Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 37 "Struth" der Gemeinde Burbach, Gemarkung Niederdresselndorf

Der Rat der Gemeinde Burbach hat in seiner Sitzung am 18. April 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Struth" beschlossen.

Ebenfalls hat der Rat in dieser Sitzung die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 "Struth" beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederdresselndorf und erstreckt sich westlich der Bahnlinie Betzdorf - Gießen entlang der L 911 in das Lützelbachtal.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,0 ha. Durch den Bebauungsplan Nr. 37 "Struth" werden Teilflächen (4,4 ha) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 "Struth" überplant.

1. Allgemeine Aufgaben und Ziele

Der seit dem 20.01.1965 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Struth" sollte für die damals selbständige Gemeinde Niederdresselndorf den Bedarf an gewerblichen Bauflächen abdecken. Seit der Kommunalen Neugliederung und durch den zwischenzeitlichen Ausbau des Industrieparks in Burbach ist es Ziel der Gemeinde, Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben im Bereich des Industrieparks zu konzentrieren.

Da das Plangebiet "Struth" bereits ansatzweise mit 2 Firmen bebaut ist, ist eine Aufgabe des neuen Bebauungsplanes, die Voraussetzungen für eine verkehrsgerechte Anbindung dieser Betriebe an die freie Strecke der L 911 zu schaffen und sie planungsrechtlich einschließlich der Expansionsbereiche abzusichern.

Zusätzlich sollen zur Abrundung des Plangebietes und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der geplanten Erschließungsanlagen, noch kleine für den örtlichen Bedarf notwendige Bauflächen hergestellt werden.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Verkleinerung des Gewerbegebietes sind die ökologischen und landschaftlichen Gelange, da die Verwirklichung des rechtskräftigen Planes nur mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft möglich gewesen wäre.

Außerdem ist es Aufgabe des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von mehreren Tennisplätzen mit den dazugehörenden Nebeneinrichtungen (Vereinsheim, Stellplätze u. a.) zu schaffen.

2. Planungsgrundlagen

Der Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Siegen stellt das gesamte Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche

dar. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche dargestellt. Im Bereich der Grünfläche ist ein Änderungsverfahren (14. Änderung) durchgeführt und somit die Zweckbestimmung dieser Grünfläche festgelegt worden. Im Planteil, der Flächen des z. Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Struth" überplant, werden ähnliche Festsetzungen wie im rechtskräftigen Plan getroffen.

3. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes bindet direkt an die freie Strecke der L 911 an. Somit ist ein Anschluß an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Der Ausbau der als Stichstraße geplanten Haupterschließung erfolgt mit einem ihrer Verkehrsbedeutung entsprechenden Querschnitt. Weitere Zufahrten von der Landstraße zur Erschließung von Bauflächen sollen nicht zugelassen werden. Grundlage für die Festsetzung der Erschließungsstraße ist ein Ausbauentwurf des Ingenieurbüros Haus § Partner. Dieser Entwurf bildet ebenfalls die Grundlage für die Festsetzung der Kanal- und Wasserleitungstrassen sowie für die noch teilweise vorzunehmende Terrassierung.

Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung der Erschließungsstraße endet diese in einer Wendeanlage (Typ 5) die auch für LKW des Wenden durch Rangieren ermöglicht.

Die Zuwegung zu der geplanten Tennisanlage soll als gemischt genutzte Verkehrsfläche festgesetzt werden, d. h. daß alle dort auftretenden Verkehrsarten diesen Bereich gleichrangig benutzen können. Diese Erschließungsanlage endet in einer Wendeanlage, die auch das Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht.

Das vorhandene Wirtschaftswegenetz bleibt größtenteils in seinem Bestand erhalten und wird an die geplanten Erschliessungsstraßen verkehrsgerecht angebunden. Lediglich entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zur Erhaltung der Funktion des Wegenetzes ein neuer Wirtschaftsweg festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr stehen auf den jeweiligen Betriebsgeländen ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Da lediglich 3 - 4 kleinere Vorhaben in diesem Gebiet verwirklicht werden können, wurde auf die Anlage von öffentlichen Parkplätzen verzichtet.

Im Bereich der Grünfläche (Tennisanlage) werden ausreichende Parkflächen vom Betreiber hergestellt.

4. Bauflächen

Da die gewerblichen Bauflächen bis ca. 150 m an die vorhandene Wohnbebauung von Niederdresselndorf heranreichen, wurden die Bauflächen in Zusammenarbeit mit dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt so gegliedert, daß eine Beeinträchtigung der Wohnbe-

bauung durch Emissionen nicht zu erwarten ist. Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Bebauung bedient sich die Gemeinde bei der Gliederung der Baugebiete gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung des Abstandserlasses vom 21.03.1990 des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW.

Die Abstandsliste des Abstandserlasses vom 21.03.1990 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise Zulassung von Anlagearten aus höherem Abstandsklassen der Abstandsliste innerhalb der gegliederten Baugebiete ist deshalb möglich, weil z. B. durch bautechnische Maßnahmen, Stellung von Gebäuden oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt werden können, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohngebieten vermeiden werden.

Außerdem wird die bebaute Ortslage durch den zwischen ihr und dem Plangebiet befindlichen Bahndamm sehr gut abgeschirmt.

Die Baugebiete werden in Art und Maß ihrer baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden bzw. geplanten Bebauung in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im Bereich der Grünfläche (Zweckbestimmung Sportanlage) sind neben den geplanten Tennisplätzen auch die dazugehörenden Einrichtungen wie Vereinsheim, Parkplätze u. a. zulässig.

Um nachzuweisen, daß durch die geplante Tennisanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf die angrenzende Ortslage von Niederdresselndorf einwirken, wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Az.: 2201.90 für die gepl. Anlage ein Sachverständigengutachten erstellt. Das Gutachten (Dr. Werner Wohlfarth - Unternehmensberatung Umweltschutz - vom 08.10.1990) kommt zu dem Ergebnis, daß die zu erwartenden Beurteilungspegel so weit unter dem Richtwert liegen, daß ein uneingeschränkter Spielbetrieb ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen während der Tageszeit möglich ist.

5. Natur und Landschaft

Wie bereits anfangs erwähnt haben u. a. die ökologischen und landschaftlichen Belange zu der Entscheidung geführt, daß der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan nicht mehr weiter verfolgt werden soll.

Innerhalb des Plangebietes (Nr. 37 "Struth") wurde das natürliche Gelände durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen bereits so verändert, daß weitergehende Eingriffe bei Verwirklichung des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind.
Durch die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes und den Verzicht auf eine mögliche Erschließung des Geländes wird der Natur ein großes Flächenpotential zurückgegeben, so daß weitere Ausgleichsmaßnahmen für die Erschließung des jetzigen Plangebietes nicht erforderlich werden.

Zur Eingliederung des Plangebietes in die Landschaft ist auf den Böschungsflächen und entlang der Landstraße ein Pflanzgebot festgesetzt worden. Diese Bereiche sollen ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Da durch den Bau der geplanten Tennisanlage große Flächen versiegelt werden, setzt der Bebauungsplan im nördlichen Randbereich Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahme fest. Außerdem ist der im Bereich der westlich an die geplante Tennisanlage angrenzenden Böschung befindliche Bewuchs zu erhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll wie nachfolgend ausgeführt erfolgen.

Die Versorgung wird durch den Anschluß an das Leitungsnetz des Wasserverbandes Siegerland sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz des RWE.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den im Norden verlaufenden Talsammler Hickengrund.

7. Belange des Denkmalschutzes

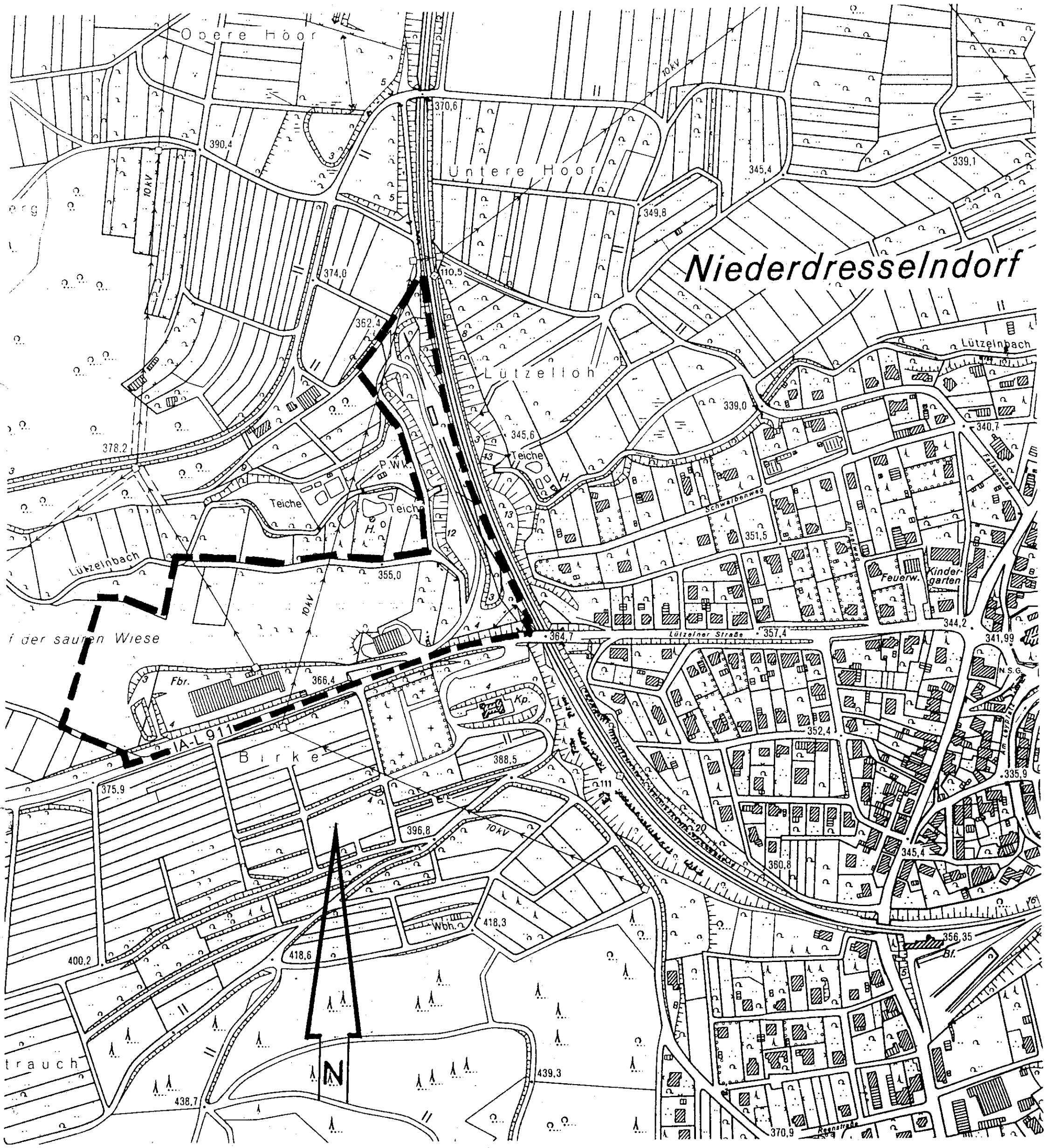
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben. Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde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

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanentwurfes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Besitz eines Eigentümers sind. Ansonsten handelt es sich um Erweiterungsflächen der bestehenden Betriebe.

Übersichtsplan M. 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 37 " Struth "



Aufgestellt : Siegen , den 27.09.1990

Amt für Raumordnung und Städtebau