

ANLAGE 1  
EINGANG: 18.01.2022  
16/1/22

## Stellungnahme zum Bebauungsplan 119 Gesundheitsquartier Alte Kölner Straße

Der Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Es soll insbesondere ein breitgefächertes Angebot an medizinischen Dienstleistungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierzu zählen Arztpraxen, Beratungsangebote, Dienstleister und auch Handelsangebote und Gastronomie.

1

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt der Vorentwurf in der Zeit vom 06.12.2021 bis 19.01.2021 aus. Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung sind bis zum 19.01.2022 möglich. Unabhängig von der der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a nachfolgenden öffentlichen Auslegung und Möglichkeiten der Stellungnahme nach § 3 (2) BauGB nehmen die Eigentümer des Hauses Alte-Kölner-Str. 3/3a in der frühzeitigen Beteiligung nach §13 a BauGB nachfolgend Stellung und bitten um Berücksichtigung der Anregungen.

Einleitend sei erwähnt, dass das beabsichtigte, städtebaulich Vorhaben aufgrund der Lage sowie der unmittelbaren Nähe zum Krankenhaus, der Rettungswache und einem Altenpflegeheim grundsätzlich von [REDACTED] ausdrücklich begrüßt wird. Mit den Anregungen ist somit keinesfalls eine Verhinderung des beabsichtigten Vorhabens beabsichtigt, sondern eine konstruktive Beteiligung am Verfahren, allerdings auch, um die berechtigten Interessen der direkten Umgebung und das beabsichtigte Vorhaben in Einklang zu bringen.

Unsere nachfolgenden Anmerkungen und Anregungen orientieren sich an den veröffentlichten „Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung“:

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Hier wird ausgeführt, dass neben den weiteren und ergänzenden Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich „einige Wohneinheiten“ geschaffen werden. Im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung ist diese Beschreibung sehr unbestimmt. Das als Entwurf beigefügte mögliche Gebäudekonzept lässt den Schluss zu, dass eine größere Anzahl von Wohnungen geschaffen wird. Das wird unsererseits nicht grundsätzlich kritisiert, muss aber bei der weiteren Würdigung des Verfahrens berücksichtigt werden. Daher ist die ungefähre Zahl und Größenstruktur der Wohn-/Gewerbeeinheiten in der Begründung gem. §6a Absatz 4 BauNVO darzustellen.

### 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Keine Anmerkungen

### 3. Verfahrensablauf

Aufbauend auf dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 24.03.2021 wird das Verfahren eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Ausweislich der Niederschrift dieser Sitzung wird in der Aufzählung der Schwerpunkte der städtebaulichen Zielsetzung der Schwerpunkt „Wohnen“ nicht erwähnt. Unter Ziffer 6 „Planungskonzept“ ist mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet in dem Nutzungsmix der Schwerpunkt Wohnen jedoch enthalten, da er vermutlich für die Festsetzung als Urbanes Gebiet Voraussetzung ist. Hier sollte aus unserer Sicht das

tatsächliche Vorgehen der Beschlusslage entsprechen, ggfls. also „nachgeschärft“ werden, ob es ein „Gesundheitsquartier“ oder „Wohnquartier“ wird.

Die in der ASU-Sitzung vom 24.03.2021 dargestellten Konzeptpläne und Visualisierungen des Investors, die zur Beschlussfassung führten, stellten wesentlich geringere Geschosse dar, als jetzt im Vorentwurf B-Plan beantragt.

Die im vorgelegten „BP\_119\_mögliches Gebäudekonzept\_211005“ (mit Titel Bauantrag im Plankopf) dargestellte Begrünung sollte im Verfahren gem. § 1 Abs. 5 BauGB als Klimaschutzziel berücksichtigt werden.

4. Übergeordneten Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht
5. Bestehende Situation

Die in den allgemeinen Zielen und Zwecken der Vorplanung vom bearbeitenden Planungsbüro unter Ziffer 4 (übergeordneten Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht) und 5 (bestehende Situation) getroffenen Aussagen sind aus Sicht der Eigentümer Alte-Kölner-Straße 3/3a im Wesentlichen zutreffend.

Anzumerken bleibt jedoch, dass der für die Erschließung vorgesehene Konrad-Martin-Weg (Punkt 5.1) ein Privatweg mit jetzt verschiedenen Eigentümern ist und künftig als Sackgasse keinen Rundverkehr und keine Wendemöglichkeit bietet. Das führt somit auch in dem Teilstück oberhalb der Rettungswache zu Begegnungsverkehr und mindert damit die Verkehrssicherheit, da sich auf diesem Teilstück kein Gehweg befindet.

Außerdem bleibt zur Umgebung (5.2) festzuhalten, dass die Bebauung 2-4-geschossig und nicht 4—5-geschossig (Rettungswache 2-, Nachbarbebauung Alte Kölner Straße 3- und Franziskusheim 4-geschossig) ist.

#### 6. Planungskonzept

Unsere Anregungen zu Ziffer 6 sind im Zusammenhang des vorgelegten möglichen Gebäudekonzept mit dem Vorentwurf des B-Plans 119 zu betrachten.

Wie vom Planungsbüro ausgeführt, besteht aktuell für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB richtet. Weiter wird ausgeführt, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden soll, dass sich die geplante Bebauung insgesamt bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung in die direkte Umgebung einfügt, so dass sie in etwa im Einklang mit § 34 BauGB stehen müsste. Der Vorentwurf des B-Plans trägt diesem Erfordernis in der derzeitigen Fassung jedoch nicht Rechnung, da die Angaben speziell zu Maß und Dimension der Neubebauung nicht ausreichend, zu unkonkret, nicht eindeutig und damit zu unbestimmt sind.

Das als Entwurf beigefügte mögliche Gebäudekonzept, welches zum jetzigen Zeitpunkt keine Verbindlichkeit besitzt, enthält schon in dem vorgelegten Planungsstand Ausgestaltungen, die deutlich über die Umgebungsbebauung hinaus gehen. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist geprägt durch 2- 4-geschossige Bebauung. Die derzeit im möglichen Gebäudekonzept „sugerierte“ Bebauung weist bis zu 7-geschossige Bebauung aus und ein endgültiges Gebäudekonzept könnte bei

gleichbleibender Geschossbebauung von bis zu 7 Geschossen noch deutlich über die im vorliegenden Gebäudekonzept angenommenen Höhen hinaus zulässig sein.

Diese bedenkliche Entwicklungsmöglichkeit ist dadurch begünstigt, dass der vorgelegte Vorentwurf des B-Plans 119 mangels konkreter Festlegung (z. B.) von Ergeschossfußbodenhöhe, Gebäudehöhen und -flächen so unverbindlich gestaltet ist, dass der Eindruck entsteht, dass dem möglichen Investor alle Möglichkeiten eingeräumt werden sollen, eine größtmögliche Ausnutzung von Flächen und Höhe zu ermöglichen. Das sollte dann aber offen kommuniziert werden. Der Vorentwurf des B-Plans lässt jedenfalls noch deutlich mehr zu, als in dem möglichen Gebäudekonzept suggeriert wird.

So liegt beispielsweise der 6-geschossige Baukörper von Haus B bereits in der vorliegenden Planung mit seiner Dachterrasse rd. 6 m höher als die Dachterrasse unseres Gebäudes [REDACTED]. Insbesondere die tiefergelegenen Geschosse unseres Gebäudes werden hierdurch massiv negativ von der möglichen neuen Bebauung tangiert und von einem Einfügen in die Nachbarbebauung kann in keiner Weise mehr die Rede sein.

Das ist allerdings (leider) noch nicht die ganze Wahrheit. Dadurch, dass im Entwurf des B-Plans keine Festlegungen von maximalen Höhen (m NHN) sondern nur die Geschossflächenzahlen (5-7) ausgewiesen wurden, ergeben sich je nach Gestaltung von Untergeschossen und Staffelgeschossen nochmal Veränderungsmöglichkeiten in der Höhe von 5-7 m. Dies kann durch evtl. höhere Geschosshöhen in Gewerbeeinheiten noch extremer werden.

Damit ist weder den Bestimmungen des § 34 BauGB noch des § 13a Rechnung getragen. Somit begegnet der Entwurf des B-Plans erheblichen rechtlichen Bedenken.

Wir regen deshalb an, im B-Plan genaue Festlegungen der maximalen Höhen mindestens von

- Attika Vollgeschoss
- Oberkante Staffelgeschoss
- Erdgeschossfußboden

in m NHN vorzunehmen, und zwar so, dass diese sich der Umgebungsbebauung (Gebäude Alte-Kölner-Str. 3/3a) anpassen. Damit wäre eine für Jedermann erkennbare Höhenfestlegung gewährleistet.

#### Haus A

- Attika Vollgeschoss 293,78 m NHN
- Oberkante Staffelgeschoss 296,86 m NHN
- Erdgeschossfußboden 283,86 m NHN

#### Haus B

- Attika Vollgeschoss 297,79 m NHN
- Oberkante Staffelgeschoss 300,87 m NHN
- Erdgeschossfußboden 283,86 m NHN

#### Haus C

- Attika Vollgeschoss 299,77 m NHN
- Oberkante Staffelgeschoss 302,87 m NHN
- Erdgeschossfußboden 283,86 m NHN

Darüber hinaus regen wir an, die Baugrenzen an den Entwurf des möglichen Gebäudekonzeptes anzupassen, was, sofern bereits ein Bauantrag auf der Basis des vorgelegten Entwurfs nach § 33 Absatz 3 BauGB gestellt ist, keine Beeinträchtigung für das beabsichtigte Vorhaben darstellt, aber deutlich mehr Transparenz, Klarheit und Besitzstandswahrung für die Nachbargrundstücke mit sich bringt.

Solche Festlegungen sind aufgrund des komplizierten Geländeverlaufs unumgänglich und schaffen, auch durch Angaben von maximalen Abgrabungshöhen, die Transparenz und vor allem die planungsrechtliche Bestimmtheit, die durch die veröffentlichte Planung nicht geschaffen wird/werden kann.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung sollte im Geltungsbereich dargestellt werden. Eine Befahrung mit dem Müllfahrzeug sehen wir als nicht gewährleistet.

Wir behalten uns eine Stellungnahme im weiteren Planverfahren nach Vorliegen der Entwässerungsplanung vor.

## 8. Auswirkungen

### 8.1 Verkehr

Durch die geplanten Nutzungen wird sich das Verkehrsaufkommen vergrößern. Durch die interne geplante Abbindung des privaten Konrad-Martin-Weges (mit verschiedenen Eigentümern) zu Sackgassen wird sich der Verkehrsfluss auch verändern. Dadurch ist nicht nur eine interne Verkehrsuntersuchung nach Rast 06, sondern eine gesamte Verkehrsuntersuchung bis zum Kreuzungsbereich Alte-Kölner-Straße/ B506 Gladbacher Straße erforderlich.

Wir gehen davon aus, dass die für das weitere Planverfahren angekündigte Verkehrsuntersuchung auf der Basis der vorliegenden Planung (ggfls. auf Basis des gestellten Bauantrags) und in Einklang mit der Stellplatzsatzung „Gesundheitscluster: Alte-Kölner -Straße“, also unter Einbeziehung der Heliosklinik, Rettungswache, Franziskus-Altenpflegeheim und den Wohnhäusern Alte-Kölner-Straße 3/3a und Konrad-Martin-Weg 1 erfolgt. Einem finanziellen Ablösen von evtl. notwendigen Stellplätzen sollte, *aufgrund der bestehenden Parkplatznot*, nicht zugestimmt werden.

Durch die geänderte Verkehrsführung der Erschließung sind in der Planung nach Rast 06 keine verkehrssicheren Straßen/Wege und keine Wendemöglichkeiten für gewerbliche Anliefer-, ÖPNV-, Entsorgungs-, Straßenreinigungs- oder Winterfahrzeugen vorhanden und somit nicht erschlossen. Der Park-Such-Verkehr wird im Konrad-Martin-Weg durch einen erhöhten Besucheranteil im Quartier zu nehmen. Auch hier besteht keine Wendemöglichkeit für PKW und ist somit auch nicht qualifiziert erschlossen.

### 8.2 Schall

Bei dem angekündigten Schallgutachten bleibt zu berücksichtigen, dass es sich um eine gewerbliche Tiefgarage handelt und, wie bereits ausgeführt, der Konrad-Martin-Weg eine Sackgasse ist, in dem keine Wendemöglichkeit besteht.

Zu den übrigen Ausführungen unter den Punkten 7 und 8 behalten wir uns eine ergänzende Stellungnahme (ggfls. im Offenlegungsverfahren nach §3 (2) BauGB) vor, wenn die Ergebnisse der angekündigten Gutachten und Stellungnahmen vorliegen.

Im Hinblick auf einen ggfls. bereits gestellten Bauantrag halten wir es unter Würdigung der angesprochenen Punkte zumindest für fraglich, ob den Anforderungen des § 33 Absatz 1, Ziffer 2 (Vorhaben darf den künftigen Festsetzungen des B-Plans nicht entgegenstehen) und 4 (Erschließung muss gesichert sein) als erfüllt angesehen werden können und somit auf jetziger Grundlage nicht genehmigt werden darf.

Deshalb bieten wir gerne an dieser Stelle eine offene und konstruktive Diskussion an, dessen Ziel es sein sollte, einen Plan zu schaffen, der konkretere, ausreichend bestimmte Festsetzungen enthält und eine für die unmittelbar betroffene Nachbarbebauung angemessene Höhenentwicklung aufweist.

Einem konstruktiven Dialog sehen wir mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Diverse Eigentümer des [REDACTED]

Wipperfürth, den 17.01.2021

