

[REDACTED]
[REDACTED]
51688 Wipperfürth

05.06.2009

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Marktplatz 1

51688 Wipperfürth

Vorab per Telefax

STADT WIPPERFÜRTH
VERKEHRSSCHENKUNG
[Signature]
[Stempel]

Erweiterung Seniorenzentrum

Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbachtal-Ost
Änderung im Bereich der EWK-Stiftung

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der Frist zur Anhörung der Öffentlichkeit zu der zweiten
Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes erlauben wir uns, noch
auf nachfolgende baurelevante Aspekte einzugehen.

Wir möchten vorausschicken, dass wir es begrüßen, dass die EWK-Stiftung mit dem Neubau zukünftig altersgerechtes Wohnen nach den neuesten pflegerischen Standards anbieten möchte. Insbesondere die Innenarchitektur des Baukörpers, die auf die besonderen Bedürfnisse von Demenzkranken abgeschnitten ist, findet unsere Beachtung. Die EWK-Stiftung mit ihren Verantwortlichen findet unseren uneingeschränkten Respekt in ihrem wohlthätigen Handeln zugunsten der Senioren in unserer Stadt. Wir selbst können von uns sagen, dass wir eine persönliche, enge Beziehung zur EWK-Stiftung haben und diese auch pflegen, indem wir stets um eine gute, freundliche und einvernehmliche Nachbarschaft bemüht sind, was wir gleichsam von den anderen Bewohnern des Sonnenwegs sagen können. Auch diese sind Teil des guten und rücksichtsvollen Miteinanders. Wir fühlen uns alle wohl am Sonnenweg. Mitentscheidend für die Wohnqualität im Sonnenweg sind die Grünflächen mit ihrem alten Baumbestand sowie die ruhige Verkehrslage. In den letzten 10 Jahren haben die Hauseigentümer der Hausgrundstücke am Sonnenweg gewechselt. Überwiegend werden die kleinen Einfamilienhäuser aus den 50er Jahren heute von jungen Familien, deren Kinder vor dem Haus und auf der Straße spielen, bewohnt. Das heutige Quartier mit seiner Durchmischung aller Altersgruppen und einer Infrastruktur mit den

Grünanlagen, dem Baumbestand, dem Gaulbach und der ruhigen Verkehrslage findet in Wipperfürth keinen Vergleich. Von dieser sehr guten Wohnlage und dem guten Klima profitieren alle, nicht nur die jüngeren, sondern auch die Senioren, und zwar **alle**, unabhängig davon, ob sie noch rüstig oder pflegebedürftig sind. Das können wir jeden Tag in Begegnungen und Gesprächen mit unseren älteren Nachbarn hautnah erleben und feststellen.

Diese Wohnqualität wird dem geplanten Neubauprojekt zum Opfer fallen, wenn dem Entwurf des Bebauungsplans in der derzeitigen Fassung stattgegeben wird. Aufgrund der Größe des geplanten Baukörpers und der Anzahl der neu zu schaffenden Wohneinheiten von 42 Einzelzimmern über 3 Stockwerke wird das Umfeld erheblich beeinträchtigt. Durch die Nachverdichtung entsteht der Eindruck eines massiven, nüchternen Komplexes, der einer größeren Klinik gleicht. Dieser Eindruck wird verstärkt dadurch, dass im Osten des Komplexes nunmehr eine weitere Bebauung durch Aufstockung des Gebäudes 8, indem sich die Seniorenwohnungen befinden, beabsichtigt ist. Die Geschosshöhe dort soll auf 4 Geschosse erhöht werden. Damit wird auch dort ein Koloss entstehen, der deutlich in die bestehende Struktur eingreifen wird. Zu der Veränderung der Umgebung wird der baubedingte Wegfall fast aller Grünflächen beitragen. Eine Grünfläche wird dem Neubau zum Opfer fallen. Zwei weitere Grünflächen sollen als Parkplätze umfunktioniert werden. Zudem ist beantragt, dass auf den bislang öffentlichen Stellflächen eine Baulast zugunsten der EWK-Stiftung eingetragen wird. Die Umwandlung von Grünflächen in Stellflächen, unabhängig von der Art der Bepflasterung schmälert für alle Bewohner die Wohn- und Lebensqualität. Mit der Umwandlung der Grünflächen in Parkplätze ist ein Wegfall der dort vorhandenen Bäume zu befürchten, was zusätzlich zu einem völlig anderen Bild im Sonnenweg führen wird. Die massive Vergrößerung der Gebäulichkeiten und die Schaffung eines Umfelds bestehend aus Parkplätzen statt grünem Rasen und wunderschönen großen alten Laubbäumen, Büschen und Sträuchern erzeugt ein **nüchternes und negatives Bild einer komplexen baulichen Anlage**. Wir können uns daher des Eindrucks nicht erwehren, dass die Planer nicht mit dem notwendigen Fingerspitzengefühl gehandelt haben. Es ist doch bei allen Projekten, auch wenn sie in der Sache richtig sind, wie hier, wenn es um die Umsetzung von altersgerechtem Wohnen geht, zu bedenken, **welche Folgen** damit verbunden sind. Nutzen und Schaden sind stets gegeneinander abzuwägen. Der Eingriff in das Quartier ist vorliegend durch die Größe der geplanten Erweiterungen und die damit verbundenen Folgemaßnahmen unverhältnismäßig hoch und stellt damit unseres Erachtens einen **Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme** dar. Diese Annahme wird noch gestützt durch den Antrag des Bauträgers, den Anwohnern den bislang öffentlichen Parkraum entziehen zu wollen. Durch dieses Ansinnen wird versucht, die Anwohner des Sonnenwegs mit ihren Fahrzeugen auf das eigene Grundstück oder die Straße zu drängen. Dabei wird in Kauf genommen, dass die meisten Grundstücke der Anwohner aufgrund ihrer Größe eine PKW-Stellfläche nicht hergeben. Zudem würde das

Abstellen der Fahrzeuge auf der Straße zu einer zusätzlichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation auf dem Sonnenweg führen.

Wir bitten nach alledem nochmals zu überdenken, inwiefern die durchaus sinnvolle Zielsetzung der EWK-Stiftung, ein verbessertes Heimplatzangebot am Sonnenweg zu schaffen, umgesetzt werden kann unter größtmöglicher Erhaltung der vorhandenen Grünflächen und des vorhandenen Baumbestandes und der ruhigen Wohnlage zum Wohle und der Lebensqualität Aller im Quartier.

Mit freundlichen Grüßen

A black rectangular redaction box covering the signature of the sender.

Stadt- und Raumplanung

im Hause

Stellungnahme des Fachbereiches II zum Bebauungsplan 39 Gaulbach-Ost

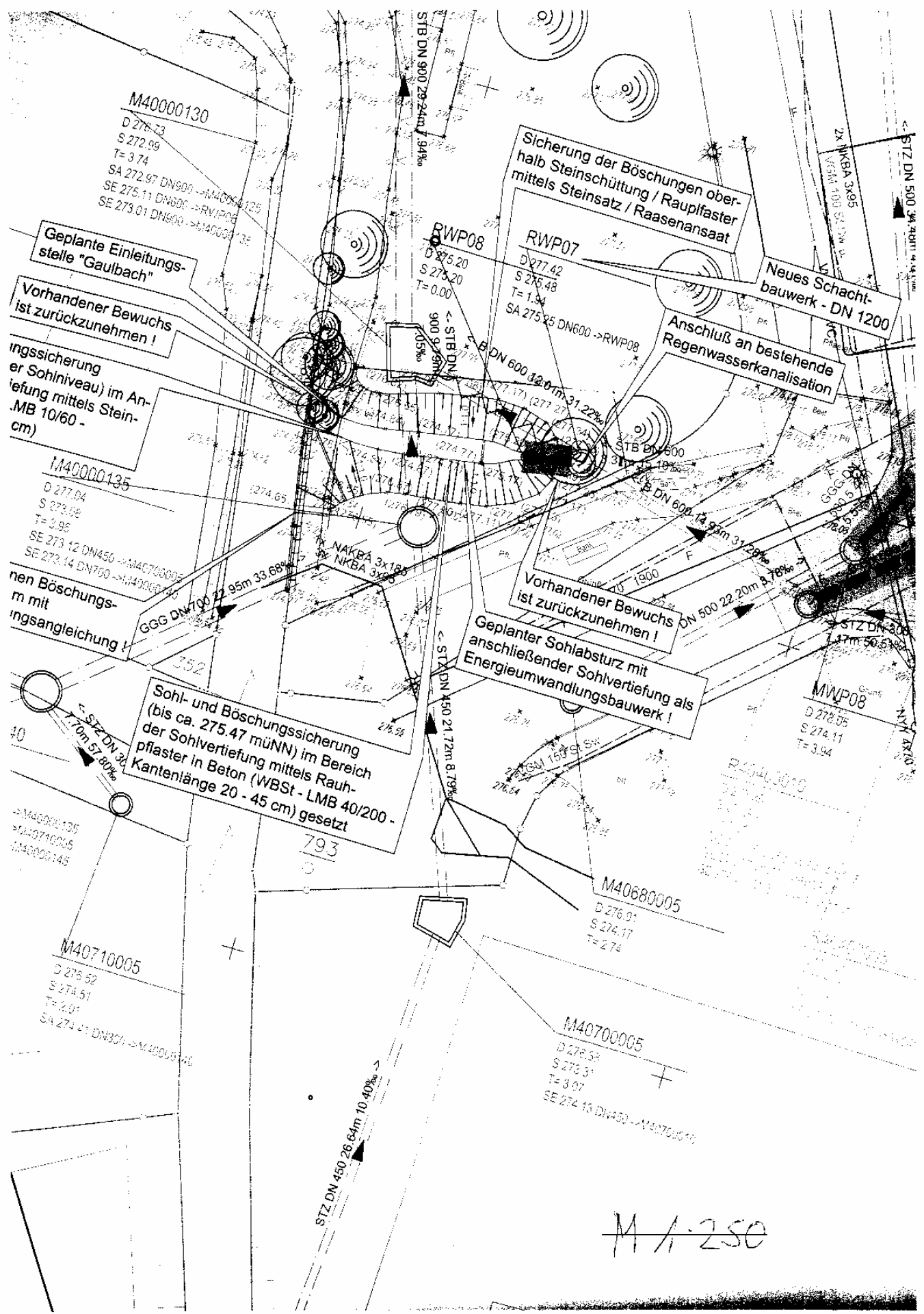
Vonseiten der Bauaufsicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost. Es wird allerdings zur Lage des Staffelgeschosses angemerkt, dass im Bereich des Straßenknicks das Staffelgeschoss nur sehr gering zurückspringt. Hier sollte das Maß von 1 m nicht unterschritten werden.

Seitens der Stadtentwässerung ist es erforderlich, im süd-östlichen Bereich eine Teilfläche von jeglicher Nutzung freizuhalten. Da hier ein Umbau der bestehenden Kanalisation notwendig ist. Hier müssen die benötigten Flächen mit einem Leitungs- und Wegerecht für die Stadtentwässerung gesichert werden und von jeder anderen Nutzung freigehalten werden, da in dem dargestellten Bereich eine neue offene Einleitungsstelle geplant ist.

Im Auftrag

(V. Barthel)
Baudirektor

Anlage
Planausschnitt der Einleitungsstelle



M40000130
D 276.23
S 272.99
T= 3.74
SA 272.97 DN900 → M40000125
SE 275.11 DN600 → RWP08
SE 273.01 DN900 → M40000135

Geplante Einleitungsstelle "Gaulbach"

Vorhandener Bewuchs ist zurückzunehmen!

ingssicherung
er Sohlniveau) im An-
leitung mittels Stein-
MB 10/60 -
cm)

M40000135
D 277.04
S 273.68
T= 3.95
SE 273.12 DN450 → M40700005
SE 273.14 DN750 → M40000140

nen Böschungs-
m mit
ingsangleichung!

Sohl- und Böschungssicherung
(bis ca. 275.47 müNN) im Bereich
der Sohlvertiefung mittels Rau-
pflaster in Beton (WBSt - LMB 40/200 -
Kantenlänge 20 - 45 cm) gesetzt

Sicherung der Böschungen ober-
halb Steinschüttung / Raupflaster
mittels Steinsatz / Raasenansaat

RWP08
D 275.20
S 273.20
T= 0.00

RWP07
D 277.42
S 275.48
T= 1.54
SA 275.25 DN600 → RWP08

Neues Schacht-
bauwerk - DN 1200

Anschluß an bestehende
Regenwasserkanalisation

Vorhandener Bewuchs
ist zurückzunehmen!

Geplanter Sohlabsturz mit
anschließender Sohlvertiefung als
Energieumwandlungsbauwerk!

MWP08
D 272.05
S 274.11
T= 3.94

M40710005
D 276.52
S 274.51
T= 2.01
SA 274.41 DN300 → M40000140

M40680005
D 276.91
S 274.17
T= 2.74

M40700005
D 276.58
S 273.31
T= 3.07
SE 274.13 DN450 → M40700010

M 1:250



- 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 - 5.641 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: 05.06.2009

-

II 61

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth

hier: **BP. Nr. 39 "Gaulbach Ost"**

-Beteiligung gemäß § 4, Absatz 2 BauGB-

Ihr Schreiben vom 04.05.2009; Az.: II 61 Fu-HI

Meine Stellungnahme vom 16.03.2009 (frühzeitige Unterrichtung)

Mit der im Rahmen der vorgenannten formellen Beteiligungsphase vorgelegten Planfassung wird von Seiten des Obergischen Kreise wie folgt Stellung genommen:

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Wie im Bebauungsplan beschrieben, findet die Ausweisung teilweise im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gaulbaches statt. Es wurde vorabgestimmt, dass in dem Bereich keine Hochbauten errichtet werden dürfen. Für die jetzt vorgesehenen Parkplätze wurde von der Stadt ein Antrag auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 113 LWG gestellt. Dieser wird meinerseits den Fachbehörden zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Vorlage der Stellungnahmen kann eine endgültiger Entscheidung getroffen werden.

aus polizeilicher Sicht

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Soweit erforderlich, sollten jedoch vorgesehene Veränderungen im Straßenverlauf sowie notwendig werdende verkehrsregelnde Maßnahmen rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abgestimmt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Eberz)

bp nr 39_gaulbach_ost_obk 05.06.09.doc

Kreissparkasse Köln

Kto. 0 341 000 109

BLZ 370 502 99

IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

SWIFT CODESDE 33

Bitte beachten Sie:

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

SWIFT WELADED 1 GMB

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

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

SWIFT BIC: PB NKD 333

Telefon (0 22 61) 88-0*

Telefax (0 22 61) 88-1033

Telex 8 84 418

Besuchszeiten:

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

BEW - Bergische Energie- und Wasser GmbH - Postfach 14 60 - 51678 Wipperfürth

51688 Wipperfürth, Sonnenweg 30

Zweigniederlassung:
42499 Hückeswagen, Etapier Platz 44

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

Stadt Wipperfürth
Herrn C. Funcke
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth



Ihr Schreiben	Unsere Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail	Datum
04.05.2009	Technische Dienstleistungen	Detlef Karthaus	02267 / 686-720	02267 / 686-709	detlef.karthaus @bergische-energie.de	15.05.2009

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Funcke,

gegen den Bebauungsplan Nr. 39 (Gaulbach-Ost) besteht grundsätzlich seitens der BEW keine Bedenken.

Durch die Bebauungsplanänderung und die damit verbundenen Folgemaßnahmen ist die BEW veranlasst, Änderungen an Versorgungssystemen durchzuführen.

Es ist geplant:

- Versorgungsleitungen dem neuen Straßenverlauf anzupassen.
- Auf dem Grundstück der EWK-Stiftung eine neue Trafostation zu errichten.
- Die vorhandenen Stationen im Gebäude der EWK-Stiftung und Brunsbachmühle zurückzubauen.

Wir bedanken uns für die Mitteilung und möchten auch weiterhin über Änderungen etc. informiert werden.

Freundliche Grüße

BEW
Bergische Energie- und Wasser- GmbH

i. V. Andreas Lamsfuß

i. A. Detlef Karthaus

Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 13 30 - 40713 Bochum

Stadt Wipperfürth
Herr Funcke
Marktplatz 15

51688 Wipperfürth

Unitymedia NRW GmbH
Assener Str. 740-750
50823 Köln

Postanschrift
Regionalbüro Mitte
Planung & Vertrieb
Postfach 10 13 30
40713 Bochum

Handelsregister
Anlagenbüro Köln
HRB 55081
Sitz der Gesellschaft: Köln
USt-ID DE 813 243 053

26. Mai 2009

Bebauungsplan Nr. 39 „Gaulbach-Ost“

Geschäftsführer
Rami Sandhu (Vorsitzender)
Dr. Herbert Leifke
Christophor Fülling
Joachim Gündel

Sehr geehrter Herr Funcke,

www.unitymedia.de

wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens. In den von Ihnen in Anspruch zu nehmenden öffentlichen Verkehrswegen betreibt und unterhält die Unitymedia NRW GmbH Telekommunikationsanlagen.

Eine Netzerweiterung oder eine Änderung im vorhandenen Netz ist unsererseits in den o.g. Ausbaugebieten zurzeit nicht vorgesehen.

Gegen die o.g. Baumaßnahmen haben wir keine Einwände, soweit unsere Versorgungsleitungen nicht betroffen werden.

Falls aufgrund Ihrer Tätigkeiten die dort vorhandenen Anlagen gesichert oder umgelegt werden müssen, ist eine frühzeitige Abstimmung mit unserem Regionalbüro notwendig.

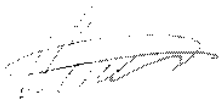
Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen unserer Anlagen nach den allgemeingültigen technischen Vorschriften zu verfahren ist.

Weiterhin bitten wir Sie, Ihren Auftragnehmer auf seine Erkundungspflicht hinzuweisen.

Eine ggf. erforderliche zusätzliche Planauskunft erteilt unser Unternehmen auch unter der folgenden URL:

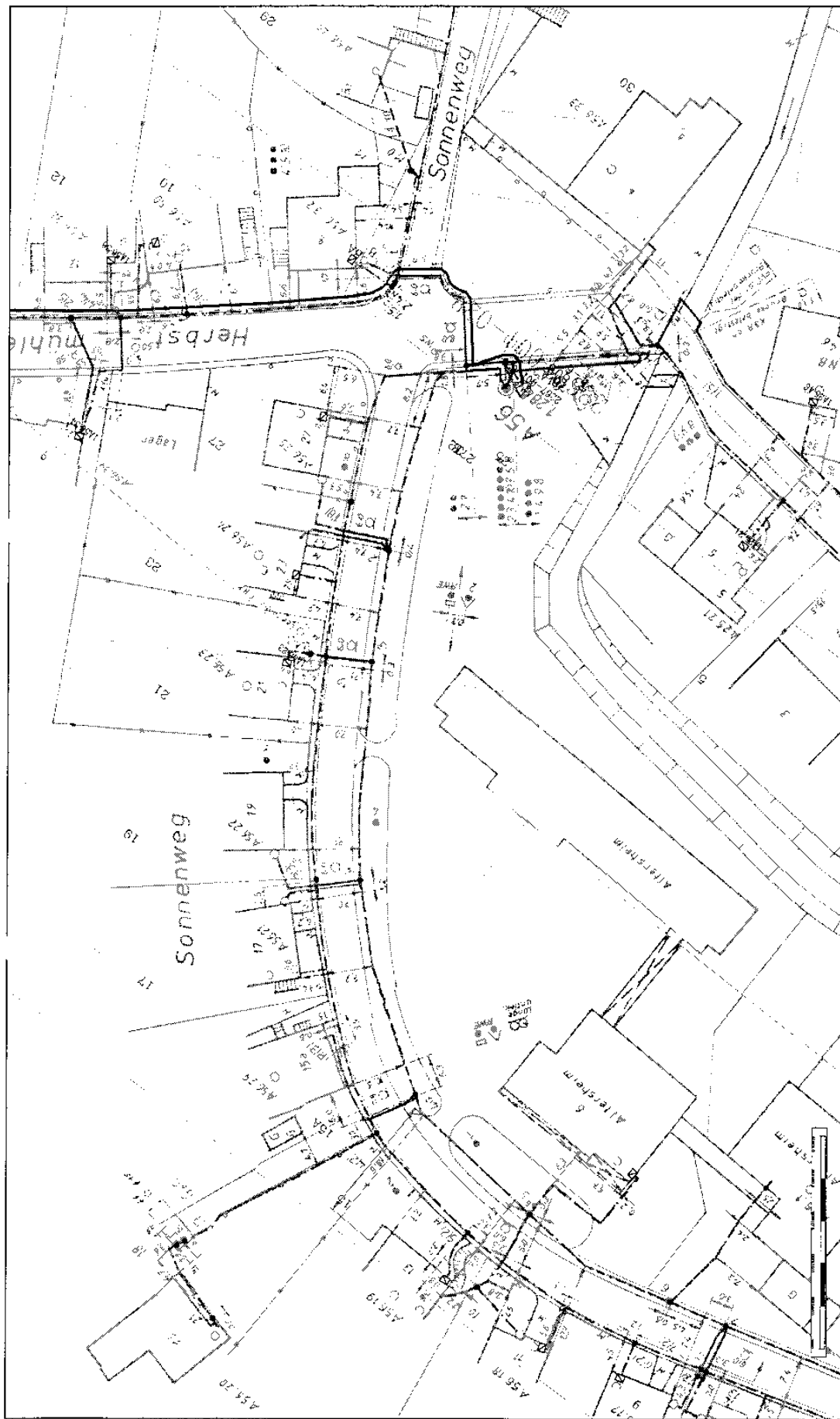
<http://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/bau/planauskunft/index.html>

Mit freundlichen Grüßen



i.A.

Rüdiger Wesner
Network Operations & Technology
Regionalbereich Mitte




Unitymedia
 Planauskunft
 Copyright Unitymedia

Adresse: Wipperförth - Sonnenweg
 Blattnummer: 1
 Druckmaßstab: 1:500
 Gültig bis:



Hinweis: Die angezeigten Informationen sind nur zur allgemeinen Referenz bestimmt. Hinsichtlich Lagegenauigkeit und Aktualität kann seitens Unitymedia keine Garantie übernommen werden. Im Falle von Grabungen oder sonstiger Arbeiten außerhalb der markierten Grenzen dürfen Sie sich nicht ausschließlich auf diese Informationen verlassen. BEACHTEN SIE BITTE DIE KARTENSCHUTZANWEISUNG

II 61

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

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

51678 Wipperfürth

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 10.07.2009, 2841 Wipperfürth
 (Bei Antworten bitte angeben)
 Datum **04. Juni 2009**

Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach – Ost

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.05.2009, Geschäftszeichen: II61Fu-HI

Sehr geehrter Herr Funcke,

zum oben angeführten Bebauungsplan Nr. 39 werden weiterhin seitens meiner Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

Die in meinem Schreiben vom 12.03.2009 zum oben angeführten Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden aufgeführten Anregungen und Bedenken bitte ich weiterhin entsprechend zu berücksichtigen.

In Ihrer jetzt vorliegenden Begründung zum B – Plan Nr. 39 haben Sie unter dem Punkt 7.1 „Erschließung“ meiner Empfehlung zur Einrichtung einer künftigen „Einbahnstraße“ bereits Rechnung getragen; auch wenn die Festsetzung einer Einbahnregelung nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein kann, bitte ich jedoch in der Abfolge des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Zuge der sich daran anschließenden Maßnahmen um Realisierung dieser Empfehlung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Paul Gerhard Blumberg

Straßen NRW-Betriebssitz Postfach 10 18 53 · 45816 Gelsenkirchen
 Telefon 0209/3808-0
 Internet: www.strassen.nrw.de E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf BILZ 30050000 Konto-Nr 4005815
 Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Rhein-Berg

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

