B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock bis Scheid" der Gemeinde

Wahlbach Kreis Siegen

Zwischen der Bahnlinie Neunkirchen - Burbach und der L 531 befindet sich bereits ein neuerschlossenes Industriegebiet. Im Anschluss daran und östlich der L 531 sowie westlich der Bahnlinie Neunkirchen - Burbach soll ein Gebiet von insgesamt rund 46 ha Grösse als Gewerbe- und Industriegebiet neu erschlossen werden, im Anschluss an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an der Gartenstrasse rund 14,75 ha als Wohngebiet.
Zwischen diesem neuen Wohngebiet und vorhandenem Wohngebiet sind ausreichende Freiflächen zum Schutz des Wohngebietes freigehalten.
Die Erschliessung des Gewerbegebietes östlich der L 531 erfolgt direkt von der L 531 über eine neue Haupterschliessungsstrasse. Die Gartenstrasse, die als Wohnsammelstrasse dient, wird nicht für die Erschliessung von Gewerbe- und Industriegebiet herangezogen.
Zwischen dem Wohngebiet an der Gartenstrasse und dem Gewerbe- und Industriegebiet ist ein Fussgängerweg zur Verbindung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten vorgesehen.
Das Industriegebiet westlich der L 531 zwischen L 531 und Bahnlinie ist bereits über eine neue Erschliessungsstrasse bis an die Bahnlinie heran erschlossen. Die so bereits durchgeführte Erschliessung wird als ausreichend beibehalten. Westlich der Bahnlinie kann das neu geplante Industriegebiet nur über eine zukünftige Gemeindeverbindungsstrasse von Zeppenfeld nach Daaden, die etwa 500 m nördlich des Plangebietes unter der Bahnlinie hindurch nach Westen verläuft, erschlossen werden. Die vorgesehene Erschliessungsstrasse muss nach Ausbau dieser neuen Gemeindeverbindungs- oder Kreisstrasse 500 m nach Norden verlängert und an diese neue Kreisstrasse angebunden werden. Die Erschliessung über eine bereits vorhandene Strasse mit beschranktem Bahnübergang am Südrand des Plangebietes kann nicht als ausreichend für den gewerblichen Verkehr angesehen werden. Sie wird im Plan lediglich als Verbindung zwischen Wohnstätten in Wahlbach und den Arbeitsstätten im Industriegebiet beibehalten.

Am Ostrand des Plangebietes wurde ein breiter Streifen für eine mögliche Umgehungsstrasse der Gemeinden Burbach, Wahlbach, Wiederstein und Zeppenfeld freigehalten. Diese Strasse führt von Burbach her mit plangleicher Kreuzung an der Gilsbacherstrasse zur Anbindung der Gemeinde Wahlbach an diese Umgehungsstrasse über einen geplanten Damm des Hochwasserrückhaltebeckens im Gilsbachtal in das Plangebiet.
Ein direkter Anschluss der Industrieerschliessungsstrasse an diese Umgehungsstrasse ist wegen des erheblichen Höhenunterschiedes zwischen Industrieerschliessungsstrasse und Umgehungsstrasse nicht möglich.

Zur Versorgung des Gewerbes ist in unmittelbarer Nähe einer vorhandenen 3o KV Hochspannungsleitung die Fläche für den Neubau einer Umspannstation sowie einer Gasdruckminderstation vorgesehen. Im Plangebiet östlich der L 531 befindet sich bereits eine Umspannstation des EWS.
Die Trasse einer Ferngashochdruckleitung der Ruhrgas AG. im östlichen Teil des Plangebietes ist mit Schutzstreifen in die Planung aufgenommen worden.
Für das Industriegebiet westlich der Bahnlinie Neunkirchen - Burbach sind Flächen für den Bau eines Bundesbahnanschlussgleises vorgesehen. Planung und Ausführung dieses Anschlussgleises bleibt dem Interessenten überlassen.
Zur Erschliessung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ostteil des Plangebietes ist entlang der Trasse der Ferngashochdruckleitung der Neubau eines Feldweges vorgesehen, soweit ein vorhandener Feldweg durch Industrieflächen in Anspruch genommen wurde.

Im Anschluss an das Wohngebiet an der Gartenstrasse ist der Neubau eines Kinderspielplatzes vorgesehen.
In reizvoller Lage am Gilsbach ist weiter eine Sonderfläche für den Neubau eines Erholungsheimes ausgewiesen.

In der folgenden Kostenschätzung sind nur die Kosten für Geländeerwerb und Bau von Strassen, Gehwegen, Wasserleitung und Kanal, für Regulierung und Ausbau der Heller und Anlage von Strassenbrücken enthalten, die Kosten für die Bodenordnung sind hierin nicht aufgeführt. Die für die Erschliessung aufzuwendenden Beträge werden z.T. durch Anliegerbeiträge gedeckt.

26.ooo m²	Geländeerwerb	à'DM 7,oo	= DM	182.ooo,oo
19.ooo m²	Strassenbau	a'DM 45,oo	= DM	855.ooo,oo
8.ooo m²	Wegebau	a'DM 18,oo	= DM	144.ooo,oo
8oo lfm.	Hellerausbau	a'DM 3oo,oo	= DM	24o.ooo,oo
1	Strassenbrücke		ca.DM	5o.ooo,oo
1	Wegebrücke		ca.DM	3o.ooo,oo
3.2oo lfm.	Kanal	a'DM 1oo,oo	= DM	32o.ooo,oo
3.2oo lfm.	Wasserleitung	a'DM 4o,oo	= DM	128.ooo,oo
2.ooo m²	Spielplatz anlegen	a'DM 3,oo	= DM	6.ooo,oo
Spielgeräte hierzu			ca.DM	6.ooo,oo
19o lfm.	Spielplatzeinfriedigung	a'DM 1o,oo	= DM	1.9oo,oo
Vermessungskosten			ca. DM	37.1oo. oo
Gesamtkosten der Erschliessung:			ca. DM	2.ooo.ooo,oo

Aufgestellt:

Neunkirchen, den 21.6. 1965

Dipl.-Ing. W. Schneemann, Architekt
59o8) Salchendorf, Am Landmann 7
Telefon 737