



II - Stadt- und Raumplanung

- Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier – Alte Kölner Straße**
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
3. Satzungsbeschluss

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	23.11.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	13.12.2022	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

In seiner Sitzung am 30.03.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung wie folgt über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossen:

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

Es ist / sind insgesamt eine Stellungnahme, Anregung oder Bedenkenäußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen oder vorgebracht worden.

Schreiben Nr. 1 von Anwohnern, vom 17.01.2022

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

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

dargestellt werden sollen.

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

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

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

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

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

Die in der Ausschusssitzung vom 24.03.2021 vorgestellte Planung war nur ein mögliches Vorhaben, das im Rahmen der aus damaliger Sicht künftigen

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

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

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

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

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

Der Begründungstext führt auf, dass das im Osten angrenzende Wohngebäude (Alte-Kölner-Straße 3/ 3a) 3 - 5-geschossig ist, da das Wohngebäude vom Konrad-Martin-Weg aus gesehen über fünf oberirdische Geschosse inkl. Staffelgeschoss und zum Plangebiet hin über drei bzw. vier Geschosse verfügt. Die unterschiedliche Wahrnehmung der Geschossigkeiten ist auf die

topographischen Verhältnisse zurückzuführen. Das Franziskusheim verfügt inkl. Staffelgeschoss über bis zu fünf Geschossen.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

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

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

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl in einem Urbanen Gebiet wird eingehalten. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans müssen zur Wahrung des Nachbarschutzes die gemäß § 6 BauO NRW geltenden Abstandsflächen eingehalten werden. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Die durch die Aufstellung des

Bebauungsplans im Vergleich zur unmittelbaren Umgebung ermöglichte höhere Bebauung führt somit zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange.

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

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

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

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

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

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

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

Problematik zu begegnen.

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

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

→ Der Anregung wird gefolgt.

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

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

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

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

→ Der Anregung wird gefolgt.

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

Dieser Sachverhalt betrifft nicht die Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

→ Keine Abwägung erforderlich.

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

Es sind insgesamt elf Stellungnahmen, Anregungen oder Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen oder vorgebracht worden.

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 Anfahbarkeit des neuen Quartiers sowie des Altenzentrums durch den Bürgerbus wird dauerhaft gewährleistet bleiben. Da der Konrad-Martin-Weg jedoch keine öffentliche Verkehrsstraße ist, können keine Ansprüche an den Straßenausbaugrad gestellt

bzw. planungsrechtlich vorbereitet werden, wie dies für eine öffentliche Straße möglich wäre. Daher ist die dauerhafte Befahrbarkeit und auch die Bereitstellung einer Wendemöglichkeit für den Bürgerbus außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Es liegt jedoch im Interesse der Anlieger und Eigentümer der Wegeparzellen dies, wie in der Vergangenheit geschehen, auch künftig zu gewährleisten bzw. zu dulden. Eine öffentlich-rechtliche Regelung ist zur langfristigen Absicherung angeraten.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

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

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

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

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

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nrn. 4 bis 11

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

- Schreiben Nr. 9 vom 13.01.2022 Vodafone NRW GmbH
- Schreiben Nr. 10 vom 13.12.2021 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Schreiben Nr. 11 vom 11.01.2022 Wupperverband

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

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

2. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 23.05.2022 bis 29.06.2022 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB fand vom 23.05.2022 bis 29.06.2022 statt.

2.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Es liegen keine Stellungnahmen oder Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit vor.

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

Schreiben Nr. 1 vom Bürgerbusverein Wipperfürth e.V. vom 15.06.2022

Anregung: Es wird angeregt, die vorhandene Durchfahrt über den Krankenhausparkplatz beizubehalten, um die Anfahrbarkeit der Bürgerbus-Haltestelle am Franziskus-Seniorenheim sicherzustellen. Zwecks Verkehrsberuhigung könnte der Verbindungsweg oberhalb der geplanten Wendeanlage in Form einer Einbahnstraße angelegt werden. Die geplante Kappung der Durchfahrt und die Wendemöglichkeit werden kritisch betrachtet. Ein Wendemanöver des Busses müsse ohne Zurücksetzen möglich sein. Hierfür ist ein Wendekreis von mind. 16 m Durchmesser notwendig, welcher von parkenden Fahrzeugen freizuhalten ist. Bei nicht Berücksichtigung der aufgeführten Belange wird die Haltestelle aufgegeben.

Von den Eigentümern des Privatweges ist geplant, den Konrad-Martin-Weg im Plangebiet enden zu lassen, so dass künftig neben dem Plangebiet lediglich die Stellplatzanlage des Seniorenpflegeheims angefahren werden kann. Die Durchfahrt zum westlich angrenzenden Krankenhausparkplatz soll an dieser

Stelle unterbrochen werden, um den Durchgangsverkehr zum Krankenhaus entlang des Seniorenpflegeheims zu unterbinden. An der Abbindungsstelle kann auf der privaten Grundstücksfläche eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge, wie Müll-, Feuerwehr- und Lieferfahrzeuge hergestellt und freigehalten werden. Der Durchmesser des Wendekreises beträgt mindestens 16 m, so dass der Bürgerbus ohne Zurücksetzen wenden kann.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Schreiben Nr. 2 von BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH, vom 09.06.2022

Anregung: Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung der Gebäude mit Gas, Wasser und Breitband aus dem Bestand in der Alte-Kölner-Straße möglich ist. Im Strombereich müssen zwei weitere Netzanschlusskabel gelegt werden. Es wird angeregt im Bebauungsplan ein Stationsgrundstück an der im angehängten Plan markierten Stelle auszuweisen, welches für die zusätzlichen Netzanschlusskabel benötigt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im öffentlichen Bereich für die Beleuchtung nichts mehr gelegt werden muss. Wegen einer möglichen Beleuchtung im Konrad-Martin-Weg besteht noch Abstimmungsbedarf.

Die für ein Stationsgrundstück gekennzeichnete Stelle liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, auf einer kleinen Grünfläche im Bereich der Stellplätze vor dem Krankenhaus. Die Umsetzung einer Übergabestation auf diesem Grundstück wird im Zuge der Ausführungsplanung geprüft.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 3 vom Geologischer Dienst NRW, vom 27.05.2022

Teilanregung 1: Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung weiterhin Bestand hat. In der Stellungnahme vom 13.12.2021 wird eine objektbezogene Untersuchung und Bewertung der Baugrundeigenschaften angeregt.

Eine Baugrunduntersuchung wird im Zuge der Ausführungsplanung erstellt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Außerdem wird auf die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit dem Mutterboden hingewiesen. Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit dem Mutterboden werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 4 von Hansestadt Wipperfürth, FB Planen, Bauen und Umwelt,
vom 24.06.2022

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 wurde 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.

Von den Eigentümern des Privatweges ist geplant, den Konrad-Martin-Weg im Plangebiet enden zu lassen, so dass künftig neben dem Plangebiet lediglich die Stellplatzanlage des Seniorenpflegeheims angefahren werden kann. Die Durchfahrt zum westlich angrenzenden Krankenhausparkplatz soll an dieser Stelle unterbrochen werden, um den Durchgangsverkehr zum Krankenhaus entlang des Seniorenpflegeheims zu unterbinden. An der Abbindungsstelle kann auf der privaten Grundstücksfläche eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge, wie Müll-, Feuerwehr- und Lieferfahrzeuge sowie den Bürgerbus hergestellt und freigehalten werden. Die Anfahrbarkeit des neuen Quartiers sowie des Altenzentrums durch den Bürgerbus bleibt somit dauerhaft gewährleistet. Die Bushaltestelle kann bestehen bleiben.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Schreiben Nr. 5 vom Oberbergischen Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und
Mobilität, vom 29.06.2022

Teilanregung 1 (Amt 67/23) : Es wird darauf hingewiesen, dass für die Fläche auf Grundlage der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK keine Vorsorge-, Prüf- oder Maßnahmenwerte nach BBodSchV im Oberboden vorliegen. Da es sich im Plangebiet um anthropogen vorbelastete Böden handelt, sollte der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben oder fachgerecht entsorgt/verwertet werden. Auf der Fläche haben bereits Rückbauarbeiten stattgefunden, bedingte Restriktionen für eine Neunutzung sind dadurch nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Die Anregungen zum Umgang mit den vorbelasteten Böden werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf

der Ebene des Bauleitplanverfahrens.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2 (Amt 67/21): Es wird angeregt, die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3 (Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz): Es wird darauf hingewiesen, dass eine Löschwassermenge über 2 Stunden mit min 1600 l/min sicherzustellen ist. Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Der Nachweis über eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens. Außerhalb der für die Hauptbaukörper vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen verbleiben ausreichend Flächen zur Herstellung der für den Rettungsdienst und die Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW erforderlichen Zufahrts- und Bewegungsflächen. Der Nachweis erfolgt ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Teilanregung 4 (von Polizei NRW, Direktion Verkehr):

Überschrift:

Die Hauptaussage der Stellungnahme lässt sich in der Überschrift ablesen, wo es heißt: **Aus polizeilicher Sicht der Verkehrssicherheit kann dem Gutachten von BWW in dieser Form nicht gefolgt werden und die Bauleitplanung nicht akzeptiert werden.**

In dieser Überschrift wird die fachliche Stellungnahme der Behörde zusammenfassend ausformuliert. Es wird eine Aussage zu dem Abwägungsmaterial des Verkehrsgutachtens und der Bauleitplanung insgesamt dargelegt.

Sowohl die Aussage zu dem Gutachten als auch der Bauleitplanung werden negativ formuliert. Bei solch einer negativen Stellungnahme erwartet man eine dezidierte Benennung von Gründen, warum die Behörde letztlich zu dieser Aussage gekommen ist. Die Behörde ist zuständig für die Bewertung der verkehrlichen Sicherheit, insbesondere von Straßen und deren Knotenpunkte.

Die genannten Aussagen werden nachfolgend als einzelne Hinweise aufgelistet, die zu dieser Gesamtaussage geführt haben

Hinweis 1:

Die Entladesituation vor dem Getränkemarkt wird angeführt und bewertet: Diese „muss geändert werden, um Komplikationen zu vermeiden“. Abschließend wird dieser Aspekt als „winziger temporärer Baustein zur Problemlösung im Knotenpunkt“ qualifiziert.

Stadtplanerisch ist die beschriebene Situation bekannt und auch im Gutachten ausführlich dargestellt worden. Eine Lösung der heutigen Gefahrensituation ist unbedingt erforderlich, weil die Kunden des Getränkemarktes den Verkehrsablauf stark behindern und durch rangierende und insbesondere zurücksetzende Fahrzeuge Gefahrensituationen für Fußgänger auf dem Gehweg entstehen. Diese örtliche Situation liegt jedoch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes und somit können keine Festsetzungen getroffen werden, um diesen Gefahrenbereich zu entschärfen. Zudem ist es im Regelfall nicht die originäre Aufgabe der Bauleitplanung gefährliche verkehrsrechtliche Ordnungstatbestände zu lösen. Daher kann dieser Aspekt nur außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Die Stadt Wipperfürth will diesen Knotenpunkt umbauen und gleichzeitig verkehrssicher gestalten. Hierzu wird eine Planung der Ausgestaltung des Knotenpunktes erarbeitet werden. Diese ist mit dem zuständigen Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen. In diesem Abstimmungsprozess wird auch die Behörde Polizei NRW beteiligt werden. Somit können in diesem Abstimmungsprozess Lösungsvorschläge für diese Verkehrsproblematik erarbeitet und diskutiert werden. Schließlich kann eine einvernehmliche Lösung baulich umgesetzt werden. Aktuell liegt bereits eine mündliche Aussage eines Verkehrsplanungsbüros vor, welches keine Hinderungsgründe sieht, dass eine verkehrstechnische Lösung unmöglich macht. Somit kann und soll diese Problemlösung außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens erfolgen. Eine zwingende Lösung der von der Polizei NRW angesprochenen Problematik im Bauleitplanverfahren ist also nicht gegeben und die Verlagerung der Problemlösung ist somit verhältnismäßig und angemessen.

>> Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Hinweis 2:

Die Polizei NRW formuliert zu dem Gutachten, dass dieses auf den derzeitigen Verkehrsverhältnissen und einer eingerechneten Sicherheitsmarge aufbaut.

Diese Aussage ist nicht eindeutig zu verstehen und auch der Zusammenhang ist nicht eindeutig nachvollziehbar. Insgesamt kann jedoch keine negative Gesamtaussage hieraus verstanden werden. Insgesamt ist die Vorgehensweise bei Verkehrsgutachten und Verkehrsprognosen in dem erarbeiteten Verkehrsgutachten korrekt, wenn Sicherheitsmargen eingerechnet werden, auch in Bezug auf Steigerung von Verkehrsströmen. Eine fehlerhafte Bearbeitung des Verkehrsgutachtens kann daraus nicht abgeleitet werden.

>> Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Hinweis 3:

Es wird Bezug genommen auf die Verkehrssituation der Hochstraße und auf die hier geplante Sperrung für den Individualverkehr. Es wird eine Verlagerung der Verkehrsströme vermutet. Hierdurch wird sich die LSA-Regelung erschweren

und die Räumzeiten werden länger.

Es ist richtig, dass sich die Verkehrssituation in der Hochstraße verändern wird.

Die Hochstraße wird jedoch lediglich zwischen Bahnstraße und Untere Straße für den allgemeinen Individualverkehr gesperrt werden. Nach fachgutachterlicher Stellungnahme wird die Teilspernung aller Voraussicht nach keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt mit der Alte Kölner Straße haben. Dieser Einschätzung liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Verkehre, die bisher die Hochstraße von der B 506 kommend in Richtung Osten befahren, werden bei einer Sperrung der Hochstraße über die südlich gelegene Ringstraße oder die nördlich gelegenen Parallelstraßen ausweichen müssen. Wenn sie über die Ringstraße fahren, sind sie wahrscheinlich vorher bereits an der Einmündung Alte-Kölner-Straße vorbeigefahren, genauso wie heute bereits. Wenn sie über die nördlich gelegenen Parallelstraßen fahren, dann sind sie wahrscheinlich aus nordwestlicher Richtung gekommen und haben nicht die B 506 befahren, so wie heute bereits.
- Verkehre, die bisher die Hochstraße in Richtung B 506 befahren, werden zukünftig entweder über die südlich gelegene Ringstraße ausweichen oder über die nördlich gelegenen Parallelstraßen. Für diese Fahrtrichtung gelten dieselben Überlegungen wie für die Gegenrichtung oben dargestellt.
- Die einzige Änderung im Vergleich zur heutigen Situation könnte die Abbiegebeziehungen am Knotenpunkt B 506 / Ringstraße betreffen. Dieser Effekt wird allerdings bei einer vertieften Untersuchung der benachbarten Knotenpunkte berücksichtigt.

Die prognostizierte Verkehrsbelastung der B 506 wird sich somit sehr wahrscheinlich nicht wesentlich durch die Teilspernung der Hochstraße verändern.

Eine wesentliche Veränderung bzw. Mehrbelastung der beiden bestehenden lichtsignalgeregelten Verkehrsknoten und der neu zu planenden LSA am Knotenpunkt Alte Kölner Str.—B 506 werden daher nicht erwartet. Diese Meinung teilt auch der mit der LSA-Planung beauftragte Verkehrsgutachter. Insgesamt können die zu erwartenden Verkehrsströme durch eine abgestimmte Schaltung der drei Knotenpunkte so gesteuert werden, dass die Wartezeiten angemessen gestaltet werden können und die Räumzeiten hierfür ausreichen. Wie bereits unter Hinweis 1 ausgeführt, gilt auch hier, dass es im Regelfall nicht die ordinäre Aufgabe der Bauleitplanung ist verkehrsrechtliche Ordnungstatbestände zu regeln. Daher kann dieser Aspekt nur außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Die Stadt Wipperfürth will diesen Knotenpunkt umbauen und gleichzeitig verkehrssicher gestalten. Hierzu wird eine Planung der Ausgestaltung des Knotenpunktes erarbeitet werden. Diese ist mit dem zuständigen Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen. In diesem Abstimmungsprozess wird auch die Behörde Polizei NRW beteiligt werden. Somit können in diesem Abstimmungsprozess Lösungsvorschläge für diese Verkehrsproblematik erarbeitet und diskutiert werden. Schließlich kann eine einvernehmliche Lösung baulich umgesetzt werden. Aktuell liegt bereits eine mündliche Aussage eines Verkehrsplanungsbüros vor, welches keine Hinderungsgründe sieht, dass eine verkehrstechnische Lösung unmöglich macht. Somit kann und soll auch diese Problemlösung außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens erfolgen. Eine zwingende Lösung der von der Polizei NRW angesprochenen Problematik im Bauleitplanverfahren ist also nicht gegeben und die Verlagerung der Problemlösung ist somit verhältnismäßig und angemessen.

>> Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Hinweis 4:

Es wird darauf hingewiesen, dass die notwendigen Fußgängersignalisierungen die Leistungsfähigkeit des Knotens zusätzlich beeinträchtigen werden.

Selbstverständlich werden notwendigen Fußgängersignalisierungen die Leistungsfähigkeit des Knotens zusätzlich beeinträchtigen. Gleichzeitig stellen sie jedoch auch Sicherheit für die Fußgänger her. Welche und wie viele Fußgängersignalisierungen notwendig sind bzw. mit der benachbarten Signalanlage sinnvoll kombiniert werden können, ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu bewerten. Ein solcher Themenbereich ist nur außerhalb der Ebene der Bauleitplanung zu analysieren und umzusetzen.

>> Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Hinweis 5:

Es wird eine dezidierte Knotenpunktanalyse gefordert einschließlich Berücksichtigung einer Sonderregelung für die nahegelegene Rettungswache. Bei Nichtberücksichtigung wird es zu Ausweich- und Umgehungsverkehren kommen, die ggfls. Tempo 30 Zonen, kleine Gemeindestraßen im außerörtlichen Bereich belasten können. Dies ist aus polizeilicher Sicht unbedingt zu vermeiden.

Eine solche Untersuchung wird unabhängig von dieser Bauleitplanung durchgeführt. Ein qualifiziertes Verkehrsplanungsbüro ist hiermit bereits - losgelöst von diesem Bauleitplanverfahren- beauftragt. Denn Regelungen hierzu sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich und müssen daher losgelöst vom Bebauungsplan auf Ebene der Straßenbauplanung analysiert werden. Dies übernimmt der zuständige Straßenbaulastträger und wird hierzu im Rahmen der Behördenbeteiligung auch die Sichtweise und die Bedenken der Polizei NRW anhören und entsprechend abwägen und dann ggfls. berücksichtigen.

>> Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Hinweis 6:

Es werden Parkplatzflächen im rückwertigen Umfeld des Bauvorhabens angesprochen. Diese wirken sich auf die Einmündung des Konrad Martin Weges in die Alte -Kölner-Str. aus, wodurch eine Notwendigkeit entsteht neue Verkehrsregelungen bzw. die Führung des Gehweges anders zu organisieren.

Diese Annahmen können nicht nachvollzogen werden. In dem erstellten Verkehrsgutachten wurden realistische Parkplatzbedarfe und der besagte Einmündungsbereich untersucht und bewertet. Die Auswirkungen auf den Bebauungsplan wurden in die Planung eingestellt. Inwieweit auf Ebene des Bauantrags benötigte Stellplätze nachzuweisen sind ist in dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren für ein geplantes Bauvorhaben durch die Bauordnungsbehörde zu prüfen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden keine Notwendigkeiten gesehen, um diesbezüglich Festsetzungen zu treffen. Zudem können auf Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen getroffen

werden, da es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt. Eine konkrete Bauplanung ist nicht zu berücksichtigen. Im Gegenteil, die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch das Bauvorhaben einzuhalten.

>> Die Stellungnahme wird als Hinweis zur Kenntnis genommen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass alle von der Polizei getroffene Aussagen nur als Hinweise verstanden werden können. Die ausformulierten Bedenken, Argumente und Hinweise sind nicht ausreichend untermauert und gewichtig, um auf diese Aussagen hin, Änderungen an dem Plankonzept durchzuführen bzw. das Verfahren zu stoppen.

Schreiben Nr. 6 vom Inklusionsbeirat Wipperfürth, vom 16.03.2022

Teilanregung 1: Es wird darauf hingewiesen, dass eine sichere Überquerungsmöglichkeit der Alten Kölner Straße zum geplanten Gesundheitsquartier fehlt. Der Bedarf für eine Querungshilfe werde durch die geplanten Nutzungen noch dringlicher.

Konkrete Maßnahmen im Straßenraum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Eine entsprechende Querungshilfe wird jedoch grundsätzlich als sinnvoll betrachtet. Allerdings verhindern die bestehende Steigung und der geringe Straßenquerschnitt der Alten-Kölner-Straße größere bauliche Maßnahmen. Als Ersatzmaßnahme wurden vor zwei Jahren Bordsteinabsenkungen umgesetzt.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird darauf hingewiesen, dass die Erreichbarkeit des geplanten Gesundheitsquartiers über den Konrad-Martin-Weg unter den aktuellen Gegebenheiten mit Gefahren und Barrieren verbunden ist. Dies wird mit der geringen Breite des Bürgersteigs von knapp 1,20 m, einer fehlenden sicheren Querungsmöglichkeit und einem Fehlen eines Bürgersteigs auf der Seite des zukünftigen Gesundheitsquartiers begründet. Es wird befürchtet, dass sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der geplanten Tiefgaragenzufahrt am Konrad-Martin-Weg noch erhöhen wird und damit die Gefahr für Fußgänger zunehmen wird.

Die Ausführung des Gehweges liegt nicht im Einflussbereich der Hansestadt Wipperfürth, da es sich um einen Privatweg handelt. Eine mögliche Verbreiterung des bestehenden Gehwegs oder Neuerrichtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ein zusätzlicher Gehweg wird jedoch für nicht notwendig gehalten, da auf dem Grundstück des Gesundheitsquartiers, südlich der geplanten Gebäude eine Fläche für Fußgänger entsteht, die eine Gehwegfunktion übernehmen kann. Im Zuge der Abbindung zum Krankenhausparkplatz und der Errichtung einer privaten Wendeanlage ist es zudem möglich, eine verbesserte Querungsmöglichkeit durch z.B. ein Absenken der Randsteine zu schaffen. Dies kann jedoch ebenfalls nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter der Neubauten werden von der Alten-Kölner-Straße aus kommend rechts in die Tiefgarage

einparken und diese wieder links in Richtung Alte-Kölner-Straße verlassen. Durch die Abbindung der Durchfahrt zum Krankenhausparkplatz entfällt gleichzeitig eine erhebliche Verkehrsmenge auf dem Konrad-Martin-Weg. Daher ist davon auszugehen, dass die Hauptverkehrsbelastung auf dem Konrad-Martin-Weg zwischen der geplanten Tiefgaragenzufahrt und dem Knotenpunkt mit der Alten-Kölner-Straße stattfinden wird. Die Verkehrsbelastung ab der Tiefgaragenzufahrt bis zur geplanten Wendenanlage wird vermutlich im Vergleich zur Bestandssituation abnehmen. Dies wirkt sich insgesamt positiv auf die Verkehrssicherheit für den Fußgängerverkehr aus, da die geringere Verkehrsbelastung die Querung der Straße erleichtert.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Es wird darum gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

- a) Ist das Gesundheitsquartier, samt Arztpraxis, Praxis für Physiotherapie, Tagespflege für Fußgänger:innen, Menschen mit Mobilitätshilfen barrierefrei und sicher erreichbar?
- b) Können die zukünftigen Bewohner:innen der barrierefreien Wohnungen ihre Wohnung auch ohne den Zugang über die Tiefgarage sicher und barrierefrei erreichen?
- c) Ist der entstehende Innenhof des Gebäudekomplexes mit seinen geplanten Begegnungsmöglichkeiten öffentlich nutzbar z.B. auch für die Anwohner:innen aus dem Konrad-Martin-Weg und der Kölner Straße?
- d) Wenn ja, kann dieser Innenhof von den außen barrierefrei erreicht werden?
- e) Ist eine die Anbindung des Quartiers an die Innenstadt über den Bürgerbus gewährleistet?

- Zu a) Ja, das gesamte Gesundheitsquartier ist barrierefrei und sicher erreichbar.
Zu b) Ja, die zukünftigen Bewohner:innen können über kombinierte Treppenhäuser mit Aufzügen die Nutzungen innerhalb der Gebäude erreichen.
Zu c) Die Flächen des Plangebiets verbleiben im Privateigentum. Beim Innenhof handelt es sich somit um keine öffentliche Platzfläche. Dennoch wird der Innenhof für jedermann zugänglich sein.
Zu d) Der Innenhof kann von außen barrierefrei erreicht werden.
Zu e) Die Haltestelle kann trotz Abbindung des Konrad-Martin-Wegs weiterhin vom Bürgerbus angefahren werden

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 7 vom Inklusionsbeirat Wipperfürth, vom 29.06.2022

Teilanregung 1: Es wird auf das Schreiben vom 16.03.2022 sowie auf die darauf gefolgte Antwort der Verwaltung vom 22.03.2022, durch die die Bedenken nicht ausgeräumt werden konnten, hingewiesen. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der angrenzenden Nutzungen sind die Bedarfe nach Teilhabemöglichkeiten und Sicherheit für alle Anwohner:innen und Nutzer:innen des Quartiers zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen. Es wird angeregt, dass eine barrierefreie Querung der Alten Kölner Straße durch die geplanten Nutzungen des Gesundheitsquartiers besonders notwendig wird. Die bisher erfolgten Maßnahmen sind nicht ausreichend und wurden nicht mit dem Inklusionsbeirat abgestimmt.

Konkrete Maßnahmen im Straßenraum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Eine entsprechende Querungshilfe wird jedoch grundsätzlich als sinnvoll betrachtet. Allerdings verhindern die bestehende Steigung und der geringe Straßenquerschnitt der Alten-Kölner-Straße größere bauliche Maßnahmen. Als Ersatzmaßnahme wurden vor zwei Jahren Bordsteinabsenkungen umgesetzt.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Es wird darauf hingewiesen, dass der Bürgersteig im Konrad-Martin-Weg mit 1,20 m eine zu geringe Breite für Rollstuhlfahrer aufweist. Außerdem birgt das Fehlen des durchgehenden Fußweges im Konrad-Martin-Weg auf der Seite des Gesundheitszentrums Gefahren für Fußgänger:innen. Es wird angeregt auf dem Konrad-Martin-Weg weitere Maßnahmen für mehr Sicherheit und Barrierefreiheit umzusetzen.

Die Ausführung des Gehweges liegt nicht im Einflussbereich der Hansestadt Wipperfürth, da es sich um einen Privatweg handelt. Eine mögliche Verbreiterung des Gehwegs kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Verkehrsaufkommen auf dem Konrad-Martin-Weg durch die Kappung der Durchfahrt zum Krankenhaus sowie die zukünftigen Parksuchverkehre erhöhen wird.

Die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter der Neubauten werden von der Alten-Kölner-Straße aus kommend rechts in die Tiefgarage einfahren und diese wieder links in Richtung Alte-Kölner-Straße verlassen. Durch die Abbindung der Durchfahrt zum Krankenhausparkplatz entfällt gleichzeitig eine erhebliche Verkehrsmenge auf dem Konrad-Martin-Weg. Daher ist davon auszugehen, dass die Hauptverkehrsbelastung auf dem Konrad-Martin-Weg zwischen der geplanten Tiefgaragenzufahrt und dem Knotenpunkt mit der Alten-Kölner-Straße stattfinden wird. Die Verkehrsbelastung ab der Tiefgaragenzufahrt bis zur geplanten Wendenanlage wird vermutlich im Vergleich zur Bestandssituation abnehmen. Dies wirkt sich insgesamt positiv auf die Verkehrssicherheit für den Fußgängerverkehr aus, da die geringere Verkehrsbelastung die Querung der Straße erleichtert.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nrn. 8 bis 11

- Schreiben Nr. 8 vom 09.06.2022 Schloss-Stadt Hückeswagen
- Schreiben Nr. 9 vom 10.06.2022 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Schreiben Nr. 10 vom 09.06.2022 Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Schreiben Nr. 11 vom 03.06.2022 Wupperverband

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.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Planungskosten und Sachkosten werden vom Investor des geplanten Bauvorhabens übernommen.

Produkt/Projekt/Kostenstelle	Finanzielle Auswirkungen			
	lfd. Jahr	1. Folgejahr	2. Folgejahr	3. Folgejahr
konsumptiver Aufwand (einmalig, Folgekosten, Abschreibung)				
investive Auszahlung				
Drittfinanzierung				
<input type="checkbox"/> im Budget gedeckt	<input type="checkbox"/> vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Folgejahr			

Demografische Auswirkungen und Auswirkungen auf die Inklusion:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein eine Wohnbebauung. Damit kann ein Beitrag zur Befriedigung der aktuellen innerstädtischen Wohnraumnachfrage geleistet werden.

Es sind keine Auswirkungen auf die Inklusion zu benennen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Vier Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen sieben Stellungnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Im Vergleich zum Entwurf wurde ein Hinweis zum Umgang mit Mutterboden nachträglich auf der Planzeichnung als Hinweis aufgenommen.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte Kölner Straße“, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung unter beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs
- Anlage 2 Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 119 „Gesundheitsquartier Alte Kölner Straße“
(verkleinert o. M.)
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen (Satzung)
- Anlage 5 Begründung (Satzung)
- Anlage 6 Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 119
„Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße“ vom 24.03.2022, Gutachter
Brilon, Bonzio, Weiser, Bochum