

Bergische Energie- und
Wasser-GmbH

1

BEW - Bergische Energie- und Wasser-GmbH - Postfach 1142 - 51678 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Herrn Albrecht
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth

51688 Wipperfürth, Sonnenweg 30
Zweig Niederlassung:
42499 Hückeswagen, Elapier Platz 44
Zweig Niederlassung:
42699 Wermelskirchen, Böhler Straße 131
Telefon-Sammel-Nr. 02267/686-0
Telefax 02267/686-500
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	TD/ks	Detlef Karthaus	02267 / 686-720	02267 / 686-700	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 Gasanschluss 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 im diesem Bereich unserer Versorgungsleitungen Gas, Wasser, Strom entsprechend der Rad - Gehwegführung 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 Trinkwasseranschlüsse für die entstehenden Gebäude werden aus der Lennep Str. hergestellt (Entwurf Schoofs Planung). Die Stromanschlüsse werden aus der neuen Trafostation zu den Gebäuden geführt

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.

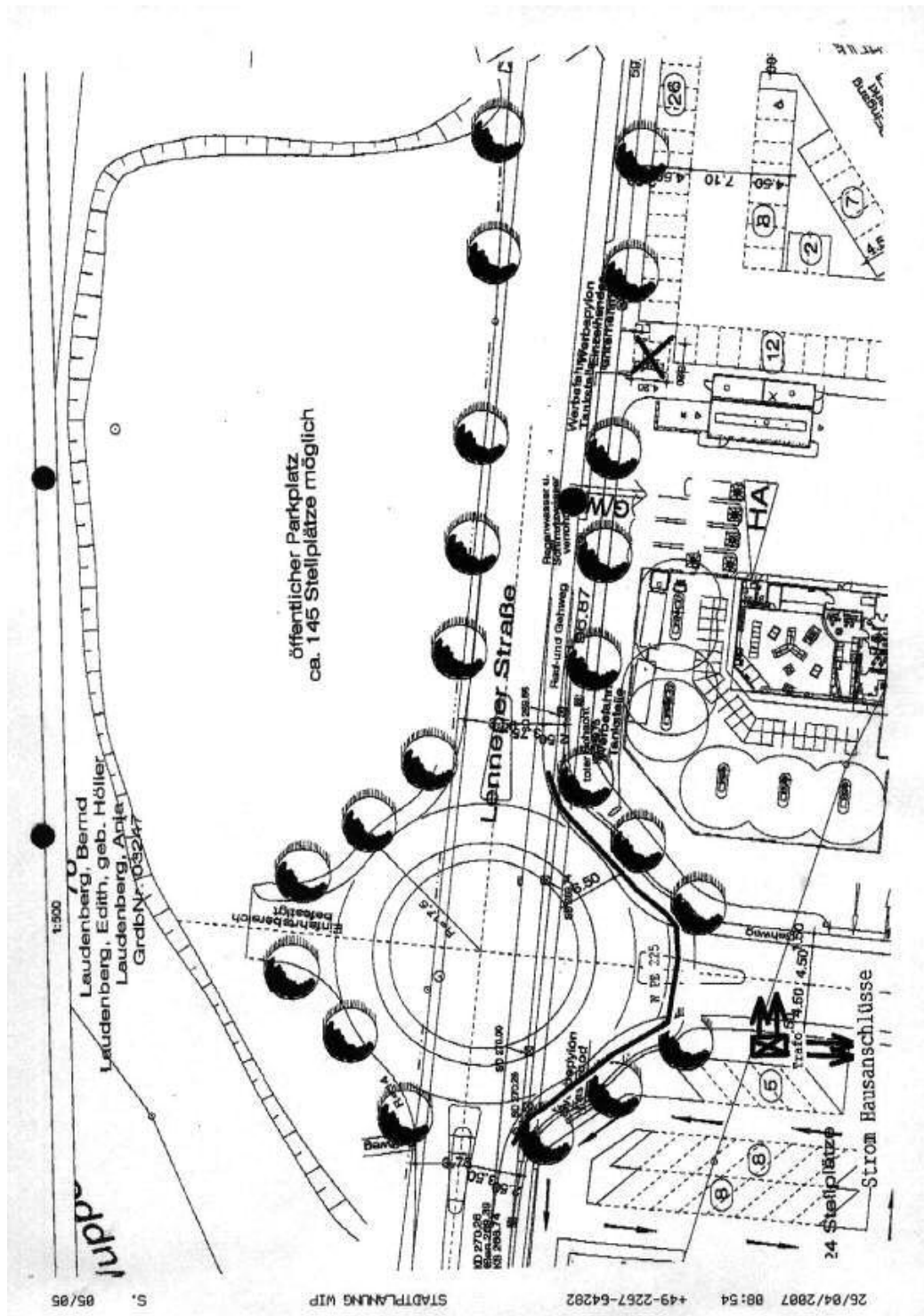
Freundliche Grüße

BEW
Bergische Energie- und Wasser- GmbH

i. V. Andreas-Peter Lapiste

i. A. Detlef Karthaus

Anlage



2

1. Zuvor per e-mail

II 61 W

WUPPERVERBAND

Wupperverband • Postfach 20 20 60 • D-42280 Wuppertal

Stadt Wipperfürth
Stadt und Raumplanung
Postfach 1460

51678 Wipperfürth

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

23.03.2007 / II 61-AL

Unser Zeichen
2007.0000 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 -

Körperschaft
des öffentlichen RechtsHauptverwaltung:
Untere Lichtplatzstr. 100
D-42289 Wuppertal
Telefon (02 02) 583-0
www.wupperverband.deVorstand: Dipl.-Ing. Bernd Wille
Vorstand: Claus-Jürgen KaminskiBankverbindung:
Sparkasse, W-Barmen
(BLZ 330 600 00)
Konto-Nr. 121 009USt-IdNr.: DE121008093
Umsatzsteuer-Nr.: 131/9937/0092

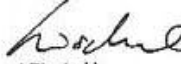
- 2 -

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)

In Verfahren nach § 29 BtatschG

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland BUND
Landesverband NRW e.V.Landesgemeinschaft
Naturschutz und
Umwelt LNU
Nordrhein-Westfalen e.V.Oberbergischer
Naturschutzbund e.V.
Verband des Naturschutzbundes
Deutschland (NABU)

3

Datum: Wipperfürth, 24.4.07

Bearbeiter: K.-D. Späthner



• nbn • heideweg 8-5 • 51688 al •
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 ent-
 stehen. Die vorgesehenen Festsetzungen stehen damit im Einklang mit den Forderungen
 des Einzelhandelskonzepts.

Nach 5.4 wird für einen typischen Werktag mit 3900 bis 5300 Kitz/d durch das Gewerbege-
 biet gerechnet.

Bei dieser Größenordnung sehen wir erhebliche Auswirkungen durch das Kaufverhalten
 von Kunden auf die Innenstadt. Hier wird erneut Kaufkraft aus dem innerstädtischen Be-
 reich 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 unbesetzte 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 landschaftlicher 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 Artenerschließung 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, NBN)

i.A. f.d.NABU

(Klaus D. Späthner, OBN)

Karl-Heinz Salewski
 Hermann-Löns-Straße 30
 42499 Hückeswagen
 Fon 02182-83828

Klaus D. Späthner
 Heideweg 8
 51688 Wipperfürth
 Fon 02287-87636



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

4

Stadt Wipperfürth

03. Mai 2007

IHK Köln (Zweigstelle Oberberg)
Postfach 100484, 51604 Gummersbach

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Postfach 1490
51676 Wipperfürth

DEZ I

Akt. S. 1

IHK Zeichen | Ihre Nachricht vom
14.11.06 | 23.03.2007

Unser Zeichen | Ansprechpartner
MAT | Katarina Matasovic

E-Mail
katarina.matasovic@kohl.iht.de

Telefon | Fax
02281 8101-696 | 02281 8101-679

Datum
2. Mai 2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperfürth
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 Wipperfürth 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 gewichtet werden.

Die Zweigstelle Oberberg spricht sich nachdrücklich dafür aus, dass am Standort Wipperfürth 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 Planentwurf 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 Marktpassung)“ 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 100484, 51604 Gummersbach | Hausanschrift: Talstraße 11, 51643 Gummersbach
Internet: www.ihk-koeln.de | Tel. 02281 8101-0 | Fax 02281 8101-999

2. Mai 2007 | Seite 2

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

R. J. J.

Reiner-Lessert
Geschäftsführer



Einkaufszentrum
Stadt Wipperfürth



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 Kerngebieteausweisung vorhanden.

Dennach 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-Grundstückszahlen	und	BGF	VKF	UK gesamt	NF	VGF +NF	Freibereich
Discounter Lidl			799					
Bäckerei			38					
	1.504		1.504	837	837	837	1.894	1.894
Großflächmarkt	1.119,21		799			346	1.945	270
2. Fachmarkt	411,32		298			73	371	
3. Fachmarkt	874,15		300			24	324	
	2.105		2.105	1.887	1.887	349	1.948	1.948
								270

Die Flächenangaben im Plan sind übernommen worden in die Tabelle. Bei den Fachmärkten ergibt sich eine Differenzfläche zur BGF von $(2.105 - 1.948 =) 157 \text{ m}^2$, 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

Ladenfläche	ca. 40 m²
Personal/Lager	ca. 265 m²
Platz/Lager/Eingang	ca. 162 m²

NF Gesamt

407 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 567 m².

Da keine Angaben zu dieser Fläche vorhanden sind, haben wir diese Fläche als Raum für künftige Erweiterungen im Sinne der „normalen Marktpassung“ (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 Plan (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 verschiedenen 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, Lelermühle, Bahnhof) die städtebauliche Ordnung der Stadt Wipperfurth 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, versaut 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 Wipperfurth notwendigen VK-Erweiterungsfläche verknüpft, die Reservelfäche für Lebensmittel gar ganz aufgezehrt.

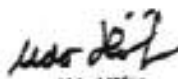
Im übrigen halten wir es für dringend erforderlich, wenn schon die Stadt das von ihr in Auftrag gegebene GMA nicht als Leitlinie beschlossenen hat, so doch die Empfehlung zur bauplanungsrechtlichen Abgrenzung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten/ Einrichtungen - Wipperfurth Sortimentsliste- (S. 156 -158 des GMA Gutachten) 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

Besatzungsamt
 Bezirksregierung, 50668 Köln



Bezirksregierung Köln

DEZ. II
 Amt für
 ...

6

Bezirksregierung, 50668 Köln
 Bürgermeister der
 Stadt Wipperfürth
 Postfach 1460
 51678 Wipperfürth

Dienstgebäude:
 Blumenhalsstraße 33, 50668 Köln
 Auskunft erteilt:
 Herr Martin

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

Datum: 15.06.2007

Bauleitplanung
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperfürth
 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 zum dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 Wipperfürth.

Aus der Sicht des Immissionschutzes nehme ich wie folgt Stellung:

Mit der Aufstellung des VEP 44 Wipperfürth soll a.A. die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung von nicht großflächigen 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.

Sprechzeiten:
 telefonisch: Mo - Mi, von 8:00 - 16:00 Uhr
 Di, von 8:00 - 16:00 Uhr
 persönlich: nur nach Vereinbarung

Telefon: (0221) 147-3
E-Mail: president@bezreg-koeln.nrw.de
Internet: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>
Hauptstr. Zugriffsnummer: 3-10, 10097 Köln

Zu empfangen mit:
 DB bei Köln Hof
 U-Straße
 16.15.15, 16.15.142 (Kfz)
 Bauantragsgesetz

Überweisungen an LK Köln:
 Deutsche Bundesbank, Filiale Köln
 BLZ 370 500 00, Kontonummer 370 000 00
 16.15.15, 16.15.142 (Kfz)
 BLZ 370 500 00, Kontonummer 370 000 00

1/4

Bei Umweltbeschwerden: Aufsch. der Dienststellen (Rechtsabteilung des Landes) (0221) 11 44 52

23/05/2007 15:56 +49-2267-54282

STADTPLANUNG WIP

5. 63/95

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 ausgeschlossen 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 Errichtung 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, Langemarkstraße 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 Saarbrücken 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 störsensiblen 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 regte ich an, den nördlichen Parkplatz der Diskothek nicht zur Nachtzeit als Parkraum zur Verfügung zu stellen.

Wenn Sie in dem VEP dann konkret Gewerbegebiet festsetzen, regte 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, regte ich weiter an, für dieses Gewerbegebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel 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 Vorsorgedanke, der meines Erachtens Ihren Planabsichten zurzeit entgegensteht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Martin)

Ursprungs- / Zielort: Nordhain-Nordhain
Regionalentwicklung Rhein-Berg
Postfach 0000 - 0000-Nordhain

Regionalentwicklung Rhein-Berg

Kontakt: Herr Bannberg
Telefon: 03361 - 49 233
Fax: 03361 - 49 300
E-Mail: post.kontakt@region.rhb.de
Zustell: 0000-000-0000 (B 237 / Wipperfurth)
(Bei Antworten bitte angeben)
Datum: 29.05.2007

1. Stadt Wipperfurth
Der Bürgermeister
- Abteilung Stadt- und Raumplanung,
z. Hd. Herrn Albrecht -
Postfach 14 60
51678 Wipperfurth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 44 Wipperfurth

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, Geschäftszahlen 001-AL
2. Bopingstermin bei der Stadt Wipperfurth am 14.09.2006
3. Ortstermin am 21.05.2007 bezüglich Abstimmung Knotenpunktform (KVP) sowie der Berücksichtigung von Bushaltestellen / Busbuchten
4. Besprechungsprotokoll Nr. 7 des Investors „Schoofe Immobilien GmbH“ vom 21.08.2007 (Protokoll liegt in Kopie der Stadt Wipperfurth 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 Auf-
lagen zu:

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

Regionalentwicklung Rhein-Berg

Alpers: 21 - 30403 Osnabrück
Postfach 00000 - 30406 Osnabrück
Telefon: 0531/49-4

Dokument3

2. Im Ortstermin am 21.05.2007 wurde Einvernehmen erzielt über die Umwand-
lung der vorhandenen Bushaltestellen im betroffenen Bereich in regelgerechte
Busbuchten in Verbindung mit der Anlage einer zusätzlichen Überquerungs-
hilfe in der B 237.

Lage und Ausbildung der Busbuchten ist im Konzept festgelegt worden; die
genaue Pflanzstellung in den erforderlichen Planunterlagen bitte ich mir kurz-
fristig einzureichen.

3. Der geplante Kreisverkehr B 237 / Planestraße zum Bebauungsplangebiet stellt
die einzige Anbindung zur B 237 dar; weitere Zufahrten vom Bebauungsplan-
gebiet 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 sicher-
zustellen.

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

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

Eine geeignete Wendemöglichkeit innerhalb des Betriebsgrundstückes ist dau-
erhaft vorzuhalten und in den Planunterlagen darzustellen.

5. Die Errichtung des Kreisverkehrs sowie die übrigen straßenbaulichen Maß-
nahmen (Busbuchten, Überquerungshilfe) erfordern den Abschluss einer Ver-
einbarungsvereinbarung zwischen der Stadt Wipperfurth und meiner Dienst-
stelle.

Zu diesem Zweck darf ich Sie bitten, mir prüf- und genehmigungsfähige Aus-
führungsunterlagen vorzulegen, die Gegenstand der erforderlichen Vereinbar-
ung 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 vorliegen-
de Bauleitplanverfahren bedingten Maßnahmen an der B 237 kostenmäßig
ausschließlich zu Ihren Lasten gehen.

30/05/2007 08:07 +49-2267-64262 STADTPLANUNG MIP
29-05-2007 14:09 HL SUMMERSBACH + 00226764262

S. 04/04
NUM796 003

Dokument3

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 Gerhard Blumberg

Oberbergischer Kreis



Der Landrat

Amt für Kreis- und Regionalentwicklung - Amt 61
 Dienstgebäude: Mohlenstraße 34
 51643 Gummersbach

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit dem 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 - 51643 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-AI

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-
 gierten 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 LR.doc
 Kreispostkasse Köln
 Kto. 0 341 000 100
 BLZ. 370 502 99

Sparkasse Gummersbach-Bergeneck
 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

Bemerkungen:

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

8

- 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 Regenwasserkärrung 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 Müller-
 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
 Kütemann

Oberbergischer Kreis



Der Landrat

 Amt für Kreis- und Regionalentwicklung – Amt 61
 Dienstgebäude, Mühlentstraße 34
 51640 Gommersbach

- Sie sind das Dienstgebäude mit dem Bestehen des Fachbereichs Kreis-Reg. Oberbergischer Kreis.
- Zum Punkt setzen Sie bitte die Polizeigebäude aus der Umgebung und die Polizeistation in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes.

Oberbergischer Kreis – Der Landrat – 51640 Gommersbach

 Stadt Wipperfurth
 Der Bürgermeister

 Auskunft erteilt: Herr Kitemann
 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 Wipperfurth
 Ihr Schreiben vom 23.03.07, Az.: II 61-AJ
 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 Anbindung des Gebietes an die B 237 diskutiert. Dabei wurde die Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz in Erwägung gezogen. Aus polizeilicher Sicht wird dies befürwortet und auch weiterhin verfolgt.

Ein Kreisverkehrsplatz hätte den Vorteil, dass der Ortszugangsbereich 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

Kitemann

 Kreispolizei
 Kreispolizei
 Tel. 0 22 61 88-120
 Fax 0 22 61 88-121

 Kreispolizei
 Tel. 0 22 61 88-120
 Fax 0 22 61 88-121

 Kreispolizei
 Tel. 0 22 61 88-120
 Fax 0 22 61 88-121

 Kreispolizei
 Tel. 0 22 61 88-120
 Fax 0 22 61 88-121

Bitte beachten Sie:

 Wir haben folgende Öffnungszeiten: Sie werden von uns betreut (nicht)
 montags - freitags von 8.30 - 12.30 Uhr und montags - freitags von 14.00 - 15.30 Uhr
 Mo. - Fr. 8.30 - 12.30 Uhr, Mo. - Fr. 13.00 - 14.00 Uhr und nach Vereinbarung

Dienstleistungen:

9

Oberbergischer Kreis



Der Landrat

Kreis- und Regionalentwicklung
Dienstgebäude, Weitzhofstr. 14
51643 Gummersbach

10

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit dem Buslinie des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle: Ruland.
- Zum Parkieren nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kirchhaus und das Parkhaus in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes.

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51643 Gummersbach

An
Bürgermeister der
Stadt WipperfürthPostfach 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: 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-AJ
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.

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

gez. Niewöhner

-2-

Objekt-Nr. 44 „Wipperhof“, 08.06.07.doc

Kontaktperson: K.Öhr

Kfz: 0 341 039 140

SLZ: 370 502 96

E-Mail: K.Öhr@oberbergischer-kreis.de

K.Öhr@oberbergischer-kreis.de

Bitte beachten Sie:

Besuchsstellen:

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kfz: 1 94 107

SLZ: 264 506 06

E-Mail: K.Öhr@oberbergischer-kreis.de

K.Öhr@oberbergischer-kreis.de

Bitte beachten Sie:

Kfz: - Fr: 8.00 - 12.00 Uhr, Mo: - Do: 14.00 - 18.00 Uhr und nach Vereinbarung

Postbank Köln

Kfz: 455 944

SLZ: 370 100 59

E-Mail: K.Öhr@oberbergischer-kreis.de

K.Öhr@oberbergischer-kreis.de

Bitte beachten Sie:

Kfz: - Fr: 8.00 - 12.00 Uhr, Mo: - Do: 14.00 - 18.00 Uhr und nach Vereinbarung

Telefon (0 22 61) 8847

Telefax (0 22 61) 88-1003

Telefax 8 84 488

Telefax 8 84 488

Telefax 8 84 488

Telefax 8 84 488

Telefax 8 84 488



Stadt Wipperfürth
24. Mai 2007

11

DEZ II Amt: 61

Frühüberlegung stellt sich, da Mitten. Punkte fließen in Bauteilung ein.
Tg 22.05.2007

Kesselhaus GmbH - Lennep Str. 68 - 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 Personalsparkplätze.

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
13. April 2007

DEZ II Amt: 61



12

Die Oberbürgermeisterin - 42849 Remscheid - OE 61

Der Bürgermeister
Postfach 1480
51678 Wipperfürth

Kontakt
Gebäude
Raum
Telefon
Telefax
E-Mail
Zeichen
Herr Knappe
Ludwigstraße 14
209
(0 21 91) 18-30 57
(0 21 91) 18-33 70
knappe@abr.de
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



STADT HALVER

DER BÜRGERMEISTER

Halver
EINFACH SYMPATHISCH

13

Stadt Halver - Postfach 1463 - 58544 Halver

Stadt Wipperfürth
Postfach 1460

51678 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth

3. März 2007

DEZ. II Aktz.: GA

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-ALIhre Nachricht vom
23.03.2007Mein Zeichen
4-81 20 02 KaThomasstr. 18 - 58543 Halver
29. März 2007

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperfürth
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
(Kaczor)

Sie können Sie bei uns bezahlen:
Konten der Stadtkasse Halver
Sparkasse Lüdenscheid 356 (BLZ 458 500 05) Commerzbank Halver 630 33 33 (BLZ 458 400 28)
Volksbank Lüdenscheid eG 50 725 800 (BLZ 458 600 33) Postbank Dortmund 3809-404 (BLZ 440 100 46)

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

d. u. Wipperfürth

PLEDOC

14

PLEdoc GmbH - Postfach 10 29 39 - 45023 Essen

Stadt Wipperfürth
Altes Stadthaus
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

18. April 2007

DEZ. II Aktz.: GA

Netzverwaltung
Fremdplanungsbearbeitung

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
II 61-AL	23.03.2007	E.ON Ruhrgas AG	PB_94827	16.04.2007

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 Wipperfürth

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



51688 Wipperfürth, Son
Zweig Niederlassung:
42499 Hückeswagen, Ertapler Platz 44
Zweig Niederlassung:
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

15

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

Stadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Herrn Albrecht
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth

Ihr Schreiben	Unsere Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail	Datum
23.03.07	Technik/km/r	Detlef Karthaus	02267 / 686-720	02267 / 686-700	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

Verwaltungszf: Wipperfürth - Amtsgericht Köln HRB 37475
Geschäftsführung: Dipl.-Oec. Wilhelm Heilmann
Vorstand: der Aufsichtsrates: Eric Wolk
Steuer-Nr. 221/5734/0621 - USt-Id-Nr. DE 123238619

Kreisbank
Wipperfürth
BLZ 37050299
Nr. 321002075

Sparkasse
Radevormwald-Hückeswagen
BLZ 34051350
Nr. 34 100354

Stadtsparkasse
Wermelskirchen
BLZ 34051570
Nr. 103920

WSW

H. Wipperfürth

16

II 61

Gesprächspartner:
Herr Sempell

Stadt Wipperfürth
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

E-Mail: burkhard.sempell@www-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

WSW zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 und 14001

Wuppertaler Stadtwerke AG

Lieferanschrift:
Stromberger Str. 30 - 41
42281 Wuppertal

Postanschrift:
42271 Wuppertal
Telefon: 0202 569-0
Telefax: 0202 569-4500

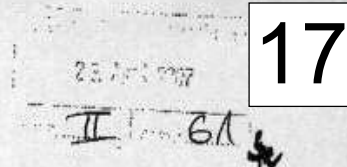
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Peter Jung

Vorstand:
Andreas Felcht (Vorsitzender)
Dipl.-Volkswirt Heinz-Werner Thiesen
Markus Schimke
Dipl.-Kfm. Dipl.-Hdl. Rainer E. Hüter

Bankverbindungen:
Sparkasse Wuppertal,
Konto-Nr. 145 183,
BLZ 330 600 00
Deutsche Bank AG
Wuppertal, Konto-Nr.
380 781, BLZ 330 700 00
Postbank Köln, Konto-Nr.
24 290-502, BLZ 370 100 50

Öffnungszeiten KundenCenter:
Stromberger Straße,
montags - freitags: 8:00 - 14:30 Uhr
dienstags: 8:00 - 18:00 Uhr
Werth und Turmhof:
montags - freitags: 10:00 - 18:00 Uhr
Öffnungszeiten MobilCenter:
Werth und Turmhof:
montags - freitags: 10:00 - 19:00 Uhr
samstags: 10:00 - 18:00 Uhr

WSW-Haus:
Guhelstraße 12, 42103 Wuppertal
Telefon: 0204 514, 517, 527,
628, 634, 637, 644
WSW-online:
Internet: www-online.de
E-Mail: www@www-online.de
Registrierung:
Amtsgericht Wuppertal HRB 2367
USt-IdNr.: DE 121016876
USt-Nr.: 13109980198



17

Rheinisches Amt für Denkmalpflege - Postfach 21 40 - 50260 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 Thl-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

Besucheranschrift: 50269 Pulheim (Brauwerfer) - Elmentriedeb. 19 - Eingang Haupttor

Bushaltestelle: Brauwerfer Kirche - Linien 961, 962, 967 und 980

Telefon Vermittlung (0 22 34) 90 54-0

Internet: www.denkmalpflegeamt.lvr.de

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland - Finanzbuchhaltung
50563 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 AG 081 (BLZ 300 600 00)

Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Rheinisch-Bergischer Kreis

18

Der Landrat

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
Bearbeiterin: Fr. Filz
Telefon: 02202 / 13 2377
Telefax: 02202 / 13 2675
E-Mail: Bauleitplanung@rbk-online.de

Unter 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 Natur 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 Ritterscheid 7 Telefoncentral: 02202 - 130 Zentrale E-Mail: info@rbk-online.de
51460 Bergisch Gladbach Zentralen Fax: 02202 - 13 26 60 Internet: www.rbk-online.de

Kreisparkhaus Köln Kfz: 351 001 905, BLZ 370 500 00 Postbank Köln Kfz: 10 830 504, BLZ 370 100 50

STADTKIERSPE
1000 Jahre



Der Bürger

19

Stadtverwaltung Kierspe - Springenweg 21 - 51688 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

Fellers

Dokument

Die Kommunikation mit uns finden Sie auf der Rückseite