

Anlage 2

bonafide
Immobilien GmbH
Im Dienste des Kunden seit 1974

bonafide Laufenstrasse 25 52156 Monschau

Gemeinde Simmerath
Herrn Förster
Per Email
auch zur Weiterleitung
an den Planungsausschuss der Gemeinde



Kopie an PE Becker

Telefon 02472/8040401
Telefax 02472/912033
info@bonafide-immobilien.de

Monschau 18.04.13

Betrifft: Aufstellung des Bebauungsplanes „Rüstenstrasse“ Simmerath

Sehr geehrter Herr Förster

Wir vertreten die Eigentümer der Flurstücke 1067 bis 1070 in der o.g. Sache als Projektentwickler.

Es handelt sich um die SiMo Projekte und Immobilien GmbH, Humboldtstrasse 6-8 und die J+J Objektgesellschaft mbH & Co KG, In den Bremen 38-44, beide Simmerath.

Die von Ihnen freundlicherweise überlassenen Erschließungsvarianten für das neue Baugebiet, welche auf Vorschlägen der Mitglieder des Planungsausschusses beruhen, haben wir untersuchen lassen und mit den Eigentümern besprochen.

Dabei ist die Variante 1 die einzige, welche weiter entwickelt werden konnte, da der Grundstückseigentümer des Flurstückes 1001 sich nicht an der Maßnahme beteiligen möchte und lediglich bereit ist, Straßenbauland zum Preis von 160 € pro m² abzugeben. Diese Preisvorstellung lehnen die anderen Eigentümer ab. Das Grundstück 1001 ist ausreichend über den Heldter Weg erschlossen und muss daher auch nicht in diese Maßnahme einbezogen werden.

Die Variante 1 und die darin dargestellten Baufenster haben aber den Nachteil, dass eine Vielzahl der Grundstücke nach Norden ausgerichtet und das die gleichmäßige Verteilung des Baulandes zwischen den beiden Eigentümern schwierig wäre.

Wir übersenden Ihnen anliegend daher eine weiterentwickelte Variante welche die angesprochenen Probleme teilweise (als Kompromiss) ausschließt.

Die gerechte Verteilung der Straßenflächen auf beide Eigentümer würden wir bei dieser Variante im Rahmen eines internen Landtausches zwischen den Eigentümern gewährleisten

Anerkannte Schlichtungsstelle gemäß § 2 GüSchlG. NRW gemäß Beschluß des Präsidenten des OLG Köln
HRB Aachen 9108 Geschäftsführer Stefan Schepers und Oliver Domes
DKB Deutsche Kreditbank AG Konto Nr. 1002644555 Bankleitzahl 12030000 IBAN DE30120300001002644555 BIC BYLADEM
1001 USt-IdNr. DE 812425552 Steuer Nummer Fin. Aachen Kreis 20257810278

Besuchen Sie uns im Internet unter www.bonafide-immobilien.de
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche Sie auf unserer Internetseite und als Aushang in unserem Büro finden!

können.

Hinsichtlich der Ausnutzung der Flächen regen wir an Geschosswohnungsbau von bis zu 2 Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss festzusetzen. Ggf. könnte man, ob des Geländeverlaufes, mit Souterrainlösungen arbeiten.

Zum einen wollen wir Konkurrenz für das in Kürze auf den Markt kommende Baugebiet „Alter Sportplatz“ vermeiden um dort einen zügigen Abverkauf im Sinne der (auch städtebaulichen) Planungen der Gemeinde zu gewährleisten.

Zum anderen besteht zurzeit kaum Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken über die Menge hinaus, welche das Baugebiet „Alter Sportplatz“ befriedigen würde.

Dagegen besteht nach wie vor großes Interesse, vor allem in der älteren Bevölkerung, an Eigentums- und Mietwohnungen in Simmerath. Trotz der im Bau befindlichen und noch auf den Markt kommenden Projekte, kann dieser Bedarf nicht ausreichend gedeckt werden.

Zur Abmilderung der Auswirkungen der demografischen Entwicklung muss aber darauf geachtet werden, der älteren Bevölkerung in Simmerath altengerechten und modernen Wohnraum in Zentrumsnähe anzubieten, um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsteile aus der Gemeinde heraus zu vermeiden. Denn eine solche Abwanderung hätte erhebliche schädliche Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit der Infrastruktur und das Wirtschaftsleben der Gemeinde. Es besteht daher die städtebauliche Notwendigkeit weitere Flächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Durch den Umzug der älteren Bevölkerung in Wohnungen stehen die bisherigen Einfamilienhäuser dem Wohnungsmarkt erneut zur Verfügung, so das dadurch, ohne eine weitere Zersiedelung der Landschaft, ausreichend Wohnraum für zuzugswillige Familien geschaffen wird, welche den Häusern neues Familienleben bescheren.

Dabei wird nicht verkannt, dass die Baugebiete rund um das hier in Rede stehende Baugebiet bisher ebenfalls von Einfamilienhausbebauung geprägt sind. Dies kann man aber, im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes, nicht zum Maßstab machen, da das Bebauungsplanverfahren ja gerade dazu geschaffen wurde, um von bisher vorhandenen Strukturen abweichen zu können.

Eine Bebauung mit 2 Geschossen ist an dieser Stelle auch städtebaulich geboten und vertretbar:

Zum einen wird durch eine solche Ausnutzung der weiteren Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt, welche gerade in unserer Gemeinde ein wertvolles Gut darstellt. Desto besser wir Grundstücke ausnutzen, desto weniger Land wird verbraucht werden. Damit erfüllen wir auch eine wesentliche Landesplanerische Forderung.

Zum anderen ist auch die umliegende Bebauung teilweise 2-2,5 geschossig. Es können zahlreiche Häuser in der Umgebung aufgezählt und besichtigt werden, die so beschaffen sind,

Anerkannte Schlichtungsstelle gemäß § 2 GüSchIG. NRW gemäß Beschluß des Präsidenten des OLG Köln 2
HRB Aachen 9108 Geschäftsführer Stefan Schepers und Oliver Domes
DKB Deutsche Kreditbank AG Konto Nr. 1002644555 Bankleitzahl 12030000 IBAN DE30120300001002644555 BIC BYLADEM
1001 USt-IdNr. DE 812425552 Steuer Nummer Fin. Aachen Kreis 20257810278

Besuchen Sie uns im Internet unter www.bonafide-Immobilien.de

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, welche Sie auf unserer Internetseite und als Aushang in unserem Büro finden!

obwohl sie als Einfamilienhäuser genutzt werden. Diese Häuser weisen teilweise Rauminhalte aus, welche die hier angestrebte Ausnutzung (GRZ 0,4, GFZ 0,8) bei weitem übersteigt.

Damit von vorneherein der ruhende Verkehr nicht die Straßen blockiert, sollte die Errichtung von Tiefgaragen zugelassen werden, um damit ausreichenden Parkplatz zu ermöglichen.

Wir bitten Sie nun das Verfahren unter Berücksichtigung unserer Vorschläge fortzusetzen und uns mittels Übersendung der Kopien der Sitzungsvorlagen und Niederschriften auf dem Laufenden zu halten.

Für Rückfragen stehen wir der Gemeinde, wie immer, jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

bonafide Immobilien GmbH

Schepers 

geschäftsführender Gesellschafter

