Begründung

der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Neuwiese", Gemarkung Würgendorf, der Gemeinde Burbach (Industriepark Burbach)

Allgemeine Hinweise:

Der gesamte Bebauungsplan "Industriepark", der am 04.07.1974 rechtsverbindlich wurde, hat eine Gesamtgröße von 121,54 ha. Wegen seiner Größe wurde das Bebauungsplangebiet auf vier Blätter in zwei Bebauungspläne mit den Bezeichnungen Bebauungsplan Nr. 5 A "Industriepark" und Bebauungsplan Nr. 5 B "Industriepark" 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, die im östlichen Teil an die L 730 anschließen soll.

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

Im Bereich des ersten Blattes des aus 3 Blättern bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 B "Industriepark" haben sich mehrere Firmen angesiedelt und die gesamte Erschließung ist durchgeführt. Dieser Plan soll unter der Bezeichnung Nr. 32 "Würgendorfer Au" geändert werden.

Er soll nun das Blatt 2 des Bebauungsplanes Nr. 5 B "Industriepark", welches noch nicht bebaut und erschlossen ist, unter der Bezeichnunt Bebauungsplan Nr. 33 "Neuwiese", neu aufgestellt werden.

1. Anlaß der Planung:

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

Da war vorgesehen, die vorhandenen namenlosen Wasserläufe zu verrohren und abzuleiten. Auf die Festsetzung von Grünflälchen wurde fast völlig verzichtet zugunsten von Bauflächen.

Da die Gemeinde Burbach inzwischen andere Vorstellungen von einem "Industriepark" hat, hat der Rat der Gemeinde am 09.05.1988 beschlossen, den Plan völlig zu überarbeiten.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Däs ca. 22,60 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Würgendorf, Flur 6 und 7. Es wird im wesentlichen begrenzt

im Norden	von der Bundesbahnstrecke Betzdorf - Haiger
im Westen	von dem Blatt 1 des Bebauungsplanes 5 B "Industriepark" oder als Änderung Nr. 32 "Würgendorfer Au"
im Osten	von dem Blatt 3 des Bebauungsplanes 5 B "Industriepark"
im Süden	von verschiedenen Wirtschaftswegen.

Zur besseren Übersicht liegt eine Planskizze des Bebauungsplangebietes mit seiner Lage zu den anderen Bebauungsplänen und dem Ortsteil Würgendorf bei.

3. Planungsgrundlagen:

a) Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Kreis Siegen der Landesplanungsgemeinschaft Westfalen stellt den Bereich teilweise als vorhandenen und teilweise als geplanten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich mit dem besonderen Symbol - Standortvorschlag für Gewerbe- und Industrieansielungsbereiche - dar.

b) Der sich noch im Verfahren befindliche GEP Siegen-Wittgenstein/Olpe stellt den Bereich äls Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

c) Der seit dem 03.04.1974 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

4. Planungen:

Südlich des Plangebietes befinden sich verschiedene Quellen, die als Wasserläufe durch das Plangebiet verlaufen. Der rechtsverbindliche Plan sieht bisher eine Verrohrung aller Wasserläufe vor. Nach der Planänderung sollen nunmehr sämtliche Wasserläufe in naturnahem Ausbau zusammengefaßt und am westlichen Plangebietsrand in einem 50 m breiten Grünstreifen abgeführt werden. Für diesen Wasserlauf wurde ein Verfahren nach § 31 WHG durchgeführt. Der Bachlauf wurde entsprechend dieser Planungen inzwischen ausgebaut.
Der östlich der Bauflächen verlaufende Wasserlauf bleibt in seiner jetzigen Form bestehen.
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll zum Schutze der Wohnbevölkerung eine Gliederung des Gebietes entsprechend der Abstandliste zum Planungserlaß vom 08.07.1982 mit eingeschränktem Gewerbegebiet und eingeschränktem Industriegebiet erfolgen.
Nach 2.22 des Abstandserlasses gelten die Abstände als Maß zwischen den emitierenden Anlagen und Wohngebieten. In diesem Bebauungsplan beziehen sich die Abstände jedoch auf die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischte Bauflächen.
Die Abstände zu den Wohngebieten sind noch größer.

In den Industriegebieten sind keine Betriebe als Ausnahme zulässig. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten emitieren keine Gerüche, sondern lediglich lärm. Diese Betriebsarten sind zulässig, wenn sie im Einzelfall den Nachweis erbringen können, daß sie durch entsprechnede Maßnahmen (Gebäudestellung; Lage von Toren, Türen und Fenster; Filter; Betriebsbeschränkungen o.ä.) die Emissionsrichtwerte der zulässigen Abstandsklasse einhalten.
Zur besseren Einbindung der Baukörper in die Landschaft soll für die Industriegebiete die Höhe der baulichen Anlagen auf 12,00 m über dem Erdgeschoßfußboden begrenzt werden und in dem Gewerbegebiet auf 10,00 m.
Im GI 2 sind für einzelne Baukörper 16,00 m Höhe zulässig.
Der z. Z. gültige Plan sieht keine Begrenzung der Gebäudehöhen vor.
Das Plangebiet hat eine Größe von 22,60 ha. Die überbaubaren Flächen wurden gegenüber dem rechtswirksamen Plan erheblich reduziert auf 9,50 ha. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (3,00 ha) festgesetzt.
Damit soll erreicht werden, daß diese Flächen weder versiegelt, noch zu Lagerzwecken genutzt werden können. Grundstückszufahrten entlang der Erschließungsstraße sind durch die privaten Grünflächen zulässig.
10,10 ha wurden als Grünflächen oder Landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt. Das sind Flächen für eine landschaftsgerechte Eingliederung der Wasserläufe, als Sichtschutz gegenüber den Baukörpern und für einen besseren Übergang in die freie Landschaft.
Diese Grünflächen können ebenfalls als Frischluftschneisen und Wildpassungen genutzt werden.

5. Erschließung:

Das gesamte Plangebiet wird durch eine in ost-westlicher Richtung verlaufende Haupterschließungsstraße erschlossen, als Verlängerung der Carl-Benz-Straße. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde die Fahrbahnbreite von 7,50 m auf 7,00 m verringert. Auf der einen Straßenseite wurde ein 0,50 m breiter Schrammbord eingetragen und auf der anderen Seite ein 0,75 m breiter Pflanzstreifen sowie ein 3,00 m breiter kombinierter Fuß- und Radfahrweg.

Teilweise wurden entlang der Straße 2,50 m tiefe Parkstreifen festgesetzt, damit der Verkehr auf der Straße nicht durch parkende Autos behindert wird.

Wie aus dem Plan ersichtlich, endet die Verlängerung der Carl-Benz-Straße in einer Wendeanlage. Diese Wendeanlage kann jedoch nur als Übergangslösung betrachtet werden, da das Planungsziel eine durchgehende Haupterschließungstraße ist, die evtl. später einmal als Umgehungsstraße von Würgendorf dienen kann.
Die Gemeinde beabsichtigt ebenfalls den Bereich der Bebauungsplanes Nr. 5 B "Industriepark" zu überarbeiten.
Da die genaue Lage der Haupterschließungstraße noch nicht

festliegt, wurde in dem Bebauungsplan Nr. 33 "Neuwiese" ein Planungskorridor zur Weiterführung der Carl-Benz-Straße festgesetzt. Das vorhandene Industriestammgleis wurde übernommen. Weitere Flächen für Bahnanlagen in Richtung Würgendorf sind nicht vorgesehen. Die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen wird an dieser Stelle nicht mehr benötigt. Dafür wurde eine neue Versorgungsfläche an der Haupterschließungsstraße festgesetzt.

6. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt durch den Anschluß an den Wasserverband Siegerland. Es ist der Bau eines Hochbehälters geplant.

7. Entwässerung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf. Die zwei außerhalb des Plangebietes geplanten Regenklärbecken sind bereits im zentralen Abwasserplan der Gemeinde berücksichtigt.

8. Stromversorgung:

Die Stromversorgung kann durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt werden.

9. Bodenordnungsmaßnahmen:

Das Plangebiet befindet sich bis auf wenige Grundstücke im Besitz der Gemeinde. Das Umlegungsverfahren ist im wesentlichen abgeschlossen.

10. Denkmalschutz:

Denkmalswerte oberirdischer oder unterirdischer Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:
Bei Bodeneingriffen innerhlab des Plangebiets 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.: 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW).

11. Erschließungskosten

Verkehrsanlagen	1.790.000,-- DM
Entwässerungsanlagen	1.510.000,-- DM
Regenklärbecken 2	340.500,-- DM
Regenklärbecken 3	536.000,-- DM
Regenklärbecken 4	457.000,-- DM
Wasserleitung (in der Erschließungsstraße)	211.000,-- DM
Hochbehälter	3.480.000,-- DM
Gesamtkosten einschl. MWSt.	8.324.500,-- DM

Der Gemeindedirektor

Im Auftrag