

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 119
„Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“

Begründung zur öffentlichen Auslegung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Januar 2022

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektbearbeitung:
Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung
Aliona Zirnova . M. Sc. Raumplanung

24. Januar 2021

INHALT

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG..... 4

2 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS..... 4

3 VERFAHRENSABLAUF 5

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT 6

 4.1 Landes- und Regionalplanung 6

 4.2 Flächennutzungsplan 7

 4.3 Natur- und Landschaftsschutz 7

 4.4 Gewässer/ Wasserschutz 8

 4.5 Bestehendes Planungsrecht 8

5 BESTEHENDE SITUATION 8

 5.1 Plangebiet 8

 5.2 Umgebung..... 8

 5.3 Verkehrserschließung 8

6 PLANUNGSKONZEPT 9

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN..... 10

 7.1 Urbanes Gebiet (MU) 10

 7.2 Maß der baulichen Nutzung 11

 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 13

 7.4 Verkehrsfläche 13

 7.5 Schallschutz 13

 7.6 Baugestalterische Festsetzungen 16

8 VER- UND ENTSORGUNG..... 17

9 AUSWIRKUNGEN 17

 9.1 Verkehr..... 17

 9.2 Immissionen 19

 9.3 Weitere Umweltbelange 20

10 VERWENDETE FACHGUTACHTEN 22

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“ soll auf der ca. 0,4 ha großen Fläche des ehemaligen Schwesternwohnheims zwischen der Alten-Kölner-Straße und dem Konrad-Martin-Weg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Gesundheits- und Wohnquartiers geschaffen werden.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der unmittelbaren Nähe zum Krankenhaus, der Rettungswache und einem Altenpflegeheim bietet sich das Plangebiet u.a. für die Ansiedlung von weiteren, ergänzenden Nutzungen aus dem Gesundheitsbereich an. Zudem sollen einige Wohneinheiten geschaffen werden, um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum in Innenstadtnähe zu entsprechen. Die Innenstadtnähe sowie die umgebende Bebauung lassen für die Neubebauung eine hohe bauliche Dichte und Höhenentwicklung zu.

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan dient daher der planungsrechtlichen Steuerung der baulichen Entwicklung in dem Gebiet.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung bzw. der Wiedernutzbarmachung des derzeit brachliegenden Areals innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient, soll bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung insgesamt insbesondere bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung in die direkte Umgebung einfügt, so dass ein funktional zusammenhängendes Gesundheitsquartier entsteht.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Zentralort Wipperfürth und grenzt an die Innenstadt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wipperfürth Flur 83 die Flurstücke 611, 1090, 1126, 1129, 1130, 1133 und 1137.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Alte-Kölner-Straße,
- im Osten durch die Bebauung Alte-Kölner-Straße 3 und 3a,
- im Süden durch das Franziskus-Heim und
- im Westen durch die HELIOS-Klinik sowie die Rettungswache begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

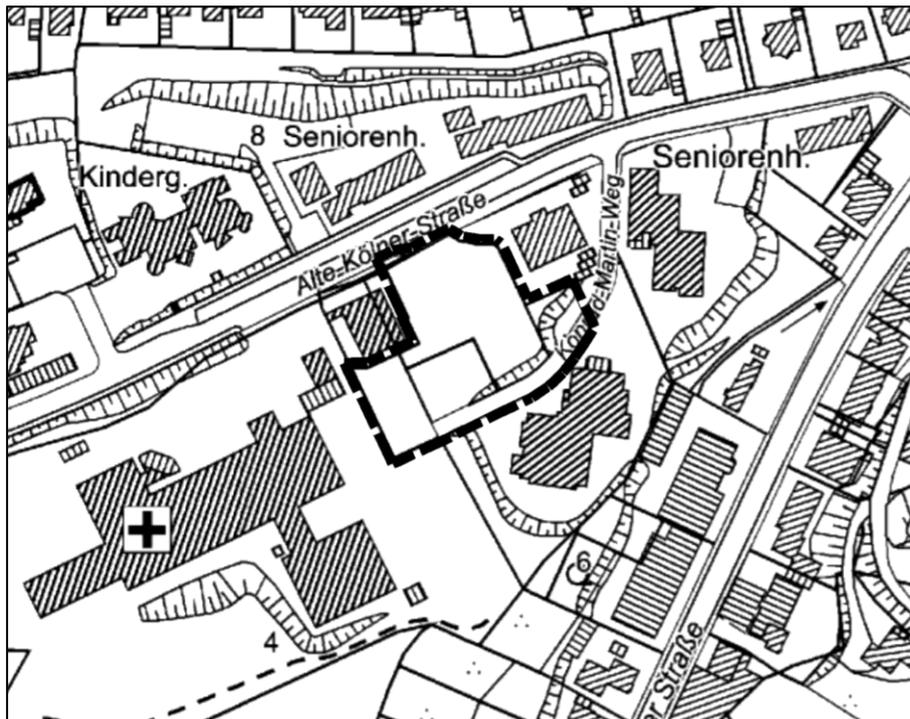


Abbildung 1: Übersichtsplan

3 Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.03.2021 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den gesamten Plangebietsbereich wird nach § 13a BauGB als Planverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Baugebietsfläche von circa 0,4 ha weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als

im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auszug aus der Niederschrift des Ausschusses für Stadtentwicklung am 24.03.2021:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße wird eingeleitet. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

2. Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes sind:

- *Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Gesundheitsquartieres*
- *Festsetzung von Art und Maß der Bebauung*
- *Festsetzung der zulässigen Nutzungen*

3. Städtebauliche Zielsetzung des Gesundheitsquartiers für die breitgefächerte Versorgung mit den genannten Schwerpunkten

- *Medizinische Versorgung über Arztpraxen*
- *Medizinische Handelsangebote*
- *Medizinische Dienstleister*
- *Medizinische Beratung*
- *Medizinische Angebote*
- *Gastronomie*

Auf den erfolgten Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde im Zeitraum von 06.12.2021 bis einschließlich 19.01.2022 die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und bekam die Gelegenheit mündlich oder schriftlich Ihre Anregungen zur Planung vorzutragen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planung informiert und konnten sich in Form von Stellungnahmen zur Planung äußern. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden einer Abwägung unterzogen und teilweise in die Planung eingearbeitet.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, d.h. der Landes- und Regionalplanung zu beachten. Demnach fließen die planerischen Vorgaben der Landesplanung (Ziele und Grundsätze) und der Regionalplanung (regionale Ziele) in die Bauleitplanung ein.

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08.02.2017 in Kraft. Mit Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie vom 17. April 2018 (MBL.NRW. Nr. 9 vom 20.04.2018) wurde das Verfahren zu seiner Änderung eingeleitet. Die Änderungen des Landesentwicklungsplanes traten am 06. August 2019 in Kraft. Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Siedlungsraum ausgewiesen.

Im aktuell gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (ehemals „Gebietsentwicklungsplan Region Köln“, in Kraft getreten am 21.05.2001) ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung folgende Nutzungen dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Die Ziele der Raumordnung werden somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt. Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wipperfürth stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar.

Das geplante Vorhaben ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Daher wird der FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Gewässer/ Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist aufgrund der baulichen Vorprägung als Innenbereich zu bewerten. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier daher nach § 34 BauGB. Das Plangebiet wurde ehemals für ein Schwesternwohnheim genutzt und liegt derzeit brach. Aufgrund der heterogenen umliegenden Nutzungsstruktur (Krankenhaus, Altenheim, Wohngebäude) ergibt sich auch nach aktuellem Planungsrecht die Zulässigkeit zur Umsetzung von gemischt genutzten Bauvorhaben.

5 Bestehende Situation

5.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf dem Areal des ehemaligen Schwesternwohnheims. Das fünfgeschossige Backsteingebäude wurde 2018 abgerissen. Seitdem stellt sich die Fläche als Brachfläche dar.

Für die innere Erschließung des Gebiets liegt der Konrad-Martin-Weg zum Teil im Plangebiet.

5.2 Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Im Westen grenzt das bis zu sechsgeschossige Gebäude der HELIOS-Klinik und die Rettungswache an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich das bis zu fünfgeschossige Seniorenpflegeheim „Franziskus-Heim“. Im Osten grenzt die drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung Alte-Kölner-Straße 3 und 3a und die viergeschossige Wohnbebauung Konrad Martin Weg 1 an. Im Norden verläuft die Alte-Kölner-Straße, welche auf der anderen Straßenseite durch weitere, dreigeschossige Wohnbebauung geprägt ist.

In nur 400 m Entfernung liegt der Kölner-Tor-Platz, welcher den Eingang zur Innenstadt kennzeichnet. Von hier an beginnt die Hochstraße, die ins Stadtzentrum führt.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen in der Umgebung und der Nähe zur Innenstadt bietet sich das Plangebiet für eine Nachverdichtung mit ergänzenden gesundheitlichen bzw. pflegerischen Nutzungen und Wohnnutzungen an.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den Konrad-Martin-Weg erschlossen. Von dort ist über die Alte-Kölner-Straße die Anbindung an die Gladbacher Straße (B 506) und damit an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Das Stadtzentrum ist fußläufig innerhalb von ca. neun Minuten, der Busbahnhof innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Dr.-Leo-Zorn-Platz“, die nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt auf der Gladbacher Straße liegt und von den Buslinien 426 (Bergisch Gladbach (S), Wipperfürth Busbahnhof), 427 (Bergisch Gladbach (S), Wipperfürth Busbahnhof) und 429 (Biesfeld, Wipperfürth Busbahnhof) angefahren wird.

Darüber hinaus wird das Seniorenpflegeheim Franziskus-Heim sowie das HELIOS Krankenhaus vom „Bürgerbus“ angefahren. Die feste Route des Busses mit insgesamt 46 Haltestellen im Stadtgebiet führt über den Konrad-Martin-Weg.

Die Alte-Kölner-Straße verfügt über separate Gehwege. Der Radverkehr wird hier in der Fahrbahn abgewickelt.

6 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht in Ergänzung zu den in der Umgebung bestehenden gesundheitlichen und pflegerischen Nutzungen sowie Wohngebäuden die Errichtung eines gemischtgenutzten Gesundheits- und Wohnquartiers in Form von drei solitären Einzelgebäuden vor.

Die Gebäude sind mit fünf bis sieben Vollgeschossen bebaubar. Als Dachform wird entsprechend der Umgebungsbebauung ein Flachdach vorgesehen. In den beiden südlichen Gebäuden sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzungen geplant. Die Erdgeschosse sollen gewerbliche oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen aufnehmen, die das Wohnen nicht stören. In dem an der Alte-Kölner-Straße vorgesehenen Gebäude sind weitere, insbesondere gesundheitsbezogene Nutzungen wie Arztpraxen sowie weitere Wohnnutzungen geplant.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt hauptsächlich über den Konrad-Martin-Weg, welcher im Osten und Süden am Plangebiet entlang verläuft. Es ist von den Eigentümern des Privatweges geplant den Konrad-Martin-Weg im Plangebiet enden zu lassen, so dass künftig neben dem Plangebiet lediglich die Stellplatzanlage des Seniorenheims angefahren werden kann. Die Durchfahrt zum westlich angrenzenden Krankenhausparkplatz soll an dieser Stelle unterbrochen werden, um den Durchgangsverkehr zum Krankenhaus entlang des Seniorenheims zu unterbinden. Das Krankenhaus bzw. die Parkplatzfläche bleibt weiterhin über die Alte-Kölner-Straße erschlossen. An der Abbindungsstelle kann auf der privaten Grundstücksfläche eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge, wie Müll-, Feuerwehr- und Lieferfahrzeuge, auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt und freigehalten werden.

Die für die geplanten Nutzungen notwendigen Stellplätze können größtenteils in einer Tiefgarage sowie teilweise oberirdisch untergebracht werden. Die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereichs der Tiefgarage ist im Osten, entlang des Konrad-Martin-Wegs verortet. Bei der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie deren Lage sind die Anforderungen gemäß der im April 2020 rechtskräftig gewordenen Satzung der Hansestadt Wipperfürth über die notwendigen

Stellplätze (Stellplatzsatzung) nach § 7 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) in Verbindung mit § 48 Bauordnung NRW (BauO NRW) für den Bereich „Gesundheitscluster: Alte-Kölner-Straße“ einzuhalten. Die genaue Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den tatsächlichen zukünftigen Nutzungen und wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Urbanes Gebiet (MU)

Zur Umsetzung des geplanten Nutzungsmixes aus Wohnen, Gewerbe/ Dienstleistung, Arztpraxen und Einzelhandel wird die Art der Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO sollen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dienen.

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Da das Plangebiet nicht im Zentralen Versorgungsbereich liegt und die Innenstadt in ihrer Funktion erhalten und vor Kaufkraftverlust geschützt werden soll, sind die im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher unter Anwendung des § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sollen Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten aus dem Gesundheitssektor bilden:

- Apotheken (WZ¹ 47.73)
- medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74).

Zur Einschränkung des Kunden- und Lieferverkehrs wird die Größe der Einzelhandelsbetriebe auf jeweils 100 m² Verkaufsfläche beschränkt. So wird das Angebot des Gesundheitsquartiers erweitert und die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Plangebiet und außerhalb sichergestellt.

Die gemäß § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Anwendung des § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für Vergnügungsstätten typische gestalterische Baumaßnahmen (ag-

¹Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Wiesbaden

gressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung) stehen der besonderen Standortqualität des Plangebietes zwischen dem Krankenhaus, Seniorenheim und Wohngebäuden entgegen und entsprechen nicht dem Nutzungsspektrum eines Gesundheits- und Wohnquartiers. Zudem soll einer Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust, der im Umfeld oftmals mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergeht, entgegengewirkt bzw. generell vermieden werden.

Das Plangebiet wird unter Anwendung des § 1 Absatz 4 Nr. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen in zwei Gebiete gegliedert: MU1 im Norden an der Alten-Kölner-Straße und MU2 im Süden am Konrad-Martin-Weg. Gemäß § 6a Absatz 4 Nr. 2 wird festgesetzt, dass im MU2 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind, um in diesem von der Alten-Kölner-Straße abgewandten Teil des Plangebiets zur Befriedigung der bestehenden Wohnraumnachfrage in zentraler Lage die Errichtung von Wohnungen zu unterstützen, um so der aktuellen Wohnraumnachfrage zu genügen. In den Erdgeschosszonen sollen sich die in einem Urbanen Gebiet sonstigen zulässigen und der Öffentlichkeit dienenden Nutzungen und Anlagen ansiedeln, wie Arztpraxen, Büros oder eine Tagespflege. Im MU1 wird keine vertikale Gliederung der Nutzungen getroffen. Hier sollen sich zur Wahrung der Zweckbestimmung alle in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen ansiedeln können.

Mit diesem Nutzungsspektrum wird die Vorprägung der Umgebung durch das bereits vorhandene Gesundheitscluster aus Krankenhaus und Seniorenheim sowie Wohnnutzungen aufgegriffen, zu einem Gesundheits- und Wohnquartier erweitert und qualitativ bereichert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

GRZ / GFZ

Innerhalb des Baugebietes wird eine GRZ (§ 19 Absatz 2 BauNVO) von 0,9 und eine GFZ (§ 20 Absatz 2 BauNVO) von 3,0 vorgegeben. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht einer für die Zentralität des Standortes angemessenen Bebauungsdichte. In der GRZ mitenthalten ist gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO die Versiegelung der Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Mit der GRZ, die im Vergleich zum Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete um 0,1 erhöht wird, soll sichergestellt werden, dass eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage mit genügend Stellplätzen errichtet werden kann. Dadurch werden die umliegenden Gebiete weniger durch Parksuchverkehr gestört und der vorherrschende Parkdruck wird nicht verstärkt. Darüber hinaus ist der Ausbau von breiten, barrierefreien Wegen und großzügigen Plätzen, als zukünftige Quartiersmitte, im Plangebiet von besonderer Bedeutung, wofür ebenfalls eine größere Versiegelung angenommen werden kann.

Die festgesetzte GFZ von 3,0 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Durch die festgesetzte GFZ kann im Baugebiet insgesamt bis zu 11.280 m² Geschossfläche realisiert werden. Durch die Festsetzung, dass im MU2 oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind, könnte bei vollständiger Ausnutzung der GFZ bis 6.270 m² Geschossfläche zur Wohnnutzung entstehen. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt, soll die weitere Nutzungsstruktur nicht weiter definiert werden, um eine an zukünftigen Bedarfen orientierte Entwicklung zu ermöglichen.

Anzahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der Höhenentwicklung und zur Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan gemäß § 20 Absatz 1 BauNVO die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen mit fünf, sechs und sieben Vollgeschossen als Höchstmaß fest.

Um das Potential der Innenentwicklung möglichst auszuschöpfen sieht der Bebauungsplan eine höhere Geschossigkeit als in der Umgebung vor. Die drei geplanten Baukörper werden von Ost nach West jeweils um ein Vollgeschoss gestaffelt. Das niedrigste Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen wird im Osten, in unmittelbarer Nähe zu dem drei- bis fünfgeschossigen Wohnhaus Alte-Kölner-Straße Nr. 3/ 3a und das höchste Gebäude mit maximal sieben Vollgeschossen im Westen, zwischen dem bis zu fünfgeschossigen Franziskus-Heim und dem sechsgeschossigen HELIOS-Krankenhaus, des Plangebiets verortet.

Gebäudehöhen

Um die Höhe der Neubebauung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhenull (NHN). Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes. Im Bereich von Terrassen gilt die Brüstungsoberkante der Absturzsicherung als oberer Bezugspunkt.

Für die einzelnen Baufenster werden die maximalen Höhen der Gebäudeoberkanten entsprechend der vorgesehenen Geschossigkeiten festgesetzt. Für das östliche Gebäude wird eine maximale Höhe von 302,00 m über NHN festgesetzt. Orientiert an dem Geländeniveau des Konrad-Martin-Wegs kann das Gebäude eine absolute Höhe von ca. 19,0 m erreichen. Für das nördliche Baufenster wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf 305,00 m über NHN festgesetzt, was bezogen auf die Geländehöhe des Konrad-Martin-Wegs einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 22,0 m entspricht. Das westliche und höchste Gebäude im Plangebiet hat eine maximale Höhenfestsetzung von 308,00 m über NHN. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von maximal ca. 25,0 m.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO durch un-

tergeordnete und technische Dachaufbauten (wie Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese, mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Technische Aufbauten wirken sich wegen ihrer geringen Ansichtsfläche kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus und erzeugen keine zusätzlichen Geschossflächen. Das Orts- und Landschaftsbild bleibt somit trotz der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen baulicher Anlagen gewahrt. Um dies zu sichern, ist der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche auf insgesamt 30 % beschränkt.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 BauNVO werden entsprechend dem Planungskonzept überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden drei Baufelder gebildet. Der entstehende Zwischenraum wird von Bebauung freigehalten und kann beispielsweise für Wege, Spielplätze und Quartiersplätze gesichert werden.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Gesimse, Dachvorsprünge) sowie Vorbauten (wie Erker, Balkone) um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese keine eigenen Abstandsflächen auslösen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Absatz 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Dadurch entsteht die vorgesehene aufgelockerte Bebauung mit drei solitären Baukörpern, die auch für die umgebende Bestandsbebauung weitestgehend prägend ist.

7.4 Verkehrsfläche

Der Konrad-Martin-Weg, der teilweise im Süden den Plangebietes verläuft wird zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie des Seniorenheimes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Straßenführung sowie Breite der Verkehrsfläche entspricht dem aktuellen Straßenverlauf.

7.5 Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Januar 2021) erstellt, um die zu erwartenden Geräuschimmissionen aus öffentlichen Verkehrsanlagen (Straßenverkehrslärm) sowie von technischen Anlagen (Gewerbelärm) zu ermitteln und zu bewerten.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Bewertung/ Analyse nach DIN 18005

An den Gebäuden entlang der Gladbacher Straße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Analysefall, also ohne die Berücksichtigung des Bebauungsplans, überschritten. Im Verlauf der Gladbacher Straße zwischen Alte-Kölner-Straße und Ringstraße wurden die höchsten Beurteilungspegel mit bis zu 72/64 dB(A) tags/nachts errechnet. Damit ist die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts in diesem Abschnitt bereits im Analysefall überschritten.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall steigen die Beurteilungspegel im Verlauf der Alte-Kölner-Straße in einer wahrnehmbaren Größenordnung auf maximal 61/53 dB(A), im Einflussbereich der Gladbacher Straße sind bis zu 63/56 dB(A) möglich. Im Verlauf der Gladbacher Straße beträgt der Anstieg der Lärmbelastung jedoch in der Regel unter 1 dB(A). Lediglich im Umfeld der Einmündung Alte-Kölner-Straße ist eine rechnerische Zunahme um bis zu ca. 2 dB(A) möglich. Die Beurteilungspegel liegen in der Regel zwischen 69/61 und bis zu 72/64 dB(A) im Nahbereich des Knotenpunktes. Im Einzelfall ist im Erdgeschoss an nahe der Fahrbahn stehenden Gebäuden bis zu 64,4 dB(A) nachts möglich. Die Obergrenze für dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse von 75/65 dB(A) wird jedoch nicht überschritten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist tagsüber im Außenwohnbereich mit Beurteilungspegeln von bis zu 65 dB(A) im Einwirkungsbereich der Gladbacher Straße zu rechnen. Zwischen den Gebäuden, im Bereich der geplanten Aufenthaltsflächen liegen die Beurteilungspegel tagsüber zwischen 50 und 55 dB(A). Die Fassadenpegel an den geplanten Gebäuden (Baugrenze) liegen ab dem 1. Obergeschoss bei maximal tags 58/ nachts 50 dB(A) im Bereich der Alten-Kölner-Straße. An den straßenabgewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel bei maximal 52/45 dB(A).

Die DIN 18005 sieht für die Nutzungsart eines Urbanen Gebietes keine Orientierungswerte vor. Als Orientierung wird empfohlen, analog zur Verwaltungsvorschrift für technische Anlagen den Orientierungswert für Mischgebiete am Tag um 3 dB(A) zu erhöhen und im Nachzeitraum den Wert für Mischgebiete unverändert zu übernehmen. Daraus ergeben sich Orientierungswerte von 63/50 dB(A) tags/nachts für MU-Gebiete. Diese Werte werden an allen für eine Wohnnutzung vorgesehenen Geschossen nicht überschritten. Es ist zu berücksichtigen, dass bei Pegeln von mehr als 62 dB(A) zwischenmenschliche Kommunikation nur mit deutlich angehobener Stimme möglich ist. Dieser Sachverhalt ist bei einer Nutzung bis zum 4. Obergeschoss zu berücksichtigen.

Prüfung der möglichen Schallminderungsmaßnahmen für den Innenbereich

Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete werden nicht überschritten, dennoch sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich sind dabei die folgenden Handlungsoptionen zu prüfen:

- Einhalten von Mindestabständen,
- differenzierte Ausweisung von Baugebieten,

- aktive Schallschutzmaßnahmen,
- passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Einhalten von Mindestabständen scheidet als Lösungsansatz aus. Durch ein weiteres Abrücken der Bebauung von der Gladbacher Straße bzw. Alten-Kölner-Straße würde sich der bebaubare Bereich Plangebiets erheblich verkleinern, was der geplanten Nachverdichtung und Revitalisierung der Brachfläche entgegensteht. Darüber hinaus würde die bisher vorhandene Bauflucht entlang der Straßen dadurch unterbrochen werden und das Straßenbild beeinträchtigen.

Eine differenzierte Ausweisung von Baugebieten innerhalb des Plangebietes, entspricht nicht der geplanten Nutzungsdurchmischung. Darüber hinaus ist die festgesetzte Art der Nutzung „Urbanes Gebiet“ gemäß den Orientierungswerten der TA-Lärm die lärmunempfindlichste Nutzungsart, in der Wohnnutzung verortet werden kann. Die nächste, weniger empfindliche Art der Nutzung wäre die Festsetzung eines Gewerbegebietes, was nicht den geplanten Nutzungen entspricht und sich nicht in die eher durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügt. Das Ziel der Planung ist es, durch Nachverdichtung ein Gesundheits- und Wohnquartier als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, auch um den aktuellen Wohnraumbedarf im Stadtgebiet gerecht zu werden. Obgleich eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärmimmissionen besteht, wird die Innenentwicklung gegenüber einer Außenentwicklung der Vorrang gegeben. Dies ist ein wesentlicher Beitrag zur weiteren Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit auch zum Boden- und Klimaschutz.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form einer Lärmschutzwand in Richtung Gladbacher Straße oder entlang der Alten-Kölner-Straße, sind städtebaulich für das Plangebiet nicht geeignet, da eine solche Anlage das geplante und in der Umgebung vorhandene Ortsbild massiv beeinträchtigen sowie die geplante Bebauung von der Umgebung unverhältnismäßig abschotten würde. Eine Lärmschutzwand müsste, um alle Geschosse zu schützen, eine Höhe von bis zu rund 20,0 m über dem Straßenniveau erreichen, was städtebaulich offensichtlich unverträglich ist. Darüber hinaus wäre dies angesichts der Einhaltung der Orientierungswerte als unverhältnismäßig anzusehen.

Für das Plangebiet kommen somit aus städtebaulichen Gründen nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Zum Schutz der Wohnruhe und zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden nach den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018), die damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt wird, festgesetzt.

Entsprechend den gemäß DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan gekennzeichnet. Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt jedoch die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im

Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher wird festgesetzt, dass auch ein geringeres Bauschalldämmmaß ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

Für Schlafräume im Sinne der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer, Gästezimmer und Ähnliches) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) nachgewiesen werden.

Schallminderungsmaßnahmen für den Außenbereich

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden in den möglichen Außenwohnbereichen tagsüber teilweise Pegel von mehr als 62 dB(A) prognostiziert. Die aktuelle Rechtsprechung zum zulässigen Dauerschallpegel für Außenwohnbereichsflächen besagt, dass Dauerschallpegel von 62 dB(A) hinnehmbar seien, da dieser Wert die Schwelle markiere, bis zu der unzumutbaren Störung der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten seien. Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor unzumutbarer Lärmbeeinträchtigung wird daher festgesetzt, dass für die Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, die die Einhaltung des Beurteilungspegels sicherstellen.

Gewerbelärm

Neben den Verkehrslärmgeräuschen, die nach der DIN 18005 zu bewerten sind, wurden in der schalltechnischen Untersuchung auch die gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilenden Immissionen von technischen Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ermittelt und bewertet.

Wesentliche Schallquelle der untersuchten Nutzungen stellen die Fahrbewegungen auf den im Plangebiet geplanten und den in der Umgebung bestehenden Parkplätzen, die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage, die Fahrbewegungen der Rettungsfahrzeuge der angrenzenden Rettungswache und die Anlieferung der HELIOS-Klinik und des Franziskus-Heims dar. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten im Plangebiet und in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind bezogen auf den Gewerbelärm daher nicht erforderlich.

7.6 Baugestalterische Festsetzungen

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen können gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW im Interesse der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung baugestalterische Festsetzungen getroffen werden. Unter Anwendung dieser Möglichkeit wird, orientiert an der Umgebungsbebauung, die zulässige Dachform –Flachdach– festgesetzt. Als Flachdach gelten Dachflächen, die eine Dachneigung von 0° bis 5° aufweisen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den im Konrad-Martin-Weg bestehenden Kanal erfolgen.

Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in das bestehende Kanalnetz geleitet werden. Die Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet und geprüft.

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Fernwärme und Telekommunikation kann über einen Anschluss an die in der Alten-Kölner-Straße oder im Konrad-Martin-Weg bestehenden Leitungen erfolgen.

Zur Abfallentsorgung wird durch die geplante Dimensionierung des Konrad-Martin-Wegs sowie der privaten Wendemöglichkeit an der Abbindungsstelle sichergestellt, dass 3-achsige Müllfahrzeuge weiterhin das Seniorenheim sowie das Plangebiet anfahren können.

9 Auswirkungen

9.1 Verkehr

Durch die geplanten Nutzungen des Gesundheits- und Wohnquartiers kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung vergrößern wird. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist und ob diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, wurde eine Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Januar 2022) durchgeführt.

Das aktuelle Verkehrsaufkommen wurde an den Knotenpunkten

- KP 1: Alte-Kölner-Straße / Gladbacher Straße (B 506)
- KP 2: Alte-Kölner-Straße / Konrad-Martin-Weg

im Rahmen einer Knotenstromerhebung erfasst. Für den Prognose-Planfall wurde das Verkehrsaufkommen aus dem Prognose-Nullfall (mit allgemeiner Verkehrsentwicklung) mit dem Neuverkehr des geplanten Vorhabens überlagert. Der Neuverkehr des Bauvorhabens wurde auf der Grundlage gebräuchlicher Kennziffern bezogen auf die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet möglichen Nutzungen prognostiziert. Zur Bewertung der Verkehrssituation wurden die verkehrstechnische Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der dafür vorgesehenen Verfahren aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015 berechnet.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass das heutige Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt KP 1 (Alte-Kölner-Straße / Gladbacher Straße (B 506)) in der morgendlichen Spitzenstunde mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann das heutige Verkehrsaufkommen mit einer

ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden. Die verkehrstechnischen Berechnungen für den Knotenpunkt KP 2 (Alte-Kölner-Straße / Konrad- Martin-Weg) zeigen, dass das heutige Verkehrsaufkommen sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

- Für den Prognose-Nullfall wird von einem Zuwachs der allgemeinen Verkehrsnachfrage in Höhe von 5 % ausgegangen. Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt KP 1 (Alte-Kölner-Straße / Gladbacher Straße (B 506)) in der morgendlichen Spitzenstunde mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist durch den allgemeinen Zuwachs des Verkehrsaufkommens mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) zu rechnen. Die verkehrstechnischen Berechnungen für den Knotenpunkt KP 2 (Alte-Kölner-Straße / Konrad- Martin-Weg) zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.
- Durch das Vorhaben ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens um insgesamt 1.872 Kfz-Fahrten/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde ist insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 169 Kfz-Fahrten/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 115 Kfz-Fahrten/h zu erwarten.
- Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen (inkl. Vorhaben) am Knotenpunkt KP 1 (Alte-Kölner-Straße / Gladbacher Straße (B 506)) in der morgendlichen Spitzenstunde nur mit einer mangelhaften Qualität des Verkehrsablaufs (QSV E) abgewickelt werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist für das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer ungenügenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV F) zu rechnen. Der Knotenpunkt ist demnach überlastet. Die verkehrstechnischen Berechnungen für den Knotenpunkt KP 2 (Alte-Kölner-Straße / Konrad- Martin-Weg) zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen (inkl. Vorhaben) sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.
- Es zeigt sich, dass bereits im Prognose-Nullfall Maßnahmen erforderlich werden, um eine mindestens ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) am Knotenpunkt KP 1 zu gewährleisten.
- Für die Variante 1 (Erweiterung der vorfahrtgeregelten Einmündung um separate Fahrstreifen für einzelne Fahrbeziehungen) zeigen die verkehrstechnischen Berechnungen insbesondere in Spitzenstunde am Nachmittag nur marginale rechnerische Verbesserungen. In der morgendlichen Spitzenstunde kann die Qualität des Verkehrsablaufs zwar auf eine ausreichende Qualitätsstufe (QSV D) verbessert werden. In der nachmittäglichen Spitzenstunde ist allerdings weiterhin mit einer Überlastung zu rechnen (QSV F).

- Für die Variante 2 (Signalisierung des Knotenpunktes) zeigen die verkehrstechnischen Berechnungen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen (inkl. Vorhaben) am Knotenpunkt KP 1 (Alte-Kölner-Straße / Gladbacher Straße (B 506)) in der morgendlichen Spitzenstunde mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer rechnerisch ausreichenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV D) abgewickelt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann. Die Einmündung des Konrad-Martin-Weges in die Alte-Kölner-Straße ist uneingeschränkt leistungsfähig. Am Knotenpunkt Alte-Kölner-Straße / Gladbacher Straße (B 506) ist zur verträglichen Abwicklung des Verkehrsaufkommens die Herstellung einer Lichtsignalanlage erforderlich.

Wie in Kapitel 6 erwähnt, soll der im östlichen Teilbereich nicht öffentliche Konrad-Martin-Weg zukünftig abgebunden werden und nicht wie bisher von Osten bis zum Krankenhausparkplatz führen, um den Durchgangsverkehr zum Krankenhaus am Seniorenheim entlang zu unterbinden. Das Krankenhaus bleibt weiterhin über die Alte-Kölner-Straße erschlossen. An der Abbindungsstelle soll eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge, wie Müll-, Feuerwehr- und Lieferfahrzeuge, auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt und freigehalten werden.

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 RAS 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 des Krankenhauses mit ca. 90 Stellplätzen nicht erwartet.

Die Abbindung des Konrad-Martin-Wegs hat auch Auswirkungen auf die Route des Bürgerbusses, der am Seniorenheim und am Krankenhaus hält. Beide Haltepunkte sollen im Interesse der Anlieger und Eigentümer der Wegeparzellen weiterhin angefahren werden. Daher wird die dauerhafte Befahrbarkeit und auch die Bereitstellung einer Wendemöglichkeit für den Bürgerbus außerhalb des Bebauungsplanes geregelt. Durch die fehlende Wegeverbindung und das notwendige Wenden am Ende des Konrad-Martin-Weges ist mit einer geringen Fahrtzeitverlängerung zu rechnen.

9.2 Immissionen

Schallimmissionen

Zur Einschätzung der zu erwartenden Schallimmissionen nach Umsetzung des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Januar 2022) durchgeführt. Hierbei wurden sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen durch Straßenverkehr oder angrenzende Gewerbebetriebe als auch die voraussichtlich vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen untersucht.

Als mögliche Lärmquellen im Plangebiet wurde insbesondere der entstehende Verkehrslärm durch Kunden, Beschäftigte und Bewohner vor allem im Ein- und Ausfahrtsbereich der geplanten Tiefgarage identifiziert. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Richtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebiets jedoch eingehalten.

Von den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen wurde lediglich der Straßenverkehrslärm als beeinträchtigend festgestellt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, die in Kapitel 7.5 näher beschrieben sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.

Lichtimmissionen

Die durch die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage, insbesondere in den Abendstunden verursachten Lichtimmissionen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die östlich angrenzende Wohnbebauung verträglich. Durch die festgesetzte Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt am östlichen Rand des Plangebietes wird das östlich angrenzende Wohngebäude voraussichtlich nicht durch Scheinwerfer der ausfahrenden Fahrzeuge betroffen. Um eine Belastung durch Lichtimmission zu verhindern kann bei der weiteren, detaillierten Planung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt bzw. der Rampenanlage, z.B. die Fahrtrichtung i. V. m. der Rampenneigung optimiert werden. Eine Reduzierung der Lichtimmissionen wäre auch durch eine langgestreckte Bepflanzung entlang des Konrad-Martin-Weges möglich.

Die von den Einsatzfahrzeugen der angrenzenden Rettungswache ausgehenden Lichtimmissionen („Blaulicht“) dienen der öffentlichen Sicherheit und Gefahrenabwehr und sind auf öffentlichen Verkehrswegen zu dulden. Aus nachbarschaftlicher Rücksichtnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Lichtsignale der Einsatzfahrzeuge erst beim Verlassen des Grundstückes der Rettungswache eingeschaltet werden, so dass für das geplante Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

9.3 Weitere Umweltbelange

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner GbR, Dezember 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden:

1. Bauzeitenbeschränkung: Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsche und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum

vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG) erfolgen.

2. Werden während der Arbeiten Tiere angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.
3. Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, müssen direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter vermieden werden. Eine Beleuchtung der sich auf der Vorhabenfläche befindlichen Vegetationsstrukturen muss vermieden werden. Lampen mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) sollten vermieden werden.

Die ersten beiden Vermeidungsmaßnahmen sind bereits durch das Bundesnaturschutzgesetz vorgeschrieben. Im Bebauungsplan werden diese deswegen lediglich als Hinweis aufgenommen. Die dritte Vermeidungsmaßnahme wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Darüber hinaus wird allgemein empfohlen, Quartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten sowie Nistkästen für gebäudebezogene und höhlenbewohnende Vogelarten an dem Neubau oder in der näheren Umgebung an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals baulich genutzte Brachfläche bzw. Baustelle. Das Gelände ist uneben mit Hängen und exponierten Schiefergestein. Nennenswerte Grünstrukturen, die einen positiven Effekt auf die bestehende und auf die zukünftige Bebauung haben, sind nicht vorhanden. Lediglich an den Rändern des Plangebiets befinden sich eine Hecke im Norden und Gehölze im Osten.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,9 bleiben zukünftig mindestens 376 m² Fläche unversiegelt, die begrünt und bepflanzt werden können. Aufgrund der bereits vorhandenen starken anthropogenen Prägung der Fläche wird keine Verschlechterung des Zustandes der Natur und Landschaft erwartet.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Wuppertalung mit Wippermulde, die direkte Umgebung ist jedoch durch Bebauung geprägt und bildet keinen schützenswerten Landschaftsraum.

Boden und Fläche

Aufgrund der baulichen Vornutzung des Plangebiets kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktion durch anthropogene Einwirkungen eingeschränkt ist. Durch die Nachverdichtung und Revitalisierung der Brachfläche werden Flächen im Außenbereich geschont. So wird dem planerischen Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB Rechnung getragen.

Da das Grundstück derzeit jedoch nicht bebaut ist und lediglich kleinteilige Restversiegelungen der ehemaligen Nutzung vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans eine geringfügige Verschlechterung für das Schutzguts Boden zu erwarten ist.

Für das Schutzgut Fläche ergibt sich vor allem aufgrund geplanten städtebaulichen Dichten, der vorhandenen Erschließung und der integrierten Lage im Stadtgefüge keine Verschlechterung im Vergleich zum Ist-Zustand. Ein alternativer Standort für die Planung, auf einer nicht brachliegenden Fläche, würde voraussichtlich zu einer erheblichen Verschlechterung für beide Schutzgüter führen.

Wasser

Oberflächengewässer oder Hochwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet ist bereits für Schmutz- und Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Da das Grundstück derzeit brachliegt und nur teilweise Restversiegelung der ehemaligen Nutzung vorhanden ist, wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans eine Situationsverschlechterung für die Grundwasserbildung entstehen, die jedoch aufgrund der baulichen Vornutzung geringfügig ist.

Klima und Luft

Eine nennenswerte durch die geplante Bebauung bewirkte Beeinträchtigung der Klimafunktion ist nicht zu vermuten, da in der Vergangenheit das bestehende Areal keinen wesentlichen Beitrag zur Klimabildung geleistet hat. Jedoch ist davon auszugehen, dass die modernen Gebäude unter Einsatz aktueller Materialien und Techniken und unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2021) eine günstige Klimabilanz aufweisen werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder näherer Umgebung sind keine Denkmäler bekannt.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

10 Verwendete Fachgutachten

- Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) im Rahmen der Aufstellung des einer Bebauungsplanes Nr. 119 „Gesundheitsquartier“ Alte-Kölner-Straße, 51688 Wipperfürth, Hagen im Dezember 2021
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“ in Wipperfürth, Bochum im Januar 2022
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Schaltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“ in Wipperfürth, Bochum im Januar 2022