



**Wohnbaufläche Hilgersbrücke/Hämmern
Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	14.03.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Als städtebauliche Ziele für die Wohnbauflächen in Hilgersbrücke/Hämmern werden nachfolgende Inhalte bzw. Regelungserfordernisse formuliert:

- Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst an die bauliche Umgebung
- Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- oder Doppelhäusern als Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Gemeinsame verkehrliche Anbindung der Grundstücke über die Gemeindestraße Hilgersbrücke Richtung Wüstemünste
- Erstellung der inneren Erschließung als Privatstraße auf dem Gesamtgrundstück
- Erhaltung der Grünachse entlang des Mosser Baches und eine naturnahe Gestaltung des Bachlaufes
- Berücksichtigung der Lärmemissionen des angrenzenden Gewerbegebietes und der Bundesstraße

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Festlegung auf städtebauliche Ziele entstehen keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Wipperfürth.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Formulierung von städtebaulichen Zielen nimmt die Stadt Einfluss auf die demographische Situation, ohne aber in diesem Fall die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen.

Begründung:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 1). Der vordere (nördliche) Bereich an der B 237 (Lenneper Straße) wurde zuletzt durch eine Gaststätte mit den dazu benötigten Stellplatzflächen sowie einer Wohnung genutzt. Das Gebäude ist allerdings in der Nacht auf den 08.04.2009 vollkommen abgebrannt. Der Zustand des Grundstückes wird seitdem sowohl in der Politik als auch in der Öffentlichkeit häufig diskutiert. Die Trümmer des ehemaligen Gebäudes liegen immer noch auf dem Grundstück und dadurch wird das Erscheinungsbild der Brache als ein Schandfleck für Wipperfürth wahrgenommen. Auf den von der Bundesstraße aus gesehen hinteren Grundstücksflächen steht zurzeit eine Garage, bzw. die restliche Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das ehemals bebaute Grundstück Hilgersbrücke 10 steht zur Versteigerung an. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt und somit ist eine mögliche bauliche Entwicklung grundsätzlich vorstellbar. Da das ehemals vorhandene Gebäude komplett abgebrannt ist, bzw. aus Sicherheitsgründen letzte Gebäudeteile abgerissen wurden, entfällt der Bestandsschutz und somit kann das Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt nicht einfach wieder aufgebaut werden. Allerdings kann man noch von einer Nachprägung des Grundstückes sprechen, so dass man in einer ähnlichen Art in absehbarer Zeit die Nutzung mit Gastronomie wieder aufnehmen und genehmigen könnte. Eine andere Nutzung wäre zunächst nicht möglich, da durch den Verlust des Bestandsschutzes das Grundstück wieder dem Außenbereich zugerechnet werden muss. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine Entwicklung zur Wohnbebauung denkbar, allerdings ist eine Genehmigung nach § 34 BauGB in diesem Falle nicht möglich. Eine potentielle Bebauung muss über eine Bauleitplanung abgesichert sein. Eine Bauleitplanung erscheint allerdings nur dann als sinnvoll, wenn die gesamte Wohnbaufläche in diesem Bereich mit eingeschlossen ist. Dies bedeutet, ein denkbarer Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte sich sowohl über das Grundstück ehemals Hilgersbrücke 10, als auch über die dahinter liegende zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche erstrecken. Die hintere Fläche kann nur über die vordere Fläche erschlossen werden und muss daher als Gesamtfläche betrachtet werden. Die vordere Fläche isoliert betrachten könnte bedeuten, dass eine Entwicklung für die hintere Teilfläche verbaut wird.

Der Bebauungsplan muss inhaltlich die Besonderheiten der Fläche berücksichtigen. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein bereits zum größten Teil umgesetztes Bebauungsplangebiet (Nr. 76 Hilgersbrücke), welchem sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung der neuen Bebauung anpassen müssen. In dem benachbarten Neubaugebiet sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 20 Metern vorgesehen. Außerdem ist für die Gebäude überwiegend nur ein Vollgeschoss zulässig. Dies sollte ebenfalls Vorgabe für die neu erschlossene und unmittelbar angrenzende Fläche sein.

Die äußere Anbindung der Wohnbaufläche soll über eine gemeinsame Erschließung über die Gemeindestraße Hilgersbrücke nach Wüstemünste erfolgen. Eine Erschließung direkt über die Bundesstraße wird auf Grund der Kurvenlage vom Landesbetrieb Straßen NRW nicht zugestanden. Ebenfalls eine Anbindung über die Erschließung von Finkelnburg wird vom Landesbetrieb Straßen NRW als nicht ausreichend angesehen und ein Ausbau dieser Straße nicht als Alternative akzeptiert. Für eine innere Erschließung der einzelnen Bauplätze muss eine Privatstraße durch den Erschließungsträger hergestellt werden.

Durch das Gebiet verläuft von Süden kommend der Mosser Bach. Ziel der Festlegungen des Bebauungsplanes muss es aus ökologischer Sicht sein, den Bachlauf mit seinen Uferbereichen vor einer möglichen Bebauung zu schützen und gegebenenfalls durch eine Renaturierung aufzuwerten.

Die Wohnbaufläche hat auch insofern eine besondere Lage, dass sie unmittelbar an die Bundesstraße grenzt und somit auch von der Anbauverbotszone von 20 Metern entlang von Bundesstraßen betroffen ist. Außerdem befindet sich auf der gegenüber liegenden Straßenseite das Gewerbegebiet Hämmern, welches ebenfalls Lärmemissionen verursacht und vor der die Wohnbebauung geschützt werden muss. Der Bebauungsplan muss diese Gegebenheiten aufgreifen und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festsetzen.

Anlagen:

Auszug Flächennutzungsplan