Begründung

zum Bebauungsplan "Heister-Erweiterung" der Gemeinde Burbach Gemarkung Burbach

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 12.11.1971 beschlossen, den Bebauungsplan "Heister-Erweiterung" aufzustellen.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von 18.66 ha und liegt in der Gemarkung Burbach, Flur 4, 9 + 10. Wegen seiner Größe wurde der Bebauungsplan auf 2 Blätter verteilt.

Für die Gemeinde Burbach besteht ein erheblicher Bedarf an Bauflächen. Die Gemeinde hat inzwischen mit der Erschließung des 121,54 ha großen Industrieparks begonnen. Einige neue Betriebe sind bereits angesiedelt worden. Für die Mitarbeiter der dort sich ansiedelnden Firmen besteht ein erheblicher Wohnbedarf, da diese nach Ermittlungen der Gemeinde bestrebt sind, sich in der näheren Umgebung des Arbeitsplatzes anzusiedeln.

Das gesamte Plangebiet liegt vom Ortskern des zentralen Ortes aus gemessen in einem Radius von 1000 m und erfüllt dadurch Bedingungen nach 5.3.2 Nordrhein-Westfalen-Programm.

1. Grundlage

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen - Teilabschnitt Kreis Siegen - stellt das Plangebiet als geplanten Wohnsiedlungsbereich dar. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird der verbindliche Flächennutzungsplan geändert, der dann ebenfalls Wohnbaufläche darstellt.

2. Erschließung und Planung

Der größte Teil des Plangebietes wird gebildet durch einen bewaldeten Höhenrücken. Er bildet den Ausläufer eines früher zusammenhängenden Waldgebietes. Die nun als Wohnbauflächen geplanten Bereiche werden durch eine ca. 65 m breite Trasse einer 110 Kv-Leitung von dem zusammenhängenden Waldgebiet abgetrennt, so daß der eigentliche Naherholungsraum erst südlich der 110 Kv-Leitung beginnt.

Da die Gemeinde Burbach Eigentümer des größten Teils des Plangebietes ist, werden große Grünflächen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Diese Bewaldung befindet sich einmal in einem ca. 80 m breiten Streifen auf dem Höhenrücken und entlang des Lohhainsweg. Ebenso wurde der starke Baumbewuchs östlich entlang der Ginnerbach als Grünfläche festgesetzt. In dem Kopfbereich wurden anstelle von großen überbaubaren Flächen jeweils kleine überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Es soll damit erreicht werden, daß nur Einzelhäuser gebaut werden, die sich gut in die Landschaft eingliedern. Für Talbereich-e wurde die Grundfläche auf 0,3 verringert, um so zu erreichen, daß möglichst viele der vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Da die Gemeinde Eigentümer ist, beabsichtigt sie,in den Kaufverträgen auf dieErhaltung des Baumbestandes besonders hinzuweisen. Die Häuser in der Nähe des Höhenrücken wurden eingeschossig mit Flachdach festgesetzt um zu vermeiden, daß die Häuser über den Horizont hinausragen.

Entsprechend den Wünschen vieler Bauinteressenten wurden fast ausschließlich ein- bis zweigeschossige Häuser vorgesehen. Für einen kleinen Teil des Plangebietes wurden Terrassenhäuser festgesetzt. Um die Grundstücke für die Terrassenhäuser besser ausnutzen zu können, wurden die Grundflächenzahlen von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Es ist geplant, den Lohhainsweg als Hickengrundstraße 7,50 m breit mit beiderseitigem Fußweg von 2,0 m Breite auszubauen. Diese Straße soll den Hickengrund mit dem Ortsteil Burbach verkehrsgerecht verbinden. Untersucht werden von der Gemeinde z. Zt. die Anschlüsse der Straße an den Ortskern. Der Lohhainsweg wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren bis zu dem Ortskern hin verkehrsgerecht geplant. Der Grundstückskauf für die Straße wurde teilweise schon vorgenommen. Von dem Lohhainsweg geht im Beeich der 11o Kv-Trasse eine Erschließungsstraße von 6,5o m Breite mit beiderseitig 2 m breiten Fußwegen ab. Der nördliche Abschluß des Plangebietes bildet der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Heister".

Die übrigen Bauflächen werden wie aus dem Plan ersichtlich durch Stichstraßen mit 4,50 m bzw. 5,50 breiten Fahrbahnen und beiderseitigen Fußwegen von 1,50 m erschlossen. Diese Straßen sind größtenteils mit Wendehämmern versehen, da Verbindungen untereinander durch die Steigungen nicht möglich sind. Sämtliche Holzabfuhrwege wurden verkehrsgerecht an das Straßennetz angebunden. Der Holzabfuhrweg durch die Grünfläche auf der Bergkuppe ist gleichzeitig die Fußgängerverbindung vom Ortskern vorbei an dem "Robinson-Spielplatz" bis in den Wald. DieErschließung der zwei innerhalb des Plangebietes befindlichen Häuser bleibt sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes wurden drei Kinderspielplätze festgesetzt, die größenmäßig ebenfalls Kinder aus den Nachbargebieten aufnehmen können. Der Spielplatz auf der Bergkuppe soll wegen seiner bizarren Felsen als "Robinson-Spielplatz ausgebaut werden.

Die Wasserläufe innerhalb des Plangebietes bleiben unverändert in ihrem Bachbett offen erhalten.

Die Wasserversorgung erfolgt z. Zt. über eine eigene Versorgungsanlage der Gemeinde. Nach Anschluß an den Wasserverband Siegerland ist die Wasserversorgung für das gesamte Gebiet sichergestellt. Da jedoch die höher gelegenen Stellen von dem Hochbehälter "Steinhardt" aus nicht mehr versorgt werden können, beabsichtigt die Gemeinde eine Durckerhöhungsanlage zu bauen. Die Stromversorgung ist durch die inzwischen fertiggestellte 110 Kv-Leitung sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt z.Zt. noch über Kleinkläranlagen nach DIN 4261. Die vom Abwasserverband Hellertal für die Gemeinden Herdorf, Burbach und Neunkirchen in Herdorf gebaute Kläranlage ist fertiggestellt. Ebenso ist der Hauptsammler bis Burbach fertiggestellt. Bis zur Bebauung des Plangebietes können die Anschlüsse an die Kläranlage erfolgen. Das gesamte Plangebiet wird ca. 150 Wohneinheiten aufnehmen können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen b-etragen insgesamt 3,90 ha = 20,90 % des Plangebietes. Die bisher bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden größtenteils mit in die geplanten Verkehrsflächen übernommen. Die Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen betragen insgesamt 5,91 ha = 31,6 %.

Die Wohnbauflächen betragen somit 8,85 ha = 47,5 %.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes gehört der Gemeinde Burbach. Für die restlichen Flächen hat die Gemeinde die Umlegung nach dem Bundesbaugesetz angeordnet.

4. Kosten

Die Erschließung des Plangebietes wird die Gemeinde durchführen. Die Erhebung der Erschließungsbeiträge der Beitragspflichtigen erfolgt gem. der Ortssatzung der Gemeinde Burbach.

Die Erschließungskosten wurden überschläglich ermittelt:

	Gesamtkosten:	auf die Gemeinde entfallende Kosten:
Straßen	2.600.000,-- DM	260.000,-- DM
Fußwege	20.000,-- DM	2.000,-- DM
Parkplätze	10.000,-- DM	1.000,-- DM
Grünflächen	30.000,-- DM	30.000,-- DM
Grünflächen (Kinderspielplätze)	15.000,-- DM	1.500,-- DM
Wasserleitung	80.000,-- DM	80.000,-- DM
Kanalisation	350.000,-- DM	250.000,-- DM
	3.105.000,-- DM	624.500,-- DM

Burbach, den 8. April 1976

Gemeindeverwaltung Burbach
Kreis Siegen
- Bauamt -
i.A.