



# STADT BERGNEUSTADT

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 69**

### **»Wiebusch«**

im Ortsteil Hackenberg

**-VORENTWURF-**

(Kurz-)Begründung

Stand: 17.02.2022

Bearbeitung im Auftrag:



## Inhalt

<b>1. Anlass der Planung / Planverfahren / Plangebiet</b>	<b>3</b>
1.1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung	
1.2. Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes	
1.3. Räumlicher Geltungsbereich	
<b>2. Plangebiet und Umfeld</b>	<b>5</b>
2.1. Ortsgeografie	
2.2. Nahversorgung / Soziale Infrastruktur	
2.3. Bestandssituation im Plangebiet	
2.4. Bestandssituation im Umfeld	
<b>3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete</b>	<b>8</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	
3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete	
3.4. Bebauungspläne	
<b>4. Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>11</b>
4.1. Städtebauliche Planungsziele	
4.2. Städtebauliches Konzept	
4.3. Verkehrs- und Erschließungskonzept	
4.4. Grün- und Freiraumkonzept	
4.5. Klimaschutzkonzept	
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	
<i>Hinweis: Die Erarbeitung erfolgt bis zum nächsten Verfahrensschritt</i>	
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>31</b>
6.1. Umweltrechtliche Situation	
6.2. Artenschutzrechtliche Belange	
<i>Hinweis: Die Erarbeitung erfolgt bis zum nächsten Verfahrensschritt</i>	
<b>7. Realisierung</b>	<b>33</b>
7.1. Bodenordnung	
7.2. Städtebaulicher Vertrag / Kosten	
<b>8. Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>33</b>

# 1. Anlass der Planung / Planverfahren / Plangebiet

## 1.1. Anlass und Ziele der städtebaulichen Planung

Die ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum zählt zu den zentralen Zielen der Stadtentwicklung in Bergneustadt. Zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet bieten sich im Ortsteil Hackenberg die am nordöstlichen Randbereich liegenden Wohnbauflächenpotenziale des Flächennutzungsplanes an, die in Verbindung mit bislang unbebaut gebliebenen Grundstücken des Wohngebietes »Eichenfeld« aus den 1980er/90er Jahren für eine bauliche Nutzung aktiviert werden sollen. In diesem Zusammenhang soll hier eine zusammenhängende städtebauliche Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes erfolgen.

Eine besonders wichtige Bevölkerungsgruppe für die zukünftige Entwicklung der Stadt stellen junge Familien dar. Um den demografischen Wandel bzw. den Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet zu mildern und die Auslastung und Unterhaltung der städtischen Infrastruktur auch längerfristig zu sichern, soll mithilfe geeigneter Wohn- und Grundstücksangebote einer Abwanderung dieser wichtigen Bevölkerungsgruppe entgegen gewirkt und ggf. Interessenten aus dem Umland hinzugewonnen werden.

Die bevorzugte Wohnform der Bevölkerungsgruppe »Junge Familien« ist das Einfamilienhaus in freiraumgeprägter Lage, verbunden mit einer räumlichen Nähe zu kinderorientierter sozialer Infrastruktur (insbesondere Spielplätze, Kitas, Schulen). Um der Nachfrage nach entsprechenden Einfamilienhausgrundstücken in geeigneter Lage aus der örtlichen Bevölkerung sowie dem Umland nachzukommen, ist die Bereitstellung ausreichender und geeigneter Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern geboten. Da es in Bergneustadt derzeit keine geeigneten bzw. zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale für eine entsprechende Innenentwicklung in der erforderlichen Größenordnung und Qualität gibt, wird die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsrandes im Anschluss eines vorhandenen Einfamilienhausgebietes beabsichtigt.

Auf der Klimakonferenz in Paris haben sich die Staaten der Erde völkerrechtlich verpflichtet, Konzepte zur Begrenzung der Erderwärmung zu erarbeiten und umzusetzen. Deutschland hat hierzu 2016 den »Nationalen Klimaschutzplan 2050« vorgelegt. Darin wird im Gebäudebereich für das Jahr 2030 eine deutliche Verminderung der Emissionen im Vergleich zu 1990 festgeschrieben. Ab 2050 soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Da Gebäude besonders langlebig sind, müssen hierzu schon frühzeitig entsprechende Weichen gestellt werden. Vor diesem Hintergrund soll die städtebauliche Arrondierung am nordöstlichen Hackenberg soweit wie möglich gemäß den Vorgaben einer Klimaschutzsiedlung realisiert werden. Das Konzept der Klimaschutzsiedlung sieht eine autarke Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern vor.

Ein untergeordneter kleinerer Teil der Wohnbaufläche ist als Tiny-House-Siedlung geplant. Mit dieser experimentellen raumsparenden Wohnform wird den übergeordneten Zielen des flächen- und ressourcensparenden Bauens sowie neuen gesellschaftlichen Entwicklungen entsprochen.

## 1.2. Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren als vollumfänglicher sog. »qualifizierter Bebauungsplan« im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

## 1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes) liegt in der Gemarkung Bergneustadt und umfasst in der Flur 7, die Flurstücke 158, 163/3, 163/5, 164/1, 164/8, 896/92, 897/92, 1174/93, 1175/93, 1198/94, 3250, 3251 und 3261. Die Grundfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 28.840 qm. Das keilförmige Plangebiet wird in der Örtlichkeit folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden und Osten von den Waldflächen des Knollen,
- im Westen von den rückwärtigen Grenzen der Wohngrundstücke des Einfamilienhausgebietes »Eichenfeld« aus den 1980er/90er Jahren.

Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. Plangebiet und Umfeld

### 2.1. Ortsgeografie

Die Stadt Bergneustadt besitzt rund 18.000 Einwohner und liegt im südlichen Bereich des Bergischen Landes. Die Metropolregion Köln-Bonn befindet sich rund 50 km westlich. Bergneustadt gehört zum Oberbergischen Kreis, zum Regierungsbezirk Köln sowie zum Landschaftsverband Rheinland. An das Stadtgebiet Bergneustadt grenzen im Norden und Westen das Stadtgebiet von Gummersbach, im Süden das Gebiet der Gemeinde Reichshof und im Osten das Stadtgebiet von Drolshagen (Kreis Olpe). Das ca. 38 qkm umfassende Stadtgebiet von Bergneustadt weist neben der Innenstadt 22 Ortsteile auf, von denen der im Nordwesten liegende Ortsteil Hackenberg zusammen mit der rund 2 km entfernt liegenden Innenstadt den Siedlungsschwerpunkt bildet.

Naturräumlich gehört Bergneustadt zum Rheinischen Schiefergebirge, das durch eine hügelige Landschaft geprägt ist. Das Stadtgebiet von Bergneustadt wird durch große zusammenhängende Flächen mit Nadel- und Mischwald geprägt. Demgegenüber flächenmäßig deutlich untergeordnet sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die häufig im Zusammenhang mit Viehhaltung stehen (Gras- und Weideland).

Der rund 3.000 Einwohner umfassende Ortsteil Hackenberg schließt sich unmittelbar nördlich an den Hauptort von Bergneustadt an und liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes an der Stadtgrenze zu Gummersbach. Topografisch prägend ist das Leienbachtal, das durch Ausläufer der östlich benachbarten Erhebung Knollen nach Norden gegen die weitaus tiefer liegende Aggertalsperre (auf Gummersbacher Stadtgebiet) und nach Süden gegenüber der ebenfalls erheblich tiefer liegenden Innenstadt abgegrenzt ist. Der Ortsteil Hackenberg erhebt sich rund 100 m über den südlich gelegenen Ortskern von Bergneustadt.

Den ursprünglichen Siedlungskern des Ortsteils Hackenberg bildeten die beiden Weiler Hackenberg und Leienbach. Zur Linderung der Wohnungsnot und zur Aufnahme von Flüchtlingen gab es hier nach dem 2. Weltkrieg eine umfangreiche Bautätigkeit in Form von unterschiedlich großen zum Teil genossenschaftlichen Siedlungsbau, der heute für den Ortsteil prägend sind. In den darauffolgenden Jahren entwickelten sich entlang der Ränder im Übergang zur Landschaft weitere Wohngebiete, nun jedoch vorwiegend für aufgelockerte Wohnbebauungen und Einfamilienhäuser. Eines dieser Wohngebiete ist das Einfamilienhausgebiet »Eichenfeld« aus den 1980er/90er Jahren, das unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt.

Die verkehrliche Anbindung des Ortsteiles Hackenberg an den Hauptort Bergneustadt erfolgt zentral über die Bergstraße im Westen oder über den stärker der Topografie folgenden Straßenzug Breite Straße/Am Räschen im Osten. Zentrales Rückgrat für die innere Erschließung des Stadtteils Hackenberg ist die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Hohle Straße, die in die Breite Straße übergeht. Hiervon zweigen fingerartig Wohnsammelstraßen in Richtung Osten und Westen ab. Aufgrund der bewegten Topografie weisen die Straßen zum Teil erhebliche Steigungen auf. Die Bergstraße mündet im Tal in die in Ost-West-Richtung parallel zur

Dörspe verlaufende Kölner Straße (B 55), welche die Anbindung an das überörtliche Straßennetz herstellt.

## **2.2. Nahversorgung / Soziale Infrastruktur**

Im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes »Eichenfeld« befindet sich in rund 300 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet eine Kindertagesstätte an der Ackerstraße/Ecke Zum Wiebusch. In rund 400 m Entfernung an der Straße Zur Alten Wiese gibt es einen Bolzplatz. Die Grundschule Hackenberg befindet sich rund 1 km entfernt jenseits der Breiten Straße an der Löhstraße. Hier befindet sich auch ein weiterer Kindergarten. Alle weiteren Schul- und Bildungseinrichtungen befinden sich im Hauptort der Stadt Bergneustadt in rund 1,5 bis 2,0 km Entfernung.

Westlich der Breiten Straße gibt es an der Breslauer Straße einen Nahversorgungsschwerpunkt, der u.a. einen Inhaber-geführten kleinen Supermarkt, eine Apotheke, eine Bäckereifiliale, eine Postfiliale, einen Paketshop, einen Frisörsalon, einen Grill und gastronomische Einrichtungen aufweist. Ansonsten befinden sich die zur Nahversorgung wichtigen Einrichtungen im rund 2,0 km entfernten Stadtzentrum von Bergneustadt.

Im westlichen Bereich des Stadtteiles Hackenberg im Umfeld der Siedlungsbauten gibt es auch mehrere kirchliche Einrichtungen sowie Versammlungsräume von ortsansässigen Vereinen.

## **2.3. Bestandssituation im Plangebiet**

Das sich in nordsüdlicher Richtung ausdehnende keilförmige Plangebiet gliedert sich topografisch bedingt in drei Teilgebiete:

- die Talsohle im südlichen Drittel des Plangebietes, die vom Leienbach von Ost nach West durchflossen wird (Teilgebiet Mitte),
- ein rund zwei Drittel der Fläche umfassender Teilbereich nördlich der Talsohle (Südhang), der das Hauptentwicklungsgebiet darstellt (Teilgebiet Nord),
- ein rund ein Viertel der Fläche umfassender dreiecksförmiger Teilbereich (Nordhang) südlich der Talsohle (Teilgebiet Süd).

Bei dem westlichen Randbereich des Plangebietes handelt es sich um die bislang nicht erschlossenen und unbebauten Baugrundstücke am östlichen Rand des Wohngebietes »Eichenfeld«. Ansonsten wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich nördlich des in der Senke verlaufenden Leienbaches befindet, sowie durch verbuschte Flächen mit Gehölzaufwuchs geprägt.

Ausgehend von den in das Plangebiet hineinführenden Stichwegen am Rand des Wohngebietes »Eichenfeld« verlaufen nördlich des Leienbaches zwei Trampelpfade über die offene Freifläche und binden im Osten an einen Wirtschaftsweg an.

Topografisch ist das Plangebiet sehr bewegt und weist den Charakter eines Taleinschnittes auf, in dessen Talsohle der Leienbach von Osten nach Westen das Plangebiet durchfließt. Der tiefstgelegene Punkt im Plangebiet bildet mit ca. 365 m ü. NHN in der Talsohle der westliche Austritt des Leienbaches. Nördlich der Talsohle steigt das Plangebiet bis auf eine Höhe von ca. 395 m ü. NHN am nordöstlichen Randbereich an. Südlich der Talsohle befindet sich der höchstgelegene Bereich mit ca. 380 m ü. NHN im Südosten des Plangebietes.

## 2.4. Bestandssituation im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich am bisherigen nordöstlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Hackenberg, der topografisch durch die Ausläufer der rund 480 m ü. NN hohen Erhebung Knollen geprägt ist.

Im Westen grenzt das Wohngebiet »Eichenfeld« an das Plangebiet, das im Wesentlichen in den späten 1980er und in den 1990er Jahren entwickelt wurde. Hierbei handelt es sich um ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet, das über ein entlang der Höhenlinien mäandrierendes Stich- und Ringstraßensystem erschlossen ist. Die in der Regel ein- bis zweigeschossigen Gebäude bestehen aus frei stehenden Einzelhäusern und wenigen Doppelhäusern. Sie sind mit Satteldächern ausgeführt und im Regelfall traufständig zur Erschließungsstraße angeordnet. Über die Wohnsammelstraßen Zur Alten Wiese und Zum Wiebusch ist der östliche Teil des Wohngebietes »Eichenfeld« an die als Hauptsammelstraße dienende Hohle Straße angebunden. Der Bereich des Wohngebietes »Eichenfeld« südlich des Leienbaches, der später entwickelt wurde, wird gesondert über die Wohnsammelstraßen Zum Knollen und die Wohnstraße Johann-Hackenberg-Straße erschlossen, die im Westen in die Breite Straße münden.

Die Bereiche nördlich und östlich des Plangebietes sind durch weitläufige Wald- und Forstbereiche geprägt, die über ein verzweigtes Netz an Wirtschaftswegen erschlossen sind. Dieses Wegenetz dient ebenfalls als Fußwegenetz zur Naherholung. Hierüber sind u.a. der rund 500 m östlich gelegene Aussichtsturm Knollen sowie der rund 350 m Luftlinie entfernte Staubereich der Aggertalsperre (Stadtgebiet Gummersbach) fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet kann an vier Anbindungspunkten über die westlich benachbarten Wohnsammelstraßen bzw. Wohnstraßen des Wohngebietes »Eichenfeld« erschlossen werden. Südlich des Leienbaches führt die Johann-Hackenberg-Straße zum Teilgebiet Süd. Nördlich des Leienbaches führen zwei Stichwege von den Straßen Zur Alten Wiese und Zum Wiebusch in das Plangebiet und erschließen das Teilgebiet Nord. Darüber hinaus befindet sich an der nördlichen Wendeanlage der Straße Zum Wiebusch eine nicht ausgebaute Wegeparzelle, die als dritte untergeordnete Anbindung an das Teilgebiet Nord herangezogen werden kann. Bei den Straßen Zum Wiebusch und Zur Alten Wiese handelt es sich um Wohnsammelstraßen, die parallel zur Hangneigung verlaufen und den nördlichen Teil des Wohngebietes »Eichenfeld« erschließen. Bei der ebenfalls parallel zur Hangneigung verlaufenden Johann-Hackenberg-Straße südlich des Leienbaches handelt es sich um eine Wohnstraße, die hier als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebaut ist.

### **3. Förmliche und informelle Planungen sowie Schutzgebiete**

#### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet Teil der Ausweisung »Allgemeiner Siedlungsbereich« (ASB) für den Siedlungsbereich Hackenberg. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der nicht parzellenscharfen ASB-Darstellung.

Derzeit befindet sich ein neuer Regionalplan in Aufstellung. Auch in der aktuellen Entwurfsfassung des neuen Regionalplanes von 2021 wird der Bereich des Plangebietes als ASB dargestellt.

Die vorliegende städtebauliche Planung stimmt somit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

#### **3.2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018 weist den überwiegenden Bereich des Plangebietes als »Wohnbaufläche« aus (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Der zentrale Bereich des Plangebietes – Bereich zwischen der Straße Zum Wiebusch und dem Leienbach – wird als Grünfläche verbunden mit der Zweckbestimmung »Dauerkleingärten« dargestellt (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Im Westen grenzt die Darstellung einer »Wohnbaufläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) an das Plangebiet, die den Siedlungsbereich Hackenberg umfasst. Die Bereiche nördlich und südöstlich des Plangebietes sind großräumig als »Fläche für Wald« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) ausgewiesen (Ausläufer und Hochpunkt des Knollen). Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die Darstellung einer »Fläche für die Landwirtschaft« an (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB). Die Flächengröße dieser Darstellung umfasst ungefähr die Größe des Plangebietes

Die Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes stimmen in den nördlichen und südlichen Teilbereichen mit den Zielen der vorliegenden städtebaulichen Planung überein. Die Ausweisung einer Grünfläche für Dauerkleingärten im zentralen Bereich des Plangebietes entspricht jedoch nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Daher soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich in einem gesonderten planungsrechtlichen Verfahren parallel zu dieser Bauleitplanung geändert und die bereits vorhandene Wohnbauflächendarstellung am östlichen Rand des Siedlungsbereiches Hackenberg entsprechend den Zielen dieser städtebaulichen Planung arrondiert werden« (Parallelverfahren gemäß § 6 Abs. 3 BauGB). Zukünftig soll der Flächennutzungsplan anstelle der Grünflächenausweisung hier »Wohnbaufläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) darstellen.

Nach erfolgter Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dieser Bebauungsplan vollumfänglich dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

### 3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Die Freiflächen, die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzen, sind Teil des Landschaftsplanes Nr. 3 Bergneustadt / Eckenhagen des Oberbergischen Kreises und mit Schutzausweisungen zugunsten von Natur und Landschaft belegt.

Für das Plangebiet sind keine Schutzgebietsausweisungen bekannt.

### 3.4. Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 8 b »Eichenfeld« und befindet sich an dessen nordöstlichen Randbereich. Für die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Sie sind somit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu beurteilen.

#### *Bebauungsplan Nr. 8 a und b »Eichenfeld« (rechtsverbindlich seit Januar 1986)*

Für den östlichen Siedlungsbereich des Hackenberges östlich der Hauptsammelstraße Hohle Straße/Breite Straße gilt der Bebauungsplan Nr. 8 a und b »Eichenfeld«. Der gesamte Siedlungsbereich ist bis auf vereinzelte Baulücken entwickelt und – bis auf wenige Ausnahmen insbesondere entlang der Hohlen Straße/Breite Straße – im Wesentlichen mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes waren:

- Schaffung einer qualitativ hochwertigen Wohnanlage mit attraktivem Wohnumfeld,
- Entwicklung eines abgestuften, wohngerechten Erschließungssystems,
- Anpassung der baulichen Gestaltung an die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten.

Im Bebauungsplan Nr. 8 a und b wurden bis heute insgesamt fünf Änderungen vorgenommen, die im Wesentlichen zum Ziel hatten, bauliche Verdichtungen zu ermöglichen. Von den Änderungen war der Bereich des Plangebietes der vorliegenden Planung jedoch nicht betroffen.

Im Bereich dieser in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Planung ist im Wesentlichen »Fläche für Wald« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzt. Lediglich die Flurstücke am nordwestlichen Rand sind als »Reines Wohngebiet« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Baugebietsfestsetzung setzt sich nach Westen hin bis zur Hohen Straße fort. Lediglich unmittelbar entlang der Hohen Straße ist ein »Allgemeines Wohngebiet« § 4 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 8 b am nordöstlichen Rand gemäß § 20 BauNVO ein bzw. zwingend zwei Vollgeschosse fest. Die Geschossflächenzahl beträgt hier 0,5 (bei einem Vollgeschoss) bzw. 0,8 (bei zwei Vollgeschossen). Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO beträgt überall 0,4. Darüber hinaus ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgegeben.

Die Verbindungswege zwischen dem Plangebiet dieser Planung und den Straßen Zum Wiebusch und Zur Alten Wiese sind als 5,5 m breite Streifen mit der Festsetzung »Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB belegt.

Darüber hinaus wurde die Firstrichtung (am nordöstlichen Rand giebelständig, ansonsten traufständig zur Straße) sowie die Dachform geregelt (nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer bzw. teilweise auch Walmdächer zulässig).

Aufgrund von Abweichungen bei der Errichtung von Wohngebäuden gegenüber den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und von Verfahrens- und Formfehlern im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 a und b (Verfahren zur Rechtskraft 1985/1986), festgestellt durch eine juristisch-baurechtlich Prüfung im Jahre 2021, wird derzeit ein Aufhebungsverfahren für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 8 a und b inkl. der fünf Planänderungen durchgeführt.

Parallel soll als planersetzende positive Planungskonzeption eine Ortslagensatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufgestellt werden, um auch die Grundstücke baurechtlich zu sichern, die am Rand des Baugebiets liegen und nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt werden könnten.

Die Aufstellungsbeschlüsse dieser beiden planungsrechtlichen Verfahren wurden vom Bau- und Planungsausschuss am 07.02.2022 gefasst.

## 4. Städtebaulicher Entwurf

### 4.1. Städtebauliche Planungsziele

Mit dieser städtebaulichen Planung soll der nordöstliche Ortsrand des Siedlungsbereiches Hackenberg um eine Klimaschutz- sowie Tiny-House-Siedlung erweitert und dabei städtebaulich abgerundet werden. In diesem Zuge sollen auch am bisherigen Siedlungsrand vorhandene aber bislang nicht erschlossene Baugebietsflächen entwickelt werden. Die geplante Gebäudetypologie folgt dem auch im benachbarten Bestand verbreiteten Typus des Ein- bzw. Zweifamilienhauses in Form frei stehender Einzel- oder Doppelhäuser. Darüber hinaus soll eine untergeordnete Fläche für die experimentelle Wohnform Tiny-House zur Verfügung gestellt werden. Zu den wesentlichen Zielen dieser städtebaulichen Planung zählen:

- die ergänzende und abrundende wohnbauliche Entwicklung des bislang durch brach liegende Grundstücke gekennzeichneten nordöstlichen Siedlungsrandes im Ortsteil Hackenberg,
- die kleinmaßstäbliche und qualitätsvolle Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes für Ein- und Zweifamilienhäuser nach den Kriterien einer Klimaschutzsiedlung,
- die Entwicklung des südlichen Teiles des Plangebietes für die experimentelle Wohnform Tiny-House,
- die behutsame Integration der Planung sowohl in das westlich angrenzende Wohnumfeld als auch in den östlich angrenzenden Landschaftsraum,
- die dezentrale, umfeldverträgliche Verkehrsanbindung und Erschließung der ergänzten Wohngebietsflächen,
- die Integration des Leienbaches und dessen ökologisch wertvollen Uferandbereiche in das Gesamtkonzept,
- die Orientierung an den Klimaschutzzielen der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stadt Bergneustadt.

### 4.2. Städtebauliches Konzept

Ausgehend von der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung am östlichen Rand des Wohngebietes »Eichenfeld« werden am Südhang nördlich des Leienbaches ca. 33 Einfamilienhäuser angeordnet, die zusammen eine Klimaschutzsiedlung bilden. Südlich des Leienbaches wird am gegenüberliegenden Nordhang eine Tiny-House-Siedlung geplant. Auf der Fläche können rund 20 Tiny-Houses untergebracht werden. Zu den wesentlichen Merkmalen des städtebaulichen Konzeptes zählen:

- Gliederung in zwei räumlich getrennte Teilgebiete mit unterschiedlichen wohntypologischen Schwerpunktsetzungen: Zum einen das Einfamilienhausgebiet (Klimaschutzsiedlung) am Südhang nördlich des Leienbaches und zum anderen die Tiny-House-Siedlung am Nordhang südlich des Leienbaches.
- Weiterentwicklung und Arrondierung des bisherigen nordöstlichen Ortsrandes durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, die sich städtebaulich an der westlich angrenzenden

Siedlungsstruktur des Wohngebietes »Eichenfeld« orientiert und diese zeitgemäß weiterentwickelt.

- Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern in klimaschonender Bauweise, die flächensparend beidseitig entlang einer Erschließungsstraße angeordnet werden.
- Ausbildung eines durchgrüneten Wohngebietes mit angemessen großen und begrünten Gärten.
- Vorwiegende Orientierung der Längsseite der Ein-/Zweifamilienhäuser in südliche Richtungen als gute Voraussetzung zur Nutzung solarer Energie an der Außenhülle der Gebäude.
- Flächensparende Anordnung der Tiny-Houses entlang eines Ringweges.
- Anbindung der beiden Siedlungsbereiche an das Straßennetz des bestehenden Wohngebietes »Eichenfeld«.
- Anordnung der privaten Stellplätze der Einfamilienhäuser auf dem eigenen Baugrundstück, ansonsten flächensparende Anordnung des ruhenden Verkehrs in kleinen Sammelstellplatzanlagen.
- Ausbildung der Tiny-House-Siedlung als autofreies Quartier.
- Erhalt und Sicherung des Leienbaches nebst dessen Uferrandbereichen als öffentlich zugängliche Grünfläche für die Naherholung.
- Ausbildung eines Regenrückhaltebeckens in der Talsohle als Teil der Leienbachtal-Grünfläche, um das anfallende Niederschlagswasser ortsnah in den Bach einleiten zu können.

Das städtebauliche Konzept gliedert sich in zwei räumlich und topografisch getrennte Teilbereiche, die auch jeweils getrennt voneinander erschlossen werden. Die Trennlinie markiert der im südlichen Drittel des Plangebietes in einer Talsohle verlaufende Leienbach. Dieser auch ökologisch wertvolle Bereich soll als Grünfläche erhalten und so weit wie möglich für die Naherholung zugänglich gemacht werden.

#### *Teilgebiet Nord*

Im Teilgebiet Nord werden die Wohngebäude in sechs Reihen mit jeweils vier bis acht freistehenden Einfamilienhäusern angeordnet. Die Baugrundstücke sind im Regelfall in Hangneigung ausgerichtet. Insgesamt sind vielfältige Grundstücksgrößen und -zuschnitte vorgesehen, die eine Bandbreite von Wohninteressen abdecken können und sollen. Schwerpunktmäßig geplant sind marktübliche Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser in einer Größenordnung von in der Regel ca. 400 bis 500 qm. In Einzelfällen können die Baugrundstücke aber auch andere Größen aufweisen

Die Anordnung der Gebäude erfolgt im Regelfall so, dass die Längsseiten der Gebäude in südlicher Richtung ausgerichtet sind, um eine gute Eignung für die Anbringung solarenergetischer Anlagen zu erzielen. Lediglich die Gebäude im Bereich des Quartiersplatzes orientieren sich abweichend an der Geometrie des Platzes, um diesen räumlich zu fassen. Alle neuen Wohngebäude werden als ein- bis zweigeschossige freistehende Einzelhäuser geplant. Die geplante aufgelockerte Baustruktur orientiert sich dabei an der Baustruktur des westlich

benachbarten Wohngebietes »Eichenfeld« und ermöglicht die harmonische Einbindung in den östlich sich anschließenden Landschaftsraum Knollen.

Trotz der bewegten Topografie werden jeweils zwei gegenüberliegende Gebäudereihen über eine Wohnstraße erschlossen, um den versiegelten Verkehrsflächenanteil im Sinne einer Klimaschutzsiedlung flächensparend zu minimieren. Die Anordnung der sechs Gebäudereihen und der drei Erschließungsachsen orientieren sich dabei möglichst entlang der Höhenlinien, um größere Steigungen im Straßenverlauf zu vermeiden. Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt im Westen, wo die drei Erschließungsachsen in die Straßen Zum Wiebusch und Zur Alten Wiese münden.

Am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes werden die drei Erschließungsachsen im Sinne einer Ringerschließung zusammengeführt und miteinander verbunden. Im zentralen Bereich wird dabei ein kleiner baumbestandener Quartiersplatz ausgebildet. Dieser markanter Punkt im öffentlichen Raum dient als quartiersinterner Identifikationsort und Treffpunkt für die Nachbarschaft.

Auf den Baugrundstücken, die aus nördlicher Richtung von den geplanten Wohnstraßen erschlossen sind, werden die Wohngebäude als Straßenrandbebauung mit geringem Abstand entlang der Straße angeordnet, sodass hier eine straßenbegleitende Raumkante entsteht. Bei den Baugrundstücken, die aus südlicher Richtung erschlossen sind, werden die Wohngebäude etwas weiter von der Straße abgerückt und im zurückliegenden Grundstücksbereich angeordnet. In beiden Fällen sorgt die gewählte Anordnung im Sinne einer Klimaschutzsiedlung dafür, dass der jeweils südliche verschattungsarme Teil der Baugrundstücke als wohnungsnaher Freibereich genutzt werden kann. Auch die südlichen Gebäudefassaden werden aufgrund der hierdurch entstandenen gleichmäßigen Abstände der Gebäudereihen möglichst wenig durch benachbarte Gebäude verschattet.

Im Süden im Bereich der Talsohle wird ein Regenrückhaltebecken angeordnet, das als Stauraum für das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser dienen soll, soweit es nicht auf den Baugrundstücken versickert werden kann.

### *Teilgebiet Süd*

Das dreiecksförmige Teilgebiet Süd ist im Gegensatz zum nördlichen Teilgebiet deutlich kleiner und weist dabei eine steilere Hanglage auf, was zugunsten einer kleinteiligeren Bebauung spricht. Hier soll mit der geplanten Tiny-House-Siedlung ein Ort für experimentelle Wohnformen geschaffen werden, die in der letzten Zeit vermehrt auch in Bergneustadt nachgefragt wird. Städtebauliches Leitbild ist hierbei das »Wohnen im Park«, das durch die aufgelockerte und verschiedenartige Anordnung der Baukörper und die harmonische Einbettung in begrünte Grundstücksflächen zum Ausdruck kommt.

Erschlossen werden die Wohngebäude über einen landschaftsarchitektonisch gestalteten Ringweg, der hauptsächlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein soll, um den Parkcharakter möglichst wenig zu stören. Die erforderlichen Stellplätze werden als Sammelanlage

am Gebietseingang in Verlängerung der Johann-Hackenberg-Straße angeordnet, sodass das gesamte Quartier autofrei bleiben kann.

Im Gegensatz zum Teilgebiet Nord, das sonnenexponiert an einem Südhang liegt, werden auf der südlichen Teilfläche (Nordhang) Verschattungen dadurch minimiert, dass hier sehr kleine Gebäude geplant sind, die in betont aufgelockerter Form angeordnet werden.

### **4.3. Verkehrs- und Erschließungskonzept**

Vor dem Hintergrund der topografischen Situation, des vorhandenen Straßennetzes und der unterschiedlich ausgerichteten Quartiersentwicklungen in den beiden Teilgebieten, ist das Plangebiet auch hinsichtlich der Erschließung in zwei getrennte Teilbereiche gegliedert. Bei den Teilgebieten gemein ist dabei die jeweils punktuelle Anbindung an das bestehende Straßennetz des westlich angrenzenden Wohngebietes »Eichenfeld«. Während das Teilgebiet Nord über drei heute in der Örtlichkeit vorhandene Verbindungsstiche an die Straßen Zum Wiebusch und Zur Alten Wiese anbindet, kann im Teilgebiet Süd direkt an die Wendeanlage der Johann-Hackenberg-Straße angebunden werden. Innerhalb der beiden Teilgebiete wird dann jeweils ein eigenes neues Erschließungsnetz erforderlich.

#### *Erschließungskonzept Teilgebiet Nord*

Das nördliche Teilgebiet wird über die in der Örtlichkeit vorhandenen Stichwege, die von den Straßen Zum Wiebusch und Zur Alten Wiese abzweigen, an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Straßen im Teilgebiet Nord werden als öffentliche Wohnstraßen im Mischverkehr ausgebildet.

Ähnlich wie die Straßen im benachbarten Wohngebiet »Eichenfeld« sind die Wohnstraßen als Ringstraßen angelegt, sodass alle Straßen untereinander verbunden sind und keine Wendeanlagen erforderlich werden, was bei der vorhandenen Topografie einen erheblichen technischen Aufwand bedeuten würde. Der Verlauf der Ringstraßen ist über einer Länge von rund 130 m an den Höhenlinien orientiert, um die Straßenlängsneigung gering zu halten. Am östlichen Rand des Plangebietes werden die drei Erschließungsachsen quer zur Hangneigung miteinander verbunden, wobei eine Straßenneigung von 8 % nicht überschritten werden soll. Im zentralen Verknüpfungsbereich der Ringstraßen wird ein kleiner Quartiersplatz ausgebildet. Die Straßengeometrien berücksichtigen den Flächenbedarf eines dreiachsigen Müllfahrzeuges (Schleppkurven gemäß RAS 06).

Die drei Erschließungsachsen des geplanten Ringstraßennetzes erschließen zweiseitig die neuen Baugrundstücke. Dabei werden je Straßenachse 10 bis 13 Baugrundstücke erschlossen. Die Entwässerung erfolgt durch neue Kanäle im freien Gefälle entlang der drei Erschließungsachsen, die an die bestehende Kanalisation des Wohngebietes »Eichenfeld« angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst im Gebiet zurückgehalten, ggf. versickert und/oder in den Leienbach eingeleitet werden. Darüber hinaus anfallendes Niederschlags-

wasser ist der Kanalisation zuzuführen. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist ein kleines naturnah gestaltetes Rückhaltebecken nördlich des Leienbaches angedacht.

#### *Erschließungskonzept Teilgebiet Süd*

Das südliche Teilgebiet wird über die Johann-Hackenberg-Straße an das bestehende Straßennetz angebunden. Die Johann-Hackenberg-Straße bildet an ihrem Endpunkt eine Wendeanlage aus, über die die Zufahrt zur zentralen Sammelstellplatzanlage des Wohngebietes erfolgt.

Ausgehend von der Sammelstellplatzanlage wird ein landschaftsarchitektonisch gestalteter Ringweg angelegt, über den alle hier geplanten Tiny-House-Standorte erreichbar sind. Da hier ein autofreies Quartier verfolgt wird, soll der Rundweg in erster Linie dem quartiersinternen Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Darüber hinaus ist der Weg jedoch so ausgelegt, dass hierüber die Notverkehre sowie die Verkehre zum Be- und Entladen (u.a. Rettungswagen, Feuerwehr, Umzugswagen) im Ein-Richtungs-Verkehr bis zu dem südlichsten Gebäude gelangen können.

Im Südwesten werden vier Tiny-Houses als Hinterlieger über einen separaten Weg erschlossen. Alle Gebäude sind dabei weniger als 25 m vom Erschließungsring entfernt.

#### *Ruhender Verkehr*

Aufgrund der gewählten aufgelockerten offenen Bauweise kann der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen im Bereich der Einfamilienhausbebauung im nördlichen Teilbereich unproblematisch auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, beispielsweise in Form von Garagen oder Carports im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude. Nachzuweisen sind auf dem Baugrundstück im Regelfall zwei Stellplätze je Wohnung. Als zweiter Stellplatz wäre in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zur Minimierung der Bodenversiegelung auch ein Stellplatz in einer Sammelanlage oder ein ausreichend dimensionierter Stauraum vor einer Garage bzw. einem Carport denkbar.

Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze für das nördliche Wohngebiet erfolgt dezentral innerhalb kleiner Sammelanlagen. Darüber hinaus können je nach Bedarf kleine Parkbuchten (Längsparker zwischen zwei Bäumen) im Straßenraum der Wohnstraßen angeordnet werden.

Da das südliche Wohngebiet als autofreies Quartier geplant ist, werden alle erforderlichen privaten Stellplätze und öffentlichen Parkplätze in einer Sammelanlage im Zufahrtsbereich des Quartiers untergebracht.

#### *Rettungs- und Entsorgungsverkehre*

Aufgrund der gewählten Ringstraßenstruktur im nördlichen Wohngebiet sind alle geplanten Grundstücke und Wohngebäude unmittelbar von den öffentlichen Straßen gut erreichbar und anfahrbar.

Im südlichen Teilgebiet sind die geplanten Tiny-Houses über einen Ringweg erschlossen, der nur im Ausnahmefall von motorisierten Fahrzeugen befahren werden soll. Dementsprechend wird im Zugangsbereich an der Wendeanlage der Johann-Hackenberg-Straße eine zentrale Sammelstelle angeordnet, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden kann. Am Tag der Abholung werden hier die jeweiligen Tonnen der Hausbewohner platziert.

Demgegenüber sind für die Rettungsverkehre (z.B. Krankenwagen, Feuerwehrwagen) über den gebietsinternen Ringweg im Ein-Richtungs-Verkehr alle Wohngebäude erreichbar.

#### *Fuß-/Radweganbindung*

Im nördlichen Wohngebiet sollen die Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgeführt werden, sodass hier eine gefahrlose Nutzung dieser Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer möglich ist. Im Westen erfolgt eine Anbindung an das Wohnstraßennetz des angrenzenden Wohngebietes »Eichenfeld«. Je nach Bedarf ist beabsichtigt, im Osten der geplanten Ringstraßen Fuß- und Radweganbindungen in den angrenzenden Freiraum des Knollen zu schaffen.

Im südlichen Wohngebiet sind aufgrund des autofreien Verkehrskonzeptes alle neu geplanten Wegflächen gefahrlos für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

#### **4.4. Grün- und Freiraumkonzept**

Zu den städtebaulichen Zielen dieser Planung gehört die behutsame Integration des neuen Wohngebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Zu den ortsprägenden Elementen gehört die Talsohle mit dem Leienbach, der das Plangebiet im südlichen Drittel von Ost nach West durchfließt. Dieses ökologisch wertvolle Landschaftselement bleibt erhalten und wird in das Gesamtkonzept integriert. Darüber hinaus sieht das Grün- und Freiraumkonzept im Wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

- Ausbildung eines aufgelockerten durchgrünten Einfamilienhausgebietes mit Hausgärten,
- Minimierung des Versiegelungsgrades mit Hilfe der Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und des Verbotes von Schottergärten,
- Bevorzugung von Hecken als Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum,
- Anordnung von Bäumen im Bereich des geplanten Quartiersplatzes und Eingrünung der Sammelstellplatzanlagen,
- Ausbildung einer Parklandschaft im Bereich der geplanten Tiny-House-Siedlung,
- Anschluss der neuen Wohngebiete an das im Landschaftsraum verlaufende Wegenetz.

Die aufgelockerte Siedlungsstruktur eines Einfamilienhausgebietes lässt auf den privaten Baugrundstücken in der Regel einen unversiegelten Freiflächenanteil von mehr als die Hälfte der Baugrundstücksfläche erwarten. Die Versiegelung von Vorgärten durch Schottergärten u.ä. soll durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden. Der hohe durch Hausgärten geprägte Freiflächenanteil dient sowohl der Einbindung in den benachbarten Landschaftsraum

als auch der Integration in das ebenfalls durch aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägte Siedlungsumfeld im Westen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes werden im Zusammenhang mit den öffentlichen Parkplätzen sowie im Bereich des Quartiersplatzes standortgerechte Laubbäume angeordnet. Diese dienen sowohl der gestalterischen wie auch der mikroklimatischen Qualität des öffentlichen Raumes innerhalb des Wohngebietes.

Im zentralen Bereich wird am Verbindungspunkt der Ringstraßen ein kleiner Quartiersplatz angelegt, der als Ort der Identifikation mit dem Quartier und des nachbarschaftlichen Austausches dienen soll. Der Platz wird entsprechend seiner Bedeutung für das Quartier ansprechend und freiraumplanerisch gestaltet.

Das südliche autofreie Wohnquartier der Tiny-Houses wird gemäß des Leitbildes »Wohnen im Park« landschaftsarchitektonisch gestaltet. Auch hier sind die privaten Freiflächen prägend und sollen möglichst ohne Einfriedungen gestaltet werden, um den Parkcharakter zu erzielen.

Zwischen den beiden Wohngebieten verläuft die Talsohle mit dem Leienbach. Soweit unter gewässerökologischen Gesichtspunkten möglich soll dieser Bereich als Grünfläche hergerichtet und auch der Naherholung für die beiden Quartiere dienen. Erschlossen wird diese Fläche durch entsprechende Fuß-/Radwege.

#### **4.5. Klimaschutzkonzept**

Die Wohnbebauung im nördlichen Teilgebiet soll gemäß den Kriterien einer Klimaschutzsiedlung entwickelt werden. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz von der Energieversorgung über die Materialität der Gebäude bis hin zur Versiegelung verfolgt. Die Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen soll im Wesentlichen über privatrechtliche Verträge beim Kauf der Baugrundstücke gesichert werden.

##### *Energiekonzept*

Ziel ist eine nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung des Gebietes, die vollständig autark erfolgt. Das Konzept sieht eine Energieversorgung mit erneuerbaren Energieträgern vor, wie z.B. die Stromgewinnung aus Sonnenlicht durch Photovoltaik in Kombination mit der Nutzung der Erdwärme. Die Nutzungsbereiche Strom, Wärme und Mobilität werden gekoppelt.

Zu den wesentlichen Aspekte der Energieversorgung zählen:

- Photovoltaikanlagen auf allen nutzbaren Dachflächen. Die Anlagengröße wird so gewählt, dass in der Jahresbilanz der benötigte Strom für Wärmepumpe, Elektromobilität und privatem bzw. gewerblichen Verbrauch vollständig gedeckt wird.
- Stromspeicher zum Ausgleich von Überschuss und Verbrauch mit einer auf die Photovoltaikleistung abgestimmten Kapazität.
- Wärmepumpenanlagen mit Erdwärmennutzung zur Gebäudebeheizung/-kühlung und Warmwasserbereitung.

- Dämmstandard der Gebäude entsprechend BEG Effizienzhaus 40 plus.
- Lademöglichkeit für Lieferfahrzeuge und private Elektrofahrzeuge an jedem Gebäude über Wallboxen.

#### *Ökologische Baustoffe / Holzrahmenbauweise*

Neben den energetischen Anforderungen wird weiterhin die Klimaverträglichkeit der Baustoffe betrachtet. Es soll Wert auf die Verwendung ökologisch-nachhaltiger Baustoffe gelegt und das »Cradle-to-Cradle-Prinzip« berücksichtigt werden. Umweltschädliche Materialien werden auf ein Minimum begrenzt. Stattdessen sollen nachhaltige Alternativen verwendet werden. Im Bereich der Wärmedämmung werden erdölbasierte Schaumstoffe sowie Mineral- und Glasfaserdämmstoffe ausgeschlossen. Alternativen sind Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bzw. Recyclingmaterialien.

Die Gebäudekonstruktion selbst soll möglichst in Holzbaurahmenweise erfolgen. Holz ist als Baustoff bewährt und hat den großen Vorteil, dass CO<sup>2</sup> im Holz gebunden bleibt und über die Nutzungsdauer des Gebäudes nicht freigesetzt wird.

#### *Versiegelung / Niederschlagswasser*

Die Versiegelung von Flächen wird auf das Gebäude selbst sowie auf Zufahrtswege und Parkplätze beschränkt. Die Nutzung des Niederschlagswassers erfolgt auf den Grundstücken mittels eines Wasserspeichers. Das überschüssige Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

#### *Gartengestaltung / Ökologische Ausgleichsflächen*

Steingärten mit hohem Versiegelungsgrad werden im Baugebiet nicht zugelassen. Erlaubt ist die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und Hecken. Im Rahmen der zu erwartenden längeren Trockenzeiten sind die Gehölze entsprechend auszuwählen. Ein Teil der Gartenfläche soll als Blumenwiese für Insekten angelegt werden.

Der durch die Versiegelung erforderliche ökologische Ausgleich soll durch Neuanpflanzungen im Wohngebiet selbst oder in räumlicher Nähe vorgenommen werden.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Die geplanten Baugebiete werden im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im westlich angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiterentwickelt werden soll.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Da diese Nutzungen untypisch für die örtliche Situation sind und somit störend auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld wie auch auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zeitgemäße Nutzungsspielräume planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

*Hinweis: Alle weiteren Festsetzungen folgen im Zuge der Planungskonkretisierung bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes*

## **6. Umweltbelange**

### **6.1. Umweltrechtliche Situation**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum Einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben. Zum Anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, des Klimaschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans berücksichtigt und inwieweit Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

*Hinweis: Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden im Zuge des weiteren Planverfahrens bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes*

### **6.2. Artenschutzrechtliche Belange**

Bei der städtebaulichen Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) insbesondere zu den streng geschützten Arten zu beachten. Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt die Analyse und Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet und dessen Umfeld.

*Hinweis: Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 1) erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Umweltbehörden im Zuge des weiteren Planverfahrens bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes*

## 7. Realisierung

### 7.1. Bodenordnung

Es ist seitens eines Projektentwicklers beabsichtigt, alle überplanten Grundstücksflächen zu erwerben. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

### 7.2. Städtebauliche Vertrag / Kosten

Zur Förderung, Umsetzung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Herstellung und Übergabe von Erschließungsanlagen sowie zur Aufteilung von Kosten soll gemäß § 11 BauGB ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Bergneustadt und einem privaten Projektentwicklers abgeschlossen werden.

## 8. Städtebauliche Zahlenwerte

	Teilgebiet	Flächenl
<b>Plangebiet insgesamt:</b>		<b>ca. 2,88 ha</b>
davon		
• Allgemeines Wohngebiet (Teilgebiet Nord):	ca. 1,76 ha	
• Allgemeines Wohngebiet (Teilgebiet Süd):	ca. 0,45 ha	ca. 2,21 ha
• öffentliche Verkehrsfläche (Teilgebiet Nord):	ca. 0,30 ha	
• öffentliche Verkehrsfläche (Teilgebiet Süd):	ca. 0,08 ha	ca. 0,38 ha
• Grünfläche inkl. Fußwege u. Regenrückhaltung:		ca. 0,24 ha
• Gewässerfläche (Leienbach):		ca. 0,05 ha