



Wipperfürth den 13.4.09

wipperfuerth@nabu-oberberg.de

■ nabu.wipperfürth ■ Hedeweg 6-8 ■ 51688 Wf ■

Der Bürgermeister
PF 1460
51678 Wipperfürth

BP Nr. 93.1 Ohler Wiesen (Tb 1)

Sehr geehrte Damen und Herren,
wie bereits in unserem für diesen Bereich vorangegangenen Schreiben lehnen wir grundsätzlich ab:

- Steg am Altarm (s. "Begründung" S.7, 3.3);
- bituminöse Oberfläche, 3.0m breit (s. „Begründung“ S.8, 4., Vernetzung/Gestaltung Radweg u. S. 13, 5.6 Verkehrsflächen);
- Alleebildung (s. „Umweltbericht“ S.4, 2.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme).

Der 'Steg am Altarm' liegt zwar außerhalb dieses Teilbereiches, sollte aber auch da nicht mehr auftauchen. Mit einer solchen 'Einrichtung' dringt die Planung in einen der sensibelsten Lebensräume innerhalb des Gesamtgebietes ein. Fluchtdistanzen werden von dort aus durchweg unterschritten. Seine Einrichtung muss aus allen Plänen gestrichen werden, auch zukünftigen.

Die derzeitige Beschaffenheit der Dammoberfläche wie auch die derzeitige nutzbare Breite der ehem. Bahntrasse sind nach unserer und vieler anderer Nutzer Auffassung optimal. Sie wirken 'natürlich'. Sowohl Breite als auch Ebenheit sind für den Wanderer wie Wander-Radfahrer günstig, v.a. angenehm. Den Weg benutzende Wanderer und Radfahrer befürchten bei einer veränderten Fahrbahn wegen schnellerer Fahrweisen Sicherheitsprobleme..

Die Aussage „stark frequentierte Radweg“ (s.„Begründung“, S.9, 4.) ist irreführend wegen des fehlenden Zeitraumes. Wir haben bisher zu keinem Zeitpunkt eine generelle Verkehrsverdichtung beobachten können, sehr wohl aber, wenn auch selten, Kleinkrafträder.

Eine 'Alleebildung mit einer Leitbaumart' steht im Widerspruch zu der anfänglichen Auffassung von 'sichtversperrenden Gehölzen ... eher eine Barriere'. Und die Niederschrift, dass der Bahndamm durch u.a. die 'Alleebildung mit einer Leitbaumart ... eine bedeutende, verbindende Funktion' erhält, sehen wir als sehr persönliche Sichtweise, die unbiologisch und getragen von der Vorstellung einer aufgeräumten Natur ist! Sie entspringt alleine einer stadtplanerischen Sichtweise. Auch andere, wenn es denn solche sein müssen, Bäume können den Wander-/Radweg in lockerer Vergesellschaftung ortsüblich beschatten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. f.d. BUND

i.A. f.d. LNU

i.A. f.d. NABU

Oberbergischer Kreis



Der Landrat

Kreis- und Regionalentwicklung
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

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An den
Bürgermeister der
Stadt Wipperfürth
Postfach 14 60
51678 Wipperfürth

Auskunft erteilt: Herr Eberz
Zimmer-Nr.: 1.08
Geschäftszeichen: 61/1
Durchwahl:
Tel. (0 22 61) 88- 6113
Fax (0 22 61) 88- 6104

Datum: 06.05.2009

Für die übrigen von der Planung tangierten Belange des Kreises verweise ich auf meine Stellungnahmen im Rahmen des formellen Planverfahrens vom 22.12.2008 und 16.03.2009.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung derzeit keine Bedenken bzw. es werden keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Eberz)

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth

hier: **BP. Nr. 93.1 "Wupper - Innenstadt Ohler Wiesen"**

-Beteiligung gemäß § 4a, Absatz 3 BauGB-

Ihr Schreiben vom 11.02.2009; Az.: II 61 -SN

Meine Stellungnahmen im Rahmen des formellen Planaufstellungsverfahrens vom 22.12.2008 und 16.03.2009.

Zu der im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung in einzelnen Teilbereichen geänderten Planung wird von Seiten des Oberbergischen Kreises wie folgt Stellung genommen:

aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Gegen die Planänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch nachfolgend angeregt:

Lt. Umweltbericht entstehen im Planungszustand 2211 m² mehr an versiegelter Fläche als im Ausgangszustand. Davon werden nur 620 m² durch das Ökokonto ausgeglichen. Zur Minderung des Versiegelungsgrades könnten die textlichen Festsetzungen ergänzt werden um die Festsetzung, dass zur Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hauszugängen und Terrassen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig sind.

Es ist angedacht, als Ausgleichsmaßnahme für die planungsbedingte Eingriffe einen vorhandenen 5.700 m² großen Tennisplatz, der außerhalb des Geltungsgebietes im Überschwemmungsgebiet des 100-jährigen Hochwassers der Wupper liegt, in eine Mähwiese (Spielwiese) umzuwandeln. Es wird angeregt diese Umwandlung im Rahmen der weiteren Planung und Planrealisierung frühzeitig mit den abfallrechtlichen Belangen (stoffliche Belastungen) und bodenschutzrechtlichen Belangen gem. § 12 BBodSchV abzustimmen.

bp nr 93.1_wupper innenstadt ohler wiesen_obk 06.05.09.doc

Kreisparkasse Köln Kto. 0 341 000 109	Sparkasse Gummersbach-Burgneustadt Kto. 190 413	Postbank Köln Kto. 456-504	Telefon (0 22 61) 88-0*
BLZ 370 502 59	BLZ 384 500 00	BLZ 370 100 50	Telefax (0 22 61) 88-1033
IBAN DE 52 3705 0299 0341 0001 09	IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413	IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504	Telefax 8 84 418
Swift COXSDE 33	Swift WELAP000 1 GMB	Swift BIC PS NK00 EPF	

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

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

PLANNUNGSAMT 15:31 06-MAI-2009 11

PLANNUNGSAMT 15:31 06-MAI-2009 11

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]@online.de [mailto:[REDACTED]@online.de]

Gesendet: Montag, 30. März 2009 21:29

An: Siebenmorgen, Klaus

Betreff: wipperfuerth.de: Mitteilung (an: Klaus.Siebenmorgen@stadt-wipperfuerth.de)

Sehr geehrter Herr Siebenmorgen,
Sie wurden von einem Besucher des Internet Portals <http://www.wippertuerth.de> kontaktiert.

Informationen über den Absender:

Name: [REDACTED]

Strasse: Lüdenscheider Str. [REDACTED]

PLZ/Ort: 51688 Wipperfürth

Telefon: 02267-[REDACTED]

eMail: [REDACTED]@online.de

Folgende Nachricht wurde übermittelt:

Überschrift: 3 Meter Mauer Vfr.Sportplatz Sehr geehrter Herr Siebenmorgen!

Ich habe nur ein ganz einfache Frage: Hat die Stadt Leverkusen ein anderes Schallschutz-Gesetz wie Wipperfürth. Zur Zeit wird die BayArena (Stadion von Bayer Leverkusen) neu gebaut. Das Stadion in der Bismarkstrasse liegt in einem Wohnviertel der Stadt. Werden diese Bürger auch von einer Mauer geschützt Wenn ja, ist für immer mein Einwand vom Tisch.

Wenn nein, gehe ich an die Presse.

MfG. [REDACTED]

Mit freundlichem Gruss
Ihr Internet-Programm der
Stadt Wipperfürth

Technische Informationen:

Remote-Host: p54bac0e8.dip.t-dialin.net

Remote-IP: 84.186.192.232

Browser: Mozilla/4.0 (compatible; MSIE 7.0; TOB 6.07; Windows NT 5.1; GTB5; .NET CLR 1.1.4322; .NET CLR 2.0.50727)

Referer:

<http://www.wipperfuerth.de/buergerservice/buergerinfor/telefonverzeichnis/content.phtml?modus=kontakt&mitarbeiter=124>

Sehr geehrter Herr Albrecht,
Sie wurden von einem Besucher des Internet Portals <http://www.wipperfuerth.de> kontaktiert.

Informationen über den Absender:

Name: [REDACTED]

Strasse: Lüdenscheider Str. [REDACTED]

PLZ/Ort: 51688 Wipperfürth

Telefon: 02267-[REDACTED]

eMail: [REDACTED]@online.de

Folgende Nachricht wurde übermittelt:

Überschrift: VFR. Mauer

Sehr geehrter Herr Albrecht!

Vielen Dank für Ihr Schreiben. Mir ist bekannt, daß dieses Thema erst am 27. Mai 2009 durch den Stadtrat geht. Hier wird einstimmig (wie am 1.4.2009) zugestimmt.

Ich habe Herrn Lichn gebeten, mir einen und zwei Sportplätze im Raum Köln/Gummersbach zu nennen, die eine solche Mauer bereits haben.

Ich möchte mir diesen Schutzwall an Ort und Stelle mal ansehen. Dies dürfte doch nach einer guten Woche Zeit wohl möglich sein.

Weiterhin habe ich Herrn Siebenmorgen gebeten, ob in Leverkusen (hier wird zur Zeit die BayArena

gebaut) die Bürger auch mit einer solchen Mauer geschützt werden. Oder gelten in Leverkusen andere Gesetze. Auch hier dürfte eine Antwort nach gut einer Woche möglich sein.

Die BayArena liegt mitten im Wohngebiet.

Diesen beiden Fragen interessieren mich, nicht den Bau einer sinnlosen Mauer in Wipperfürth, schon gar nicht die Ratsentscheidung am 27. Mai die lt. BLZ. für den Zuschauer sowieso nicht hör- bar ist.

MfG. [REDACTED]

Mit freundlichem Gruss
Ihr Internet-Programm der
Stadt Wipperfürth

Technische Informationen:

Remote-Host: p54bac28.dip.t-dialin.net

Remote-IP: 84.186.188.40

Browser: Mozilla/4.0 (compatible; MSIE 7.0; TOB 6.07; Windows NT 5.1; GTB5; .NET CLR 1.1.4322; .NET CLR 2.0.50727)

Referer:

<http://www.wipperfuerth.de/buergerservice/buergerinfor/telefonverzeichnis/content.phtml?modus=kontakt&mitarbeiter=20>

Von: [REDACTED]@t-online.de
Gesendet: Sonntag, 26. April 2009 21:41
An: Albrecht, Hartmut
Betreff: wipperfuerth.de: Mitteilung (an: Hartmut.Albrecht@stadt-wipperfuerth.de)

Sehr geehrter Herr Albrecht,
Sie wurden von einem Besucher des Internet Portals <http://www.wipperfuerth.de> kontaktiert.

Informationen über den Absender:
Name: [REDACTED]
Strasse: Lüdenscheider Str. [REDACTED]
PLZ/Ort: 51688 Wipperfürth
Telefon: 02267 [REDACTED]
eMail: [REDACTED]@t-online.de

Folgende Nachricht wurde übermittelt:
Überschrift: VFR Schallmauer
Sehr geehrter Herr Albrecht!

Inzwischen liegt der neue Plan im BP-Bereich 93.1 Ohler Wiesen aus. Ich kann sicherlich nun um die Beantwortung meiner beiden Fragen bitten.

Die Fragen an Herrn Liehn bzw. Herrn Siebenmorgen sind bekannt.

MfG. [REDACTED]

Mit freundlichem Gruss
Ihr Internet-Programm der
Stadt Wipperfürth

Technische Informationen:
Remote-Host: 954bad0bc.dip.t-dialin.net
Remote-IP: 64.186.208.188
Browser: Mozilla/4.0 (compatible; MSIE 7.0; TOB 6.07; Windows NT 5.1; GTB5; .NET CLR 1.1.4322; .NET CLR 2.0.50727)
Referer: <http://www.wipperfuerth.de/buergerservice/buergerinfo/telefonverzeichnis/content.phtml?modus-kontakt&mitarbeiter=20>

[REDACTED]
Lüdenscheider Str. [REDACTED]
51688 Wipperfürth
Tel.-Nr. [REDACTED]

Wipperfürth, den 08. Mai 2009

An die
Stadt Wipperfürth

Rathaus
51688 Wipperfürth

Betr.: BP-Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt, Ohler Wiesen, Teilbereich I

Sehr geehrte Damen und Herren!

Obiger Bebauungsplan Nr. 93.1, der zur Zeit vom 14. April bis 14. Mai 2009 im Stadthaus ausliegt, sind wir mit den Grundstücken

Flurstück 150, Lüdenscheider Str. 45 b
+ Flurstück 148, Lüdenscheider Str. 43 b

betroffen.

Mit einzelnen Punkten, die dieser Plan beinhaltet, sind wir nicht einverstanden und legen hiermit Einspruch ein und zwar

1. Punkt 3.3. Durchführungsplan Nr. 8 von 1962
2. Punkt 5.1. Mischgebiet
3. Punkt 5.9 Freizeit- und Sportanlagenlärm.

In der Ratssitzung am 1. April 2009 wurden wir, alle für uns sehr überraschend, von einem Durchführungsplan aus dem Jahre 1962 informiert. Dieser soll beinhalten, dass eine Hinterland-Bebauung an der Lüdenscheider Str. nicht statthaft sein soll. Dies ist für uns unerklärlich, denn wir können in der Begründung diesen Plan glaubhaft widerlegen.

Begründung:

In der 2. Jahreshälfte 1963 hat Herr [REDACTED], (Vater von [REDACTED] geb. [REDACTED] und Schwiegervater von [REDACTED]) umfangreiche Verhandlungen mit dem damaligen Stadtdirektor Herrn Kaupen geführt. Ziel der Stadt war es, genügend Grundstücksfläche für das Sport und Freizeitgelände „OHLER WIESEN“ zu gewinnen. Die Stadt wollte nur eine Baugenehmigung für eine Tankstelle geben, (Freie Tankstelle [REDACTED]) wenn mein Vater im Gegenzug von seinem Grundstück Land für die

späteren Ohler Wiesen abgab. Eine Genehmigung für den Bau einer Tankstelle wurde somit erteilt.

Für die verbleibenden 2 Grundstücke sagte Kaupen, einer Bebauung stände nichts im Wege. Eine Bebauung auf dem Grundstück 150 (unser jetziges Wohnhaus) wurde 1979 vollzogen. Eine Bebauung auf dem Grundstück 148 (Lüdenscheider Str. 43 b) hatten wir in diesem Zusammenhang immer für möglich gehalten.

Bei allen Besprechungen war ich [REDACTED] zugegen. In diesen Verhandlungen war nie und nimmer eine Rede vom Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahre 1962. Aus diesem Grunde bitten wir um eine Abschrift von diesem Ratsbeschluß. Sollte dieser Beschluß tatsächlich vorliegen, dann hat Herr Kaupen eine trügerische Verhandlungsweise geführt. Dies können wir uns absolut nicht vorstellen. Zur Erinnerung, ich war zu dieser Zeit 23 Jahre und konnte Verhandlungen verfolgen.

Punkt 2:

Ende 1998 plante die Firma Völker aus Siegen den Bau des Wohnhauses Lüdenscheider Str. 43. Anlässlich einer Ortsbesichtigung durch den damaligen Stadtplaner Herrn Bädorf wurde uns von seiten der Stadt der Vorschlag gemacht, alle Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung zu treffen. Herr Bädorf vertrat seinerzeit die Meinung, die Stadt ist für Schließung von Baulücken im Stadtbereich interessiert. Im weiteren Verlauf der Lüdenscheider Strasse ist dies inzwischen geschehen (s. [REDACTED] und [REDACTED]) Hier hätte man eigentlich den Plan Nr. 8 aus 1962 beachten müssen. Daraufhin haben wir ein Wegerecht eintragen lassen und uns am Kanalbau der Firma Völker beteiligt.

Punkt 3:

Seit Wochen stellen wir an die Stadt Wipperfürth mehrmals die Frage, uns Sportplätze im Köln/Bonn/Gummersbacher Raum zu nennen, wo man eine Schallschutzmauer besichtigen kann. Auch Herr Forsting wurde zu dieser Frage mehrmals von uns angemahnt, diese Frage zu beantworten. Alle Anfragen blieben unbeantwortet. Warum werden Briefe einfach nicht beantwortet.

Aktuell konnte man in der vergangenen Woche einen Bürgerprotest aus Köln-Zollstock verfolgen. Hier wollten Anwohner wegen des Lärms eine Schallschutzmauer haben. Hier hat die Stadt diesen Bau der Mauer abgelehnt. Gelten in NRW nicht gleiche Gesetze? Diese Frage hätten wir gerne geklärt.

Die Frage, wie sind die Lärmschutzmaßnahmen beim Bau der neuen Bay-ARENA in Leverkusen evtl. geregelt. Dieses Stadion in der Bismarkstrasse liegt sogar in einem Wohngebiet von Leverkusen.

Die Schallschutzmauer soll die Bewohner der Lüdenscheider Str. 45 b und 47 a (zur Zeit 5 Personen) schützen. Wir, die Bewohner von 45 b wünschen diese Mauer nicht, bleiben 2 Personen des Hauses 47 a übrig. Aus Nachbarschaftskreisen hört man, dass dieses Haus zum Verkauf ansteht, denn die beiden Bewohner ziehen nach Dresden.

Unter diesem neuen Aspekt sollte man den Bau der Mauer nochmals überdenken,

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
51688 Wipperfürth
Tel. 0 22 67 - [REDACTED]
Mobil [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

22. April 2009

Der Bürgermeister
Stadt Wipperfürth
Markplatz 1

51688 Wipperfürth

II 6A 3a 12

Widerspruch gegen den Bebauungsplan 93.1 Wupper Innenstadt Ohler Wiesen (Teilbereich 1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan wird bei der Oberfläche der ehemaligen Bahndammoberseite von einer Wassergebundenen Decke ausgegangen.

Dies ist lt Wikipedia:

Eine wassergebundene Decke ist ein unbefestigte Deckschicht für Straßen und Wege, die aus einem gebrochenen Natursteinmaterial besteht. Das Material wird dabei weder von hydraulischen noch bituminösen Bindemitteln zusammengehalten. Diese Art von Straßenbelag eignet sich nur für Verkehrswege mit geringer Verkehrsbelastung und geringer Reisegeschwindigkeit. Der oberste Belag ist etwa vier Zentimeter dick und liegt wiederum auf einer sechs Zentimeter dicken dynamischen Schicht zur Druck- und Schubübertragung. Darunter liegen Frostschutzschicht und der tragfähige Unterbau.

Dieses würde den heutigen Ausbaurzustand im Grundsatz erhalten.

In der Ausgabe der Bergischen Landeszeitung vom 22.04.2009 Seite 41 wird berichtet, dass die Gesamtkosten des drei Meter breiten, asphaltierten Weges einschließlich Grunderwerb 4,7 Millionen Euro betragen. Hierzu siehe auch meinen Widerspruch zum B-Plan 93.1 vom 10.03.2009 den ich im vollem Umfang aufrecht erhalte.

Bereits gegen den Haushaltsplan der Stadt Wipperfürth für das Jahr 2009 habe ich gegen dieses Objekt, hier besonders gegen die Asphaltierung, Widerspruch eingelegt der vom Rat mehrheitlich abgelehnt wurde. Dabei wurde vom Fraktionsvorsitzenden der CDU Herrn Gerd Kohlgrüber ausgeführt, dass es nicht vorgesehen sei die „Trasse“ zu asphaltieren.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
51469 Bergisch Gladbach
Tel.: [REDACTED]
Handy: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
FAX: [REDACTED]

[REDACTED] 51469 Bergisch Gladbach

Stadt Wipperfürth
- Der Bürgermeister -
Marktplatz 1
51688 Wipperfürth

14.05.2009

Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 93.1 (Ohler Wiesen) anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit

schr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich meine Stellungnahmen fristgerecht mit heutigem Datum ab.

Als Eigentümer der Grundstücke Lüdenscheider Str. 39 (bebaut mit einem Wohngeschäftshaus) sowie der östlichen daneben liegenden Parzelle (bebaut mit 4 Garagen) bin ich von den Planungen, auch in der nunmehr überarbeiteten Fassung, maßgeblich (negativ) betroffen.

Ich möchte anregen, die Bebaubarkeit meiner Grundstücke wesentlich zu erweitern und den BP 93.1 entsprechend zu ändern.

Darüber hinaus möchte ich zu Protokoll geben, dass ich auf meine Anregungen vom 11.03.09 bis heute keine schriftliche Antwort erhalten habe. Mir liegt zwar die dem ASU vorliegende Stellungnahme zur Sitzung vom 01.04.09 vor, doch werden meine Anregungen und Prüffragen, die mit der o.g. Bebaubarkeit direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen, vielfach nicht oder nur unzureichend aufgegriffen.

Ich würde mich freuen, wenn man meinen Anregungen im ASU und Stadtrat folgt.

Mit freundlichen Grüßen
A

[REDACTED]
Anlage: Ausführliche Stellungnahme (9 Textseiten plus 8 Grafikanlagen)

Anlage zum Anschreiben vom 14.05.09

Ausführliche Stellungnahme zum BP 93.1

Zusammenfassung

- (1) Grundflächenzahl (GRZ 0,6) nicht ausnutzbar
- (2) Planungshistorie /--ziele kontra Durchführungsplan Nr. 8 von 1962
- (3) Geordnete bauliche Entwicklung / Nachverdichtung durch den BP 93
- (4) Wirtschaftliche Verwertung durch konkrete Bauabsichten
- (5) Offene Stellungnahmen zu meinen Anregungen vom 11.03.09

Zusammenfassung

Meine Grundstücke liegen mit einer Tiefe von bis zu 61 m vollständig im Bau- gebiet/Mischgebiet MI 1, was jüngst auch noch einmal in dieser Form bestätigt wurde.

Für dieses Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgeschrieben. Ich möchte diese GRZ von 0,6 für den Bau eines „Generationenhauses“ für selbstbestimmtes Leben ausschöpfen, was aber aufgrund der derzeitigen Baugrenzen-Festsetzung nicht annähernd möglich ist.

Die hiermit angestrebte innerstädtische Nachverdichtung in Verbindung mit Baumaßnahmen zur (innerstädtischen und selbstbestimmten) Teilhabe von älteren und behinderten Menschen steht im Einklang mit den obersten Bau- und Sozial-Leitlinien des Landes NRW.

Ein solches Bauvorhaben deckt sich insbesondere auch mit den bereits erfolgten Abstimmungen mit der Stadt aus den Jahren 1992 und 1998. Per 16.06.98 zeigt die Stadt in den zwei als Anlage beigefügten Planungsskizzen (vgl. Seite 12 ,13) eine entsprechend mögliche Hinterbebauung auf und macht damit deutlich, dass man eben genau hier nicht mehr an dem Durchführungsplan Nr. 8 aus 1962 festhalten möchte, sondern eine geordnete bauliche Entwicklung ermöglicht.

Entsprechend wird angeregt, aus entwicklungspolitischen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gründen eine Bebauung zur vollen Ausschöpfung der GRZ von 0,6 zu ermöglichen und entsprechend auch die Baugrenze („22m-Linie“) aufzuheben. Hierdurch wäre eine architektonisch gelungene, ganzheitlichen abgestimmte Grenzgestaltung im Übergang zu den Sport- und Freizeitanlagen der Ohler Wiesen möglich, die ja gerade auch durch ein modern gestaltetes Vereinsheim an exponierter Lage und einen technologisch anspruchsvollen Kunstrasenplatz aufgewertet werden.

(1) Grundflächenzahl (GRZ 0,6) nicht ausnutzbar

- Meine Grundstücke liegen mit einer Tiefe von bis zu 61 m vollständig im Baugebiet/Mischgebiet MI 1. Für dieses Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgeschrieben und jüngst bestätigt worden.
- Bei vollständiger Überbauung des gemäß Entwurf BP 93.1 für meine Grundstücke ausgewiesenen Baufensters kann – unbeachtet z.B. baurechtlich erforderlicher Grenzabstände – jedoch nur eine GRZ von kleiner 0,4 realisiert werden !
- Eine GRZ von 0,4 entspricht nach Baunutzungsverordnung der Obergrenze für Wohngebiete; für Mischgebiete (Obergrenze 0,6) ist sie ganz und gar untypisch. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei Berücksichtigung von Nebenanlagen wie Stellplätzen und Garagen eine Ausnutzung bis zu maximal 80 % der Grundstücksfläche vom Gesetzgeber in Mischgebieten für verträglich erachtet worden. Für meine Grundstücke ist auch unter vollständiger Ausnutzung der Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung Ga St nur eine Grundflächenzahl von 0,45 umsetzbar.
- Dies wird nicht durch einen ggf. als problematisch zu bewertenden Zuschnitt meiner Grundstücke verursacht, denn diese sind weitgehend rechteckig im Zuschnitt und voll erschlossen. Die Grundstücke reichen, in ähnlicher Breite und Tiefe wie die angrenzenden Grundstücke, in voller Tiefe bis an die hintere Baugebietsgrenze.

Die Grundstückstiefe von rd. 60 Metern reicht nach üblichen Planungsmaßstäben für eine Hinterbebauung völlig aus; einer der GRZ angepassten Grundstücksausnutzung steht grundsätzlich nichts im Wege. Vielmehr ist das Baufenster erkennbar nicht tief genug, um die per Festsetzung des Bebauungsplans angestrebte GRZ von 0,6 auch realisieren zu können.

- So wird eine nicht unerhebliche Mindernutzung festgesetzt, die nicht im Einklang steht mit der ausgewiesenen GRZ von 0,6. Ich rege an, entweder ganz auf Baufenster zu verzichten und die GRZ wirken zu lassen oder deutlich größere Baufenster festzusetzen. Die bekannten Entwicklungsentwürfe für das Gebiet „Dreiböcken / östliche Lüdenscheider Str.“ gehen ebenfalls in diese Richtung, obwohl sie weniger innerstädtisch liegen.

(2) Planungshistorie widerspricht Durchführungsplan Nr. 8 von 1962

- In der Vorlage bzw. schriftlichen Stellungnahme zur ASU-Sitzung vom 01.04.09 wird gleich zweimal darauf verwiesen, dass eine Hinterbebauung „sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre widerspräche“. Der Durchführungsplan Nr. 8 von 1962 sieht einen solchen Ausschluss vor, der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist als private Grün- und Freifläche festgesetzt. Auf Nachfrage des Ausschussmitglieds Herrn Mederlet wurde diese Begründung dann auch noch einmal mündlich in der ASU-Sitzung am 1. April dargelegt.
- Abgesehen davon, dass entgegen dieser „Überlegungen“ eine Hinterbebauung in der Zwischenzeit vielfach genehmigt oder zumindest geduldet wurde, stellt auch der Flächennutzungsplan, der ja erst in neuerer Zeit zwischen März 2005 und Dezember 2007 neu aufgestellt wurde, den Bereich komplett als Mischgebiet dar, ohne private Grün- oder Freiflächen.

Natürlich ist ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf, in diesem Fall endet die Mischgebietsdarstellung bzw. der Bereich der Grün- und Sportanlagen jedoch exakt mit den Grundstücksgrenzen, die auch in diesem Bebauungsplan die Baugebietsgrenze bilden. Er verfügt in diesem Bereich also sehr wohl über eine aussagekräftige Schärfe; hätte an den Planzielen des Durchführungsplanes festgehalten werden sollen, hätte der Flächennutzungsplan hier sicherlich Bezug nehmen und die Grenze zwischen Grün- und Bauflächen anders darstellen müssen.

- Grundsätzlich sind auch Jahrzehnte (hier 47 Jahre) alte Planüberlegungen nicht gegen Änderungen gefeit; schließlich wurde nicht nur der Flächennutzungsplan (nach Jahrzehnten) neu aufgestellt, sondern auch u.a. für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93.1 Ohler Wiesen ein Rahmenplan erstellt, der neue städtebauliche Überlegungen, neu entstandene Chancen und Möglichkeiten der Innenstadtentwicklung, die Konzepte der Regionale 2010 und die geänderten Bedürfnisse und Anforderungen an die ortsansässigen Sportvereine miteinander verknüpft. Und das sicherlich in einem Ausmaß, das vor rd. 50 Jahren auf keinen Fall vorhersehbar oder gar planbestimmend hätte sein können.
- Insbesondere hat sich auch die Baugesetzgebung mehrfach geändert. Die letzte Änderung des Baugesetzbuches erfolgte z.B. unter der vom Gesetzgeber betonten Prämisse, die Innenentwicklung zu forcieren und der Nachverdichtung bereits entwickelter Bereiche besonderes Augen-

merk zu schenken. Der Bereich an der Lüdenscheider Straße stellt in diesem Sinne eine innenstadtnahe, ja innerstädtische Siedlungsfläche dar, die im Sinne des Baugesetzbuches alle Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung erfüllt. Die Konsequenz ist eine Überprüfung der alten Planvorstellungen für diesen Bereich. Eine Hinterbebauung auf den genannten drei Grundstücken folgt den Prinzipien der Innenentwicklung.

- Der aus dem (historischen) Durchführungsplan Nr. 8 von 1962 abgeleitete Argumentation, dass eine Hinterbebauung „sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre widerspräche“, wird inhaltlich widersprochen.

Bereits im ersten Jahr (!) nach Inkrafttreten, nämlich schon 1963, wurde in den Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer der Lüdenscheider Str. 43/45 (Herr [REDACTED]) eine Hinterbebauung seitens der Stadt verhandelt. In den 70er, 80er und teils auch 90er Jahren erfolgten dann weitere Planungen und Baugenehmigungen zur Hinterland-Bebauung entlang der östlichen Lüdenscheider Str. .

Mir persönlich wurden mit Datum vom 16.06.1998 zwei Entwicklungsentwürfe für mein Grundstück vom Bauamt der Stadt Wipperfürth per Fax (und damit mit urkundlicher Wirkung !) zugeleitet (vgl. Anlagen, Seite 12 u. 13). Sie sehen eine vollständige bauliche Nutzung des Hinterlandes für mein Grundstück sowie das meiner Nachbarn vor. Dies waren keine „unverbindlichen Denkskizzen“, sondern es waren fundierte, ausgearbeitete Entwürfe, die als Ergebnis konkreter Vorgespräche mir und meinem Architekten seinerzeit vom Bauamt übermittelt wurden.

Ergänzend sei angeführt, dass sich auch die jüngsten Arbeiten an den Entwürfen zur Entwicklung des Dreiböcken-Areals sowie der weiteren Grundstücke entlang der östlichen Lüdenscheider Str. ebenfalls nicht mehr an der Durchführungsverordnung Nr. 8. orientieren. Formaljuristisch kann man zwar argumentieren, dass diese Planungsabschnitte nicht Gegenstand der aktuellen Anhörung zum BP 93.1 sein können. Andererseits sind die Vorstellungen zur Hinterlandbebauung aber im aushängenden BP 93.1 deutlich und sehr konkret eingezeichnet. Die Planer haben hier im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch sichtbar und öffentlich dokumentiert, dass sie sich eben in keinsten Weise mehr an die Durchführungsverordnung Nr. 8 aus 1962 halten möchten und eine sehr konkrete innerstädtische Verdichtung wünschen – zur Recht.

Doch dann sollte man dies auch im BP 93.1 analog handhaben und entsprechend eine Würdigung im Gesamtzusammenhang des BP 93 anstreben.

- Ich rege daher an, den geänderten Planungshintergründen, dem entwickelten Bestand und den Wünschen der Anlieger nach Hinterbebauung Rechnung zu tragen und eine Bebauung in zweiter Reihe für alle Grundstücke im Sinne einer Gleichbehandlung zu ermöglichen.

(3) Geordnete bauliche Entwicklung/Nachverdichtung durch den BP 93

- In der im Internet veröffentlichten Stellungnahme zu meinen bereits vorgebrachten Anregungen zu einer verbesserten Ausnutzbarkeit meiner Grundstücke heißt es unter Schreiben D) lfd. Nr. 2 Abs. 2 sinngemäß, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur im vorderen Bereich der Grundstücke an der Lüdenscheider Straße möglich sei.

Abgesehen davon, dass es außer bei drei Grundstücken bereits eine rückwärtige Bebauung gibt oder diese gemäß des Rahmenkonzeptes Ohler Wiesen in anderen Bereichen an der Lüdenscheider Straße zumindest aus städtebaulichen Erwägungen machbar erscheint, ist es doch gerade die zentrale Aufgabe eines Bebauungsplanes, eine gute städtebauliche Ordnung herbeizuführen.

Dazu gibt es ein umfangreiches Instrumentarium (Baugesetzbuch, Bau-nutzungsverordnung, Bauordnung), das auch in diesem Bebauungsplan vorteilhaft zur Anwendung gelangen kann.

Sicherlich verfolge ich selbst mit der beabsichtigten Bebauung ein wirtschaftliches Interesse. Dessen ungeachtet, empfiehlt sich eine innerstädtische Nachverdichtung aber insbesondere auch aus (a) sozialen Gründen (Integration/Teilnahme statt Ausgrenzung/Ghettoisierung von alten und behinderten Menschen), (b) ökologischen Gründen (massive Reduktion des Neulandverbrauchs und der damit erforderlichen Versiegelung) und (c) haushaltspolitischen Gründen (bessere Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Die Leitvorstellungen in NRW wurden hierzu sehr anschaulich im Positionspapier der Architektenkammer NRW von 01/2009 dargestellt (<http://www.aknw.de/mitgliedcr/berufspolitik/index.htm>).

Dies vorangestellt, erkenne ich keinen Grund, warum sich eine Bebauung des Hinterlandes nicht bestandsverträglich einzufügen vermag,

soweit sie durch entsprechende Festschreibungen zum Maß der Bebauung (hier GRZ 0,6) und zur baulichen Gestaltung flankiert würde.

- Unstrittig dürfte sein, dass die Bebauung an der Lüdenscheider Straße „teilweise im ortstypischen bergischen Stil“ errichtet wurde (siehe Schreiben D) lfd. Nr. 2 Abs.7). Sicherlich ist aber auch unstrittig, dass dies für die in diesem Siedlungsbereich (BP 93.1-Abschnitt) ebenso typische Hinterbebauung nicht zutrifft; dieser Mangel muss nicht in die Zukunft übertragen werden.

Entsprechende Gestaltungsvorgaben vorausgesetzt, kann eine Neubebauung in ansprechender Weise auf diese historischen Bezüge Rücksicht nehmen. Gerade der Spannungsbogen aus historischem Bezug und moderner Bebauung und Gebäudefunktion vermag besondere Impulse vermitteln, so insbesondere auch im direkten Schnittstellenbereich zu (aktivitätsorientierten) Sport- und Freizeiflächen. Die modern wirkenden Entwürfe zum VfR-Heim in direkter Nähe zur Wupperaue und in vis-a-vis-Position zu den hier diskutierten Grundstücksflächen legen die Planungen einer geordneten Nachverdichtung nahe.

- Die in der o.g. Stellungnahme unter Schreiben D) lfd. Nr. 2 Abs. 6 befürchtete „ungeordnete Entstehung von unterschiedlichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke“ ist doch nur dann relevant, wenn der Bebauungsplan dafür keine Ordnung vorschreibt – ein Versäumnis, dem man mit geringem planerischem Aufwand begegnen könnte. Im Übrigen ist es typisch für rückwärtige Grundstücksbereiche, dass hier in unterschiedlicher Art Garagen, Stellplätze, Terrassen und Freisitze, Nebengebäude, aber eben auch Hauptgebäude entstehen. Soweit damit jedoch „Unordnung“ verbunden ist, lässt sich dieser durch entsprechende Festsetzungen, die fast jeder moderne Bebauungsplan enthält, entgegensteuern.
- Eine solcherart geordnete rückwärtige Bebauung auf den einzigen bisher in dieser Form nicht genutzten Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes läuft auch in keiner erkennbaren Weise der „Vernetzung der Innenstadt mit dem Naturraum Wupper“ zuwider oder blockiert die Aufwertung des Erholungs- und Freizeitbereichs Ohler Wiesen.

Vielmehr stellt eine Bebauung der drei Grundstücke analog der übrigen Bebauung an der Lüdenscheider Straße eine Abrundung des als innenstädtisch geprägten Bereiches an der Lüdenscheider Straße dar. Das bloße „Fehlen“ einer Bebauung an dieser Stelle kann wohl kaum als städtebaulicher Beitrag zu einer Vernetzung oder Aufwertung gelten.

- Jedenfalls ist das „städtische Ziel, den privaten Freiraum von einer weiteren Bebauung (mit Ausnahme von Nebenanlagen) frei zu halten“ (Schreiben D) lfd. Nr. 2 Abs.7), in der Vergangenheit offensichtlich bereits vielfach unterlaufen worden. Es soll laut Rahmenkonzept ja auch an der Lüdenscheider Straße Richtung Leiersmühle keine Beachtung finden. Es ist daher nicht ersichtlich, warum denn dann die drei Grundstücke Hausnummern 39-43, die nicht einmal der Innenstadt am nächsten liegen, die angesprochene Naht- oder Verbindungsfunktion mit übernehmen müssen.
- Auch wenn die Ausweisung von rückwärtigen Baufenstern auf meinen Nachbargrundstücken in erster Linie dem Bestandsschutz geschuldet ist, stellt sie dennoch eine planungsrechtlich gesicherte Möglichkeit für Neu- und/oder Umbauten dar, die mir in ähnlicher Form verwehrt wird, da ich an dieser Stelle keinen Bestand entwickelt habe – dafür aber auch keine sanierungsbedürftigen „Ruinen“!
- Ich rege an, im gesamten Planbereich (wie für die Lüdenscheider Straße ansonsten verbreitet) eine sich städtebaulich und gestalterisch einfügende Bebauung des Hinterlandes im Wege der innerstädtischen Nachverdichtung zu ermöglichen.

(4) **Wirtschaftliche Verwertung durch konkrete Bauabsichten**

- Ich habe kein abstraktes, sondern ein konkretes Interesse, die Grundstücksflächen zu bebauen. Bereits im Jahr 1992 wurden durch Herrn Architekt Thelen zwei Entwürfe für eine Bauvoranfrage angefertigt (vgl. Anlage, Seite 17 u. 18). Im Jahre 1998 wurden dann erneut mit dem Bauamt Bauentwicklungsmöglichkeiten konkret erörtert.

Mit Datum vom 16.06.98 wurden mir vom Bauamt zwei denkbare Bebauungsoptionen mit Hinterlandbebauung übermittelt (vgl. Anlagen, Seite 12, 13). Das Architekturbüro Guhra & Kurth griff diese Vorschläge auf und entwarf hierzu per 12/1998 drei Planungsentwürfe, die zu diesem Zeitpunkt schon konkret auf die Zielgruppe „seniorengerechtes Wohnen“ ausgerichtet waren (vgl. Anlagen, Seite 14 - 16), aber seinerzeit aus Finanzierungsgründen nicht weiter verfolgt werden konnten.

- Konkret beabsichtige ich nunmehr, auf meinen Grundstücken ein „Generationenhaus“ bzw. eine Wohnanlage für mobilitätseingeschränkte Personen wie z.B. Senioren oder Menschen mit Behinderungen ein-

schließlich Betreuungs-, Pflege- und therapeutischen Einrichtungen als integriertes Wohn-/Dienstleistungskonzept zu errichten, in dem selbstbestimmtes Leben (sog. „Teilhabe“) im Vordergrund steht (also kein Altersheim).

Die Lage an der Lüdenscheider Straße mit der engen räumlichen Nähe zu allen Einrichtungen der Innenstadt und der damit verbundenen erleichterten Möglichkeit der Teilhabe der angesprochenen Personengruppe am öffentlichen Leben und gleichzeitig die Anbindung an den Naherholungs- und Freizeitbereich der Ohler Wiesen (der ansonsten für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wegen der räumlichen Distanzen nur schwer erschließbar ist!) stellt für dieses kombinierte Wohn-/Dienstleistungsangebot geradezu ideale Voraussetzungen bereit. Es wäre andererseits aber auch schwer vermittelbar, weshalb man die Integrationsfunktion des Sport als wichtigsten Argument für eine sehr großzügige städtische Unterstützung der Sporteinrichtungen (Kunstrasenplatz, Vereinsheim, MZP, Kleinspielfeld etc.) nutzt, andererseits aber älteren und behinderten Menschen eine Teilhabe nicht wesentlich erleichtern möchte, wenngleich dies hier sehr einfach, nachhaltig und ohne finanzielle Leistungen der Kommune geschehen könnte.

- Zur (auch ökonomischen) Tragfähigkeit dieses Vorhabens sind ein Abriss der Garagen und ein Neubau an der Lüdenscheider Straße sowie bauliche Tätigkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich Richtung Ohler Wiesen erforderlich, die über die im Bebauungsplan bisher vorgehaltenen Möglichkeiten hinausgehen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen dabei vermehrt Gemeinschaftsräume und Dienstleistungsangebote wie Massage und Physiotherapie, Sportangebote, ambulanter Haushalts- und Pflegedienst, Schulungs- und Nachhilfeeinrichtungen, Integrationsbetriebe (ggf. sogar ein CAP-Bistro) sowie sonstige Angebote aus dem medizinischen, sozialen und verwaltungsorientierten Bereich, aber auch die erforderlichen PKW-Stellplätze, vorgehalten werden.

Dieses Angebot richtet sich über die Bewohner der Einrichtung selbst auch an die Öffentlichkeit, die solche Einrichtungen in Verbindung mit dem Erholungs- und Freizeitbereich Ohler Wiesen, aber natürlich auch unabhängig davon, nutzen wollen.

- Ein erstes, allerdings nur bedingt verbindliches Plankonzept zur Grundstücksnutzung sehe ich in dem beigefügten Planungsentwurf von Guhra

& Kurth, Entwurf Nr. 3 aus 12/1998 (vgl. Seite 14).

Sollte eine Realisierung in dieser oder ähnlicher Form grundsätzlich möglich sein und von einem gegebenenfalls angepassten Bebauungsplan 93.1 Ohler Wiese getragen werden können, werde ich zeitnah und in Abstimmung mit den städtischen Stellen sowie möglichen Einrichtungsträgern eine entsprechende Bauvoranfrage einreichen.

- Die Konkretisierung dieses integrierten Wohn- und Dienstleistungskonzeptes bedarf naturgemäß eines gewissen Planungshorizontes. Eine Umsetzungsreife wie bei den städtischen Vorhaben im Bereich der Grün-Sport- und Erholungsflächen auf den Ohler Wiesen besteht derzeit noch nicht.

Um die letztgenannten Vorhaben, die ja im Zusammenhang mit der Regionale 2010 stehen, zeitlich nicht zu beeinträchtigen, rege ich an, den Bebauungsplan gegebenenfalls in zwei Teilbereiche (Freiflächen/Sportanlagen und Mischgebiet Lüdenscheider Straße) zu gliedern und jeweils getrennte Aufstellungsverfahren zu betreiben, wie z.B. auch an anderer Stelle in Wipperfürth (Bahnhofsgelände bzw. Gewerbe West) bereits erfolgreich umgesetzt.

(5) Offene Stellungnahmen zu meinen Anregungen vom 11.03.09

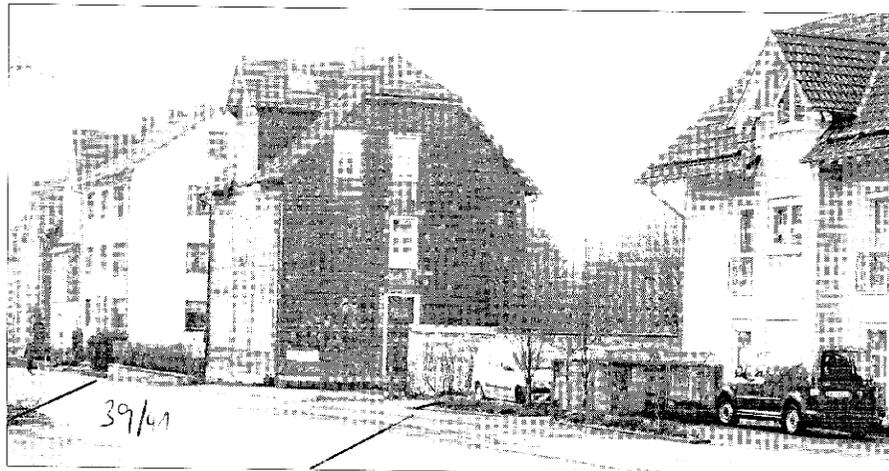
- Ergänzend wird hiermit zu Protokoll gegeben, dass mir bis heute keine schriftliche Stellungnahme zu meinen Anregungen vom 11.03.09 zugegangen ist.
- Im Hinblick auf § 47 VGO und die Rechtmäßigkeit des Verfahrens aus § 4 BauGB gebe ich hiermit ferner zu Protokoll, dass meine Anregungen vom 11.03.09, so insb. zu meinen Positionen (2) und (3) in Verbindung mit (9) bis (12) in den mir bislang zugänglichen Stellungnahmen nicht, nicht vollständig oder unzureichend aufgegriffen wurden.

...

Bergisch/Gladbach, den 14.05.09

Grafik-Anlagen	Seite
(1) Derzeitige Situation, März 2009 (Rückseite)	11
(2) Entwürfe der Stadt Wipperfürth zur geplanten und besprochenen Hinterland-Bebauung vom 16.06.1998 (urkundlich durch Fax-Aufdruck bestätigt)	
- Entwurf 1998 / A	12
- Entwurf 1998 / B	13
(3) Vorentwürfe des Architekturbüro Guhra & Kurth aus 12/1998	
- Entwurf 1998 / 3	14
- Entwurf 1998 / 2	15
- Entwurf 1998 / 1	16
(4) Planungsskizzen des Architekten Thelen aus 1990	
- Entwurf 1990 / 1	17
- Entwurf 1990 / 2	18

Lüdenschneider Str. 39 (Frontansicht)



Derzeitige Situation, März 2009 (Rückseite)

Bild 1: Rückseite Lüdenschneider Str.Nr. 39 mit Blick zur Nr. 37

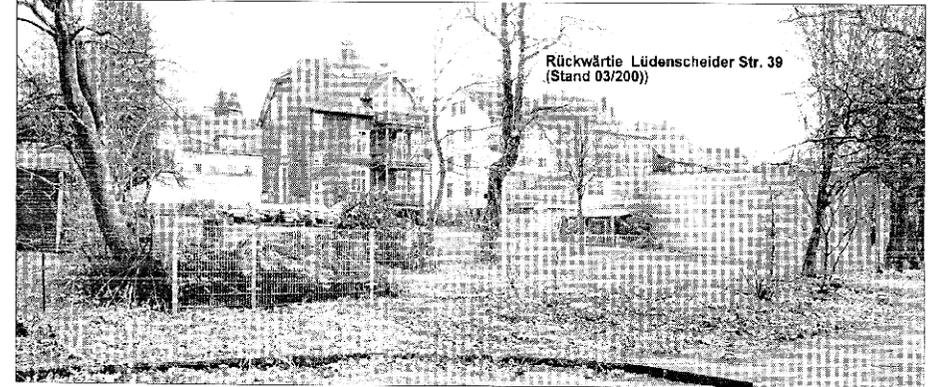
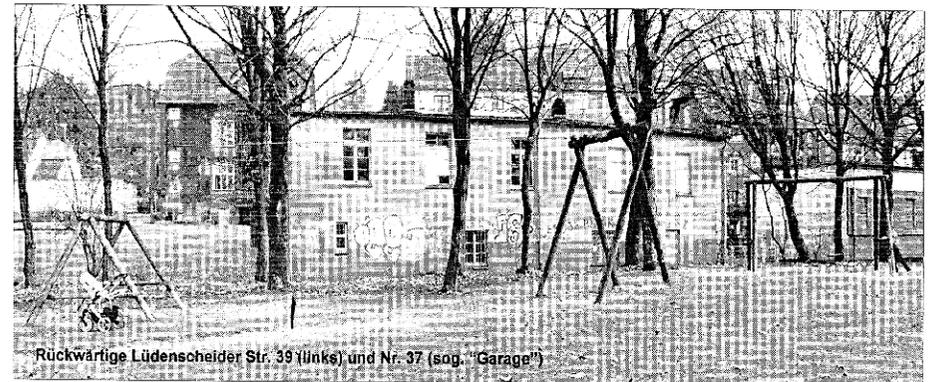
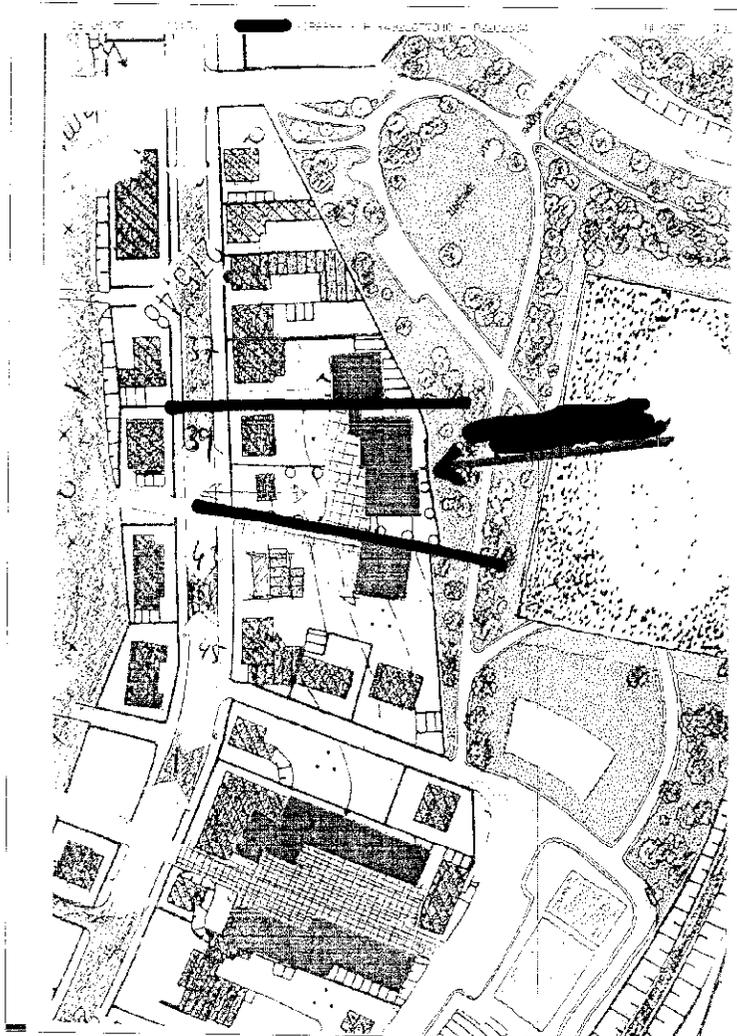


Bild 2: Rückseite Lüdenschneider Str. 39 (links) und 37 rechts („Garagen“)



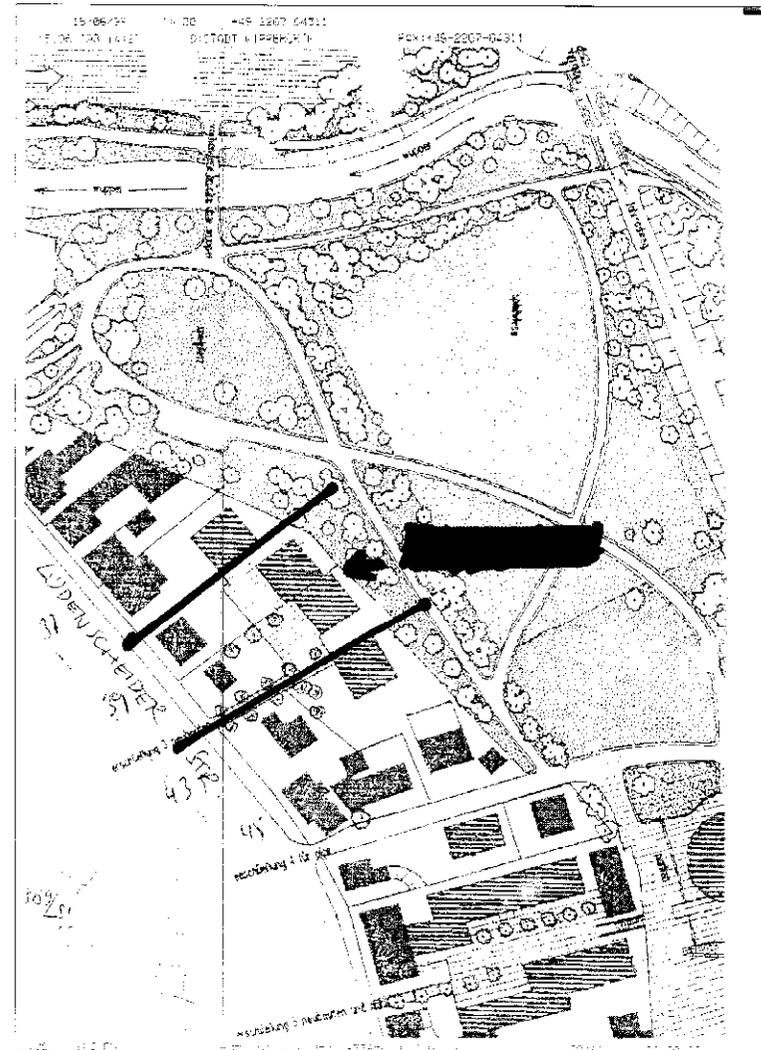
Entwürfe der Stadt Wipperfürth zugeplanten und besprochenen
Hinterlandbebauung vom 16.06.1998 (urkundlich durch Fax-Aufdruck),

ENTWURF 1998 / A (Stadt)



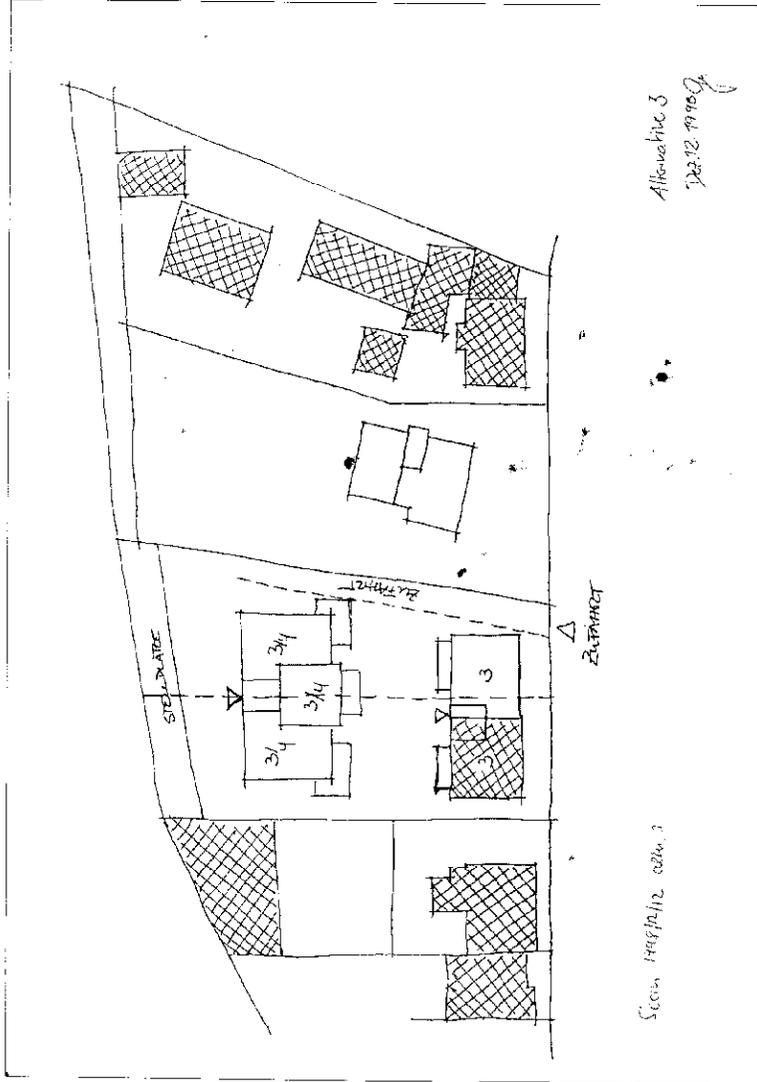
Entwürfe der Stadt Wipperfürth zugeplanten und besprochenen
Hinterlandbebauung vom 16.06.1998 (urkundlich durch Fax-Aufdruck),

ENTWURF 1998 / B (Stadt)



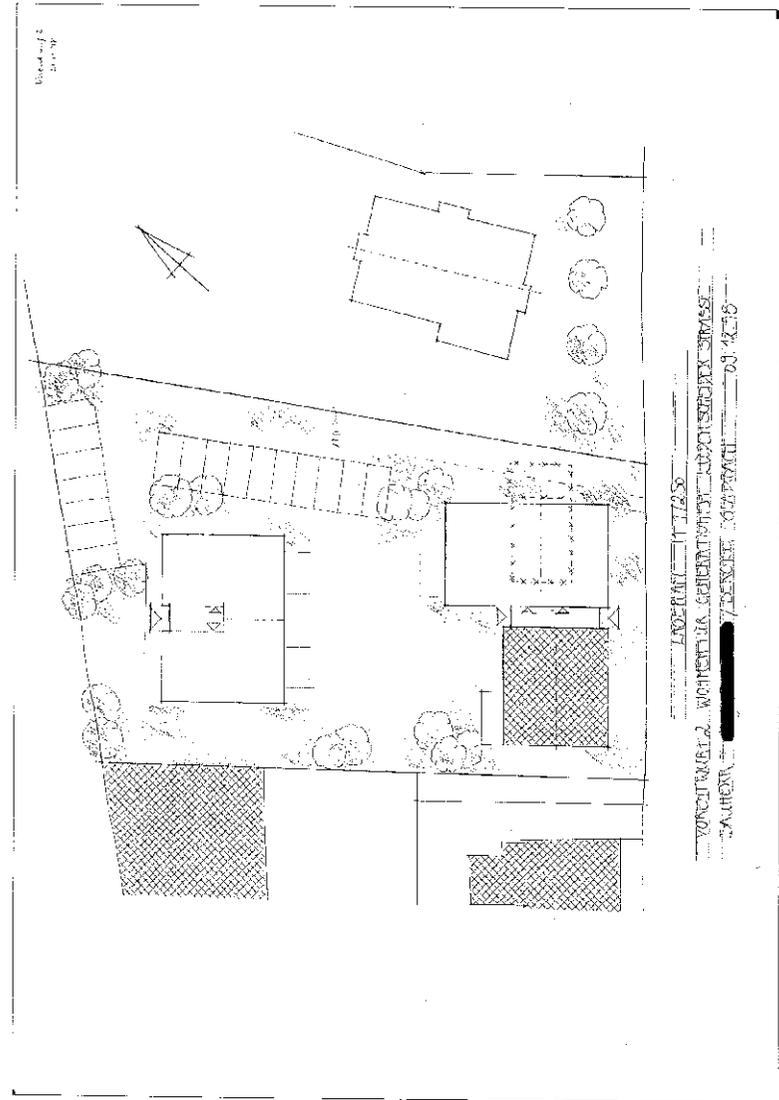
Vorentwürfe des Architekturbüro Guhra & Kurth aus 12/1998

Entwurf 1998 / 3



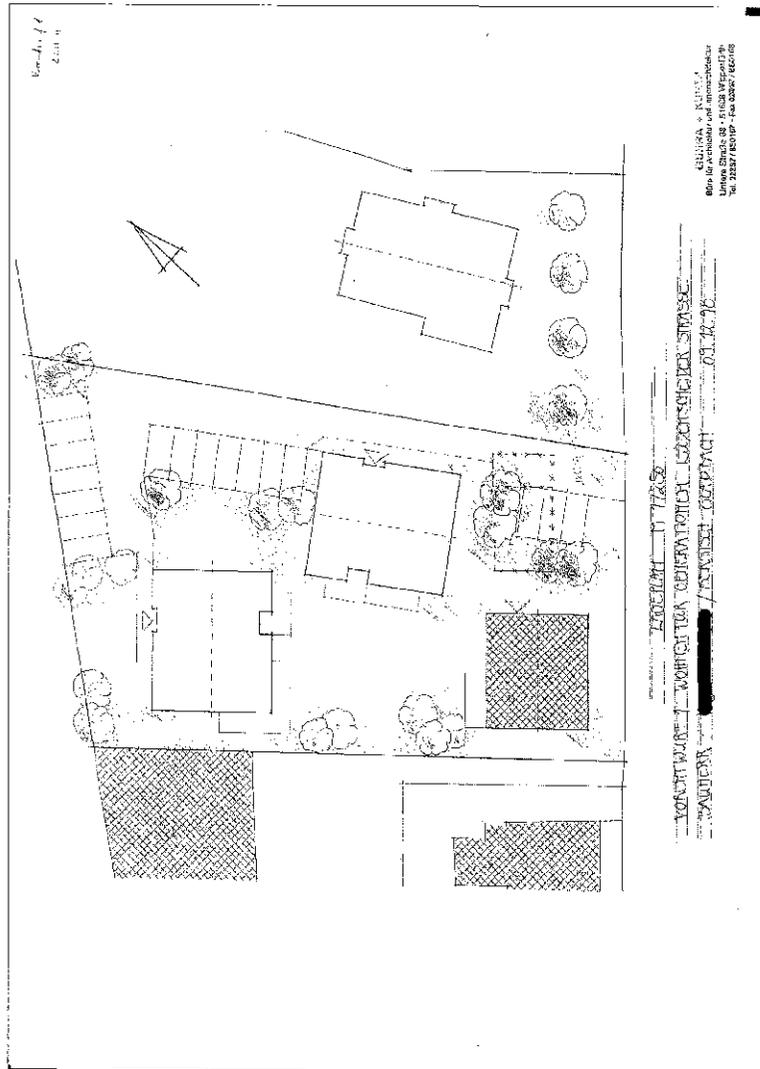
Vorentwürfe des Architekturbüro Guhra & Kurth aus 12/1998

Entwurf 1998 / 2



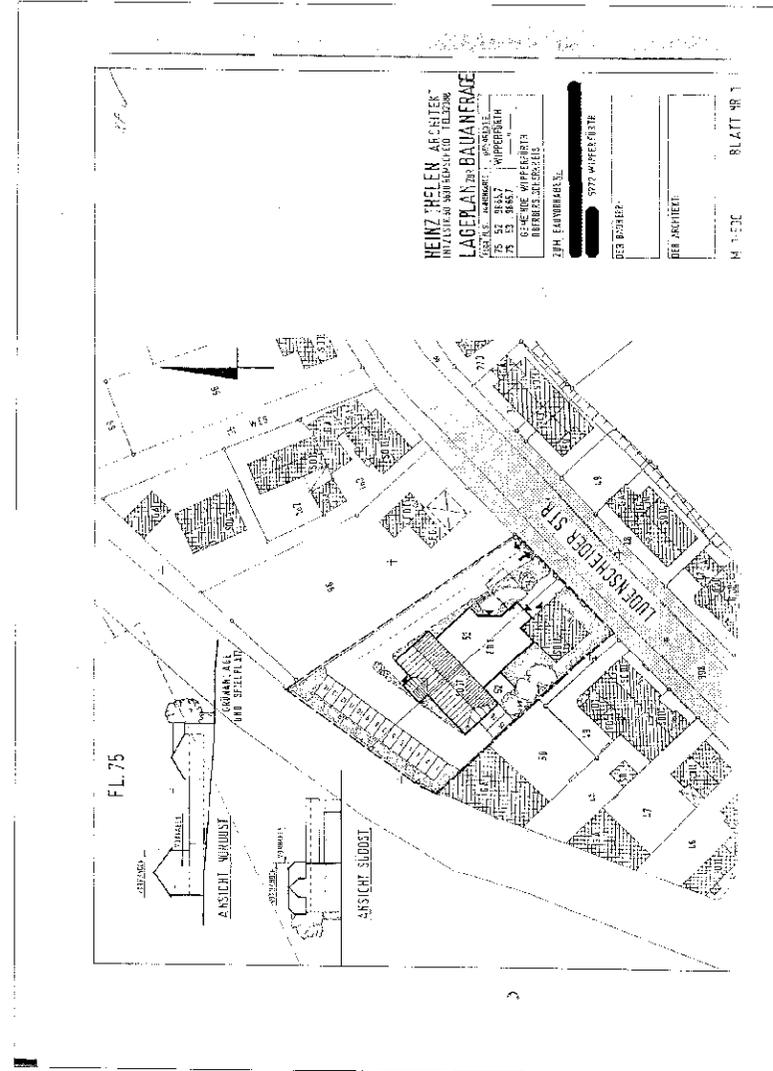
Vorentwürfe des Architekturbüro Guhra & Kurth aus 12/1998

Vorentwurf 1998 / 1



Planungsskizzen des Architekten Thelen aus 1990

Entwurf 1990/2



(5) Planungsskizzen des Architekten Thelen aus 1990

Entwurf 1990 / 1

