

---

## **Kurzbeschreibung des Plangebietes „Hilfringhauser Straße“**

### **Attraktive Lage im Stadtgebiet**

Am südlichen Ortsrand der Stadt, in einer attraktiven Nähe von 1,5 Km zum Zentrum, entwickelt die Stadt Wermelskirchen das neue Wohngebiet „Hilfringhauser Straße“.

Direkt erreichbar ist es über die Landstraße 157, die es westlich begrenzt und auf kurzem Wege mit der Innenstadt Wermelskirchens sowie den Ortsteilen Dabringhausen und Dhünn verbindet.

Im Norden schließt es an vorhandene Siedlungsstrukturen. Im Osten und Süden ist freie Landschaft, die allenfalls durch Einzelbauten und kleine Hofschaften geprägt ist.

Ein weiterer positiver Standortfaktor liegt quasi „vor der Haustüre“: das typisch Bergische Waldgebiet um das Eifgenbachtal, welches zu Wanderungen bis zum Altenberger Dom einlädt.

### **Wissenswertes zu den Planinhalten**

Vorgesehen sind etwa 30 Einzelhäuser, 20 Doppelhauseinheiten und 30 Reihenhäuser.

Daraus ergeben sich ca. 100 bis 150 Wohnungseinheiten, die etwa 400 Menschen ein neues Zuhause bieten werden.

Insbesondere die in Teilen konzipierten Siedlungsformen „Hausgruppen und Doppelhäuser“ machen das flächensparende und nachhaltige Plankonzept auch wirtschaftlich interessant.

Darüber hinaus ermöglichen die im Plan getroffenen Festsetzungen einen wünschenswerten Spielraum für die bauliche Ausgestaltung und Ausnutzung der Baugrundstücke, d. h. es ist eine Vielzahl von Bauformen zulässig.

### **Äußere und innere Erschließung, ÖPNV**

Das Baugebiet ist über die Buslinien, die über die L 157 verlaufen, an den öffentlichen Personen-Nahverkehr angeschlossen. Im Nordwesten des Wohnbereiches, befindet sich eine Haltestelle, die problemlos binnen weniger Minuten (max. 5) aus dem gesamten Plangebiet fußläufig zu erreichen ist. Innerhalb des Wohngebietes werden überwiegend verkehrsberuhigte Bereiche entstehen. Lediglich der Anbindungsbereich zur Reitanlage "Im Berg" soll als Tempo-30-Zone im Trennsystem mit einem einseitig angelegten Gehweg ausgestattet werden.

Die geplante Straßenraumgestaltung soll als wichtiges Element des Wohnumfeldes durch die weitgehend gemischten Verkehrsflächen, durch Bebauung, Bepflanzung oder sonstige gestalterische Maßnahmen auf niedrige Fahrgeschwindigkeiten ausgerichtet sein.

### **Fußgänger- und Radfahrer**

Die überwiegend verkehrsberuhigte Gestaltung der Wege fördert die Sicherheit von Fußgängern und Radverkehr. Darüber hinaus sind noch einige Wegeflächen und -beziehungen ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten, so daß die Belange dieser Verkehrsteilnehmer elementar berücksichtigt wurden.

### **Parken im Wohngebiet**

Die Maßnahmen zu einer zeitgemäßen Organisation des ruhenden Verkehrs zielen auf:

- die Verkehrssicherheit, indem Parksuch- und Anliegerverkehr begrenzt werden
- den Schutz der Stadtgestalt, indem parkende Autos nur im Randbereich der Wohnwege geordnet untergebracht werden
- die gestalterische Einbindung des Kfz-Verkehrs in das Umfeld zur Stärkung der Nutz- und Aufenthaltsfunktion des Strassenraumes.

### **Frei- und Grünflächen**

Bei der Grünordnungsplanung des Gebietes wurden sowohl ökologische als auch städtebaulich-gestalterische Ziele verfolgt. So z. B. durch die Erhaltung von ökologisch wertvollen und ortsbildprägenden Vegetationsbeständen oder auch die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen auf öffentlichen und privaten Flächen.

### **Energiesparende Bauweise**

Energiesparende Baukörperstellung und -bauweise zielen darauf, die Wärmeverluste gering zu halten und solare Warmegewinne auszunutzen. Die primäre Ost-West Ausrichtung der Gebäude mit der nach Süden orientierten Hauptnutzungszone läßt eine entsprechende Planung der Häuser zu.

## **Gestaltung – Bergische Tradition und zeitgemäße Architektursprache**

Auch aus ästhetischer Sicht wird der neue Siedlungsbereich „Hilfringhauser Straße“ kritischen Ansprüchen gerecht:

Gestalterisch verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, bestimmte orts- und landschaftstypische Merkmale aufzugreifen. Das Plangebiet soll behutsam in die bestehende Situation integriert werden. Festsetzungen beziehen sich beispielsweise auf die Ausgestaltung der Dachform, der möglichen Dachaufbauten und deren farblicher Gestaltung. Dies, weil insbesondere das Dach eine prägende Wirkung auf die Gesamtgestaltung eines Gebäudes hat.

Somit sollen die Gesetzmäßigkeiten der "traditionellen" Gestaltung, die entsprechend für das Bergische Land charakteristisch sind, in eine zeitgemäße Formensprache übersetzt werden.

## **Städtische Baugrundstücke (Umlegung)**

Der Umlegungsausschuss der Stadt Wermelskirchen hat in diesem Plangebiet die Bodenordnung betrieben und wird den Umlegungsplan voraussichtlich in seiner Sitzung am 04.12.2002 aufstellen. Mit der Rechtskraft des Umlegungsplanes ist also frühestens Mitte Januar 2003 zu rechnen, sofern der Umlegungsplan nicht mit dem Rechtsmittel des Antrages auf gerichtliche Entscheidung bei der Baulandkammer des OLG Köln angegriffen werden sollte.

Mit Rechtskraft des Umlegungsplanes wird die Stadt Wermelskirchen Eigentümerin der Straßen- und öffentlichen Grünflächen, des Sickerbeckens, der Lärmschutzeinrichtungen und der Natur- und Ausgleichsflächen im Gebiet.

Ferner wird die Stadt Wermelskirchen Eigentümerin von etwa  $\frac{3}{4}$  des Nettobaulandes. Hierbei sind die o. g. Reihenhausbauungen und Teile der Doppel- und Einzelhausbebauung städtisch.

## **Erbbaurechte**

Gemäß einer Anregung aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr möchte sich die Stadt Wermelskirchen die Option freihalten, ggfs. einzelne Grundstücke auf Antrag der Erwerber im Erbbaurecht zu vergeben.

## **Durchführung des Baus sämtlicher Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet „Hilfringhausen“ (Straße, Kanal, Ausgleichsmaßnahmen, Lärmschutzeinrichtungen, Spielplätze,)**

Um den städt. Haushalt von der Baumaßnahme zu entlasten, soll der Investor sämtliche Erschließungsanlagen im Plangebiet errichten. Eine städtische Eigenbeteiligung soll es nicht geben.

## **Bau der sogenannten „äußeren“ Erschließung (= Umgestaltung der L 157 im Einmündungsbereich der Baugebiete Hilfringhausen und Eckringhausen)**

Auch die Kosten des Baus der „äußeren Erschließung“ sollen vom Investor mitgetragen werden.

## **Vorfinanzierung der Erschließungsanlagen für die privaten Grundstücksbereiche unter Erstattung der zu erhebenden Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge**

Im Gebiet verbleiben etwa 25 % des Nettobaulandes in privater Hand. Für diese Grundstücke sollen die Erschließungskosten durch den Investor vorfinanziert werden. Nach Erhebung der Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sollen die eingenommenen Beiträge an den Investor erstattet werden.

## **Vermarktung der städt. Baugrundstücke**

Der Investor soll ein Konzept zur Vermarktung der städtischen Baugrundstücke vorlegen.

## **Festlegung einer voraussichtlichen Gesamtdauer der Baumassnahme**

Im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor soll eine Gesamtdauer des Projektes festgeschrieben werden. Hierzu sollten die interessierten Investoren eine Aussage machen.