sich konstruktiv und ggfls. auch mit eigenen (finanziellen) Beiträgen einzubringen. Sie erwarten jedoch nunmehr auch zielorientiertes Vorgehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Friedhelm Scherkenbach  
gez. Michael Stefer  
gez. Jörg Heckersbruch  
und CDU-Fraktion