

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung	2
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1.2 Bericht über die Ausführung von Beschlüssen	
Mitteilung M/2022/877	4
TOP Ö 1.4.1 Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße	
Vorlage V/2022/544	14
Anlage 1 V/2022/544	24
Anlage 2 V/2022/544	29
Anlage 3 V/2022/544	34
Anlage 4 V/2022/544	35
Anlage 5 V/2022/544	36
TOP Ö 1.4.2 Planung zur qualitativen Neugestaltung des innerstädtischen Bereichs „Ellers Ecke“	
Vorlage V/2022/545	58
Anlage 1 V/2022/545	62
Anlage 2 V/2022/545	63
Anlage 3 V/2022/545	67
TOP Ö 1.9.1 Haushaltsplanung 2022,	
Mitteilung M/2022/879	68



EINLADUNG

Sitzung:	Ausschuss für Stadtentwicklung V/6
Sitzungstag:	Mittwoch, den 02.02.2022
Sitzungsort:	Alte Drahtzieherei, Wupperstraße 8, 51688 Wipperfürth
Beginn:	17:00 Uhr

TAGESORDNUNG

1 Öffentliche Sitzung

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

1.1.1 Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner

1.1.2 Einwohnerfragestunde

1.1.3 Anerkennung der Tagesordnung

1.2 Bericht über die Ausführung von Beschlüssen M/2022/877

1.3 Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 3 GO NW

1.4 Beschlüsse

1.4.1 Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Zustimmung zum Entwurf
V/2022/544

1.4.2 Planung zur qualitativen Neugestaltung des innerstädtischen Bereichs „Ellers Ecke“
1. Zustimmung zum Entwurf
2. Zustimmung zur Mitteleinplanung für den Haushalt 2022
V/2022/545

1.5 Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss

1.6 Empfehlungen an den Rat

1.7 Anfragen

1.8 Anträge

1.9 Mitteilungen

1.9.1 Haushaltsplanung 2022,
 hier: Teilplan 1.09.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen
 M/2022/879

1.10 Verschiedenes

gez. Hermann-Josef Bongen
-Vorsitzender-



Bericht über die Ausführung von Beschlüssen

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	02.02.2022	Kenntnisnahme

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan:

Sitzung ASU IV / 21 vom 19.09.2018

1.4.5

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth, 8. Änderung Bereich Reinshagensbusch

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

➔ Das Verfahren läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 Reinshagensbusch. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 15.11.2021 bis 17.12.2021. Die Abwägung wird voraussichtlich in der Fachausschuss-Sitzung am 30.03.2022 erfolgen. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 21 vom 19.09.2018

1.4.6

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth, 9. Änderung Bereich Wolfsiepen

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

➔ Steht im direkten Zusammenhang mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Landesplanerische Anfrage ist bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 21 vom 19.09.2018

1.4.11

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth, 10. Änderung Bereich Nördlich Münte

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

➔ Steht im direkten Zusammenhang mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Landesplanerische Anfrage ist bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 31 vom 16.09.2020

1.4.5

Flächennutzungsplan, 11. Änderung Bereich Am Stauweiher-Ost

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

➔ Das Verfahren läuft parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 Am Stauweiher und wird erst weitergeführt, wenn das entsprechende Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Bebauungspläne:

Sitzung ASU III / 8 vom 22.06.2011

1.4.5

Bebauungsplan Nr. 45.1 Kupferberg-Grube

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Städtebaulichen Zielen
3. Zurückstellung der Bauvoranfrage

➔ Ungeklärt ist weiterhin die unzureichende Erschließung. Die Stadtverwaltung befindet sich im Austausch mit möglichen Projektentwicklern. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU III / 15 vom 20.03.2013

1.4.3

Bebauungsplan Nr. 48.1+2, Gewerbe West - Bahnhofsareal

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Fortführung des Verfahrens

➔ Die Initiative des Landes Bau.Land.Partner soll für die Stadtverwaltung die Koordination zwischen den Grundstückseigentümern im Bahnhofsareal übernehmen. Auf Grund der Pandemischen Lage verlaufen die Gespräche derzeit sehr zögerlich. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 08 vom 09.12.2015

1.4.1

Bebauungsplan Nr. 104 Thier-West (Aherbusch)

Antrag der WEG mbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Johann-Wilhelm-Roth-Straße

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Städtebaulichen Zielen

- ➔ Angedacht ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Realisierung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Eine entsprechende Landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln wurde gestellt. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 11 vom 15.09.2016

1.4.2

Bebauungsplan Nr. 108 Unterer Siebenborn

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen

- ➔ Die Planungen des Antragstellers ruhen derzeit, daher wird das Bebauungsplanverfahren aktuell nicht weiter vorangetrieben. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 11 vom 15.09.2016

1.4.5

Bebauungsplan Nr. 54.1 Ohl-/Gartenstraße, Teilaufhebung
Einleitung des Verfahrens

- ➔ Das Verfahren wird im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr 109 Surgères-Platz durchgeführt und entsprechend dessen Fortschrittes weiter fortgeführt. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 11 vom 15.09.2016

1.4.6

Bebauungsplan Nr. 109 Surgères-Platz

1. Einleitung des Verfahrens
2. Aufteilung in Teilbereiche BP 109.1 und 109.2
3. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen für den Teilbereich 1

- ➔ Das Bauleitplanverfahren kann erst fortgeführt werden, wenn die Planungen für den Zentralen Omnibusbahnhof entschieden sind. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

Sitzung ASU IV / 17 vom 06.12.2017

1.4.3

Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost, 2. Änderung

Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und Einleitungsbeschluss des neuen Verfahrens

- ➔ Die Stadtverwaltung befindet sich noch im offenen Austausch mit dem Vorhabenträger. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 21 vom 19.09.2018

1.4.4

Bebauungsplan Nr. 113 Reinshagensbusch

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

- ➔ Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 15.11.2021 bis 17.12.2021. Die Abwägung wird voraussichtlich in der Fachausschuss-Sitzung am 30.03.2022 erfolgen. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 31 vom 16.09.2020

1.4.1

Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen, Teilaufhebung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

- ➔ Das Verfahren steht in Abhängigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 Wolfsiepen West. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 31 vom 16.09.2020

1.4.4

Bebauungsplan Nr. 115 Am Stauweiher-Ost

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

- ➔ Der Vorhabenträger muss noch intern Details des Projektablaufes abstimmen. Erst danach kann das Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 1 vom 24.03.2021

1.4.2

Bebauungsplan Nr. 117 Münte

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen

- Es haben bereits diverse Gespräche mit Anwohnern stattgefunden und derzeit werden gemeinsam Lösungen gesucht. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 1 vom 24.03.2021

1.4.3

Bebauungsplan Nr. 118 Engelsburg

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen

- Die Offenlage fand vom 06.12.2021 bis 19.01.2022 statt. Die Abwägung erfolgt voraussichtlich in der Fachausschuss-Sitzung am 30.03.2022. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 1 vom 24.03.2021

1.4.4

Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen

- Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 06.12.2021 bis 19.01.2022. Vergleiche heutige Tagesordnung.

Sitzung ASt I / 1 vom 24.03.2021

1.4.5

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Die Offenlage erfolgt vom 31.01. bis 02.03.2022. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

Sitzung ASt I / 1 vom 02.06.2021

1.4.3

Bebauungsplan Nr. 114 Wolfsiepen-West

Ergänzung zu den Inhalten der Planung

- Der Entwurf für die Offenlage wird derzeit noch final abgestimmt und die Offenlage soll zeitnah erfolgen. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 1 vom 02.06.2021

1.8.4

Erarbeitung eines städtebaulichen Gutachtens für den Bebauungsplan Nr.86 Innenentwicklung Siedlungsbereich Düsterohl, Antrag der Ratsherren Jörg Heckersbruch und Michael Stefer und der CDU-Fraktion vom 20.05.2021

- ➔ Die Stadtverwaltung ist noch auf der Suche nach einem geeigneten Büro für die Erstellung des städtebaulichen Gutachtens, welches dieses auch zeitnah erstellen würde. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 3 vom 08.09.2021

1.4.2

Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße, 1. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

- ➔ Änderungsentwurf befindet sich in der Bearbeitung. Offenlage soll zeitnah durchgeführt werden. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 4 vom 01.12.2021

1.8.1

Entwicklung eines weiteren Baugebietes in Wipperfürth, gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD, CDU, UWG, FDP, Bündnis 90 / Die Grünen vom 28.10.2021

- ➔ Das Verfahren wurde in der Sitzung am 01.12.2021 eingeleitet und den wesentlichen Zielen zugestimmt. Derzeit befindet sich die Stadtverwaltung in der Grundlagenermittlung und in Gesprächen mit potentiellen Erschließungsträgern. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Satzungen nach § 34 und § 35 BauGB

Sitzung ASt I / 1 vom 24.03.2021

1.6.2

Entscheidungskriterien über die Einleitung von Verfahren zum Erlass weiterer Außenbereichssatzungen nach § 35 BauGB

1. Anpassung der Kriterienliste
2. Beauftragung einer Aktualisierung des Außenbereichsgutachtens

- ➔ Die Kriterienliste wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 24.03.2021 angepasst. Die Aktualisierung des Außenbereichsgutachten ist beauftragt, das Ergebnis steht aber noch aus. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Stadtentwicklungsthemen allgemein

Sitzung ASU IV / 08 vom 09.12.2015

1.4.5

Gewerbeflächenentwicklung Klingsiepen
Konkretisierung der Planungen

- ➔ Hierzu kann derzeit kein neuer Sachstand gegeben werden. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 22 vom 05.12.2018

1.8.1

Beauftragung einer Gemeindeentwicklungsstrategie
Antrag des Ratsherrn Friedhelm Scherkenbach und der CDU-Fraktion vom 25.06.2018

- ➔ Derzeit befindet sich das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (Gemeindeentwicklungsstrategie) in der Analysephase. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 1 vom 02.06.2021

1.8.5

Parkplatz Thier (im Dorfkern neben der Kirche) und Bypass Höhenstraße/Straße Kohlgrube-Thier, Antrag des Ratsherren Franz Josef Flosbach und der FDP Fraktion vom 19.05.2021

- ➔ Entsprechend des in der Sitzung gefassten Beschlusses wurde das Thema Parkplatzerweiterung nicht weiter verfolgt. Der Bypass befindet sich derzeit in der Prüfung. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 4 vom 01.12.2021

1.8.2

Aufwertung für den parkähnlichen Bereich „Ellers Ecke“,
Antrag des Ratsherrn Friedhelm Scherkenbach und der CDU-Fraktion vom 21.11.2021

- ➔ Die Stadtverwaltung hat einen Entwurf erstellt und Kostenschätzungen zur Mitteleinstellung in den Haushalt 2022 vorbereitet. Vergleiche heutige Tagesordnung.

Sitzung ASt I / 3 vom 08.09.2021

1.4.3

Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)
Sachstand und Perspektive

- ➔ Ein möglicher Zeitstrahl für die Planung ist von der Stadtverwaltung erstellt worden und wurde in der Sitzung am 01.12.2022 vorgestellt. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Mobilität

Radverkehr:

Sitzung ASU IV/01 vom 10.09.2014

1.4.6

Agger-Sülz-Radweg mit Anbindung an den Bergischen Panoramaradweg / Wasserquintett Bahntrassenweg und den Siegtalradweg
Umsetzung der Gesamtkonzeption

- ➔ Teilabschnitte des Gesamtkonzeptes sind bereits umgesetzt, die restlichen Teilabschnitte befinden sich in Planung. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 24 vom 28.03.2019

1.8.1

Radwegenetz ausbauen – Mobilität stärken – Standort stärken – Regionale 2025 als Chance nutzen

Gemeinsamer Antrag zum Haushalt 2019 der SPD- und UWG-Fraktion zur Ratssitzung am 26.02.2019

- ➔ Das Thema Radwegenetz ist in die Erstellung des Mobilitätskonzeptes (begleitend zum ISEK-Prozess) aufgenommen worden. Dies soll auch zur Identifizierung von Regionale 2025 – Projekten genutzt werden. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 1 vom 02.06.2021

1.8.2

Sanierung und Ausbau der Rad- und Gehwege in Wipperfürth, Antrag des Ratsherren Christoph Goller und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 18.02.2021

- ➔ Derzeit laufen Abstimmungen zwischen den beteiligten Abteilungen der Stadtverwaltung und dem Landesbetrieb Straßen NRW. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Verkehr allgemein:

Sitzung ASU IV / 12 vom 23.11.2016

1.4.4

Machbarkeitsstudie für eine mögliche Südumgehung
Bedarfsanalyse

- ➔ Eine Bedarfsanalyse macht erst nach der endgültigen Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Sinn. Da noch nicht alle Maßnahmen umgesetzt sind (Abbindung Hochstraße, Stadteingang Ost...) ist derzeit von keinem neuen Sachstand zu berichten. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 31 vom 16.09.2020

1.4.8

Lärmaktionsplanung (LAP) gemäß §34 BImSchV
Einleitung des Verfahrens

- ➔ Das öffentliche Beteiligungsverfahren wird derzeit Vorbereitet und soll zeitnah durchgeführt werden. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASU IV / 31 vom 16.09.2020

1.8.1

Flächenhafte Verkehrsberuhigung – Messungen in Siedlungsbereichen zunächst Neye Siedlung

Antrag der SPD-Fraktion / Ratsherr Frank Mederlet vom 05.09.2020

- ➔ Das Straßenverkehrsamt hat Messungen in der Neyesiedlung vorgenommen und misst auch noch in anderen Siedlungsbereichen. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Förderprojekte

Integrierte Handlungskonzept Innenstadt:

Sitzung ASt I / 3 vom 08.09.2021

1.6.6

Integriertes Handlungskonzept – Bushaltestelle Hochstraße
Zustimmung zum Einplanungsantrag

- ➔ Die letzten Abstimmungen mit den einzubindenden Stellen laufen und der Antrag soll nun zeitnah beim NVR eingereicht werden. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sitzung ASt I / 3 vom 08.09.2021

1.6.7

Integriertes Handlungskonzept
Vorbereitungen für den Abschluss

- ➔ Der Schlussverwendungsnachweis ist für den aktuellen Strand aufbereitet und die Stadtverwaltung steht in der direkten Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

Sonstige Fördertöpfe:

Sitzung ASt I / 4 vom 01.12.2021

1.6.1

Förderprojekte der Europäischen Union im ländlichen Raum,
LEADER Region „Bergisches Wasserland“
Fortführung der LEADER Region „Bergisches Wasserland“ 2021 - 2027

- ➔ Im Rahmen jeden Projektauftrages informiert die Stadtverwaltung im Ausschuss für Stadtentwicklung unter Mitteilungen über den jeweiligen aktuellen Sachstand. Dieser Punkt entfällt künftig aus der Beschlusskontrolle.

Verfahren Dritter

Sitzung ASU IV/01 vom 10.09.2014

1.4.5

Flurbereinigung Klüppelberg
Übernahme des Wegenetzes

- ➔ Das Verfahren liegt in der Verantwortung der Bezirksregierung Köln. Die Stadtverwaltung wird über Neuerungen informiert und wird diese dann an den Ausschuss für Stadtentwicklung weiterleiten. Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.



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 solchen 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 gelegenen Parkplatzfläche 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 Wuppertalverband

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen 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)

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.



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegt der Vorentwurf in der Zeit vom 06.12.2021 bis 19.01.2022 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 Erdgeschossfußbodenhöhe, 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.

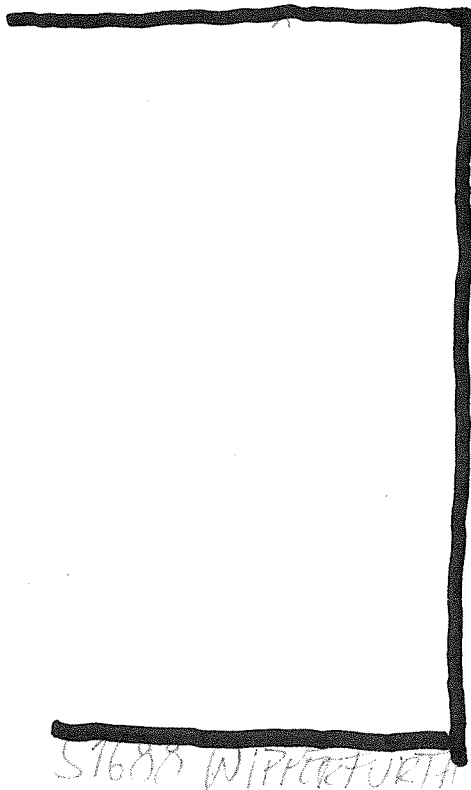
Deshalb bieten wir gerne an dieser Stelle eine offene und konstruktive Diskussion an, dessen Ziel es sein sollte, einen Plan zu schaffen, der konkretere, ausreichend bestimmte Festsetzungen enthält und eine für die unmittelbar betroffene Nachbarbebauung angemessene Höhenentwicklung aufweist.

Einem konstruktiven Dialog sehen wir mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Diverse Eigentümer des [REDACTED]

Wipperfürth, den 17.01.2021



51688 WIPPERFURTH



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Per E-Mail: bauleitplanung@wipperfuerth.de

Stadtverwaltung Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 15

51688 Wipperfürth

Bauleitplanung

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

Ihr E-Mail vom 03.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wie folgt Stellung genommen:

a) Allgemeines/Zuständigkeit

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Rettungswache, die gemäß telefonischer Auskunft Ihres Hauses (Herr Rethagen, 13.12.2021) durch den Oberbergischen Kreis betrieben wird. Aufgrund von § 3 der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) ist somit das Dezernat 53 die Bezirksregierung Köln zuständige Immissionsschutzbehörde für diese Rettungswache. Die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigen diese Zuständigkeit.

Im Hinblick auf andere Anlagen bzw. sonstige immissionsschutzrechtliche Belange wird auf die Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Oberbergischen Kreises verwiesen.

Datum: 22. Dezember 2021

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

53.6.2-Pr

Auskunft erteilt:

Herr Pleiß

norbert.pleiss@brk.nrw.de

Zimmer: K 128

Telefon: (0221) 147 - 3297

Fax: (0221) 147 -

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsavis bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
UST-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de



Datum: 22. Dezember 2021

Seite 2 von 2

b) Lärm

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen ist für das weitere Bauleitplanverfahren die Erstellung einer entsprechenden Untersuchung vorgesehen. In dieser Untersuchung sollte auch auf die durch die Rettungswache im Plangebiet hervorgerufenen Immissionen eingegangen werden. Dabei sind neben den Immissionen durch Einsatzfahrten (teilweise unter Einsatz des Martinshorn) auch die übrigen Immissionen durch Betrieb der Rettungswache (z. B. Fahrzeugwartung und -reinigung, An- und Abfahrt von Mitarbeitern) zu berücksichtigen.

c) Sonstiges

Es wird angeregt, auf die Immissionen im Plangebiet durch die Beleuchtungseinrichtungen der Rettungswache sowie durch die "Blaulichter" (Rundumkennleuchten) der Rettungsfahrzeuge einzugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Pleiß



Hansestadt Wipperfürth

Die Bürgermeisterin

Stadtverwaltung Wipperfürth, Postfach 1460, 51678 Wipperfürth

Fachbereich II - Planen, Bauen und Umwelt

II 61 Stadt- und Raumplanung

im Hause

Kontakt: Stephan T. Hammer
 Zimmer: Zimmer
 G.-Zeichen: FBL II
 Telefon: 02267 / 64-299
 Telefax: 02267 / 64-209
 E-Mail: stephan.hammer
 @wipperfuerth.de
 Datum: 19.01.2022

Stellungnahme des Fachbereichs II B-Plan Nr. 119 Gesundheitsquartier Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange

Aus Sicht der Abteilung **Untere Bauaufsichtsbehörde** / bauordnungsrechtlicher Sicht muss die Baugrenze des geplanten Haus A zur Grundstücksgrenze Alte-Kölner-Straße 3/3a neben den Abstandsflächen auch den erforderlichen Brandabstand wahren, hier bedarf es folglich einer Anpassung.

Aus Sicht der Abteilung **Straßenbau/Grünflächen** bestehen keine Bedenken.

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

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass das geplante Gesundheitsquartier auch durch den Bürgerbus erschlossen ist. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Theo Hammer

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

Bankverbindungen
 Kreissparkasse Köln
 Volksbank Berg eG
 Deutsche Bank Wipperfürth
 Postbank Köln

BIC: COKSDE33
 BIC: GENODE1RKO
 BIC: DEUTDEW340
 BIC: PBNKDEFF

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

Öffnungszeiten

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



2c



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Stadt Wipperfürth

Amt für Planung, Entwicklung und
Mobilität

Karlstraße 14-16
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Schmidt
Zimmer-Nr.: OG 3-304
Mein Zeichen: 61/1
Tel.: 02261/88-6105
Fax: 02261/88-9726105

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

Datum: 14.01.2022

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 30.11.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme des Oberbergischen Kreises:

Landschaftspflege / Artenschutz

Gegen den Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier“ der Stadt Wipperfürth bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken.

Umweltamt

67/12 – Gewässerschutz – Frau Kallwitz (Tel. 6741)

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus vorfluttechnischer Sicht keine Bedenken, da sich das Vorhaben nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet oder in Gewässernähe befindet.

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

Kennung: Stellungnahme_Kreis.docx

Seite 1 von 2

67/12 – Kommunale Abwasserbeseitigung – Frau Müller (Tel. 6753)

Es soll ein Gesundheitsquartier auf einer ca. 0,4 ha großen Fläche entstehen.
Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Trennsystems.
Die Entwässerung ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

67/23 - Bodenschutz – Herr Herweg (Tel. -6731)

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise vorsorglich daraufhin, dass auf der Fläche Rückbauarbeiten stattgefunden haben und dadurch bedingte Restriktionen für eine Neunutzung nicht auszuschließen sind.

67/21 - Immissionsschutz – Herr Matthes (Tel. -6721)

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu dem o. g. Vorhaben, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“, keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.

Bei Rückfragen stehen die Sachbearbeiter unter den entsprechenden Nebenstellenummern zu weiteren Auskünften gerne zur Verfügung.

Polizei NRW, Direktion Verkehr

Aus polizeilicher Sicht der Verkehrssicherheit ist die **Erstellung eines Verkehrsgutachtens unbedingt notwendig**, da die derzeit bestehenden und geplanten Anbindungen nicht in der Lage sind und sein werden, die zusätzlich generierten Verkehre aufzunehmen.

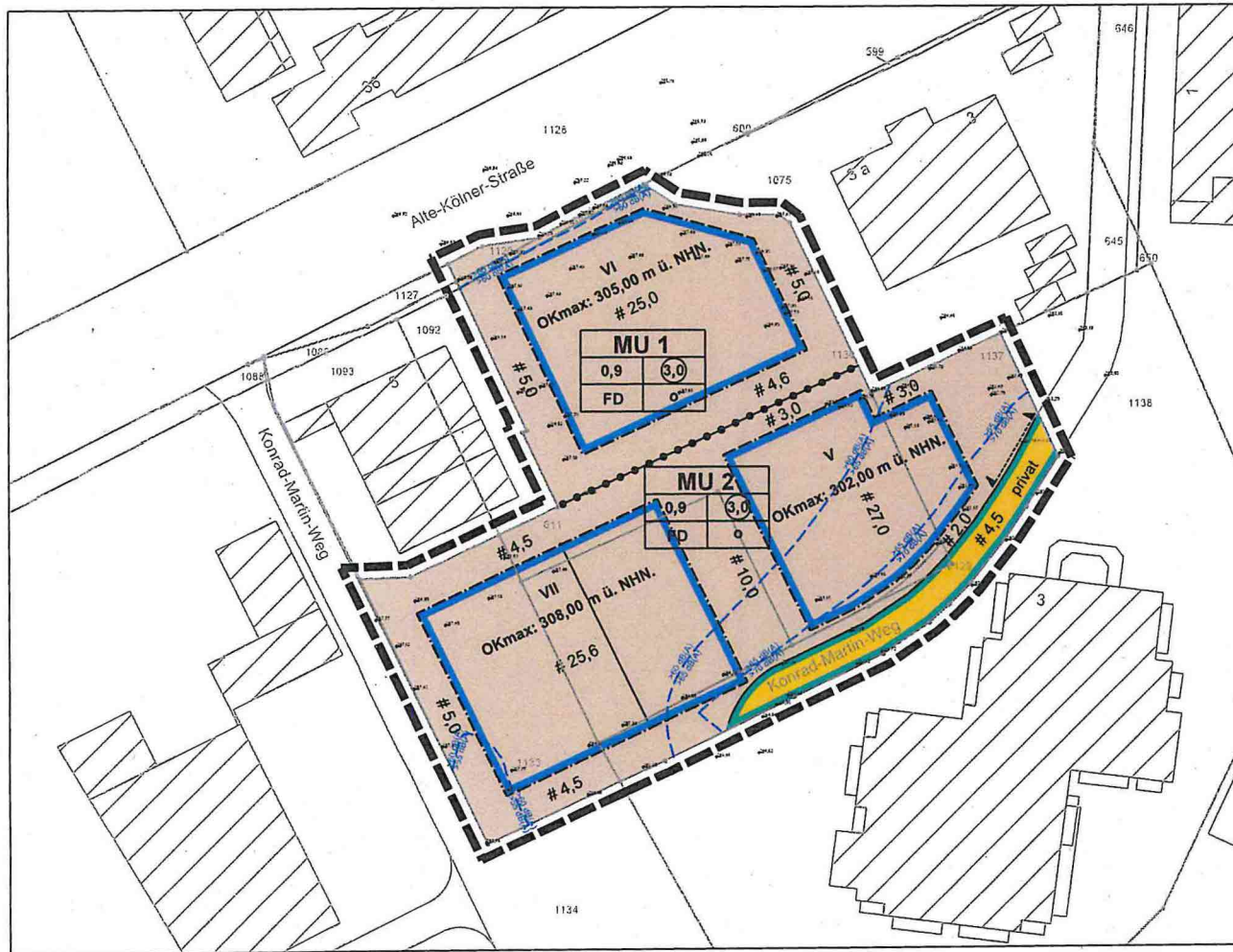
Die Verkehrsunfallsituation im näheren Umfeld ist bisher unauffällig, der Parkdruck enorm.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Schmidt)

Bebauungsplan Nr. 119 "Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße" - ENTWURF



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO

Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

0,9 Grundflächenzahl (GRZ)

(3,0) Geschossflächenzahl (GRZ)

z.B. V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OKmax Maximale Höhe der Gebäudeoberkante in Metern über Normalhöhennull

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

maßgeblicher Außentlämppegel

Ein- und Ausfahrtsbereich TG

FD Flachdach

Kartengrundlage und topographischer Bestand

Gebäudebestand mit Hausnummer

Flurstücksgrenze und -nummer

Geländehöhen

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO

Urbanes Gebiet

Verfahrensvermerke

Planunterlagen/Katasternachweis

Bestand angefertigt nach amtlichen
Unterlagen und örtlicher

34

Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 119

ANLAGE 3

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung - Urbanes Gebiet (MU)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO, § 1 Abs. 5 - 7 BauNVO)
 - 1.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten und einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m² zulässig:
 - Apotheken (WZ* 47.73)
 - medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
 - 1.2 Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in einem MU ausnahmsweise zulässigen Vergnügungststätten sind nicht zulässig.
 - 1.3 Im Teilgebiet MU 2 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- *Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
 - 2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - 2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (wie Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser auf den baulich zugeordneten Dachflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten, mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen 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.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung visueller Störwirkungen auf Fledermäuse 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 ebenfalls vermieden werden.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße können unterschritten werden, 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.
- 5.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallge-dämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.

- 5.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von mehr als 62 dB (A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird.

B HINWEISE

1. Denkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Artenschutz

Eine Baufeldfreiräumung, Rodung der Gebüsch und Entfernung von Vegetationsbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

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.

ANLAGE 4

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 GELTUNGSBEREICHES.....	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	Verkehrerschließung	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.

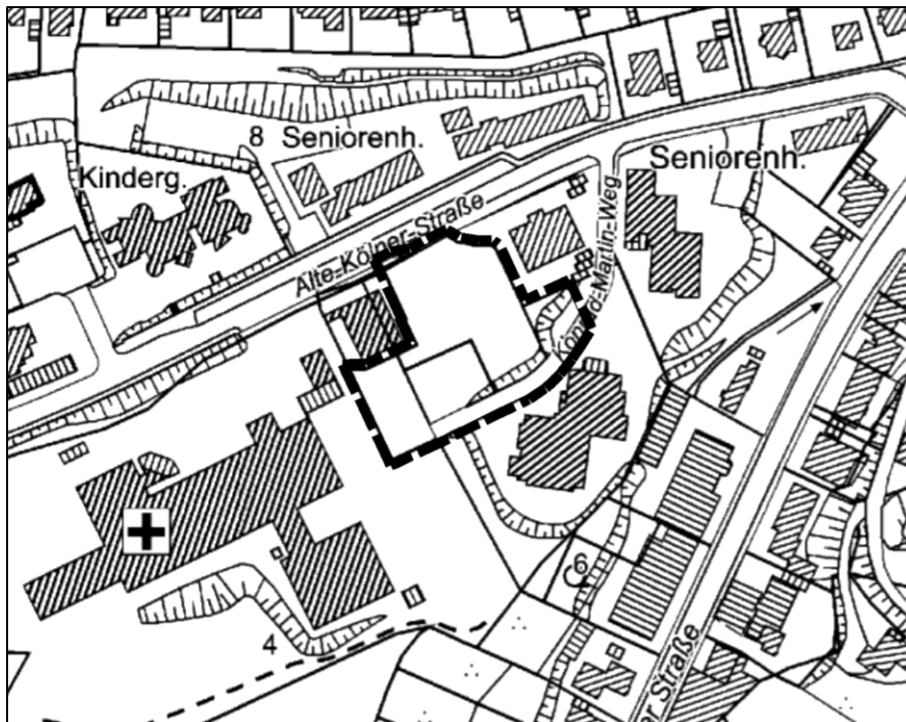


Abbildung 1: Übersichtsplan

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,
- wohnungsnahe 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 HE-LIOS-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 RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) beträgt die Obergrenze der Verkehrsbelastung für eine solche Mischverkehrsfläche 400 Kfz/ Stunde. Eine Überschreitung einer solchen 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-Wegs 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: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“ in Wipperfürth, Bochum im Januar 2022



Planung zur qualitativen Neugestaltung des innerstädtischen Bereichs „Ellers Ecke,,

1. Zustimmung zum Entwurf

2. Zustimmung zur Mitteleinplanung für den Haushalt 2022

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	02.02.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Dem vorgelegten Entwurf (Anlage 1) zur Neugestaltung des innerstädtischen Bereichs „Ellers Ecke“ wird zugestimmt.
2. Die Kostenschätzung wird zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die entsprechenden Mittel in den Haushalt 2022 einzuplanen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Sach- und Planungskosten fallen bei einer zeitnahen Umsetzung vollständig zu Lasten des städtischen Haushaltes. Durch Spenden von Privaten, bzw. ortsansässigen Unternehmen kann die Belastung des städtischen Haushaltes reduziert werden. Erste Interessensbekundungen wurden an die Stadtverwaltung herangetragen. Die ermittelten Gesamtkosten für die Planungs- und Bauleistungen belaufen sich laut Schätzung derzeit auf ca. 289.000,- €.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Die Aufwertung dieses innerstädtischen Bereichs soll die Lebensqualität in Wipperfürth stärken. Dies beeinflusst auch die Attraktivierung des Wohnstandortes und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt für alle Generationen. Aussagen zu konkreten Zahlen können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Die angedachten unterschiedlichen Teilbereiche sollen barrierefrei ausgebaut werden, so dass niemand von der Nutzung dieser ausgeschlossen wird.

Begründung:

Anlässlich des Antrags der CDU-Fraktion zur Entwicklung der Grünfläche im Bereich der „Ellers Ecke“ vom 21.11.2021, wie er in der Sitzung vom 01.12.2021 beschlossen wurde, hat die Stadtverwaltung einen Entwurf zur Neugestaltung der Fläche erarbeitet.

Geplant ist eine Umgestaltung im Sinne einer Parkanlage mit Spielbereich. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität für Erwachsene und Kinder zu erhöhen und einen Mehrwert für diesen innerstädtischen Bereich zu schaffen. Dazu sollen neue Verweil- und Spielmöglichkeiten entstehen und Wasser als erlebbares Gestaltungselement integriert werden. Die bestehende Bepflanzung soll durch Neuanpflanzungen ergänzt werden, neue Wegeverbindungen und eine attraktive Beleuchtung geschaffen werden. Die auf der Grünfläche befindlichen Reste der Stadtmauer werden dabei - mit dem Ziel, diese optisch zu inszenieren - in die Planung einbezogen. Darüber hinaus sind eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder/E-Bikes und ein Trinkwasserbrunnen geplant (vgl. Anlage 1).

Beschreibung des Entwurfs:

Die Fläche lässt sich in verschiedene Teilbereiche gliedern, die durch neue Wege, Treppen und eine entsprechende Beleuchtung funktional und optisch miteinander verknüpft werden.

Im Bereich des heutigen Brunnens soll ein Wasserlauf mit Wasserfall (Wasserschütte) entstehen, welcher von einer Alleebeepflanzung gesäumt wird. Der Bereich ist barrierefrei zugänglich geplant und auch mittig überquerbar. Geplant ist ein Wasserlauf mit einer Breite von ca. 60 cm und einer Länge von rund 16 Metern. Zum Ausgleich des bestehenden Gefälles ist eine entsprechende Geländeanpassung mit kleiner Naturstein-Stützmauer angedacht.

Der westliche Teil der Fläche soll primär als Spielbereich für Kinder fungieren. Dazu ist als zentrales Spielelement ein Spielschiff („Kleine Hansekogge“) geplant. Damit soll auch die Thematik der „Hansestädte“ und deren Assoziation mit der Schifffahrt aufgegriffen werden. Das geplante Spielschiff hat eine Größe von ca. 8 x 6 Metern und eine Höhe von 6 Metern. Die Fläche im Bereich des Schiffes ist mit entsprechendem Fallschutz auszustatten.

Zur Verbesserung der Verweilmöglichkeiten sind entlang des Wasserlaufs vier Sitzbänke geplant. Im westlichen Bereich der Grünfläche sollen drei Panoramabänke (Liegebänke) installiert werden, die den Blick auf das Spielschiff und die gesamte Parkanlage ermöglichen.
(siehe Beispiele Anlage 2)

Grünfläche/Wege

Die Bepflanzung, insbesondere der Baumbestand, soll in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Im westlichen Bereich der Fläche soll die bestehende Hecke durch die Anlage eines Beetes mit Staudenbepflanzung sowie durch vier Sumpfeichen (Säulenform) ersetzt werden. Im Bereich des Wasserlaufs (Allee) sollen ebenfalls Sumpfeichen angepflanzt werden. Um eine bestmögliche Verschattung der Sitzbereiche zu erzielen, wird hier eine hochstämmige Variante mit dachförmiger Krone bevorzugt. (siehe

Beispiele Anlage 2)

Durch die Anlage neuer Wege können die verschiedenen Bereiche der Fläche funktional und auch optisch besser miteinander verknüpft werden. Angesichts des Höhenunterschieds zwischen dem Wasserlauf-Bereich und der weiteren Fläche ist hier eine Treppe als Verbindung geplant. Darüber hinaus soll eine weitere Treppe zwischen der Grünfläche und dem bestehenden Weg, der diese auf der Westseite tangiert, geschaffen werden. (siehe Anlage 1) Zusätzlich besteht aber auch die Möglichkeit, jeden Bereich barrierefrei zu erreichen.

Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Wege sollen Lichtpoller installiert werden. Zur optischen Hervorhebung der Stadtmauer und des Spielschiffs ist der Einbau von Bodeneinbaustrahlern vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Beleuchtung zur Inszenierung des Wasserlaufes geplant. (siehe Beleuchtungsplan Anlage 1 und Beispiele Anlage 2)

Fahrradabstell- und Lademöglichkeit

Für Besucher*innen der Innenstadt, der Grünanlage, sowie der umliegenden Gastronomie soll eine Abstell- und Lademöglichkeit für E-Bikes geschaffen werden. Dazu werden ein Fahrradunterstand ergänzt durch einen separaten Ladeschrank eingeplant. Im Bereich der Fahrradabstellanlage ist die Installation eines Wasserspenders (Trinkwasserbrunnen) vorgesehen, an dem Radfahrer*innen bzw. Besucher*innen der Grünanlage kostenlosen Zugang zu Trinkwasser haben. (siehe Beispiele Anlage 2)

Die Kosten für die Fahrradabstellanlage und die Lademöglichkeit in Höhe von ca. 21.000 € (Brutto) sind zu realisieren über einen nicht rückzahlbaren Zuschuss im Rahmen des „Erlass zur Kompensation von Schäden in Folge ausgebliebener Investitionen in den Klimaschutz in den Kommunen durch die Corona-Pandemie“. Mit diesem ermöglicht das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW den Kommunen Kompensationsleistungen (Billigkeitsleistungen) für durch die Corona-Pandemie ausgebliebenen kommunalen Klimaschutzinvestitionen.

Der Entwurf soll in seinen Grundzügen nicht verändert werden, jedoch sind zur Gefahrenprävention noch Abstimmungen erforderlich sowie inklusive und brandschutzrechtliche Belange im Detail abzuwägen. Für den Fall, dass Bereiche im hinteren Teil der Fläche als Zufahrt- und Aufstellfläche für die Feuerwehr benötigt werden, wäre eine Verkürzung des Wasserlaufs, wie die Darstellung in der Anlage 3 zeigt, eine diesem Belang gerecht werdende Planungsalternative.

Zur Erstellung einer belastbaren Kalkulation der Bau- und Planungskosten wurde ein Fachbüro für Landschaftsarchitektur einbezogen. Es gibt außerdem bereits Interessensbekundungen von Wipperfurthener Unternehmen und Stiftungen, die sich finanziell an der Ausstattung der Innenstadt mit Mobiliar, wie Sitzmöglichkeiten oder Fahrradabstellmöglichkeiten, beteiligen möchten. Hierzu gibt es angesichts des frühen Stadiums der Planung allerdings noch keine konkreten Summen.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf und Beleuchtungsplan
- Anlage 2: Beispiele Gestaltung
- Anlage 3: Planungsalternative

Anlage 1



Entwurf



Beleuchtungsplan

Anlage 2

Beispiele Wasserlauf/Wasserfall:



Spielschiff „Kleine Hansekogge“:



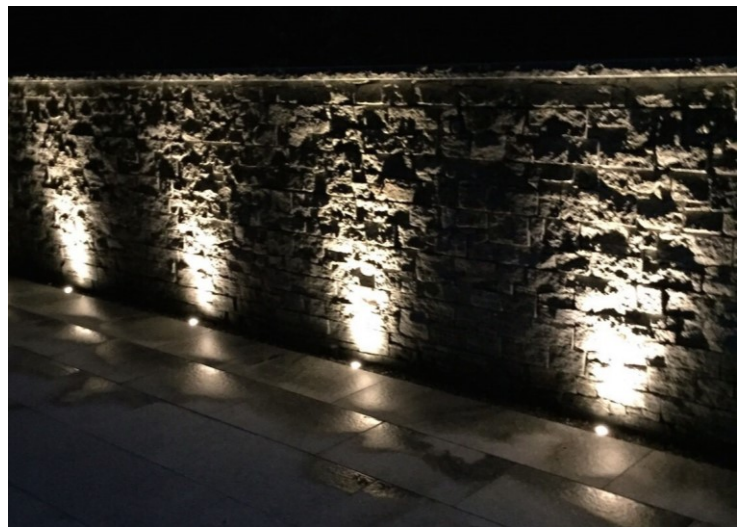
Beispiele Sitz- und Liegebänke:



Sumpfeichen Säulen- und Dachform:



Beispiele Beleuchtung:



Beispiele Fahrradabstell- und Lademöglichkeit:



Quellen:

<https://valerius-design.eu>

<https://www.hess.eu/de/produkte>

<https://www.ziegler-spielplatz.de/produkte/maritimes/spielschiff-kleine-hansekogge.html>

<https://www.schmid-wassergarten.ch/gartengestaltung/licht-im-garten>

<https://gartenmetall.de/wasser/>

<https://www.fiap.com/wassergaerten.html>

<https://www.velopa.de/produkte>

<https://www.ziegler-metall.de/e-bike-ladestellenschrack-amaro>

Anlage 3



Planungsalternative



Haushaltsplanung 2022,
hier: Teilplan 1.09.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	02.02.2022	Kenntnisnahme

Den Ratsmitgliedern liegt der Entwurf der Haushaltssatzung 2022 seit dem 15.12.2021 mit der Einbringung durch die Verwaltung vor.

Zur Fachausschussberatung wird gebeten, den Haushaltsentwurf 20220 entweder in der ausgehändigten / zugesandten Druckfassung zur Sitzung mitzubringen oder auf die digitale Version zurückzugreifen:

[Haushaltsentwurf_2022.pdf \(wipperfuerth.de\)](#)

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sich eine interaktive Version des Haushaltsplanes anzeigen zu lassen:

[Interaktive Auswertung \(axians-ikvs.de\)](#)

Die Beratung der einzelnen Teilpläne in den Fachausschüssen dient zwei Zielen: Erstens sollen die entsprechenden Ausschussmitglieder und sachkundigen Bürger und Bürgerinnen mit ihrer Fachkompetenz die Möglichkeit erhalten, gezielt die finanziellen Auswirkungen ihrer fachlichen Beschlüsse, abgebildet in der Haushaltsplanung, mitentscheiden zu können. Zweitens soll über diesen Verfahrensweg der Haushalt insgesamt für alle politisch Mitwirkenden aber auch die Öffentlichkeit transparenter werden.

Zum Teilplan gibt es aktuell keine Veränderungsvorschläge der Verwaltung.

Die unmittelbaren finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus der Haushaltsplanung selbst.

(einschließlich interner Leistungsverrechnung)		Plan 2022		
Produkt	Bezeichnung	Erträge	Aufwendungen	Produktergebnis
10901	Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformatik	-223.789 €	1.280.664 €	1.056.875 €

Der hier zu beratende Teilplan 1.09.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen entspricht in seinen Aufwendungen 1,49 % und in seinen Erträgen 0,27 % des Gesamthaushaltes.

In der Finanzplanung 2022 binden die vorgesehenen Investitionen mit 871.100 EUR rund 3% des eingestellten Gesamtvolumens an Investitionen.

Der Teilplan 1.09.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen ist auf den Seiten II-201 bis II-210 des Haushaltsbuches abgebildet.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele und Aufgaben aus dem Teilergebnisplan 1.09.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen wirken sich in entscheidender Weise auf die demografische und inklusive Entwicklung der Hansestadt aus. Eine Kommune muss sich den Herausforderungen des demografischen Wandels stellen. Wechselnde Ansprüche an den Wohnstandort ergeben sich automatisch und stehen im unmittelbaren Zusammenhang zum demografischen Wandel. Die Kommune hat die Planungshoheit und nutzt die Bauleitplanung als das wesentliche Instrument zur Lenkung und Steuerung der unterschiedlichen Interessen.