Dieser Plan hat vorgelegen in der Sitzung d.
HA 24.01.1995
RAT 28.02.1995

159

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 32 "Würgendorfer Au", Gemarkung Würgendorf der Gemeinde Burbach (Industriepark Burbach)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Zeitraum: 28.02.1995

Allgemeine Hinweise

Der Bebauungsplan "Industriepark", der am 04.07.1974 rechtsverbindlich wurde, hat eine Gesamtgröße von 121,54 ha. Wegen seiner Größe wurde das Bebauungsgebiet auf vier Blätter in zwei Bebauungspläne geteilt. Das Gebiet erstreckt sich südlich der Bundesbahnstrecke Betzdorf-Haiger in einer Breite von 200 bis 500 m und einer Länge von ca. 3.700 m.

Die Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt durch eine im westlichen Teil an die L 531 angeschlossene Haupterschließungsstraße (Carl-Benz-Straße), die im östlichen Teil an die L 730 und im weiteren an die B 54 anschließen soll.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 A "Industriepark" ist größtenteils bebaut. Der Rat der Gemeinde Burbach hat am 05.07.1988 beschlossen, diesen Plan unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 31 "Burbacher Au" zu ändern.

Für den Bereich des zweiten Blattes des aus 3 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 B "Industriepark" wurde unter der Bezeichnung Nr. 33 "Neuwiese" ein Bebauungsplan neu aufgestellt, der am 14.12.1990 in Kraft getreten ist. Inzwischen wurde die Erschließung durchgeführt und ein Großteil des Gebietes ist bebaut.

Der Bereich des ersten Blattes des Bebauungsplanes Nr. 5 B "Industriepark" ist inzwischen ebenfalls überwiegend bebaut und die Erschließung ist abgeschlossen.

Dieser Plan soll unter der Bezeichnung Nr. 32 "Würgendorfer Au" neu aufgestellt werden.

1. Anlaß der Planung

Als 1973/74 der Bebauungsplan "Industriepark" aufgestellt wurde, ging es hauptsächlich darum, große zusammenhängende überbaubare Flächen zu bekommen. Es war vorgesehen, die vorhandenen namenlosen Wasserläufe zu verrohren und abzuleiten. Auf die Festsetzung von Grünflächen wurde fast völlig verzichtet, zugunsten von Bauflächen. Jedoch schon 1975 hatte die Gemeinde erkannt, daß die Wasserläufe, soweit wie noch möglich, nicht verrohrt werden dürfen. Für den Wasserlauf im westlichen Plangebietsbereich wurde ein Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt und der Wasserlauf in einem naturnahen Ausbau verlegt.

Da die Terassierung teilweise anders erfolgte als in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen und inzwischen mehrere Befreiungen erteilt wurden, soll der Plan an die vorhandene Situation angepaßt werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll, soweit wie noch möglich, den neusten Erkenntnissen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Immissionsschutzes sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen werden.

Durch die Anpassung der Planung an den Bestand sowie die geänderten Vorstellungen von einem "Industriepark" hat der Rat der Gemeinde Burbach am 03.05.1988 beschlossen, den Plan völlig zu überarbeiten.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 36,70 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Würgendorf, Flur 7. Es wird im wesentlichen begrenzt

im Norden	-	von der Bundesbahnstrecke Betzdorf-Haiger
im Westen	-	von dem Bebauungsplan Nr. 5 A "Industriepark" Burbach
im Osten	-	von dem Bebauungsplan Nr. 33 "Neuwiese"
im Süden	-	von verschiedenen Wirtschaftswegen.

Zur besseren Übersicht liegt eine Planskizze des Bebauungsplangebietes mit seiner Lage zu den anderen Bebauungsplänen des Industrieparkes bei.

4. Planungsgrundlage

Bei der Erschließung und Terrassierung des Geländes wurde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes das Baugelände tiefer als im Plan vorgesehen abgesenkt. Die überzähligen Bodenmassen wurden im Bereich der Böschung zwischen den 2 überbaubaren Flächen angeschüttet, so daß überbaubare Flächen teilweise in den Böschungen und andere über 20 m von den Böschungen entfernt liegen.

Um die Baugrundstücke optimal nutzen zu können, wurden mehrere Befreiungen erteilt. Die Änderung des Planes sieht zunächst eine Anpassung an die vorhandene Situation vor.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen Straßen gesichert.

Das ist einmal die in Ost-West Richtung verlaufende 7,50 m breite Carl-Benz-Straße, als Haupterschließungsstraße sowie für die 2 Betriebe erforderliche Friedrich-Flick-Straße. Für diese Straße ist noch der Bau einer Wendeanlage erforderlich. Der in einem Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz 1975 geplante und ausgebaute Wasserlauf wurde in den Bebauungsplanentwurf einschließlich einer Randbegrünung übernommen.

Die Bauflächen wurden gegenüber dem rechtsverbindlichen Plan erheblich reduziert.

Die nicht überbaubaren Flächen wurden teilweise als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß diese Flächen weder versiegelt, noch zu Lagerzwecken genutzt werden können.

Ebenfalls wird durch die Planänderung zum Schutze der Bevölkerung entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 21.03.1990 eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Obwohl der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan GI (Industriegebiet) festsetzt, haben sich bisher keine Betriebe der Abstandklassen I, II oder III angesiedelt. Daher sollen bei der Überarbeitung die Betriebe der Abstandsklassen I - III ausgeschlossen werden.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in die Landschaft soll für die Industriegebiete die Höhe der baulichen Anlagen zwischen 12,00 m und 29,00 m über Geländeoberkante begrenzt werden. Der zur Zeit gültige Plan sieht keine Begrenzung der Gebäudehöhen vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgelegten Bauschutzbereiches für den Flughafen Siegerland. Die festgeschriebenen Höhenbegrenzungen nach § 12, Abs. 3, Nr. 1b und Nr. 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) werden durch die festgesetzten Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen nicht überschritten.

Entlang der Bundesbahnstrecke ist ein ca. 2,50 m breiter Weg als Arbeits- und Wirtschaftsweg vorhanden.

Die vorhandenen Holzabfuhrwege und Wirtschaftswege sind verkehrsgerecht angeschlossen.

Das vorhandene Industriestammgleis wurde übernommen.

<u>Flächenbilanz</u>

Plangebietsgröße: 36,70 ha

überbaubare Flächen	21,10 ha	57,50 %
Grünflächen	4,65 ha	12,70 %
Flächen für die Forstwirtschaft	2,40 ha	6,50 %
Bahnanlagen	0,30 ha	0,80 %
Verkehrsflächen, einschl. Verkehrsgrün	2,85 ha	7,80 %
Sonstiges (Wasserflächen, nicht überbaubare Flächen)	5,40 ha	14,70%
	36,70 ha	100,00 %

61101401.11b

Nutzung	B-Plan Nr. 5B I-Park, Blatt 1	Wert-faktor	ökol. Wert	B-Plan Nr. 32 Würgendorfer Au	Wert-faktor	ökol. Wert
überbaubare Grundstücks-fläche	24,18 ha	0	0	21,10 ha	0	0
nicht überbau-bare Grundstücks-fläche	2,80 ha	3	8,40	5,25 ha	2	10,50
öffentliches Grün	---	---	---	----	--	--
privates Grün	5,47 ha	3	16,41	4,65 ha	3	13,95
Fläche für die Forstwirtschaft	2,32 ha	5	11,60	2,40 ha (einschl. Wald-flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Land-schaft	5	12,00
Verkehrsfläche	1,92 ha	0	0	2,30 ha	0	0
Flächen für Bahnanlagen	0,01 ha	1	0,01	0,30	1	0,30
Verkehrsgrün	---	---	---	0,55 ha	5	2,75
Fläche für die Wasserwirtschaft u. öffentlicher Wasserlauf	---	---	---	0,15 ha	4	0,60
Fläche für Ver-sorgungsanlagen	---	--	--	---	--	--
Leitungsrechte	---	---	---	innerhalb der nicht über-baubaren Grund-stücksfläche	--	---
	36,70 ha	0,99	36,42	36,70 ha	1,09	40,10

Die hier aufgeführten, ökologischen Wertfaktoren sind dem Bewertungsschlüssel der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein für Flächen- und Biotoptypen angelehnt. Dieser Bewertungsrahmen ist in Anwendung elevanter, ökologischer Wertkriterien erstellt worden. Der ökologische Wert einer Fläche resultiert aus dem jeweiligen Wertfaktor und der Größe der betreffenden Fläche. Der höhere Wertfaktor der nicht überbaubaren Fläche im alten Bebauungsplan Nr. 5 B "I-Park" resultiert aus der Festsetzung, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 32 "Würgendorfer Au" sieht hingegen keine derartige Festsetzung vor und erfährt damit im Rahmen der Nachbewertung eine Reduzierung des Wertfaktors auf 2.

61102401.02v

Kopiert bei Gem ade Burbach

5. Wasserversorgung

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

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an den Wasserverband Siegerland grundsätzlich gesichert. Die Bemessung von Zuschlägen für Stunden- und Tagesspitzen oder Entnahmen von Löschwasser wird, in Absprache mit dem Wasserverband Siegerland, durch die Errichtung eines verbrauchsnah gelegenen Ortsbehälters ausgeglichen.

6. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf.

7. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt.

8. Bodenordnungsmaßnahmen

Das gesamte Bauland befindet sich im Besitz von privaten Unternehmern. Zusätzliche Umlegungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

9. Denkmalschutz

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 Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Burbach, den 10.01.1995

i. A.

Kleber

Anlage

61101401.11b