

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße im Aufstellungsverfahren und soll voraussichtlich im September 2022 durch Satzungsbeschluss zur Rechtskraft gebracht werden können. Bereits heute ist ersichtlich, dass die Nutzungen an der Alten-Kölner-Straße -insbesondere Krankenhaus, Altenheim und das neu entstehende Gesundheitsquartier- nur unzureichend viele Stellplätze nachweisen können und das im Zusammenspiel mit der umliegenden Wohnbebauung der Parkdruck extrem hoch ist. Daher ist die Stadtverwaltung mit den Anliegern seit längerem im Austausch und man hat sich darauf verständigt, weitere Stellplätze vor Ort zu schaffen. Unmittelbar neben der bereits vorhandenen gemeinsamen Stellplatzanlage des Altenheimes und des Krankenhauses (im rückwertigen Bereich des Krankenhauses) stellt der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth Gemeinbedarfsfläche dar (s. Anlage 2). In diesem Bereich könnte sinnvollerweise eine Stellplatzanlage entstehen, welche auch einen unmittelbaren Zugang zu allen drei Hauptnutzern bieten würde.

Westlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Denkbar für diesen Bereich wäre eine Nutzungsmischung aus Geschosswohnungsbau, Einfamilienhausbebauung und/oder auch beispielsweise eines Kindergartens. Zu Beginn des Verfahrens müssen die Bedarfe ermittelt und die Nutzungsmischung konkretisiert werden. Parallel muss die Erschließung geplant und insbesondere das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Nutzungen ermittelt werden. Eine innere Erschließung könnte vom bestehenden Parkplatz am Konrad-Martin-Weg bis hoch zur Alten-Kölner-Straße hergestellt werden. Wesentlich problematischer ist die äußere Erschließung, da die Alte-Kölner-Straße und insbesondere der Knotenpunkt mit der Gladbacher Str. mit dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen an die Belastungsgrenze stoßen. Der Landesbetrieb und die Kreispolizeibehörde haben bereits in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 119 Gesundheitsquartier Alte-Kölner-Straße ihre Bedenken zur Neuansiedlung weiterer Bebauung in diesem Bereich geäußert, bzw. Anforderungen an den Knotenpunkt benannt. Da der Knotenpunkt daraus resultierend ohnehin angepasst werden muss, bietet sich eine Nutzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Potentialflächen an. Dieses Vorgehen muss aber in jedem Fall frühzeitig mit den zuständigen Behörden noch abgestimmt und die daraus resultierenden möglichen Anforderungen an die Erschließung eruiert werden. Die Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs, also die Herstellung einer adäquaten äußeren Erschließung, insbesondere des Knotenpunktes Alte-Kölner-Straße/Gladbacher Straße (B506) ist die Grundvoraussetzung zur Nutzung des Areals.

Die Stadtverwaltung ist mit mehreren Grundstückseigentümern in diesem Bereich im direkten Austausch und bei den Erwerbsverhandlungen unterschiedlich weit. Je nach Ergebnis der Verhandlungen sowie der Planungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Laufe des Verfahrens noch angepasst werden müssen.