

Stadt Bergneustadt
Gemarkung Bergneustadt Flur 5

Bebauungsplan Nr. 10
Hackenberg II (Leienbach)

Begründung zum Plan vom 10.04.1972

Der Rat der Stadt Bergneustadt beschloß in seiner Sitzung vom 28.10.1971 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10, Hackenberg II (Leienbach).

Die Aufstellung des Plans dient einer geordneten Weiterentwicklung der Bebauung im Ortsteil Hackenberg. Die Bebauung im Planbereich Hackenberg I ist weitgehend abgeschlossen. Im Gebiet des Plans Eichenfeld ist Bebauung im sozialen Wohnungsbau wegen der inzwischen eingetretenen Bodenspekulationen kaum noch durchführbar. Der größte Teil des Plangebietes Hackenberg II / Nr. 10 ist im Eigentum eines anerkannten Trägers für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Zur Zeit wird für Bergneustadt ein Flächennutzungsplan neu aufgestellt.

Der Plan Nr. 10 entspricht den Entwicklungslinien des Flächennutzungsplanes. Eine vorzeitige Beschlußfassung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da im Jahr 1972 bereits rund 250 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Plangebiet errichtet werden sollen.

Der Plan entspricht der Raumordnung, Ausbau eines Entwicklungsschwerpunktes Bergneustadt, Gummersbach, Wiehl, mit dem Ziel der Ballungsentlastung. Er fügt sich mit seinen Verkehrsanbindungen in die Regionalplanung ein.

Im Plangebiet bestehen bis jetzt keine planrechtlichen Festlegungen, ausgenommen eine Landschaftsschutzzone, Wald am Nordhang zum Aggertal hin. Der Wald wird im Plan geschützt, eine Bebauung des steilen Nordhanges ist auf Dauer abzulehnen.

Lediglich an einer geeigneten Stelle des Nordhanges ist eine Fläche zur Nutzung für Gaststätte - Hotel - Terrassencafe oder ähnliches ausgewiesen. Maßgebend dafür ist der an dieser Stelle besonders reizvolle Blick über die Sperrmauer auf die Aggertalsperre.

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Grenze ist die Kreisstraße 23, schließt das Gebiet des Bebauungsplanes Hackenberg I, Bergneustadt Nr. 6 an.

Die Dorflage Leienbach im südöstlichen Teil des Planungsgebietes ist in den Plan einbezogen.

Nach Süden und Westen grenzt das Planungsgebiet an Außenbereiche mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.

Auf den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine Weiterentwicklung der Bebauung mit weiterer Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf möglich.

Die Wohnbauflächen für die hochgeschossige (9 und 15) Bebauung sind auf einem ostwest verlaufenden Sattel ausgewiesen.

Die normal geschossige Bebauung (Ga + 4) liegt auf einem mäßig fallenden Südhang. Der verdichtete Flachbau in Terrassenform (1 - 2 Geschosse) auf den steileren Süd- und Südosthangflächen.

Im Planbereich sind die Bauflächen durchweg hygienisch einwandfreier Baugrund.

Verkehrsmäßig wird das Plangebiet durch die an seiner Ostseite verlaufende Kreisstraße 23 erschlossen. Die Kreisstraße 23 verbindet die Bundesstraße 55 (Ortsdurchfahrt Bergneustadt) mit der Landstraße Derschlag - Lantenbach - Meinerzhagen. Zur Verbesserung der äußeren Erschließung ist außerhalb und teilweise innerhalb des Plangebietes eine Verbindungsstraße Hackenberg - Leienbach - Dümmlinghausen - Kloster vorgesehen. Sie wird westlich entlang des Leienbacher Siefens geführt.

Diese Straße wird den für die Entwässerung von Hackenberg I und II vorgesehenen Hauptsammler aufnehmen der vom jetzigen Abwasserpumpwerk Leienbach nach Dümmlinghausen, Kloster in den Hauptsammler Oberagger der Stadt Gummersbach mit Anschluß an das Klärwerk Niederseßmar vorgesehen ist.

Die in Hackenberg bestehenden Wasser- und Gasversorgungsleitungen sowie die elektrische Energiezuleitung sind für den Anschluß der im Plangebiet vorgesehenen ca. 1.200 Wohneinheiten ausreichend dimensioniert. Die Beheizung des Wohngebietes ist von einer erdgasgefeuerten Heizzentrale aus mit Fernwärme vorgesehen.

Für die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs sind zwei Ladengruppen vorgesehen. Eine größere, in Anlehnung an den bestehenden "Reimerschen Hof", eine kleinere in der Nähe der 15 geschossigen Wohnhochbauten. Die Geschößzahl ist auf 3 Geschosse als Höchstzahl festgelegt. Im 1. und 2. Obergeschoß sind Wohnungen zulässig.

Beim "Reimerschen Hof" werden ebenfalls die zur sozialen Versorgung nötigen Einrichtungen verschiedener Art ausgewiesen.

Die bauliche Nutzung ist in vier Hauptgruppen ausgewiesen. Die Beziehung der vier Gruppen zu Topographie, Himmelsrichtung und vorhandener Nutzung wurde eingangs behandelt. Ziel der Planung ist es, in jeder Gruppe einen hohen Wohnwert zu erreichen.

Die Gebäude mit hoher Geschosshöhe (9 - 15) sind deshalb Nord-Süd gerichtet, so daß die Mehrzahl der Wohnungen Ost- oder Westorientierung hat. Sie stören so am wenigsten die südlich hangabwärts angeordneten zweispännigen viergeschossigen Wohnbauten, die am Südhang mit Südorientierung der Hauptwohnräume vorgesehen sind.

Die gleiche Überlegung gilt auch für die Bereiche des verdichteten terrassierten Flachbaues. Im Dorfgebiet endlich ist keine besondere Orientierung der Gebäude vorgesehen. Maßgeblich für die Ausweisung war es, die vorhandene Bebauung zu schützen.

Angaben zur Planungsstatistik werden in einer gesonderten Anlage tabellarisch gemacht.

Die vorgesehene Erschließung stellt eine sparsame Lösung dar. Der Anteil der Stadt an den beitragsfähigen Erschließungskosten wird auf 600.000,-- DM geschätzt. Dazu kommen Kosten für Folgemaßnahmen der Verkehrserschließung und Entwässerung, die die Ortschaft Hackenberg insgesamt verbessern. Eine Kostenschätzung kann erst nach ingenieurmäßiger Durcharbeitung dieser Maßnahmen gegeben werden.

Die durch den Soziologen Dr. Klemm ermittelten sozialen und öffentlichen Einrichtungen ergeben einen Kostenaufwand von ca. 3 Millionen DM. In dieser Summe ist der Ausbau der vorhandenen Grundschule um 2 Züge enthalten. Kinderspielplätze, Bolzplätze und ein Jugendspielplatz lassen Kosten von ca. 200.000,-- DM entstehen.