B E G R Ü N D U N G

~~Loser Plan~~ Begründung
☒ hat vorgelegen in der Sitzung d.
Sitzung des Rates am
17.02.98
Abwägungs- u. Satzungsbeschluß

Bebauungsplan Nr. 29 "Leimekaute-Mühlenwiese" der Gemeinde Burbach, Gemarkung Burbach

Verfahrensstand:

Erneute öffentliche Auslegung (Wiederholung 5. Offenlegung) ~~gemäß § 3 (3) BauGB~~

1. **Anlaß der Planung**

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 24. Februar 1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Leimekaute-Mühlenwiese" beschlossen.

Die Aufstellung des Planes wird zur Lösung der Verkehrsprobleme in der "Nassauischen Straße" und in der "Jägerstraße" erforderlich. Durch die Umleitung des Durchgangsverkehrs über die neue Ortsentlastungsstraße soll der Ortskern, in dem begleitend verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen sind, attraktiviert werden.

Gleichzeitig soll durch den Bebauungsplan neben einer städtebaulichen Neuordnung der vorhandene Bestand abgegrenzt und gesichert werden. Einschränkende Festsetzungen für die emittierenden Betriebe sind erforderlich, um die Bevölkerung in und außerhalb des Plangebietes vor einwirkenden Immissionen zu schützen.

Zur mittelfristigen Sicherung der Eigenversorgung für die Gemeinde Burbach ist zudem neuere Planintention anstelle größerer gewerblicher Bauflächen ein Sondergebiet (großflächiger Einzelhandels- Lebensmittelmarkt) an der L 531 zu errichten. Begleitet wird das Sondergebiet von MK-Flächen (Kerngebiet), die die neue zentrale Bedeutung des Bereiches durch Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur unterstreichen sollen.

2. **Planungsgrundlagen**

a.) Der am 25.08.1989 genehmigte Gebietsentwicklungsplan, Teilbereich - Oberbereich Siegen - stellt den Bereich überwiegend als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

b.) Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach ist das Plangebiet als "gewerbliche Baufläche", als "landwirtschaftliche Fläche" und als "Fläche für Maßnahmen und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt. Die Trasse der Ortsentlastungsstraße ist ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

3. **Plangebiet**

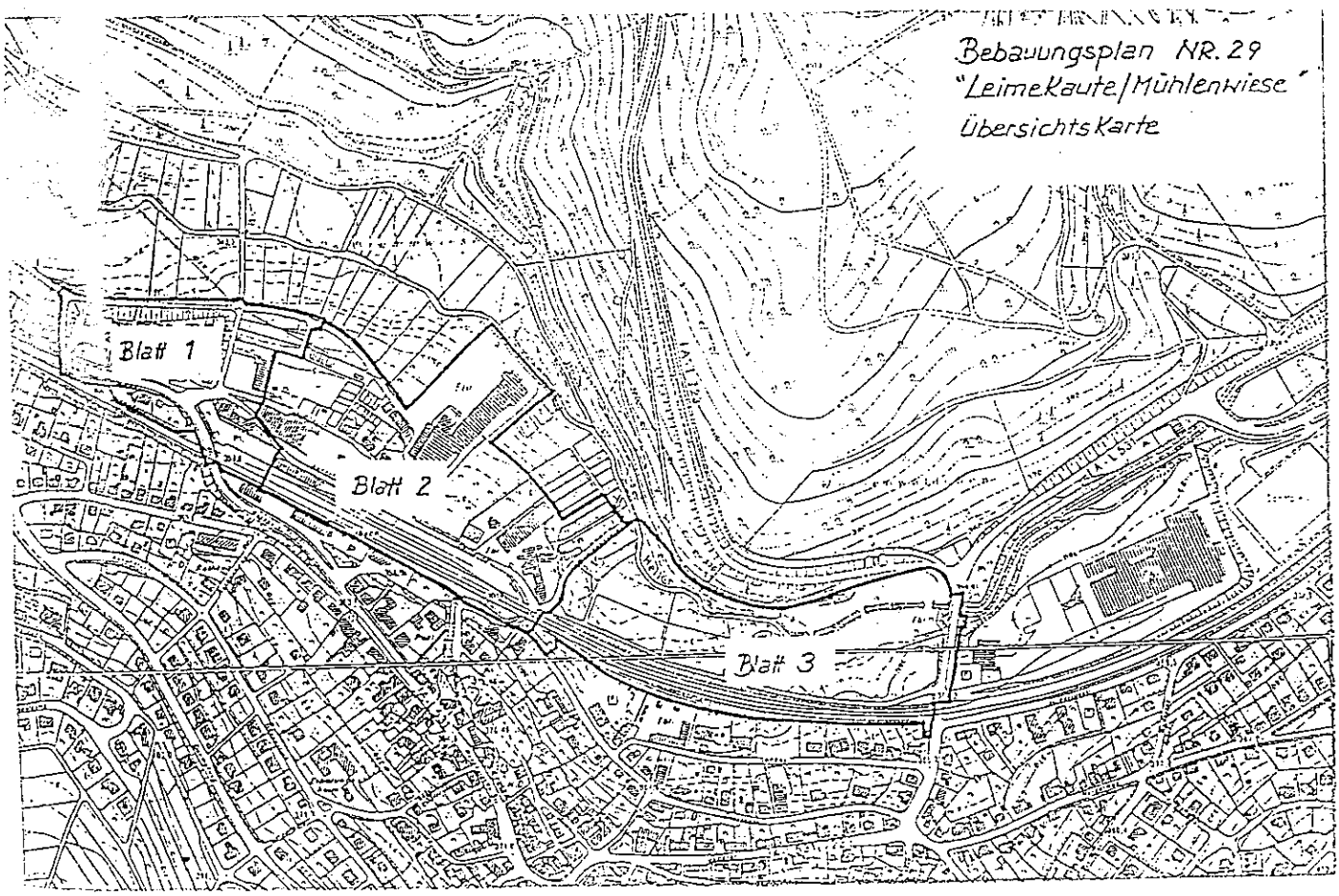
a.) **Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Burbach, Flur 12, 13 und 14 und ist vom Ortsmittelpunkt Burbach ca. 400 m weit entfernt. Es erstreckt sich unmittelbar

nördlich der Bahnlinie Betzdorf-Haiger in einer Breite von ca. 850 m und einer Länge von ca. 2.000 m.

b.) **Größe und Gliederung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist ca. 17,80 ha groß.
Die Gliederung der geplanten Nutzung ist der Ökologischen Bilanz unter Punkt **Neues Planungsrecht** dieser Begründung zu entnehmen.
In der nachfolgenden Abbildung ist der gesamte Planbereich mit Darstellung der Abgrenzungen der Teilpläne 1 bis 3 gekennzeichnet.



4. **Inhalt der Planung**

a.) **Art und Umfang der baulichen Nutzung**

Wegen der Größe des Plangebietes wurde der Bebauungsplan auf 3 Blätter verteilt.
Der überwiegende Teil der Bauflächen innerhalb der Blätter 1 und 2 ist bebaut. Es befinden sich hier Gewerbebetriebe und einige Wohnhäuser.

Die vorhandenen Wohnhäuser werden innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage gemeinsam mit der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zur Beibehaltung und weiteren Entwicklung eines "Mischgebietes" als solches dargestellt.

Ein bestehender gewerblicher Betrieb wird einschließlich einer erforderlichen Betriebserweiterungsfläche als "eingeschränktes Gewerbegebiet" dargestellt.

Zum Schutz der Wohngebiete vor emittierenden Betrieben wird eine Unterteilung entsprechend der Abstandsliste 1990, zuletzt geändert 1994, vorgenommen.

Erforderliche Begrenzungen der Emissionen bei den ausnahmsweise zulässigen Anlagen können z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen erreicht werden.

Ein Teil der überbaubaren Fläche im Teilplan 2 wird neu als "Sondergebiet" (SO 1) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes erfolgt zur Sicherung der Eigenversorgung der Bürger der Gemeinde Burbach. Mit lediglich einem größeren Lebensmittelmarkt, der mit einem mittleren Betrieb am Rande des Wohngebietes "Staudig" ergänzt ist, ist die derzeitige Situation sehr unbefriedigend. Das Raumprogramm, welches mit Vertretern der Bezirksregierung Arnsberg im Vorfeld abgestimmt wurde, umfaßt folgende Nutzung: Lebensmittelmarkt - max. Verkaufsfläche 2.000 qm. Die umliegend festgesetzten MK-Flächen (Kerngebiet) ergänzen den neuen zentralörtlichen Bereich mit der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zur Sicherung einer handelswirtschaftlichen Gesamtentwicklung zur Versorgung der Bürger, werden Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes für unzulässig erklärt. Vergnügungsstätten bleiben in anderen Bereichen des Gemeindegebietes weiterhin zulässig. In den Bereichen, wo der Verkehrsfluß der neuen Trasse (L 531 neu) gefährdet werden könnte, werden zudem, aufgrund der vielfältigen Verkehrsbewegungen, Tankstellen ausgeschlossen.

Die Sicherung des neuen Standortes für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittelmarkt- bei gleichzeitigem Erhalt der beiden genannten Betriebe im alten Ortskern sowie am Rande des Wohngebietes "Staudig", erfordert zudem eine Einschränkung der Zulässigkeit von Lebensmittelgeschäften, in den MK-Flächen (Kerngebiet), auf max. 700 m² (Nachbarschaftsladen).

In den Mk- Flächen sind auch Wohnungen, die keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter darstellen, ausnahmsweise zulässig.

Im Mk 1- Bereich sind im Falle einer Bebauung umwelthygienische Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die im Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabscheitung der Firma Geonorm genannten Maßnahmen gelten auch im Hinblick auf eine Wohnbebauung.

Der Rheinisch-Westfälische Technische Überwachungsverein wurde beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme über die zu erwartenden Geräuschimmissionen der geplanten Straße sowie der vorhandenen Bahnstrecke abzugeben. Das Gutachten war der Begründung im Rahmen der Offenlegung beigefügt.

Aus den Ermittlungen geht hervor, daß für einige Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, wobei die Bundesbahn eine untergeordnete

Rolle spielt. Für den Bereich der lichtzeichengeregelten Kreuzungen wurde für die erhöhte Störwirkung ein Zuschlag von 3 dB (A) berücksichtigt. Wie aus der gutachterlichen Stellungnahme hervorgeht, sind bei den Wohnhäusern

Kreuzborn 3
Kreuzborn 1
Leimekaute 1

die Immissionsgrenzwerte überschritten, so daß die Anspruchsvoraussetzungen grundsätzlich erfüllt sind. Damit wird erforderlich, daß nach VDI 2719 Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden müssen. An den übrigen aufgeführten Gebäuden werden lediglich die Orientierungswerte überschritten. Für diese Gebäude sind teilweise Fenster der Schallschutzklasse 1 erforderlich, die jedoch größtenteils schon vorhanden sind.

Beim Auswechseln der vorhandenen Fenster sind jedoch aus Wärmeschutzgründen mindestens 2 Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Die erforderlichen Zuschüsse der Gemeinde sind im Haushaltsplan vorzusehen.

Im Bebauungsplan wurden die Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgrenzt und mit den erforderlichen Schallschutzfenstern eingetragen.

Die Traufhöhen in dem Gebiet wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt, um auch zukünftig keine überhöhten Anlagen zu bekommen.
Hierdurch soll eine bessere Eingliederung in das Ortsbild erreicht werden.
Als untere Bezugspunkte sind im Plan jeweils Höhenpunkte des Straßenniveaus festgesetzt.

Eine bestehende Halle wurde einschließlich einer Erweiterungsfläche als "Sondergebiet" (SO 2) festgesetzt, da hier die Feuerwehr untergebracht werden soll.
Hierdurch wird zudem die Erhaltung eines als Industriedenkmal vorgesehenen Gebäudes gesichert.

Da die vorhandene Nutzfläche des Komplexes für eine alleinige Nutzung der Feuerwehr zu groß ist, wurden hierfür weitere Überlegungen angestrebt.
So soll im westlichen Hallenbereich sowie in einem Gebäudeteil oberhalb des Erdgeschosses eine untergeordnete gewerbliche Nutzung erfolgen, die den gleichen Beschränkungen unterliegt, wie die Betriebe im benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet.

Für einen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine bessere Eingrünung der Gebäude zu erreichen.

Für diese Flächen sind jegliche bauliche Anlagen ausgeschlossen. Bei der Ausnutzung des Grundstückes (Grund- u. Geschoßflächenzahl) können diese Flächen mit eingerechnet werden.

Der rückwärtige Teil des ehemaligen Betriebsgeländes auf dem Flurstück 48 wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt, da die Gemeinde beabsichtigt, das Gelände zu rekultivieren und den Bereich der Talaue der Heller wieder dem Freiraum zuzuführen, wie es auch der Flächennutzungsplan vorsieht.

Dieses Gebiet kann damit wieder seine Funktion als Kaltluftschneise erfüllen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen den Bestand der vorhandenen Bebauung sichern und in einen planerischen Rahmen bringen. Die übrigen Flächen wurden soweit wie möglich als "landwirtschaftliche Nutzflächen", als "Grünflächen" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", festgesetzt.

b.) **Verkehrsflächen**

Eines der wichtigsten Ziele der Gemeinde ist die Schaffung einer planerischen Grundlage für den Bau einer Ortsentlastungsstraße. Die bestehende L 531 verläuft durch die Ortslage der Gemeinde Burbach. Der Durchgangsverkehr wird durch enge Kurven, durch einmündende Gemeindestraßen, durch Einkaufsverkehr, querenden Fußgänger und Signalanlagen erheblich behindert. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der L 531 betrug nach der amtlichen Verkehrszählung 1985 westlich der Ortslage Burbach 7443 Kfz/24 h und östlich 7279 Kfz/24 h.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und durch zusätzlichen Innerortsverkehr, ist der Bau der nördlich gelegenen Umgehung erforderlich, damit der Ortskern Burbach entlastet und verkehrsberuhigende Maßnahmen in der "Jägerstraße" und der "Nassauischen Straße" durchgeführt werden können. Nach einem von der Gemeinde Burbach an die Ingenieurgesellschaft Stolz, Düsseldorf, in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten, wurde die Entlastungswirkung der Umgehungsstraße für den Ortskern mit über 50 % angegeben. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 1988, nach langen Diskussionen mit den Naturschutzverbänden, der Straßenbauverwaltung usw. die Trasse der Entlastungsstraße bis unmittelbar an den Bahndamm der Strecke Köln-Gießen herangelegt, damit die Einwirkungen auf den Landschaftsraum auf ein Minimum reduziert werden können. Gleichzeitig soll der höher liegende Bahndamm die angrenzende Wohnbebauung von der Straße abschirmen.

Die knapp 1,2 km lange Baustrecke verläuft parallel zur Bahnstrecke Betzdorf-Haiger im Hellertal. Während der erste Streckenabschnitt auf ca. 0,55 km Länge von der örtlichen Bebauung begleitet wird, grenzt im restlichen Streckenabschnitt, nördlicher, der unbebaute Talraum an.

Die erforderlichen Zufahrten zu den vorhandenen Betrieben bleiben bestehen. Für neue Betriebe sind jedoch nur eingeschränkt Zufahrten auf die Entlastungsstraße vorgesehen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht über Maßen zu beeinträchtigen.
Der Betriebsverkehr soll in diesen Fällen zentral über die Anbindung "Leimekaute" erfolgen.

Die Straße "Leimekaute" soll in den derzeitigen Grenzen bestehen bleiben und als gemischt genutzte Verkehrsfläche ausgebaut werden. Ein Ausbau mit Fahrbahn und Gehwegen soll nur noch in den Einmündungsbereichen erfolgen.

Die Festsetzung als Mischverkehrsfläche setzt voraus, daß die Straße "Leimekaute" nur Verkehr der angrenzenden Wohnbebauung aufnehmen darf. Betriebsverkehre LkW- Verkehr dürfen hierüber nicht abgewickelt werden, da die Dimensionierung für LkW- Verkehr unzureichend wäre. Aus diesem Grund wurde die südliche Straßenbegrenzung der Straße "Leimekaute" als Bereich ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

Zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf der L 531, sollen außer den Ortsdurchfahrtsschildern an den Einmündungen der "Jägerstraße" und der "Nassauischen Straße", Ampelanlagen s. g. Büstra-Anlagen (lichtsignalgesteuerte Bahnübergänge) gebaut werden.

Östlich des Weges "Mühlenwäldchen" ist, zur optischen Betonung des Ortsdurchfahrtsbeginns, eine Fahrbahnverengung auf 6,00 m vorgesehen.

Die Fahrbahnreduzierung sowie das Baumtor sollen eine zusätzliche Geschwindigkeitsreduzierung bringen.

Weitere Einzelheiten zur L 531 können aus den Entwürfen des Westfälischen Straßenbauamtes Siegen entnommen werden.

Der Bahnübergang am "Gassenweg" soll für Fahrzeuge entfallen, so daß zukünftig nur noch ein Fußgängerweg bestehen bleibt.

Der "Gassenweg" soll in einer Wendeanlage enden. Die vorhandenen Wirtschaftswege werden verkehrsgerecht an das neue Verkehrsnetz angeschlossen.

Der von Würgendorf kommende Radweg wird zunächst zwischen L 531 und Bahndamm geführt, überquert die Straße und verläuft über einen gemeinsamen Fuß-/Radweg in die "Leimekaute", mit Fortführung über Wirtschaftswege in Richtung Neunkirchen.

Für den ruhenden Verkehr werden in der Straße "Mühlenwäldchen" 15 öffentliche Parkplätze angeboten.

c.) **<u>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</u>**

Der größte Teil des Blattes 3, setzt "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft", fest. Für den Neubau der L 531 sind erhebliche Ausgleichsflächen erforderlich. Nachdem im östlichen Plangebiet die ehemalige Burbacher Stuhlfabrik abgebrochen worden ist, soll dieser Bereich nicht mehr bebaut, sondern in einer geschlossenen Fläche mit einer möglichen Optimierung der naturräumlichen Potentiale als "Ausgleichs- und Ersatzfläche" zur Verfügung stehen.

Dazu wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der Bestandteil der Satzung wird.

Obwohl die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sehr groß sind, reichen sie als Ausgleich für die Entwertung des Hellertales sowie für den Verlust von Gehölzen nicht aus.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und Vertretern der Naturschutzverbände, wurde als ergänzende Ersatzmaßnahme die Optimierung einer 1,04 ha großen, derzeit mit Fichten bestandenen, exponierten Fläche im Oberlauf der Buchheller, außerhalb des Plangebietes, vorgesehen.
Der vorhandene Fichtenbestand wird beseitigt und durch Mahd in extensiv genutztes Grünland, ohne Ansaat, umgewandelt.
Die Durchführung der Maßnahme ist gesichert, da es sich um eine gemeindeeigene Parzelle handelt.

d.) **Sonstige Planungen**

Die Heller kann in ihrem vorhandenen Bachbett bestehen bleiben. Für die Verlegung des Burbaches, des Ginnerbaches und zweier namenloser Gewässer, wurde nach wassertechnischen und ökologischen Gesichtspunkten ein Ausbauentwurf gemäß § 31 WHG erstellt, der am 23.03.1992 von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein genehmigt wurde. Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen wurden in den Planentwurf nachrichtlich übernommen.

Es ist vorgesehen, daß der weitestgehend überbaute Burbach verlegt und als naturnahes Gewässer neu gestaltet wird.
Aufgrund von Anregungen und Bedenken im Verfahren, ist die geplante neue Führung des Bachlaufes nocheinmal verändert worden. Hierfür ist eine Änderungsgenehmigung mit Datum vom 20.02.1996, AZ. 69.2-66.662-53/02 erteilt worden.

In der verbleibenden Freifläche erfolgt die Anlage eines sogenannten "Himmelsteiches", der überwiegend aus den Niederschlägen gespeist wird.
Ebenso wird der derzeit verrohrte Unterlauf des Ginnerbaches zwischen der L 531 und der Heller geöffnet und als naturnahes Gewässer neu gestaltet.

5. **Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen vorhandenen Talsammler des Abwasserverbandes Hellertal mit Anschluß an die Kläranlage Herdorf.

Aufgrund der örtlichen Situation wird aus wirtschaftlichen Gründen in der vorliegenden Planung von § 51 a (4) LWA Gebrauch gemacht. Durch den Neubau der L 531 wird auf einer Strecke von ca. 60 m eine Verlegung des Talsammlers erforderlich.

Im Einmündungsbereich der Straße "Mühlenwäldchen" in die neue L 531, soll ein unterirdisches Regenüberlaufbecken, das mit Erde überdeckt wird, gebaut werden.

6. **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an den Wasserverband Siegerland.

7. **Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt werden.

8. **Denkmalschutz**

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege in Münster hat bei einem Ortstermin eine Unterschutzstellung der ehemaligen ISL-Lagerhalle in der Straße "Leimekaute" als Industriedenkmal befürwortet. Das Backsteingebäude ist das einzige seiner Größenordnung in Burbach und charakterisiert, obwohl erst 1945/46 gebaut, den Baustil der 30er Jahre. Eine Eintragung in die Denkmalliste wird angestrebt.

Weitere denkmalwerte oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

9. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Das Westf. Straßenbauamt (WSBA) erwirbt als Träger der neuen Ortsentlastungsstraße die für die Realisierung der Straße notwendigen Flächen. Dazu gehören neben der für die Straßentrasse selbst benötigten Flächen auch die für die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendigen. In diesem Rahmen erwirbt das Land Nordrhein-Westfalen ehemalige Gewerbeflächen in der Helleraue, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Untere Landschaftsbehörde anerkannt sind.

Sonstige bodenordnerische Maßnahmen werden nur im Rahmen vereinzelter Grenzregelungsfälle notwendig, da es sich um ein vorwiegend bebautes Gebiet handelt.

10. **Altlastenuntersuchungen**

Die aufgrund der im Verfahren aufgetretenen Altlastenverdachten erarbeiteten Gutachten sind im Bebauungsplan unter dem Punkt "Hinweise" benannt. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, daß im Bereich der gekennzeichneten Fläche

"Altlasten" keine gärtnerische Nutzung sowie keine Entnahme von Grundwasser erfolgen darf. Die Untersuchungen haben ergeben, daß gegen die im vorliegenden Entwurf beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Folgende Empfehlung wurde als Festsetzung aufgenommen:

1.) Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nördlich des Sondergebietes, wird ein mindestens 10 cm starker Bodenauftrag mit unbelastetem natürlichem Bodenmaterial erforderlich. Eine Geländeerhöhung im Bereich des formell festgestellten Überschwemmungsgebietes, darf nicht erfolgen.

11 **Überschlägliche Kosten**

Der Bau der Ortsumgehungsstraße und die damit verbundenen Kosten (Grunderwerb, Grundstücksankauf, Herstellung der Fahrbahn, Büstra-Anlagen, Lärmschutz etc.) werden von Maßnahmenträger, das ist das Land Nordrhein-Westfalen, finanziert.

Kosten für die Gemeinde Burbach ergeben sich durch

Fuß-/Radwege	350.000 DM	
Sonstige Erschließungsstraßen	950.000 DM	= **1.300.000 DM**

Gemeinde Burbach
Bauamt
- Planung -

Burbach, den 21.04.1997

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Pierdzig

61102501.07b