E 1573_22

B e g r ü n d u n g

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 4/C "An der Burg" im Ortsteil Burbach

Veranlassung:

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 16. Sept. 1980 und 4. Mai 1982 beschlossen, den seit dem 19.9.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4/C teilweise zu ändern.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind Wohnbauflächen mit zum Teil bis zu sechsgeschossiger Wohnbebauung ausgewiesen. Weiterhin sind hier Wohnbauflächen in geschlossener Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus sah der Bebauungsplan eine größere Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens vor.

Die Gemeinde Burbach hat in den Jahren 1978/79 ein Gutachten über die Wohnungsbausituation innerhalb der Gemeinde aufstellen lassen. Dieses Gutachten befaßt sich auch mit den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Darin wird angeregt, die zum Teil drei- bis sechsgeschossig ausgewiesenen Wohnbauflächen in dem Bebauungsplangebiet Nr. 4/C abzuändern, da für diese Wohnbauformen im Bereich der Gemeinde Burbach keine entsprechende Nachfrage besteht und diese Ausweisung für die Gemeinde städtebaulich unangemessen erscheint. Darüber hinaus hat es sich in den vergangenen Jahren gezeigt, daß von Betreuungsunternehmen tatsächlich kein Bedarf an bis zu sechsgeschossigen Wohnhäusern ermittelt werden konnte. Hinzu kommt, daß die Grundstücke sich im Eigentum von Privatleuten befinden und von diesen wiederholt der Wunsch nach Änderung der mehrgeschossigen Bauweise geäußert wurde. Ebenso wurde von den Eigentümern der Grundstücke, auf denen die geschlossene Bauweise festgesetzt war, beantragt, diese Bauweise in eine offene Bauweise umzuwandeln. Die Mentalität der Bewohner des hiesigen Raumes geht eindeutig dahin, ein möglichst freistehendes Wohngebäude zu bauen, bei dem man um das Haus herumgehen oder fahren kann.

Im Rahmen des zur Zeit laufenden Umlegungsverfahrens haben sich Schwierigkeiten mit den Eigentümern der von der Gemeinbedarfsfläche betroffenen und angrenzenden Grundstücke ergeben. Hinzu kommt, daß die Geburtenziffern in den letzten Jahren sehr stark gesunken sind. Eine Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens wird in diesem Gebiet nicht mehr erforderlich. Der im Ortsteil Burbach vorhandene Kindergarten in der Nähe des Grundschulgebäudes steht in einem Abstand von ca. 500 m von der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Dieser Kindergarten hat vier Gruppenräume für ca. 100 bis 120 Kinder. Nach der jetzigen Belegung könnten nach Auskunft des Kindergartenträgers noch ca. 30 Kinder aufgenommen werden. Bei dem Kindergartengebäude handelt es sich um ein eineinhalb-geschossiges Gebäude. Die vorhandenen vier Gruppenräume mit Nebenräumen sind im Erdgeschoß untergebracht. Bei entsprechendem Ausbau könnten im Dachgeschoß noch mindestens zwei Gruppenräume und die entsprechenden Nebenräume geschaffen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch einen entsprechenden Anbau noch weitere Gruppenräume entstehen zu lassen, so daß in diesem Kindergartengebäude der Bedarf für den Ortsteil Burbach zu jeder Zeit gedeckt werden kann. Eine Erweiterung des Gebäudes bietet darüber hinaus auch noch den Vorteil, daß der gesamte Kindergartenbetrieb in einem Gebäude untergebracht wäre. Verwaltung und Bewirtschaftung des Kindergartens werden dadurch wesentlich vereinfacht und wirtschaftlicher.

Planung und Erschließung:

Die Bebauung des Gebietes soll zukünftig in Anlehnung an die umgebende Bebauung in ein- bis maximal zweigeschossig offener Bauweise erfolgen. Die Nutzung wurde daher auch als "allgemeines Wohngebiet" mit zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt. Die Dachform soll ebenfalls in Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende Bauweise nur als Sattel- oder Walmdach mit 25 bzw. 45 Grad Neigung gestattet werden. Es hat sich eindeutig herausgestellt, daß der Wunsch der Bevölkerung im hiesigen

E 1573_22

Gebiet dieser gewählten Dachform entspricht. Durch die Festsetzungen der Baugrenzen und überbaubaren Flächen ist gewährleistet, daß die Bebauung in aufgelockerter Bauweise erfolgt. Die im Plangebiet bereits vorhandenen Wohngebäude wurden in das Gesamtkonzept einbezogen.

Die Führung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen wurde in diesem Plan in ihrer Lage und Ausweisung beibehalten. Jedoch wurden mit Rücksicht auf eine wirtschaftlichere Erschließung die Bürgersteigbreiten beiderseits der Straßen auf 1,50 m bzw. 1,80 m verringert. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Wohnerschließung der Wohngebäude mit geschlossener Bauweise im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 162 und 163 ist in der ersten Änderung nicht mehr vorgesehen, da diese Wohnerschließung einen zusätzlichen Mehraufwand an Erschließung erfordert hätte, der in keinem Verhältnis zum entstehenden Nutzung gestanden hätte. Die überbaubaren Flächen wurden hier so festgesetzt, daß durchaus eine Erschließung der Grundstücke und Wohngebäude von den öffentlichen Straßen möglich ist. Die im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits im Eigentum der Gemeinde. Die Straßen sind bereits angelegt und fertig ausgebaut.

Ver- und Entsorgung:

Das Plangebiet kann bzw. ist bereits an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist von den öffentlichen Netzen möglich; die entsprechenden Leitungen liegen bereits. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über die Zentralkläranlage des Abwasserverbandes Hellertal; die entsprechenden Abwässerkanäle sind bereits im Straßenraum verlegt.
Erdaushub und Bauschutt sind auf den Grundstücken einzuebnen oder auf die Deponie des Kreises Siegen abzufahren.

Bodenordnende Maßnahmen:

Für das Plangebiet wurde ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff. des Bundesbaugesetzes angeordnet und eingeleitet; das Verfahren läuft bereits.

Kosten der Erschließung:

Die Kosten der Erschließung wurden bereits bei Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermittelt. Das Gebiet ist bereits erschlossen und abgerechnet.
Zusätzliche Kosten entstehen durch diese Änderung nicht.

Aufgestellt:

Burbach, den 29. Nov. 1982

GEMEINDE BURBACH

Jung, Bauamtmann

Ergänzt:

Burbach, den 2. Mai 1983

Jung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente oder auch Veränderungen und Verscherbungen der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe, Tel. 02761/4470 - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

E 1573_22

Diese ergänzte Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 24. Juni 1983 bis 25. Juli 1983 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat am 3o. Aug. 1983 beschlossen.

Burbach, den 22. Nov. 1983

Der Gemeindedirektor

Troppenz

GEMEINDE BURBACH KREIS SIEGEN