



Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Zustimmung zum Entwurf**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	02.02.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.12.2021 bis 19.01.2022 sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2021 bis 19.01.2022 eingegangenen Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte Kölner Straße“ beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 06.12.2021 bis zum 19.01.2022 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 06.12.2021 bis zum 19.01.2022 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

- 1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Unterrichtung der Öffentlichkeit)**

Schreiben Nr. 1 von Anwohnern, vom 17.01.2022

Eingangs der Stellungnahme wird erwähnt, dass das beabsichtigte städtebauliche Vorhaben grundsätzlich und ausdrücklich begrüßt wird. Mit den vorgebrachten Anregungen sei keinesfalls eine Verhinderung des Vorhabens beabsichtigt, sondern eine konstruktive Beteiligung am Verfahren, um die berechtigten Interessen der direkten Umgebung und das beabsichtigte Vorhaben in Einklang zu bringen.

Teilanregung 1: Es wird angeregt, dass die ungefähre Zahl und Größenstruktur der Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt werden sollen.

Die Begründung wird insofern ergänzt, als dass die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art und Maß der baulichen Nutzung maximal zulässigen Geschossflächen für Wohn- sowie Gewerbenutzungen benannt werden. Im Bebauungsplan wird insbesondere zur Steuerung bzw. Begrenzung des durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursachten Zusatzverkehrsaufkommens eine Steuerung der zulässigen Nutzungen unter Anwendung der § 1 Abs. 5 - 7 sowie § 6a Abs. 4 BauNVO vorgenommen. Im südlichen Teilbereich werden ab dem 1. OG ausschließlich Wohnungen zugelassen. Die konkrete Zahl der Wohneinheiten soll hingegen nicht festgesetzt werden. Bei einer Vollaussnutzung der zulässigen Geschossflächenzahl sind in diesem Bereich ca. 65 Wohneinheiten (Annahme 1 WE je 100 m² Geschossfläche) möglich. In den Erdgeschossen dieser beiden Gebäude sind gewerbliche sowie sonstige Nutzungen zulässig. Im nördlichen Bereich, entlang der Alte-Kölner-Straße sollen alle allgemein in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Bei einer Vollaussnutzung der Geschossflächenzahl ist hier eine Geschossfläche von ca. 3.500 m² zulässig. Zum Schutz des Innenstadtzentrums wird die Ansiedlung des Einzelhandels eingeschränkt und im gesamten Plangebiet lediglich ein Sanitätshaus sowie eine Apotheke zugelassen. Insgesamt soll unter Einhaltung der für ein Urbanes Gebiet geltenden Zweckbestimmung in der späteren Umsetzung des Bebauungsplans eine größtmögliche Flexibilität bzgl. der Ansiedlung von Anlagen und Nutzungen ermöglicht werden.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird angeregt, dass die in den Unterlagen aufgeführte Projektbezeichnung „Gesundheitsquartier“ hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ angepasst werden soll.

Es wird zugestimmt, dass der gewählte Projektname das mit der Aufstellung des Bebauungsplans umzusetzende Planvorhaben nicht gänzlich abdeckt. Grundlage für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen sind jedoch die getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und nicht der gewählte Projektname. Eine Änderung des Plantitel bzw. des Projekttitels ist nicht erforderlich. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sind neben den geplanten „gesundheitlichen“ Nutzungen selbstverständlich auch Wohnnutzungen zulässig.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 24.03.2021 dargestellten Konzeptpläne und Visualisierungen des Investors, auf deren Basis der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst wurde, eine wesentlich geringere Geschossigkeit als in den zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Unterlagen aufwiesen.

Die in der Ausschusssitzung vom 24.03.2021 vorgestellte Planung war nur ein mögliches Vorhaben, das im Rahmen der aus damaliger Sicht künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein könnte. Die in der Ausschusssitzung gezeigten Höhen oder Geschosse haben keine Verbindlichkeit als Obergrenzen o.ä. im Bebauungsplan. Jedoch ist anzumerken, dass lediglich das im Südwesten des Plangebiets geplante Gebäude eine geringere Geschossigkeit als letztendlich im Bebauungsplan festgesetzt aufweist (sechs Geschosse statt der nun beabsichtigten sieben Geschosse). Die beiden übrigen Gebäude wurden bereits in der Ausschusssitzung mit den im Bebauungsplan festgesetzten fünf bzw. sechs Geschossen vorgestellt. In der damals vorgestellten Visualisierung war für Haus C das zurückgesetzte Staffelgeschoss leider nicht erkennbar. Anhand des ebenfalls vorgestellten Lageplans wurde jedoch die hier vorgesehene 6-Geschossigkeit kommuniziert.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Teilanregung 4: Es wird darauf hingewiesen, dass der Konrad-Martin-Weg aktuell ein Privatweg mit verschiedenen Eigentümern ist und künftig als Sackgasse keinen Rundverkehr sowie keine Wendemöglichkeit bietet. Dies führt auf dem Teilstück oberhalb/ westlich der Rettungswache zu Begegnungsverkehren und mindert damit die Verkehrssicherheit, da sich hier kein Gehweg befindet.

Die zusätzlichen Verkehre, die durch die aufgrund der Abbindung des Konrad-Martin-Wegs wegfallende östliche Zufahrt zum Krankenhausparkplatz auf dem westlich der Rettungswache gelegenen Teilstück des Konrad-Martin-Wegs entstehen, können laut gutachterlicher Aussage problemlos über die verbleibende Zufahrt abgewickelt werden. Gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) beträgt die Obergrenze der Verkehrsbelastung für eine solche Mischverkehrsfläche 400 Kfz/ Stunde. Eine Überschreitung einer solche Verkehrsmenge wird für die Parkplatzfläche mit ca. 90 Stellplätzen nicht erwartet. Für das westlich der Rettungswache verbleibende Teilstück des Konrad-Martin-Wegs besteht auf der Parkplatzfläche eine Wendemöglichkeit.

Es stimmt, dass die Eigentümer den Privatweg künftig abbinden wollen, so dass eine Fortführung des Konrad-Martin-Wegs zu der südlich gelegen Parkplatz entfallen könnte. Der Bebauungsplan setzt die Fläche des Privatwegs entsprechend fest, regelt aber nicht die weitere Fortführung bzw. die Ausbildung einer Wendeanlage. Für das östliche Teilstück ist jedoch die Herstellung einer auf Privatflächen liegenden Wendemöglichkeit auf Privatflächen des Plangebiets möglich. Zudem besteht weiterhin die bereits existierende und vom Lieferverkehr genutzte Wendemöglichkeit auf dem Grundstück des Franziskusheims.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Teilanregung 5: Es wird darauf hingewiesen, dass die Umgebungsbebauung 2 - 4-geschossig und nicht wie in den Allgemeinen Zielen und Zwecken dargestellt 4 - 5-geschossig.

Der Begründungstext führt auf, dass das im Osten angrenzende Wohngebäude (Alte-Kölner-Straße 3/ 3a) 3 - 5-geschossig ist, da das Wohngebäude vom Konrad-Martin-Weg aus gesehen über fünf oberirdische Geschosse inkl.

Staffelgeschoss und zum Plangebiet hin über drei bzw. vier Geschosse verfügt. Die unterschiedliche Wahrnehmung der Geschossigkeiten ist auf die topographischen Verhältnisse zurückzuführen. Das Franziskusheim verfügt inkl. Staffelgeschoss über bis zu fünf Geschossen.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Teilanregung 6: Es wird angeregt, dass im Bebauungsplan konkrete Festsetzungen zur zulässigen maximalen Gebäudehöhe getroffen werden sollen, um eine hinsichtlich der angrenzenden Bestandsbebauung verträgliche Höhenentwicklung festzusetzen. Die maximalen Gebäudehöhen sollen sich an die Höhe der Umgebungsbebauung, insbesondere des Gebäudes Alte-Kölner-Straße Nr. 3/ 3a anpassen. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der geplanten Geschossigkeiten gemäß § 34 BauGB nicht in die Umgebung ein.

Im Bebauungsplan wird für die einzelnen Baufelder jeweils zusätzlich zur maximalen Zahl der Vollgeschosse die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK), die sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes beziehen muss, in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen ermöglichen lediglich die für die einzelnen Baufelder vorgesehene Zahl der Vollgeschosse und lassen darüber hinaus keine zusätzlichen Nicht-Vollgeschosse oder Staffelgeschosse zu. Durch die Festsetzungen von maximalen Gebäudehöhen wird eine unkontrollierte Höhenentwicklung durch beispielsweise aus dem Gelände herausragende Untergeschosse, unterschiedliche Geschosshöhen oder der Staffelung von Nicht-Vollgeschossen ausgeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer angemessenen Innenverdichtung in Innenstadtnähe gemäß dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB verfolgt, um zusätzlichen Wohnraum sowie Gewerbeflächen und anderen verträglichen Nutzungen in einer zentralen Lage zu schaffen. Aufgrund der zentralen Lage sowie der baulichen Vornutzung des Grundstücks bietet sich das Plangebiet für eine hohe bauliche Dichte und Höhenentwicklung durch eine Neubebauung an. Der Bebauungsplan setzt drei überbaubare Grundstücksflächen fest, in denen in Kombination mit maximalen Gebäudehöhen eine Bebauung mit maximal fünf, sechs sowie sieben Vollgeschossen zulässig ist. Die höchste Bebauung ist im Südwesten, angrenzend zum bereits 6-geschossigen Krankenhaus möglich. Gegenüber des bis zu 5-geschossigen Franziskusheims bzw. südwestlich des 3 - 5-geschossigen Wohngebäudes Alte-Kölner-Straße Nr. 3/ 3a sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Alte-Kölner-Straße sind sechs Vollgeschosse zulässig. Es wird somit eine Neubebauung ermöglicht, die die in der Umgebung bestehenden Gebäudehöhen geringfügig überschreitet. Dies wird als städtebaulich verträglich angesehen. Das vom Einwender vorgebrachte Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht von Bedeutung.

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl in einem Urbanen Gebiet wird eingehalten. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans müssen zur Wahrung des Nachbarschutzes die gemäß § 6

BauO NRW geltenden Abstandsflächen eingehalten werden. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zur unmittelbaren Umgebung ermöglichte höhere Bebauung führt somit zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange.

→ Der Anregung zur Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird gefolgt. Die Bedenken, dass sich die Neubebauung nicht in die Umgebung einfügt, werden zurückgewiesen.

Teilanregung 7: Es wird angeregt, die Baugrenzen an den Entwurf des möglichen Gebäudekonzeptes anzupassen.

Im Bebauungsplan werden drei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die die für das Plangebiet in Anlehnung an die unmittelbare Umgebungsbebauung geplante Bebauung mit Einzelbaukörpern vorgeben sollen. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung und um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Bauvorhaben festsetzt.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 8: Es wird angeregt, die Abfallentsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplans darzustellen. Es wird befürchtet, dass eine Befahrung mit dem Müllfahrzeug nicht gewährleistet werden kann.

Die Abfallentsorgung des südlichen Teilbereichs des Bebauungsplans kann über den Konrad-Martin-Weg erfolgen. Der Straßenquerschnitt ist für eine Befahrung mit einem Müllfahrzeug ausreichend. Eine Wendemöglichkeit kann auf privaten Grundstücksflächen bereitgestellt werden.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 9: Es wird angeregt, eine Verkehrsuntersuchung zu erstellen, die die Auswirkungen der durch die Neubebauung verursachten Zusatzverkehre sowie die Veränderungen des Verkehrsflusses durch die Abbindung des Konrad-Martin-Wegs bewertet. Dabei sollen die Heliosklinik, die Rettungswache, das Franziskus-Altenpflegeheim sowie die Wohnhäuser Alte-Kölner-Straße Nr. 3/ 3a und Konrad-Martin-Weg Nr. 1 einbezogen werden. Es wird auf die durch die Abbindung des Konrad-Martin-Wegs künftig fehlende Wendemöglichkeit hingewiesen.

Eine Verkehrsuntersuchung liegt mittlerweile vor, war jedoch nicht Teil der frühzeitigen Beteiligung. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um insgesamt 1.872 Kfz-Fahrten/ Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen ist. In der morgendlichen Spitzenstunde ist insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 169 Kfz-Fahrten/ Stunde und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 115 Kfz-Fahrten/ Stunde zu erwarten. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde anhand der im Bebauungsplan zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen ermittelt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen verursacht am bereits im Bestand stark

frequentierten Knotenpunkt Alte-Kölner-Straße/ Gladbacher Straße eine weitere Belastung. Das Gutachten benennt jedoch auch zwei Lösungsansätze, um dieser Problematik zu begegnen.

Für den Knotenpunkt Alte-Kölner-Straße/ Konrad-Martin-Weg prognostiziert die Verkehrsuntersuchung trotz der Zusatzverkehre sowie der geplanten Abbindung in Richtung Krankenhausparkplatz weiterhin eine sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs. Der bestehende Straßenquerschnitt gewährleistet eine problemlose Abwicklung der künftigen Verkehrsmengen.

Die bereits durch die bestehenden Nutzungen erzeugten Verkehre wurden im Zuge von Verkehrszählungen ermittelt und zusammen mit einem allgemeinen Zuwachsfaktor von 5 % in die Prognose des künftigen Verkehrsaufkommens einbezogen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 10: Es wird angeregt, dass einem finanziellen Ablösen von notwendigen Stellplätzen aufgrund der bestehenden Parkplatznot nicht zugestimmt werden soll.

Der Nachweis bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze für ein Bauvorhaben ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Eine weitergehende Regelung hierzu, insbesondere die Verweigerung von finanziellen Ablösen ist nicht in Bebauungsplanverfahren zu regeln, da der Gesetzgeber dies gemäß § 9 BauGB nicht ermöglicht. Im Übrigen gilt in diesem Teilbereich die Stellplatzsatzung vom 09.04.2020.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 11: Es wird angeregt, dass in dem erforderlichen Schallgutachten berücksichtigt werden soll, dass es sich um eine gewerbliche Tiefgarage handelt und dass sich der Konrad-Martin-Weg künftig als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit darstellt.

Das mittlerweile vorliegende Schallschutzgutachten berücksichtigt die Emissionen, die eine Tiefgarage verursachen wird. Da es sich um eine nicht öffentliche Tiefgarage mit einer nicht öffentlichen Zuwegung handelt, werden die hier entstehenden Emissionen als Schallimmissionen einer „gewerblichen Anlage“ bewertet.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 12: Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf einen ggf. bereits gestellten Bauantrag die Anforderungen des § 33 Abs. 1 Ziffern 2 und 4 BauGB möglicherweise nicht erfüllt sind.

Dieser Sachverhalt betrifft nicht die Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

→ Keine Abwägung erforderlich.

1.2 Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 von der Bezirksregierung Köln vom 22.12.2021

Teilanregung 1: Es wird angeregt, dass die durch die Rettungswache im Plangebiet hervorgerufenen Immissionen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden müssen.

Die durch die Rettungswache verursachten Immissionen wird gutachterlich untersucht werden.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird angeregt, dass auch auf die durch die Beleuchtungseinrichtungen der Rettungswache durch die „Blaulichter“ der Rettungsfahrzeuge eingegangen werden soll.

Der im Falle eines Rettungseinsatzes erlaubte Einsatz von „Blaulichtern“ gilt grundsätzlich als hinnehmbar.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 2 von Hansestadt Wipperfürth, vom 19.01.2022

Teilanregung 1: Es wird angeregt, dass die Baugrenze des geplanten Haus A zur Grundstücksgrenze Alte-Kölner-Straße 3/ 3a neben den Abstandsflächen auch den erforderlichen Brandabstand wahren und folglich angepasst werden muss.

Die entsprechende überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst und ermöglicht keine Grenzbebauung entlang der Grundstücksgrenze Alte-Kölner-Straße 3/ 3a. Die Einhaltung der Abstandsflächen wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Quartier auch durch den Bürgerbus erschlossen wird. Die Haltestelle befindet sich unmittelbar vor dem geplanten Gebäude "Haus A". Um diese Haltestelle langfristig zu sichern, sollte die vollständige Durchfahrbarkeit des Konrad-Martin-Weges in der jetzigen Form beibehalten werden.

Der Begründungstext wird entsprechend ergänzt. Die Anfahrbarkeit des neuen Quartiers sowie des Altenzentrums durch den Bürgerbus wird dauerhaft gewährleistet bleiben. Da der Konrad-Martin-Weg jedoch keine öffentliche Verkehrsstraße ist, können keine Ansprüche an den Straßenausbaugrad gestellt bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden, wie dies für eine öffentliche Straße möglich wäre. Daher ist die dauerhafte Befahrbarkeit und auch die Bereitstellung einer Wendemöglichkeit für den Bürgerbus außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Es liegt jedoch im Interesse der Anlieger und Eigentümer der Wegeparzellen dies, wie in der Vergangenheit geschehen,

auch künftig zu gewährleisten bzw. zu dulden. Eine öffentlich-rechtliche Regelung ist zur langfristigen Absicherung angeraten.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Schreiben Nr. 3 vom Oberbergischen Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität, vom 14.01.2022

Teilanregung 1 Polizei NRW, Direktion Verkehr: Es wird angeregt, dass die Erstellung eines Verkehrsgutachtens unbedingt notwendig ist, da die derzeit bestehenden und geplanten Anbindungen nicht in der Lage sind und sein werden, die zusätzlich generierten Verkehre aufzunehmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Parkdruck enorm ist.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde zwischenzeitlich erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen am bereits im Bestand stark belasteten Knotenpunkt Alte-Kölner-Straße/ Gladbacher Straße eine Überlastung verursacht. Die Verkehrsuntersuchung schlägt daher die Errichtung einer Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt vor, um trotz der Zusatzverkehre eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs sicherzustellen. Die bauliche Herstellung der Lichtsignalanlage wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt. Die hierfür notwendigen Entscheidungen und Regelungen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Für den Knotenpunkt Alte-Kölner-Straße/ Konrad-Martin-Weg prognostiziert die Verkehrsuntersuchung trotz der Zusatzverkehre sowie der geplanten Abbindung in Richtung Krankenhausparkplatz weiterhin eine sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs. Der bestehende Straßenquerschnitt gewährleistet eine problemlose Abwicklung der künftigen Verkehrsmengen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nrn. 4 bis 11

- Schreiben Nr. 4 vom 06.12.2021 PLEdoc GmbH
- Schreiben Nr. 5 vom 13.01.2022 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Schreiben Nr. 6 vom 10.01.2022 Schloss-Stadt Hückeswagen
- Schreiben Nr. 7 vom 10.01.2022 Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Schreiben Nr. 8 vom 14.01.2022 Oberbergischer Kreis, Landschaftspflege/ Artenschutz
- Schreiben Nr. 8 vom 14.01.2022 Oberbergischer Kreis, Gewässerschutz
- Schreiben Nr. 8 vom 14.01.2022 Oberbergischer Kreis, Kommunale Abwasserbeseitigung
- Schreiben Nr. 8 vom 14.01.2022 Oberbergischer Kreis, Bodenschutz
- Schreiben Nr. 8 vom 14.01.2022 Oberbergischer Kreis, Immissionsschutz
- Schreiben Nr. 9 vom 13.01.2022 Vodafone NRW GmbH
- Schreiben Nr. 10 vom 13.12.2021 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Schreiben Nr. 11 vom 11.01.2022 Wupperverband

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB

Dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte Kölner Straße“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Entstehende Sach- und Personalkosten des Verfahrens werden vom Antragsteller übernommen.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Inklusion:

Durch die Ermöglichung zur Realisierung eines Gesundheitsquartiers auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Wipperfürth reagiert die Stadt auf den demografischen Wandel, ohne aber die demografische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen. Die Belange der Inklusion werden in einem Gesundheitsquartier berücksichtigt.

Begründung:

Zu 1: Es sind 12 Stellungnahmen eingegangen. Acht Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen fünf Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Baugrenzen geringfügig verändert, Festsetzungen zur Gebäudehöhe aufgenommen und die Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ferner wurden Maßnahmen zum Schallschutz und zum Naturhaushalt festgesetzt. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird nach §3 Abs. 2 BauGB in der 2. Beteiligungsstufe öffentlich ausgelegt.

Die Stellungnahmen der Behörden und Nachbarkommunen werden nach §4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Anlagen:

- Anlage 1 Stellungnahmen von der Öffentlichkeit
- Anlage 2 Stellungnahmen von Behörden / sonstige TöB
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte Kölner Straße“
(verkleinert o. M.)
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Anlage 5 Begründung (Entwurf)