

Bergische Energie- und
Wasser-GmbH



51688 Wipperfürth
Zweigniederlassung
42499 Hückeswagen
Zweigniederlassung
42629 Wermelskirchen, Berliner Straße 131
Telefon-Sammel-Nr. 02267 / 686-0
Telefax 02267 / 686-599
Internet: <http://www.bergische-energie.de>
E-Mail: info@bergische-energie.de

BEW - Bergische Energie- und Wasser-GmbH - Postfach 11 40 - 51675 Wipperfürth

**Stadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Herrn Albrecht
Postfach 14 60**

51678 Wipperfürth

II 61

Ihr Schreiben	Unsere Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail	Datum
23.03.07	TD/ka	Detlef Karthaus	02267 / 686-720	02267 / 686-709	detlef.karthaus@bergische-energie.de	20.04.2007

**Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß**

Sehr geehrter Herr Albrecht,

wir bedanken uns für die Mitteilung und nehmen wie folgt Stellung:

1. Vor Baubeginn der Abrissarbeiten ist der Stromanschluss zur bestehenden Trafostation im Gebäude zu trennen. Die Kabel sind dann in der Lennep Str. mittels Muffen zu verbinden
2. Vor Baubeginn der Abrissarbeiten ist der bestehende Wasser- und Gashausanschluss zum Gebäude Hs.Nr. 61 zu trennen
3. Vor Baubeginn der Abrissarbeiten ist der Wasser- und Stromanschluss für das Kesselhaus neu herzustellen. Ein Kabelverteilerschrank wird im Bereich Kesselhaus zu installieren sein
4. Im Zuge der Bauarbeiten des Kreisverkehrs werden in diesem Bereich unserer Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Strom entsprechend der Rad – Gehweqführung verlegt
5. Eine neue Trafostation wird im Einmündungsbereich der Erschließung an der Westseite hinter dem Kreisverkehr montiert. Eine entsprechende Fläche für diese Station ist zu sichern. Erforderliche Kabel sind bis zum Standort der Station zu verlegen
6. Die Gas- und Trinkwasserhausanschlüsse für die entstehenden Gebäude werden aus der Lennep Str. hergestellt. (Entwurf Schoofs Planung). Die Stromhausanschlüsse werden aus der neuen Trafostation zu den Gebäuden geführt

Verwaltungssitz: Wipperfürth - Amtsgericht Köln HRB 37475
Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Wilhelm Heikamp
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Eric Weik
Steuer-Nr. 221/5734/0621 - Ust-Id-Nr. DE 123 238 619

Kreissparkasse
Wipperfürth
BLZ 37030299
Nr. 321 002 075

Sparkasse
Radevormwald-Hückeswagen
BLZ 34051350
Nr. 34 100 354

Stadtsparkasse
Wermelskirchen
BLZ 34051570
Nr. 103 820

Bergische Energie- und
Wasser-GmbH

7. Die geplante Bepflanzung auf der Südseite der Lennep Str. befindet sich im Bereich unserer vorhandenen Gasleitung. Sollte die Ausführung dementsprechend erfolgen ist unserer Gasleitung so zu schützen, das durch entstehendes Wurzelwerk, auch in den nächsten Jahrzehnten keine Schäden entstehen. Verantwortung für die Ausführung übernimmt die BEW nicht
8. Die Straßenbeleuchtung wird von dem Erschließer beauftragt. Sie ist nach BEW - Standard auszuführen.

Der Erschließer Schoofs Immobilien hat mit uns Kontakt aufgenommen, die Planung vorgestellt und die Leistungen der BEW angefragt.

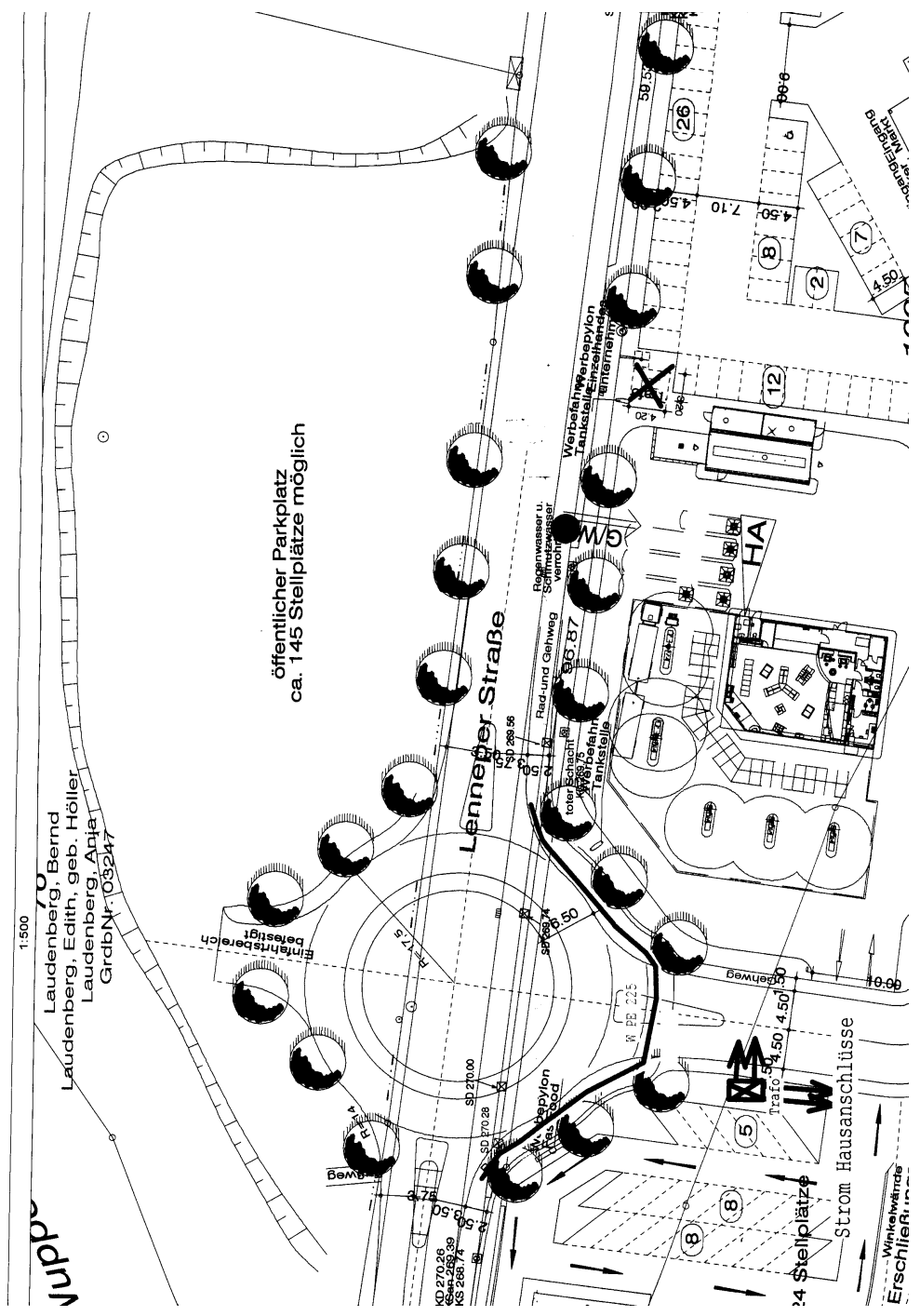
Freundliche Grüße

BEW
Bergische Energie- und Wasser- GmbH

i. V. Andreas-Peter Lamsfuß

i. A. Detlef Karthaus

Anlage



1. Zuvor per e-mail

Wupperverband • Postfach 20 20 63 • D-42220 Wuppertal

Stadt Wipperfürth
Stadt und Raumplanung
Postfach 1460

51678 Wipperfürth

für Wasser, Mensch und Umwelt

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

23.03.2007 // II 61-AL

Unser Zeichen
2007.0127 Pi

Datum

23.04.2007

Durchwahl

0202 583 - 281

Fax

0202 583 - 555281

E-Mail

Pi@wupperverband.de

Auskunft erteilt

Herr Pischel

**Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth
Vorhabenbezogener BP Nr. 44 Wipperhof**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wipperfürth sieht vor, die alten Gewerbegebäude des BP 44 weitgehend abzureißen und durch Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe die Fläche neu zu nutzen.

Die vorhandene Diskothek soll reaktiviert werden, eine Tankstelle, ein Fast-Food-Restaurant sowie diverse Funktions- und Stellplätze sollen das Gebiet optimal an die innenstadtnahe und verkehrliche Situation anbinden.

Die öffentliche Ver- und Entsorgung wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht über die Trinkwasserleitung in der B 237 erfolgen, die Schmutzwässer werden zum Klärwerk Hückeswagen geleitet.

Das Niederschlagswasser ist nach den a. a. R. d. Technik (z. B. Trennerlass MUNLV, ATV M 153) je nach Verschmutzungsgrad der abflusswirksamen Flächen zu behandeln und/oder zurückzuhalten bevor es in ein Gewässer eingeleitet werden darf.

Da eine Öffnung des unter dem Plangebiet verrohrt verlaufenden Baches „Am Wipperhof“ aus topografischen bzw. historischen (Geländeüberschüttung) nicht möglich ist, sollte die Gewässertrasse jedoch – wie der Wupperverband und die Untere Wasserbehörde in ersten Gesprächen dem Investor bereits nahe legte – an den äußeren östlichen Rand des Vorhabensplans gelegt werden und von jeder Bebauung freigehalten werden.

- 2 -

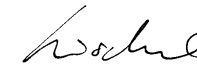
- 2 -

Eine Bepflanzung dieser im Erschließungsplan dargestellten Leitungstrasse ist nicht zweckmäßig, da hier ein freier Zugang zu den Entwässerungseinrichtungen gewährleistet werden muss.

Nutzungsrechte sowie Unterhaltungspflichten für den neu verrohrten Bachlauf (bzw. Kanal?) müssen noch geklärt werden.

Der Wupperverband bittet bei der weiteren Planung, insbesondere der anstehenden wasserrechtlichen Verfahren (Tankstelle, Parkplätze), frühzeitig eingebunden zu werden.

Mit freundlichen Grüßen


(Pischel)

Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Hauptverwaltung:
Untere Lichtenplatzer Str. 100
D-42289 Wuppertal
Telefon (02 02) 583-0
www.wupperverband.de

Vorsitzender Verbandsrat:
Claus-Jürgen Kaminski
Vorstand: Dipl.-Ing. Bernd Wille

Bankverbindung:
Stadtsparkasse, W-Barmen
(BLZ 330 500 00)
Konto-Nr. 121 509

USt-IdNr.: DE121008093
Umsatzsteuer-Nr.: 131/5937/0032

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland BUND
Landesverband NW e.V.



Landesgemeinschaft
Naturschutz und
Umwelt LNU
Nordrhein-Westfalen e.V.



Oberbergischer
Naturschutzbund e.V. (OBN)
Kreisverband des Naturschutzbu
Deutschland (NABU)

3

in Verfahren nach § 29 BNatSchG

Datum: Wipperfürth, 24.4.07

Bearbeiter: K.D.Spaether



☐ obn ☐ heideweg 5-8 ☐ 51688 wf ☐
Der Bürgermeister
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

BLP Wipperfürth - vorhbez BBP Nr. 44 Wipperhof
II 61-AL

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
nach Punkt 4. der Begründung zum vorhabenbezogenen BBP Nr. 44 Wipperhof soll durch die Planung keine Gefährdung der zentralörtlichen Versorgungsbereiche in Wipperfürth entstehen. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen damit im Einklang mit den Forderungen des Einzelhandelskonzepts.

Nach 5.4 wird für einen typischen Werktag mit 3900 bis 5300Kfz/d durch das Gewerbegebiet gerechnet.

Bei dieser Größenordnung sehen wir erhebliche Auswirkungen durch das Kaufverhalten von Kunden auf die Innenstadt. Hier wird erneut Kaufkraft aus dem innerstädtischen Bereich abgezogen., was letztendlich zu einem weiteren Leerstand von Geschäften führen wird.

Das Projekt liegt dezentral und ist nicht als städtebaulich integriert anzusehen.

Nach 5.7 sollen 26 standortgerechte Laubbäume zur Verbesserung der kleinklimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet gepflanzt werden. Nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sind diese Anpflanzungen nicht ausreichend.

Weiterhin sollen die vorhandenen baumheckenartigen Gehölzstreifen am westlichen bzw. südwestlichen Plangebietsrand erhalten bzw. bei Lücken oder Abgang im Sinne eines Baumgürtels ergänzt werden.

Nördlich der Lennep Straße befindet sich der unbesfestigte Stellplatz, der durch einen ca. 1 bis 1,5m hohen, mit Gehölzen bestandenen Wall vom Auen-/Überschwemmungsbe- reich der Wupper abgegrenzt wird (s. 3.1).

Auch der Schutz dieses Gehölzstreifens und ggf. Ersatzpflanzungen sind verbindlich fest- zulegen.

Weiterhin müssten vorhandene Pflanzlücken geschlossen werden.

Das würde zu einer Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes und des Ortsbildes gerade aus der Sichtrichtung der Neye-Siedlung beitragen.

Aus faunistischer Sicht muss durch die Neubebauung des Gewerbegebietes von einem Rückgang des Artenreichtums im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden.

10.3.2 Als Grundlage für die Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes wur- de lediglich eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Erhebungen zu einzelnen Tierarten erfolgten nicht!

10.2.2 Um Aussagen zum Rückgang des Artenreichtums und sich hieraus ergebender

Maßnahmen machen zu können, ist eine differenzierte Artenerfassung unumgänglich. Zum Schutz der Mehlschwalben muss für die Baumaßnahmen ein zeitliches Fenster außerhalb der Brutzeit festgelegt werden. Nur innerhalb dieses Zeitraumes können Abbrucharbeiten vorgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. f.d.LNU

(Karl-Heinz Salewski, RBN)

i.A. f.d.NABU

(Klaus D. Spaether, OBN)

Karl-Heinz Salewski
Hermann-Löns-Straße 30
42499 Hückeswagen
Fon 02192-83829

Klaus D. Spaether
Heideweg 8
51688 Wipperfürth
Fon 02267-87636



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

IHK Köln | Zweigstelle Oberberg
Postfach 100464, 51604 Gummersbach

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth

03. Mai 2007

4

DEZ.

Aktz.

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom

061-AL | 23.03.2007

Unser Zeichen | Ansprechpartner
MAT | Katarina Matesic

E-Mail
katarina.matesic@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
02261 8101-956 | 02261 8101-979

Datum
2. Mai 2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB sowie Abstimmung mit den
Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB**

Die IHK Köln, Zweigstelle Oberberg begrüßt die Planaufstellung am Standort Wipperhof mit der Zielsetzung, diesen städtebaulich neu zu ordnen.

Nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan plant der Investor auf dem Gewerbestandort Einzelhandel, eine Tankstelle und ein Fast-Food-Restaurant anzusiedeln. Weiterhin soll die bestehende Diskothek gesichert werden.

Die Zweigstelle Oberberg spricht sich nachdrücklich dafür aus, dass am Standort Wipperhof kein großflächiger Einzelhandel entstehen darf. Dagegen ist auch das Einzelhandelskonzept der Stadt, da der Standort nicht integriert ist und daher mit der städtischen Zielkonzeption nicht vereinbar ist.

Akzeptabel wäre aus unserer Sicht an diesem Standort allenfalls die Errichtung eines Nachbarschaftsladens von max. 800 m². Dies sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Der vorliegende Planteil zum Bebauungsplan Nr. 44 sieht jedoch eine Baugeschossflächenzahl (BGF) von ca. 1.504 m² vor. Danach sind negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde durch den an diesem Standort geplanten Einzelhandel anzunehmen (BauNVO § 11 (3)). Die Ausweisung einer BGF von 1.500 m² legt auch die Vermutung nahe, dass der Investor eine Erweiterung plant. Dies wird unserer Ansicht nach durch die Bemerkung .."unerwünschte Erweiterung (jenseits der normalen Marktanpassung).." auf Seite 8, 5.1. "Art der baulichen Nutzung" untermauert. In der Zusammenfassung wird nochmals auf die beabsichtigte Errichtung eines SB-Markt-Zentrums durch den Investor hingewiesen. Auch hier ist anzunehmen, dass an dem Standort großflächiger Einzelhandel zukünftig entstehen kann.

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Zweigstelle Oberberg
Postanschrift: Postfach 100464, 51604 Gummersbach | Hausanschrift: Talstraße 11, 51643 Gummersbach
Internet: www.ihk-koeln.de | Tel. 02261 8101-0 | Fax 02261 8101-969

Abschließend sprechen wir uns dafür aus, dass der Investor eine detaillierte Auflistung der Betriebe aufführt, die in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet zulässig sein dürfen.

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Zweigstelle Oberberg
In Vertretung

Rainer Lessenich
Geschäftsführer



Einkaufszentrum
Stadt Wipperfürth

30.10.07

Stadt Wipperfürth
07. Mai 2007
DEZ. II Aktz. 61

5

An den
Bürgermeister der Stadt Wipperfürth
Rathaus
51688 Wipperfürth

Wipperfürth, den 6. Mai 2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 „Wipperhof“
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Forsting,
sehr geehrte Damen und Herren,

Nach Prüfung des Ihnen vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorentwurfes der Begründung zum Bebauungsplan, sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 44 Wipperhof geben wir für unseren Verband folgende Stellungnahme ab.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf würde das geltende Planungsrecht verletzen, wenn er so verabschiedet würde.

Der Bebauungsplanentwurf enthält ein Einkaufszentrum, das aus mehreren zum Teil großflächigen Einzelhandelsbetrieben bestehen soll. Gemäß § 11 Abs. 3, Nr.1 und 2 BauNVO sind diese Betriebe nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig. Das gleiche gilt für sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 Bau NVO.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth sowie im Entwurf des neuen FNP ist die geplante Fläche als Gewerbliche Fläche (G), im Entwurf des Bebauungsplanes 44 als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Eine planungsrechtlich hier notwendige Sonderbaufläche (S) ist im FNP weder im geltenden noch im künftigen FNP vorgesehen. Desgleichen ist keine Kerngebietsausweisung vorhanden.

Demnach sind Einkaufszentren und/ oder großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hier nicht zulässig.

§ 11 Abs. 3 BauNVO definiert großflächige Einzelhandelsbetriebe mit über 1200 m² BGF und verbindet damit die Fiktion einer nicht nur unwesentlichen nachteiligen Auswirkung auf Ziele der Landesplanung und Raumordnung oder städtebauliche Entwicklung

Dass es sich bei den geplanten Objekten um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, ergibt sich aus den Maßangaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

- 2 -

Unternehmen	Vorhaben- Erschließungsplan BGF	und Sa BGF	VKF	VK gesamt	NF	VKF +NF	Freilager
Discounter Lidl			799				
Bäckerei			38				
	1.504	1.504	837	837	667	1.504	1.504
Getränkemarkt	1.119,21		799		246	1.045	276
2. Fachmarkt	411,32		298		79	377	
3. Fachmarkt	574,15		500		24	524	
	2.105	2.105	1.597	1.597	349	1.946	276
		3.609		2.434		3.460	

Die Flächenangaben im Plan sind übernommen worden in die Tabelle. Bei den Fachmärkten ergibt sich eine Differenzfläche zur BGF von $(2.105 - 1.946) = 159 \text{ m}^2$, die weder NF noch VKF ist.

Beim Discounter fehlt eine Angabe zur NF. Aus den Plänen lassen sich einmal die für Lidl typischen NF abgreifen:

Es sind dies

Laderampe ca. 40 m²
Personal/Lager/ ca. 265 m²
Pfandlager/Eingang ca. 162 m²

NF Gesamt 467 m²

Daneben ist im Plan innerhalb des Gebäudes des Discounters eine Fläche erkennbar in der südlichen Verlängerung der Verkaufsfläche, die etwa $12 \times 20 \text{ m} = 240 \text{ m}^2$ groß ist. Wenn man diese Fläche zu der typischen NF von Lidl hinzuzählt, kommt man auf die oben in der Tabelle genannte Zahl 667 m².

Da keine Angaben zu dieser Fläche vorhanden sind, haben wir diese Fläche als Raum für künftige Erweiterungen im Sinne der „normalen Marktanpassung“ (vgl. Ziff. 5.1 Seite 8, 2. Abs. der Begründung) eingeordnet.

In der Begründung Seite unter Ziffer 5.1 Absatz 2 wird der Tiernahrungsfachmarkt mit 799 m² anders als im Planteil (500 m²) VKF angesetzt.

Aus der Zusammenstellung der Daten zur BGF und VKF ergibt sich, dass der Discounter zusammen mit der Bäckerei im gleichen Gebäude die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Bau NVO nachgewiesen hat.

Bei den übrigen Betrieben ist dies so deutlich nicht. Jedoch erfüllen alle Betriebe zusammen die Voraussetzungen für ein Einkaufszentrum i. Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Ein Einkaufszentrum setzt nach der grundlegenden Entscheidung des BVerwG vom 27.04.1990 (NVwZ 1990, 1074) im Regelfall voraus einen vornehmlich einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben voraus.

- 3 -

Zusammen mit Tankstelle, Fast Food Restaurant und Diskothek erfüllt das gesamte Vorhaben die Definition eines Einkaufszentrums. Es handelt sich um eine Agglomeration von Einzelhandelsgeschäften, die in ihrer Summe und Vielfalt nicht unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung haben wird.

Wir haben die Befürchtung, dass dieses Einkaufszentrum und die dadurch eingeleitete Entwicklung auch in anderen Bereichen (Gaulstrasse, Leiersmühle, Bahnhof) die städtebauliche Ordnung der Stadt Wipperfürth und die Struktur des Einzelhandels in dieser Stadt wesentlich verändern und deutlich verschlechtern wird.

Im Nachgang zur der Grundsatzentscheidung des Rates zur Bebauung des Wipperhofes im letzten Jahr haben Sie, Herr Bürgermeister, verlauten lassen, dass der Investor im Rahmen des Bebauungsplanes ein sog. Auswirkungsgutachten vorlegen würde.

Ein "Auswirkungsgutachten" ist nicht vorgelegt worden. Stattdessen legt der Investor eine Begründung vor, die den Verdacht nahe legt, er habe das GMA Gutachten nicht gelesen. Anders können wir die Behauptung Ziffer 4 der Begründung nicht verstehen. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen damit auch im Einklang mit den Forderungen des Einzelhandelskonzeptes. Das GMA Gutachten kommt wegen des Standorts des Discounters am Wipperhof zu genau gegenteiligen Feststellungen.

Es wird notwendig sein, und wenn auch nur zur Widerlegung der Fiktion des § 11 Abs. 3 BauNVO zumindest für den Discounter ein Auswirkungsgutachten vorzulegen.

Wenn es sich um ein Einkaufszentrum handelt, wie wir meinen, wird das Gutachten für die gesamte Ansiedlung erforderlich sein. Immerhin würde bei der Verwirklichung dieses Bauvorhabens etwas mehr als 50 % der vom GMA Gutachten in den nächsten 10 Jahren für Wipperfürth notwendigen VK-Erweiterungsfläche verwirklicht, die Reservefläche für Lebensmittel gar ganz aufgezehrt.

Im übrigen halten wir es für dringend erforderlich, wenn schon die Stadt das von ihr in Auftrag gegebene GMA nicht als Leitlinie beschlossen hat, so doch die Empfehlung zur bauplanungsrechtlichen Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten/ Einrichtungen - **Wipperfürther Sortimentsliste**- (S. 156 -158 des GMA Gutachtens) zu beschließen und in diesem Bebauungsplan zur Anwendung zu bringen.

Wegen der erheblichen rechtlichen Mängel des Bebauungsplanes regen wir an, den Plan in dieser Form nicht weiter zu verfolgen.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Gespräche jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus-Ulrich Heukamp
1. Vorsitzender


Udo Höfer
2. Vorsitzender

ESW – Verein zur Förderung der Wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Wipperfürth e.V.
51677 Wipperfürth, Postfach 1329, Tel. 0175-5538354, Fax 02267 3900; Vereinsregister AG Wipperfürth VR 283
Volksbank Wipperfürth-Lindlar (370 698 40) Konto Nr. 5202729012 - Kreissparkasse Köln (370 502 99) Konto Nr. 0321006084-
Ust-IdNr. DE12323159
info@esw-wipp.de www.esw-wipp.de



Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung, 50606 Köln
Bürgermeister der
Stadt Wipperfürth
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

Dienstgebäude:
Blumenthalstraße 33, 50670 Köln
Auskunft erteilt:
Herr Martin

peter.martin@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: **362**
Durchwahl: (0221) 7740 - **505**
Telefax: (0221) 7740 - **288**
Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben):
53.98.09-Gm 13-VEP 44-Mn

Datum: 15.05.2007

Stadt Wipperfürth

22. Mai 2007

DEZ.

6

6

Bauleitplanung
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
Ihr Schreiben vom 23.03.2007 Az. II61-AL
Erörterung der Planung am 07.05.2007 mit Frau Lippert

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Schreiben bitten Sie mich als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes nehme ich wie folgt Stellung:

Mit der Aufstellung des VEP 44 Wipperhof soll a.A. die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel mit Parkflächen, einer Tankstelle, eines Fast Food Restaurant mit Funktions- und Stellplatzflächen geschaffen werden.
Darüber hinaus sollen die bestehende Diskothek und die nördlich des Plangebietes angrenzende Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert werden.

Dies soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) geschehen.

Zur Sicherstellung der Vorhabensbezogenheit des VEP trifft § 12 BauGB spezielle Regelungen. Dabei ist bei der Aufstellung zu beachten, dass das Vorhaben, dessen Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden soll, Gegenstand sowohl des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch des hierauf nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB gründenden Durchführungsvertrags zu sein hat.

Die drei in § 12 BauGB angeführten Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 3. Dezember 2003 - 7a D 42/01.NE

1/4

Sprechzeiten:
telefonisch: mo. - do. von 8.00 - 16.00 Uhr;
fr. von 8.00 - 15.30 Uhr
persönlich: nur nach Vereinbarung

Telefon: (0221) 147-1
E-Mail: poststelle@bezreg-koeln.nrw.de
Internet: http://www.bezreg-koeln.nrw.de
Hauptsitz: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

bei Umweltschadensfällen außer: der Dienststellen (Bereichsbezugszentrale Essen): (02 01) 71 44 66

Zu erreichen mit: Überweisungen an LK Köln:
DE bis Köln Hof Deutsche Bundesbank, Filiale Köln
U-Bahn Linien BLZ 370 000 00, Kontonummer 370 015 20
16, 18, 19, Bus 140 bis WestLB, Düsseldorf
Reichenspergerplatz BLZ 300 500 00, Kontonummer 965 60

Hinsichtlich der zulässigen Planinhalte ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 1. Halbsatz BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassenen Verordnung - mithin der BauNVO - gebunden. Dabei ist sie jedoch, wie bei jeder Aufstellung eines Bebauungsplans, an die normativen Vorgaben etwa der §§ 1, 1a BauGB für die Festlegung der Planinhalte gebunden und hat dabei insbesondere auch die Leitlinien- der BauNVO bei der Konkretisierung der Maßstäbe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu beachten.

Vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung heißt, dass an den VEP die gleichen materiell- rechtlichen Anforderungen zu stellen sind, wie an einen sonstigen Bebauungsplan.

Nach den mir vorgelegten Unterlagen soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel mit Parkflächen, eine Tankstelle, ein Fast Food Restaurant mit Funktions- und Stellplatzflächen geschaffen werden. Auch die im nördlichen Bereich des Plangebietes bestehende Diskothek und die angrenzende Stellplatzanlage sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Sie setzen in dem VEP Gewerbegebiet fest und gliedern es in GE 1, GE 2, und GE 3. Nach den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 sind dann, mit den beschriebenen Ausnahmen, die nach § 8 der BauNVO zulässigen Betriebe zulässig. Mit der Festsetzung 1.4 wird aber festgesetzt, dass innerhalb GE 1 und GE 2 abschließend folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:

Zur Sicherstellung der Vorhabensbezogenheit muss die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans konkret bestimmt sein.

Die planerische Grundlage des konkret vom Vorhabenträger beschriebenen Vorhabens ist Bestandteil der normativen Regelungen des Bebauungsplans als Satzung sowie des Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger der Gemeinde gegenüber zur fristgerechten Realisierung des konkret geplanten Vorhabens verpflichtet. Die Vorhaben müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen.

Meines Erachtens widersprechen sich aber die Festsetzungen in den Nr. 1.1 bis 1.4.

Das trifft m. E. auch auf den im Norden geplanten Parkplatz zu. Einerseits soll er als öffentlicher Parkplatz gewidmet werden, andererseits steht in der Begründung, dass 70 Parkplätze für die Diskothek nutzbar sind. Dies ist m. E. ein Widerspruch.

Der Stadt steht das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zur Verfügung, wenn sie nicht nur das konkret zur Realisierung anstehende Vorhaben ermöglichen, sondern von vornherein - gegebenenfalls auch erst im Wege einer späteren Umnutzung der zugelassenen baulichen Anlagen nach Ersterreichung des vom Vorhabenträger zunächst vorgesehenen Vorhabens - eine mehr oder weniger breite Palette unterschiedlicher baulicher Nutzungsmöglichkeiten eröffnen will.

Zu dem VEP wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

2/4

Gutachter:

TÜV NORD Systems GmbH & Co KG, Langemarckstraße 20, 45141 Essen

Bericht: STB/739/2006, vom 26.02.07

Die Ergebnisse dieses Gutachtens zeigen auf, dass bei den zugrunde gelegten, praxisnahen Parametern, die Immissionsrichtwerte an den genannten Immissionspunkten sowohl zur Tag-, als auch zur Nachtzeit eingehalten werden.

Während der Tagzeit wird der IRW von 60 dB(A) (für alle Immissionspunkte) z.T. erheblich unterschritten wird, ist festzustellen, dass der Nachtrichtwert von 45 dB(A) für IP 2-W ausgeschöpft wird. Ausschlaggebend hierfür ist u.a. der Überlaufparkplatz Diskothek P 3. Sollte es beim späteren Nachtbetrieb zu erheblichen Belästigungen kommen, muss bei Lärminderungsmaßnahmen an diesem Punkt angesetzt werden. Keine Angaben wurden zu eventuell vorhandenen Lüftungs- Kälte- oder Heizungsanlagen der Objekte gemacht.

Ansonsten ist die Bearbeitung des Gutachtens, soweit nachvollziehbar, in sich schlüssig und weist keine erkennbaren Mängel auf.

Das Gutachten wurde gemäß den darin aufgeführten Normen und Richtlinien erstellt. Wie oben gesagt wird an dem Immissionspunkt IP 2 der höchstzulässige Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit mit 45 dB(A) gerade eingehalten. Das bedeutet, dass bei geringen Abweichungen von den Annahmen des Gutachters der zulässige Lärmrichtwert überschritten werden kann.

Selbst wenn der Richtwert laut dem Gutachten gerade eingehalten wird, ist aus meinen Erfahrungen immer wieder mit berechtigten Nachbarbeschwerden zu rechnen. Das Verhalten von Personen, hier konkret auf dem Parkplatz, ist nicht kalkulierbar. Nach dem Urteil des OVG Saarouis Az. 1 R 21/06 hat die Behörde bei ihren Entscheidungen auch die Außengeräusche zu berücksichtigen, insbesondere der Lärm vor der Diskothek und die An und Abfahrgeräusche.

Die Abwägung des Belanges „Immissionsschutz“ ist aber nicht damit abgeschlossen, dass auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, und hier konkret der TA Lärm, keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind. Das Bundesverwaltungsgericht entschied u. a. in seinem Urteil vom 12.8.1999 (4 CN 4 98) hierzu, dass die Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung nahe liegende und verhältnismäßige Möglichkeiten einer Lärmbeeinträchtigung in störempfindlichen Gebieten selbst unterhalb der Richtwerte nicht unberücksichtigt lassen darf. Dementsprechend kritisch sollten Planungen werden.

Aufgrund des v.G. bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen Planung.

Insbesondere rege ich an, den nördlichen Parkplatz der Diskothek nicht zur Nachtzeit als Parkraum zur Verfügung zu stellen.

Wenn Sie in dem VEF dann konkret Gewerbegebiet festsetzen, rege ich aus der Sicht des Immissionsschutzes an, das Gewerbegebiet nach dem Abstandserlass zu gliedern. Bei Einhaltung der Schutzabstände kann davon ausgegangen werden, dass durch den bestimmungsgemäßen Betrieb einer Anlage keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche in den umliegenden Wohngebieten hervorgerufen werden, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Für den Fall, dass Sie Gewerbegebiet festsetzen rege ich weiter an, für dieses Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel entsprechend der DIN 45691 zu berechnen und diese im Plan festzusetzen.

Durch den Betrieb der Diskothek ist der Lärmrichtwert an den nächstgelegenen Wohnhäusern bereits weitestgehend ausgeschöpft. Für die zukünftigen Betreiber in dem Gewerbegebiet ist es wichtig zu wissen, wie viel Lärmkontingent ihnen zur Verfügung steht. Denn in der Summe darf der höchstzulässige Lärmrichtwert an den Immissionsorten nicht überschritten werden.

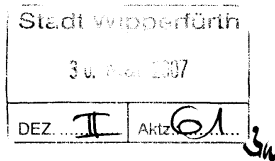
Hinweis:

In den Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne gilt verstärkt der Vorsorgegedanke, der meines Erachtens Ihren Planabsichten zurzeit entgegensteht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Martin)



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg
Postfach 100662 · 51606 Gummersbach

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
- Abteilung Stadt - und Raumplanung,
z. Hd. Herrn Albrecht -
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth

Straßen.NRW
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Rhein-Berg

Kontakt: Herr Blumberg
Telefon: 02261 - 89 255
Fax: 02261 - 89 300
E-Mail: paul.blumberg@strassen.nrw.de
Zeichen: 20600-4/BI-2.10.07.20 (B 237 / Wipperfürth)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 25. Mai 2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 44 Wipperhof

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

1. Ihr Schreiben vom 23.03.2007, Geschäftszeichen II61-AL
2. Scopingtermin bei der Stadt Wipperfürth am 14.09.2006
3. Ortstermin am 21.05.2007 bezüglich Abstimmung Knotenpunktsform (KVP) sowie der Berücksichtigung von Bushaltestellen / Busbuchten
4. Besprechungsprotokoll Nr. 7 des Investors „Schoofs Immobilien GmbH“ vom 21.05.2007 (Protokoll liegt in Kopie der Stadt Wipperfürth vor)

Sehr geehrter Herr Albrecht,

vorab möchte ich mich für die mir eingeräumte Fristverlängerung zur Abgabe meiner Stellungnahme in oben angeführter Angelegenheit bedanken.

Dem VBP Nr. 44 in vorliegender Form stimme ich unter folgenden Bedingungen und Auflagen zu:

1. Das Erschließungskonzept in Bezug auf die geplante Anbindung von der B 237 aus ist im Vorfeld mit mir grundsätzlich abgestimmt worden; die detaillierte Ausbauplanung des Knotenpunktes ist im weiteren Verfahren mit mir abzustimmen.

Straßen.NRW-Betriebsitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 5319/5972/0701

Regionalniederlassung Rhein-Berg

Albertstr. 22 · 51643 Gummersbach
Postfach 100662 · 51606 Gummersbach
Telefon: 02261/89-0

2. Im Ortstermin am 21.05.2007 wurde Einvernehmen erzielt über die Umwandlung der vorhandenen Bushaltestellen im betroffenen Bereich in regelgerechte Busbuchten in Verbindung mit der Anlage einer zusätzlichen Überquerungshilfe in der B 237.

Lage und Ausbildung der Busbuchten ist im Konzept festgelegt worden; die genaue Plandarstellung in den erforderlichen Planunterlagen bitte ich mir kurzfristig einzureichen.

3. Der geplante Kreisverkehr B 237 / Planstraße zum Bebauungsplangebiet stellt die einzige Anbindung zur B 237 dar; weitere Zufahrten vom Bebauungsplangebiet zur Bundesstraße hin werden nicht zugelassen.
4. Im Bereich der vorhandenen Diskothek (Kesselhaus) besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Zufahrt zur B 237 hin.

Diese Zufahrt muss erhalten bleiben, um die Andienung der Diskothek sicherzustellen.

Diese künftige Zufahrt dient ausschließlich der Ver- und Entsorgung der Diskothek; durch geeignete bauliche Maßnahmen ist zu belegen, dass ein Kunden- bzw. Besuchsverkehr hier nicht statt finden kann.

Die Zufahrt darf nur vorwärts fahrend durch Fahrzeuge von der B 237 aus angefahren werden; ebenfalls dürfen Ver- und Entsorgungsfahrzeuge das Gelände zur Bundesstraße hin nur vorwärts fahrend verlassen.

Eine geeignete Wendemöglichkeit innerhalb des Betriebsgrundstückes ist dauerhaft vorzuhalten und in den Planunterlagen darzustellen.

5. Die Errichtung des Kreisverkehrs sowie die übrigen straßenbaulichen Maßnahmen (Busbuchten, Überquerungshilfe) erfordern den Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wipperfürth und meiner Dienststelle.

Zu diesem Zweck darf ich Sie bitten, mir prüf- und genehmigungsfähige Ausführungsunterlagen vorzulegen, die Gegenstand der erforderlichen Vereinbarung wird.

Diese Vereinbarung ist parallel zum Bauleitplanverfahren aufzustellen und rechtzeitig vor der Rechtskraft des VBP Nr. 44 mit mir abzuschließen.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass alle durch das vorliegende Bauleitplanverfahren bedingten Maßnahmen an der B 237 kostenmäßig ausschließlich zu Ihren Lasten gehen.

6. Schutzvorkehrungen jeglicher Art in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen der B 237 zu Lasten der Straßenbauverwaltung werden nicht gewährt; Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der straßenbaulichen Einrichtungen der B 237 dürfen ebenfalls nicht entstehen.

Ich bitte, mich im weiteren Fortgang des oben angeführten Bauleitplanverfahrens entsprechend zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Paul Bernhard Blumberg

26/04/2007 13:43 0049-2261-886123

DAG MBH

S. 01

Oberbergischer Kreis**Der Landrat**
 Amt für Kreis- und Regionalentwicklung - A
 Dienstgebäude: Moltkestraße 34
 51643 Gummersbach
8

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien
des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle
Rathaus.
→ Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am
Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung
des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

 Stadt Wipperfürth
 Der Bürgermeister

 Auskunft erteilt: Herr Kütemann
 Zimmer-Nr.:
 Geschäftszeichen: 61.1
 Durchwahl:
 Tel. (0 22 61) 88- 6112
 Fax (0 22 61) 88- 6123
 Datum: 26.04.07

 Stellungnahme des Oberbergischen Kreises zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 Wip-
 perhof
 Ihr Schreiben vom 23.03.07, Az.: II 61-A1

 Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen die von Ihnen vorgelegte Planung keine Be-
 denken.

Für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und die
 Abwägung ist festzustellen, dass hier derzeit keine besonderen landschaftspflegerischen
 Daten, Informationen oder Anforderungen für bzw. an die Planung und den Planungsbe-
 reich vorliegen. Mit der Endwurfsfassung des Umweltberichtes ist den im Plangebiet tan-
 glierten und zu berücksichtigenden landschaftspflegerischen Belangen im wesentlichen
 entsprochen. Mit Hinweis auf die besonderen artenschutzrechtlichen Regelungen für die
 kommunale Bauleitplanung, bitte ich jedoch hinsichtlich der erforderlichen Bearbeitungs-
 tiefe des zu untersuchenden Artenspektrums, um frühzeitige Abstimmung. Darüber hin-
 aus ist die Notwendigkeit einer weitergehenden Detaillierung von Umweltbericht und
 Umweltprüfung für die tangierten landschaftspflegerischen Belange derzeitigen nicht er-
 kennbar bzw. nicht erforderlich. Gegebenenfalls dennoch von Ihnen im Rahmen der wei-
 teren Planerarbeitung benötigte fachplanerische Unterlagen sollten kurzfristig in gemein-
 samer Bestandsaufnahme / Abstimmung ermittelt werden.

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden mit dem planenden Ing. Büro Im Vorfeld ab-
 gestimmt.
 Der über das Grundstück verlaufenden Siefen soll in Zusammenhang mit der Neuer-
 schließung verändert werden. Zur Zeit läuft er vollständig verrohrt quer über das Grund-
 stück und liegt teilweise unter den vorhandenen Gebäuden. Seitens der Unteren Wasser-
 behörde wurde dringend empfohlen, diese Verrohrung auf gesamter Länge in ausrei-
 chender Dimension zu erneuern und in eine Trasse zu verlegen die nicht überbaut wird.

 Kopfbogen L.R. des
 Kreissparkasse Köln
 Kto. 0 341 000 109
 BLZ 370 502 99

 Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
 Kto. 190 413
 BLZ 384 500 00

 Postbank Köln
 Kto. 456-504
 BLZ 370 100 50

 Telefon (0 22 61) 88-0*
 Telefax (0 22 61) 88-6123
 Telex 8 84 418

Bitte beachten Sie:

 Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch
 montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr
 Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Besuchzeiten:

26/04/2007 13:43

0049-2261-886123

DAG MBH

S. 02

- 2 -

Dies ist auch möglich und kann in dem Freistreifen an der Grundstücksgrenze erfolgen.
 Eine Offenlegung ist leider aus topografischen Gründen nicht möglich.
 Die Maßnahme sollte rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.
 Bezüglich der Entwässerung wurde abgestimmt, dass eine Einleitung des Niederschlags-
 wassers in die Wupper erlaubnisfähig ist.
 Hier ist jedoch noch die Einleitungsmenge und -herkunft zu klären um festzulegen, ob
 Rückhaltungen oder eine Regenwasserkörper erforderlich ist. Ggfs sind hierfür die ent-
 sprechenden Flächen zu berücksichtigen.

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht z.Zt. Bedenken.
 Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Altstandort der ehem. Textilfabrik Möller-
 Wipperfürth. Vor Umbau, Umnutzung, Abbruch oder Neubau sollte die Fläche einer Ge-
 fährdungsabschätzung unterzogen werden.
 Diese Gefährdungsabschätzung soll zwischenzeitlich erfolgt sein. Der Umfang dieser Un-
 tersuchung wurde nicht mit mir abgestimmt. Eine Bewertung ist durch die zuständige
 Untere Bodenschutzbehörde noch nicht durchgeführt worden.
 Vor der Abgabe einer abschließenden Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist
 der Unteren Bodenschutzbehörde das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vorzule-
 gen.

Ich weise vorsorglich daraufhin, dass die in den Planunterlagen zu den Textlichen Fest-
 setzungen Teil: Altlasten und zu dem Vorentwurf der Begründung Teil: Schutzgut Boden
 gemachten Aussagen nicht mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt sind und
 einer fachlichen Überarbeitung bedürfen.

 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Kütemann

Oberbergischer Kreis

Stadt Wipperfürth

13. Juni 2007

II 61

Der LandratKreis- und Regionalentwicklung
Dienstgebäude: Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

9

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Bussen des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
→ Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreis- und Regionalentwicklungsdienstgebäude in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An
Bürgermeister der
Stadt WipperfürthPostfach 14 60
51678 WipperfürthAuskunft erteilt: Herr Eberz
Zimmer-Nr.: 1.08
Geschäftszeichen: 61/1
Durchwahl:
Tel. (0 22 61) 88- 6113
Fax (0 22 61) 88- 6104

Datum: 08.06.2007

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth

hier: VBP. Nr. 44 "Wipperhof"

-Beteiligung gemäß § 4, Absatz 1 BauGB-
Ihr Schreiben vom 23.03.2007; Az.: II 61-AI
Meine Stellungnahme vom 26.04.2007; Az.: 61/1

Aufgrund der Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Beurteilung vom 07.09.2006, einschließlich der nachgereichten Ergänzungen aus dem Monat Mai dieses Jahres, ziehe ich meine, in og. Stellungnahme geäußerten, bodenschutzrechtlichen Bedenken zurück sofern die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Die in der Baugrund- und Gründungsbeurteilung ermittelten KW- und PAK - Schäden sind im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes unter fachgutachterlicher Begleitung zu sanieren. Der Sanierungserfolg ist über baubegleitende Beprobung und Analytik zu belegen. Das anfallende Aushubmaterial ist abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Diese Baumaßnahmen sind abschließend zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vorzulegen.
2. Vor dem Rückbau der Gebäude ist eine Bauschadstoff-Kartierung und darauf aufbauend ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Dieses wird dann Bestandteil der Rückbaugenehmigung sein.

-2-

vbp nr 44_wipperhof_obk 08.08.07

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109
BLZ 370 502 99IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33**Bitte beachten Sie:****Besuchszeiten:**Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413
BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMBWir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Postbank Köln

Kto. 456-504
BLZ 370 100 50IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Telefon (0 22 61) 88-0*

Telefax (0 22 61) 88-1033
Telex 8 84 418

- 2 -

3. Im Bereich der unterirdischen Tankanlagen beim Kesselhaus wurden z.T. hohe KW-Gehalte ermittelt. Vor beabsichtigten Tiefbaumaßnahmen in diesem Bereich sind weitere Untersuchungen erforderlich und mit der UBB abzustimmen.

4. Die bereits geforderte fachliche Überarbeitung der Planunterlagen sollte die o.g. Punkte berücksichtigen.

Mit freundliche Grüßen
Im Auftrag

(Niewöhner)

Oberbergischer Kreis



Der Landrat

 Amt für Kreis- und Regionalentwicklung – Amt für
 Dienstgebäude: Moltkestraße 34
 51643 Gummersbach

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien
 des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle
 Rathaus.
 → Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am
 Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung
 des Dienstgebäudes

10

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

 Stadt Wipperfürth
 Der Bürgermeister

 Auskunft erteilt: Herr Kütemann
 Zimmer-Nr.:
 Geschäftszeichen: 61.1
 Durchwahl:
 Tel. (0 22 61) 88- 6112
 Fax (0 22 61) 88- 6123

Datum: 03.05.07

 Stellungnahme des Oberbergischen Kreises zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 Wip-
 perhof

Ihr Schreiben vom 23.03.07, Az.: II 61-A1

Mein Schreiben vom 26.04.07, Az.: 61.1

Im Nachtrag zu meinem obigen Schreiben weist die Kreispolizeibehörde auf Folgendes hin:

 Wie bereits in vorgezogenen Gesprächen mit den Fachbehörden geschehen, wurde über die An-
 bindung des Gebietes an die B 237 diskutiert. Dabei wurde die Anbindung über einen Kreisver-
 kehrsplatz in Erwägung gezogen. Aus polizeilicher Sicht wird dies befürwortet und auch weiterhin
 verfolgt.

 Ein Kreisverkehrsplatz hätte den Vorteil, dass der Ortseingangsbereich eine optische Aufwertung
 erhält, die Geschwindigkeiten im Zuge der stark befahrenen Bundesstraße sich minimieren und
 langsam fahrende LKW aus dem Plangebiet relativ sicher auf die Bundesstraße auffahren können.
 Von daher sollten die entsprechenden Detailplanungen rechtzeitig mit dem Straßenverkehrsamt
 und der Kreispolizeibehörde, Direktion Verkehr, abgestimmt werden.

 Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Kütemann

 Krefpogen I.R. doo
 Kreissparkasse Köln
 Kto. 0 341 000 109
 BLZ 370 502 99

 Sparkasse Gummersbach-Bergesustadt
 Kto. 190 413
 BLZ 384 500 00

 Postbank Köln
 Kto. 456-504
 BLZ 370 100 50

 Telefon (0 22 61) 88-0*
 Telefax (0 22 61) 88-6123
 Telex 8 84 418

Bitte beachten Sie:

 Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch
 montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Besuchzeiten:

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung



Kesselhaus GmbH - Lennep Str. 65 - 51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth

51688 Wipperfürth

Betrifft: Bauvorhaben Wipperhof

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Wahrung meiner Interessen bitte ich um Verlängerung der Fristen zum
Vorbringen von Einwänden bezüglich des Bebauungsplanes Wipperhof
 Innerhalb der nächsten Tage wird Ihnen eine überholte Version des
 Bebauungsplanes durch die Firma Schoofs GmbH zugehen, der meine Einwände
 und Änderungswünsche beinhaltet, welche dem Erhalt meines Diskothekenbetriebes
 dienen.

 Hier vorab die Punkte, welche dringend notwendig sind und Berücksichtigung finden
 müssen bzw. noch zu prüfen sind:

1. Der Anlieferungsverkehr von der Lennep Strasse aus muss gewährleistet sein.
 (siehe auch Besprechungsprotokoll Nr. 7, Punkt 21.002)
2. Während der Bauphase müssen ausreichende Parkmöglichkeiten sichergestellt
 sein.
 Dies kann mittels Eintragung einer Baulast auf die Parkflächen auf der
 gegenüberliegenden Strassenseite geschehen.
3. Es ist zu prüfen, ob eine Beparkung der Fläche vor dem Gebäude Kesselhaus zur
 Nachtzeit (21.00 bis 06.00 Uhr) möglich ist. Es geht hierbei ausschliesslich um ca.
 7 Personalparkplätze.

 Da ich im Zuge der nun veränderten Situation am Wipperhof eine Zulassung der
 Diskothek Kesselhaus für insgesamt 350 Besucher begehre, bitte ich vorab um
 Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen

 Thomas Wicke
 Geschäftsführer

Stadt Wipperfürth

24. Mai

DEZ. II. A

11

*Früherkennung für möglich,
 da Mieten.
 Punkte fließen in Bauteilung
 gds. el.*

22.05.2007

11



Die Oberbürgermeisterin · 42849 Remscheid · OE 61

Der Bürgermeister
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

Kontakt Herr Knappe
Gebäude Ludwigstraße 14
Raum 209
Telefon (0 21 91) 16-30 57
Telefax (0 21 91) 16-33 70
E-Mail knappe@str.de
Zeichen 61/1

Datum 27.03.2007

Stellungnahme der Stadt Remscheid:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an der
Bauleitplanung gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit den
Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
- Ihr Schreiben vom 23.03.2007/Ihr Zeichen: II 61-AL

Sehr geehrter Herr Albrecht, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben angeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadt Remscheid keine Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans-Gerd Sonnenschein
Stadt Remscheid
Fachbereich Städtebau und Stadtentwicklung
Fachbereichsleiter

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 8 - 12 Uhr
Di. 14 - 17.30 Uhr
Do. 14 - 16 Uhr
und nach Vereinbarung

www.remscheid.de

Buslinien:
260, 615, 651, 652, 653,
654, 655, 656, 657, 658,
660, 664, 665, 670, 672,
673, 675
Bushaltestelle:
Friedrich-Ebert-Platz

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse
Remscheid
BLZ 340 500 00
Kto.-Nr. 18

Postbank Köln
BLZ 370 100 05
Kto.-Nr. 160 90-508



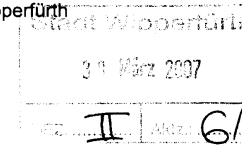
STADT HALVER DER BÜRGERMEISTER



Stadt Halver · Postfach 1453 · 58544 Halver

Stadt Wipperfürth
Postfach 1460

51678 Wipperfürth



Verwaltungsgebäude: Frankfurter Straße 45
Zimmer: 10
Fachbereich 4: Bauen und Wohnen
Es schreibt Ihnen: Peter Kaczor
Telefon: 02353/73 - 0
Durchwahl: 02353/73 - 1
Telefax: 02353/73 - 181
Email: p.kaczor@halver.de
Wir sind persönlich für Sie da:
montags - freitags von 08.30 bis 12.00 Uhr
montags - mittwochs von 14.00 bis 16.00 Uhr
donnerstags von 14.00 bis 17.00 Uhr
Auch außerhalb dieser Sprechzeiten können Sie Termine vereinbaren.

Ihr Zeichen
II 61-AL

Ihre Nachricht vom
23.03.2007

Mein Zeichen
4-61 20 02 Ka

Thomasstr. 18 - 58553 Halver
29. März 2007

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 44 Wipperhof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie Abstimmung mit den
Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Zu der o.g. Planung teile ich mit, dass von der Stadt Halver wahrzunehmende öffentliche
Belange nicht berührt werden.

Im Auftrag

(Kaczor)

So können Sie bei uns bezahlen:

Konten der Stadtkasse Halver
Sparkasse Lüdenschied
Volksbank Lüdenschied eG

356 (BLZ 458 500 05) Commerzbank Halver 630 33 33 (BLZ 458 400 26)
50 725 800 (BLZ 458 600 33) Postbank Dortmund 3809-464 (BLZ 440 100 46)

Besuchen Sie uns im Internet unter: www.halver.de

d. 4. Witterung anl.

PLE 14 14

PLEdoc GmbH · Postfach 10 29 38 · 45129 Essen

Stadt Wipperfürth
Altes Stadthaus
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
18. April 2007
II 61

Netzverwaltung
Fremdplanungsbea

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 -160
E-Mail fremdplanung@pledod.de
Internet http://www.pledod.de

zuständig Lutz Gieseke
Durchwahl 0201 3659 341

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	an	unser Zeichen	Datum
	23.03.2007	E.ON Ruhrgas AG	PB_94827	16.04.2007

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren.

- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- E.ON Gastransport AG & Co. KG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Gaswerk Philippsburg GmbH, Philippsburg
- KGN Kommunalgas Nordbayern GmbH, Bamberg
- MEGAL GmbH, Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft, Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten, so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit Ihrer Nachricht übermittelte Projektunterlagen erhalten Sie ggf. anbei zurück.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

Jochen Wörmann

Lutz Gieseke

Bergische Energie- und
Wasser-GmbH



d. 4. Witterung anl.

15 14

BEW · Bergische Energie- und Wasser-GmbH · Postfach 11 40 · 51675 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Herrn Albrecht
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth

51688 Wipperfürth
Zweigniederlassung
42499 Hückeswagen
Zweigniederlassung
42929 Wermelskirchen, Berliner Straße 131
Telefon-Sammel-Nr. 02267 / 686-0
Telefax 02267 / 686-599
Internet: http://www.bergische-energie.de
E-Mail: info@bergische-energie.de

Ihr Schreiben	Unsere Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail	Datum
23.03.07	Technik/ka/rt	Detlef Karthaus	02267 / 686-720	02267 / 686-709	detlef.karthaus@bergische-energie.de	2007-04-16

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Albrecht,

gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wipperfürth bestehen seitens der BEW keine Bedenken.

Wir bedanken uns für die Mitteilung und möchten auch weiterhin über Änderungen des o. g. Flächennutzungsplanes informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

BEW
Bergische Energie- und Wasser- GmbH Wipperfürth

V. Andreas-Peter Lamsfuß i. A. Detlef Karthaus



Dr. H. Wintag a.s.l.

16

II 61

Stadt Wipperfürth
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

Gesprächspartner:
Herr Sempell

E-Mail: burkhard.sempell@wsw-online.de
Telefon: 0202 569-7878
Telefax: 0202 569-4066

Ihre Zeichen
II 61-AL - Schr. vom 23.03.07
Unsere Zeichen
021/2 Sem

Wuppertal, 17. April 2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie Abstimmung
mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach erfolgter Prüfung der von Ihnen mit oben angegebenem Schreiben vorgetragenen
Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass wir weder Bedenken noch Anregungen zu den
bekannt gegebenen Planungen vorzubringen haben.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre WSW AG

i. A. Dietrich

i. A. Sempell



II

17

Rheinisches Amt für Denkmalpflege · Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Wipperfürth
Untere Denkmalbehörde
Postfach 14 80
51678 Wipperfürth

Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Datum und Zeichen bitte stets angeben

18.04.2007
004148-07 Thi-Mi

Herr Dr. Thiel
Tel.: (0 22 34) 98 54- 525
Fax: (02 21) 82 84- 19 93
cornelia.mieves@lvr.de

Wipperfürth, Bauleitplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 „Wipperhof“
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie Abstimmung
mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 23.03.2007, Zeichen: II 61-AL

Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des Landschaftsverbandes Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege keine Bedenken geltend gemacht.

Im Auftrag

Dr. Thiel

WSW zertifiziert nach: DIN EN ISO 9001 und 14001

Wuppertaler Stadtwerke AG Aufsichtsratsvorsitzender:

Lieferanschrift:
Bromberger Str. 39 - 41
42281 Wuppertal

Postanschrift:
42271 Wuppertal
Telefon: 0202 569-0
Telefax: 0202 569-4590

Oberbürgermeister Peter Jung

Vorstand:
Andreas Feicht (Vorsitzender)
Dipl.-Vollswirt Heinz-Werner Thissen
Markus Schlomski
Dipl.-Kfm. Dipl.-Hdl. Rainer E. Hübner

Bankverbindungen:

Stadtsparkasse Wuppertal,
Konto-Nr. 146 163,
BLZ 330 500 00
Deutsche Bank AG
Wuppertal, Konto-Nr.
390 781, BLZ 330 700 90
Postbank Köln, Konto-Nr.
24 290-502, BLZ 370 100 50

Öffnungszeiten KundenCenter:

Bromberger Straße:
montags - freitags: 8.00 - 14.30 Uhr
donnerstags: 8.00 - 18.00 Uhr
Werth und Turnhof
montags - freitags: 10.00 - 18.00 Uhr
Öffnungszeiten MobilCenter:
Werth und Turnhof:
montags - freitags: 10.00 - 19.00 Uhr
samstags: 10.00 - 16.00 Uhr

WSW-Haus:

Bushaltestelle Camarper Platz
Linien 604, 614, 617, 627,
628, 634, 637, 644

WSW-online:

Internet: wsw-online.de
E-Mail: wsw@wsw-online.de
Registergericht:
Amtsgericht Wuppertal HRB 2367,
USt-IdNr.: DE 121016876
USt-Nr.: 131/5938/0105

Besucheranschrift: 50259 Pulheim (Brauweiler) - Ehrenfriedstr. 19 - Eingang Haupttor

Bushaltestelle: Brauweiler Kirche – Linien 961, 962, 967 und 980

Telefon Vermittlung (0 22 34) 98 54-0

Internet: www.denkmalpflegeamt.lvr.de

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Finanzbuchhaltung
50663 Köln – auf eines der nebenstehenden Konten

Besuchszeit

Wir haben flexible Arbeitszeit.
Anrufe daher bitte möglichst in der Zeit von 9.00 – 11.30
und 13.30 – 15.00 Uhr.
Besuche nur nach Vereinbarung.

Banken

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

980-001-406, 2005

II 61

Rheinisch-Bergischer



K

Der Landrat

18

Landrat • Postfach 20 04 50 • 51434 Bergisch Gladbach

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Herr Albrecht
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

Dienststelle: Abt. 67 Planung und Landschafts-
schutz, Block B, 3. Etage
Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 8.30 - 12.00 Uhr
Mo. - Do. 14.00 - 16.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung
Bearbeiter/in: Fr. Filz
Telefon: 02202 / 13 2377
Telefax: 02202 / 13 2675
E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de

Unser Zeichen:
Datum: 24.04.2007

Vorhabenbezogener B-Plan 44 "Wipperhof"
hier: Offenlage 27.03.2007 - 27.04.2007

Sehr geehrte(r) Herr Albrecht,
anbei übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zu obiger Maßnahme.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde:

Nach Prüfung der zur Stellungnahme eingereichten Unterlagen bestehen aus hiesiger Sicht von Na-
tur und Landschaft gegen das beabsichtigte Planvorhaben keine Bedenken.

Die Stellungnahme aus Sicht der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes:

Die Stellungnahme aus Sicht des Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr -
nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:

Aus Sicht der Abt. 60 bestehen - nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde, Abteilung GS 3 -
keine Bedenken.

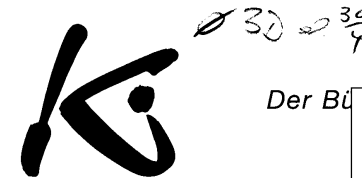
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Filz

Am Rübezahlwald 7 Telefonzentrale: 02202 - 130 Zentrale E-Mail: info@rbk-online.de Kreissparkasse Köln Postbank Köln
51469 Bergisch Gladbach Zentrales Fax: 02202 - 13 26 00 Internet: www.rbk-online.de Kto. 311 001 206, BLZ 370 502 99 Kto. 16 830 504, BLZ 370 100 50

STADT KIERSPE
1000 Jahre



Der Bürgermeister

19

Stadtverwaltung Kierspe · Springerweg 21 · 58566 Kierspe

Stadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 15

51688 Wipperfürth

Sachgebiet Bauverwaltung

Zimmer 38
Auskunft Frau Land
Durchwahl 661-162
Mein Zeichen

Ihr Schreiben
Ihr Zeichen

Datum 25. April 2007

Bauleitplanung der Stadt Kierspe
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperhof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie Abstimmung
mit den Nachbargemeinden
gemäß § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von seiten der Stadt Kierspe werden zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wipperhof
keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Feltens

Dokument3

Die Kommunikation mit uns finden Sie auf der Rückseite