B e g r ü n d u n g

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/I "Heister-Erweiterung" der Gemeinde Burbach, Ortsteil Burbach

Die Gemeinde Burbach hat in den Jahren 1974 bis 1976 zur Bebauung des Gebietes Heister-Hecke, das seinerzeit zum Teil als Ackerland und zum Teil als Hauberg benutzt wurde, einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan sieht weitestgehend eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern als s.g. Familienhausgrundstücke vor. Zwischen dem Gebiet der Neumarktstraße und Masurenstraße wurde damals wegen der besonderen Nähe zur Ortslage und der Schaffung einer möglichst verdichteten Bauweise ein Teil des Plangebietes zur Bebauung mit s.g. Terrassenhäusern festgesetzt. Diese Nutzung als Terrassenhäuser zwischen diesen beiden Straßen weist der Bebauungsplan heute noch aus. Die Bemühungen, die Fläche mit diesen Festsetzungen zu veräußern und einer Bebauung mit Terrassenhäusern zuzuführen haben seit Jahren nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt. Die Gemeinde hat sich redlich bemüht, die Grundstücke sowohl privaten Trägergesellschaften als auch Gesellschaften des öffentlichen Rechtes, die derartige Häuser an anderen Stellen gebaut haben, zur Verfügung zu stellen. Es muß jedoch gesagt werden, daß im hiesigen ländlichen Raum eine Bebauung mit Terrassenhäusern, wo der Oberlieger praktisch dem Unterlieger auf der obersten Decke läuft und somit nach Auffassung der Leute praktisch dem Unterlieger auf dem Kopfe tanzt, nicht gefragt ist und die Grundstücke unveräußerbar sind.

Das Gebiet ist bereits durch die Masurenstraße und Neumarktstraße erschlossen. Kanal- und Wasserleitung sind ebenfalls verlegt. Es ist daher volkswirtschaftslich nicht mehr zu vertreten, die Grundstücke noch länger brach liegen zu lassen und anderen Stellen hierfür neues Bauland zu schaffen. Das Gebiet soll nunmehr durch eine Änderung des Bebauungsplanes und der bisher festgesetzten Nutzung einer Wohnbebauung mit Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise entsprechend der übrigen Festsetzungen im Plangebiet einer vernüftigen Nutzung zugeführt werden. Da der Abstand zwischen der Masurenstraße und der Neumarktstraße sehr groß ist und die Anlegung einer neuen Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein unwirtschaftlich ist, ist geplant, entlang der beiden Straßen jeweilig eine Hauszeile mit Einzelhäusern zur Bebauung freizugeben. Zwischen den beiden Grundstücken bergseitig und talseitig der beiden Straßen soll der jetzt vorhandene Baumbestand (Mischwald) erhalten bleiben, damit die Grundstücke nicht unnötig tief werden und somit in Bezug auf Erschließungs-

kosten, Kanalanschlußbeiträge unrentabel sind. Um den Erhalt des Waldbestandes zu gewährleisten, wird für dieses Teilgebiet eine Nutzung festgesetzt, die nach § 9 Abs. 25 BBauG eine Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gewährleistet.

Wie vor schon gesagt, ist das Gebiet durch Straßen erschlossen. Um jedoch die Entsorgung der Grundstücke talseitig der Masurenstraße zu gewährleisten, müßte am Rande des Gebietes für das eine Bindung für vorhandene und zu erhaltende Gehölzgruppen festgesetzt ist, noch eine zusätzliche Kanalleitung verlegt werden. Weiterhin sind in den vorhandenen Straßen Versorgungsleitungen wie Wasser und Elektrizität verlegt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Die Kosten für die zusätzliche Kanalleitung zur Entwässerung der talseitige Häuser der Masurenstraße werden auf ca. 1oo.ooo,-- DM geschätzt. Diese Kosten sind beim Bau der Maßnahme im Haushaltsplan anzusetzen.

Aufgestellt:

Burbach, den 31.7.8C

Gemeinde Burbach

- Bauamt -