

[REDACTED] 51688 Wipperfürth

Hansestadt Wipperfürth, Altes Stadthaus  
Stadt und Raumplanung  
z. Hd. Herrn Daniel Rutz

Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth



### Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße-Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Bewohner des Einfamilienhauses „Im Siebenborn [REDACTED]“ und möchten kurz Stellung nehmen zum Bauvorhaben Seilerstraße -Ost.

Mit dem Kauf unseres Hauses haben wir uns vor 14 Jahren entschieden, in Wipperfürth sesshaft zu werden.

Haus und Grundstück wurden von uns in liebevoller Eigenarbeit umgebaut, saniert und gestaltet.

Seither leben wir hier sehr gerne, nutzen die Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angebote der Stadt, unser Sohn besucht ein ortsansässiges Gymnasium.

Über das geplante Bauvorhaben Seilerstraße-Ost haben wir über die Presse bzw. im Detail über unsere Nachbarin [REDACTED] erfahren, die diesbezüglich mit Ihnen in Kontakt steht und Informationen sowie Baupläne freundlicherweise an uns weitergeleitet hat.

Dass wir als Nachbarn, die direkt und massiv durch die Planungen betroffen sind, nicht unmittelbar informiert oder gar mit einbezogen wurden, enttäuscht doch sehr – tatsächlich hätten wir ein solches Vorgehen auch nicht für möglich gehalten.

Zwei Wohnkomplexe mit bis zu jeweils acht Wohneinheiten „direkt vor unserer Nase“ entsprechen durchaus keinem dezenten Bauvorhaben.

Prekär wird die Situation für uns insbesondere durch den vorhandenen Höhenunterschied von unserem Grundstück zu den geplanten Objekten.

Wir sehen keine Möglichkeit, einen angemessenen (Sicht-)Schutz und somit Privatsphäre zu schaffen.

Eine entsprechende Bepflanzung ist nicht vorhanden – eine solche könnte als Folge der Grundstücks-Höhenunterschiede wohl auch niemals einen gewünschten und notwendigen Effekt erzielen.

Zudem hat eine Bebauung eine Beschattung unseres Grundstückes zur Folge.

Für die Gelegenheit, die Situation und die Bedeutung einer Bebauung im geplanten Umfang aus unserer Sicht schildern zu dürfen, wären wir doch sehr dankbar gewesen. Gerne hätten wir die Umstände auch von unserem Grundstück aus verdeutlicht. Dass eine Bebauung Seilerstraße-Ost für uns einen nicht zumutbaren Zustand darstellen wird, wäre dann vielleicht erkannt worden – indes dürfen wir davon ausgehen, dass die Begehung und Besichtigung des Baugrundstückes ausreichen, um zu einer eben solchen Erkenntnis zu gelangen.

Die Art des Vorgehens, des Umganges mit uns als Nachbarn empfinden wir als äußerst unglücklich und dieses enttäuscht und verärgert gleichermaßen. Wir bedauern sehr, dass in diesem Fall keine anderen Möglichkeiten gesehen wurden und bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

A solid black rectangular box used to redact the signature of the sender.

Wipperfürth, den 20.04.2020

51688 Wipperfürth

E: 06. Mai 2020  
Hansestadt Wipperfürth  
Der Bürgermeister  
Stadt- und Raumplanung  
Marktplatz 1  
51688 Wipperfürth

Wipperfürth, den 05.05.2020

Hansestadt Wipperfürth  
Planungsabteilung, Herrn Daniel Rutz  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth

tl

**Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße-Ost**  
**Stellungnahme zur Offenlage**

Sehr geehrter Herr Rutz,

nach umfänglichen Informationen die ich von Ihnen als auch von Herrn Kusche erhalten habe, möchte ich folgende Punkte vorbringen, die mich als Anwohner unzufrieden bzgl. des o.g. Bauleitplanverfahrens stimmen:

1. Das Abfließen des anfallenden Regenwassers muss zwingend gewährleistet werden. Zwischen der neuen Privatstraße und der vorhandenen städtischen Wendehammeranlage der Seilerstraße halte ich die Installation einer sog. ACO-Drain-Rinne o.ä. für sinnvoll, damit das Niederschlagswasser nicht von der Privatstraße auf die Seilerstraße laufen kann um dort Überschwemmungen hervorzurufen.
2. Am Ende der Privatstraße in Richtung Osten ist eine Wendehammeranlage zu installieren - Somit ist perspektivisch gewährleistet, dass auch größere Fahrzeuge wie z.B. ein drei-achsiges Müllfahrzeug dort wenden kann. Durch diese Installation besteht zudem die Möglichkeit, in und an der Wendehammeranlage weitere Parkplatzmöglichkeiten für die Anwohner als auch Besucher der beiden 8-Familienhäuser zu schaffen. Dies würde zudem die städtische Wendehammeranlage in der Seilerstraße entlasten, die aufgrund von Müllbehältnissen der vorhandenen Mehrfamilienhäuser der Seilerstraße fremd genutzt wird und ein Wenden von größeren Fahrzeugen derzeit kaum möglich ist.
3. Lediglich einen (1) Stellplatz pro Wohneinheit entspricht nicht der Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen. Sofern keine weiteren Parkplätze für die beiden 8-Familienhäuser geplant sind, entstehen enorme Parkplatzprobleme im Bereich des Ruhenden Verkehrs auf der Seilerstraße. Diese Probleme sind folgendermaßen begründet: Im Bereich der Seilerstraße (Hsn. 42-46) wurde einst seitens der Genossenschaft (GBS) ein Wohngebäude mit insgesamt 12 Wohneinheiten errichtet. Für diese 12 Wohneinheiten sind lediglich neun (9) Garagen gebaut worden. Mittlerweile verfügen die Anwohner über mehr als 15 Pkw. Diese parken schon heute entlang der Seilerstraße, wodurch es zu Problemen bei den Zufahrten der Gebäude an der Seilerstraße kommt. Weitere PKW kann der ruhende Verkehr dort nicht mehr aufnehmen. Wo werden die Gäste und die Bewohner, sofern sie mehr als ein PKW pro Wohneinheit besitzen, perspektivisch parken? Die Seilerstraße stößt schon heute an die Kapazitätsgrenzen.

Ich bitte Sie, die von mir vorgetragenen Punkte mit in die Planung einfließen zu lassen und mich über den Ausgang zu informieren.

MfG

gez. [Redacted]

**Von:** Becker, Oliver [mailto:Oliver.Becker@lvr.de]  
**Gesendet:** Donnerstag, 30. April 2020 11:47  
**An:** Rutz, Daniel  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße-Ost

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----  
**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel 0228/9834-187  
Fax 0221/8284-0778

[oliver.becker@lvr.de](mailto:oliver.becker@lvr.de)  
[www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.bodendenkmalpflege.lvr.de](http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de)

**Von:** Frauke Kreuder <fkr@wupperverband.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. Mai 2020 18:51  
**An:** Rutz, Daniel  
**Cc:** Hans-Rupert Pischel; Ursula Koukolitschek  
**Betreff:** Bebauungsplan 111 - Seilerstraße-Ost  
**Anlagen:** 2020-05-06-wip-Karte-BP111\_Seilerstraße-Ost.pdf

**Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth  
Bebauungsplan 111 - Seilerstraße-Ost**

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beteiligung benachbarter Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 02. April 2020 Ihr Zeichen: II 61

Unser Zeichen: 2020.0087-Fkr

Sehr geehrter Herr Rutz,

mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 Seilerstraße-Ost soll in der östlichen Verlängerung der bereits erschlossenen Seilerstraße nachverdichtet werden.

Die Stadt Wipperfürth reagiert mit diesem Planungsvorhaben auf den gestiegenen Wohnraumbedarf in der Stadt.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplans verläuft der verrohrte Siebenborner Siefen (s. beigefügte Karte). So wie sich die momentanen Situation darstellt, also ohne Bebauung und Versiegelung der Flächen, besteht die Möglichkeit der Offenlegung des Gewässers.

Diese Möglichkeit wäre bei Umsetzung der geplanten Wohnbebauung nicht mehr gegeben.

Deshalb bitte ich Sie, diesen Aspekt bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße  
Frauke Kreuder

-----  
Wupperverband  
T4 Gewässerentwicklung  
Stellungnahmen TÖB  
Untere Lichtenplatzer Straße 100  
42289 Wuppertal  
Tel. 0202/583-451  
mail: [Fkr@wupperverband.de](mailto:Fkr@wupperverband.de)  
web: [wupperverband.de](http://wupperverband.de)  
-----



Stadlverwaltung Wipperfürth . Postfach 1460 . 51678 Wipperfürth

FB II  
Stadt- und Raumplanung

**Fachbereich II - Planen,  
Bauen und Umwelt**

Kontakt: Stephan T. Hammer  
Zimmer: Zimmer  
G.-Zeichen: FBL II  
Telefon: 02267 / 64-299  
Telefax: 02267 / 64-209  
E-Mail: stephan.hammer  
@wipperfuerth.de  
Datum 07.05.2020

**Stellungnahme des Fachbereichs II**

**Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth**

**Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße-Ost**

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch  
(BauGB), Beteiligung benachbarter Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** bestehen Bedenken.

**Begründung:**

- Erweiterung des Baufensters „Punkthauses“ aus der Begründung nicht ableitbar. Größe und Anzahl der Nebenanlagen nicht angegeben
- Zu Punkt 2 Begründung: Dieser B-Plan resultiert zu einem aus den nicht gebauten erforderlichen Stellplätzen der Wohnanlage BERKA, als auch durch den Besucherverkehr des Krankenhauses.
  - o Bei den geplanten Stellplätzen, die von der Alten Kölner Straße aus erschlossen werden, handelt es sich ausschließlich um private Stellplätze der Firma BERKA-Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG Waldbröl. Die Anzahl muss rechnerisch nachgewiesen werden. Insgesamt sind 100 Stellplätze auf der privaten Fläche erforderlich. Soweit in die Berechnung noch mögliche Stellplätze entlang der Alten Kölner Straße einbezogen werden sollen, wäre es sinnvoll, wenn diese bereits errichtet sind, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Klösterchen  
Adresse  
51688 Wipperfürth  
Telefon: 02267 64-0  
Telefax: 02267 64-311  
info@wipperfuerth.de  
www.wipperfuerth.de  
Ust.-IdNr.: DE123238792

Kreissparkasse Köln  
Volksbank Berg eG  
Deutsche Bank Wipperfürth  
Commerzbank Wipperfürth  
Postbank Köln  
**Öffnungszeiten**

BIC: COKSDE33  
BIC: GENODE33  
BIC: DEUTDE33  
BIC: COBADE33  
BIC: PBNKDE33

IBAN: DE36 3705 0299 0321 0000 22  
IBAN: DE75 3706 9125 5200 2480 17  
IBAN: DE19 3407 0093 0674 5400 00  
IBAN: DE69 3404 0049 0650 0300 00  
IBAN: DE75 3701 0050 0024 6325 01



Montag-Freitag: 8:00-12:30 Uhr | Mittwoch auch: 14:00-17:00 Uhr | und nach telefon. Vereinbarung



- Die Zuwegung zu dem rückwärtigen Nottreppenhaus des Punkthauses über die östliche Stellplatzanlage muss gewährleistet sein.
- Bei dem „Hochhauskomplex“ handelt es sich nicht um ein Hochhaus im baurechtlichen Sinne. Die alte Genehmigung benennt das Gebäude hohes Haus mit 7 Obergeschossen oder Punkthaus.
- Die Darstellung von Stellplätzen auf dem Wendehammer müssen entfallen. Hier muss vorrangig die Feuerwehrezufahrt gegeben sein. Falls auf der öffentlichen Fläche auch Stellplätze ausgewiesen werden sollen, obliegt dies der Stadt Wipperfürth selbst.
- Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße muss für die Anlieger als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Aus Sicht der Abteilung **Tiefbau/Grünflächen** bestehen keine Bedenken, jedoch folgende Anmerkung gegeben:

Die Zufahrt von der Seilerstraße sollte als untergeordnete Verkehrsfläche baulich erkennbar sein bzw. als Grundstückszufahrt baulich angelegt werden. Die private Verkehrsfläche sollte durch einen Bordstein von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt sein.

Bevor Arbeiten zum Anschluss der privaten an die öffentliche Verkehrsfläche ausgeführt werden, ist die Tiefbauabteilung durch den Erschließungsträger zu beteiligen. Arbeiten in bzw. an einer öffentlichen Verkehrsfläche bedürfen der Erlaubnis der Tiefbauabteilung als Straßenbaulastträger.

Aus Sicht der Abteilung **Stadtentwässerung** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Theo Hammer



OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

6

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth

AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG  
UND MOBILITÄT

Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Kütemann  
Zimmer-Nr.:  
Mein Zeichen: 61.2  
Tel.: 02261 88-6172  
Fax: 02261 88-6104

dieter.kuetemann@obk.de  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 08.05.2020

Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße-Ost  
Ihre Mail vom 03.04.2020  
Stellungnahme des oberbergischen Kreises gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Oberbergische Kreis nimmt zu oben genannter Bauleitplanung wie folgt Stellung:

#### Wasserwirtschaft (Niederschlagsentwässerung)

In den textlichen Festsetzungen heißt es, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit über die belebte

Bodenzone zu versickern ist, und dafür eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde nötig ist. In der Begründung heißt es jedoch, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet dem Kanal, der bereits vorhanden ist, zugeführt werden soll. Es ist zu klären welche der zwei Varianten gültig hat. Eine entsprechende Änderung muss erfolgen.

Zur Versickerung über die belebte Bodenzone:

Es ist schwer vorstellbar, dass Einleitungsmengen in der geplanten Größenordnung im Innenstadtbereich schadlos über die belebte Bodenzone versickert werden können. Sollte tatsächlich eine Versickerung in Betracht kommen muss durch ein hydrogeologisches

Gutachten bewiesen werden, dass die Versickerung gemeinwohlverträglich auf dem eigenen

Grundstück erfolgen kann. Ein aussagekräftiges hydrogeologisches Gutachten ist vorzulegen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß des hydrogeologischen Gutachtens herzustellen.

Die Entwässerung ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zur Einleitung in den vorhandenen Kanal:

Laut ABK/NBK der Stadt Wipperfürth sollte das Gebiet im Mischsystem entwässert werden.

Kreissparkasse Köln  
IBAN DE82 3705 0299 0341 0001 09  
BIC COKSDE33

Postbank Köln  
IBAN DE97 3701 0050 0000 4565 04  
BIC PBNKDEFF

Sparkasse Gummersbach  
IBAN DE15 3845 0000 0000 1904 13  
BIC WELADED1GMB

Dann liegt die Zuständigkeit bei der Bezirksregierung Köln.

#### Brandschutz

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken wenn bei der Änderung der Flächen eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

Fläche WA: mind. 800 l / min. (wie beschrieben).

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

#### Immissionsschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Schallimmissionen bleiben im Rahmen der den Allgemeinen Wohngebieten zugeordneten Lärmkulisse

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Kütemann)