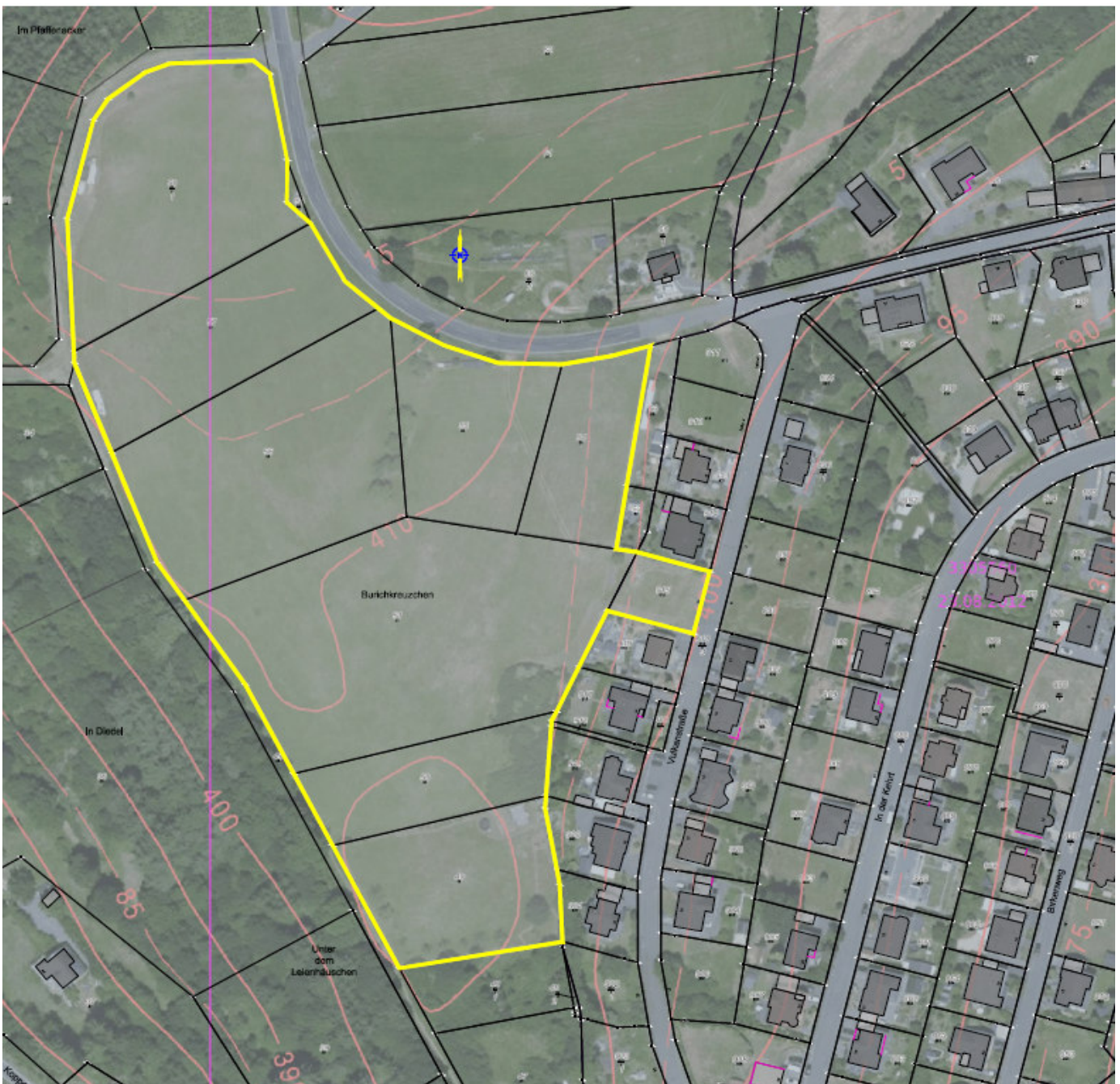


## Begründung zur Offenlage eines möglichen Neubaugebietes

### „Am Burischskreuzchen“ in Birresborn



## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Birresborn beabsichtigt, mit der Entwicklung des Neubaugebietes „Am Burischskreuzchen“ die städtebauliche Entwicklung gezielt fortzuführen und den bestehenden und zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Hierzu wurde in den vergangenen Jahren durch die *Birresbornbaut GbR* in Zusammenarbeit mit der Ortsgemeinde Birresborn sowie der Verbandsgemeindeverwaltung Gerolstein eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde das Gebiet vermessen, erste Planzeichnungen erstellt, Gespräche mit den Eigentümern der betroffenen Flächen geführt, sowie eine Kostenkalkulation erstellt.

Zusätzlich wurden bereits notwendige und elementare Themen wie beispielsweise Zufahrtsregelungen und Straßenführung, Wasser und Abwasser, Energie und Naturschutz beleuchtet und mit den beteiligten Trägern besprochen.

Die Offenlage stellt nun einen wesentlichen Verfahrensschritt dar, der der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Schaffung von weiterer Planungssicherheit dient.

Ziel der Planung ist es insbesondere, die Wohnbedürfnisse der örtlichen und heranwachsenden Bevölkerung zu erfüllen, zusätzlichen Zuzug zu ermöglichen, die Abwanderung junger Familien zu verhindern sowie eine nachhaltige und zukunftsorientierte Ortsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Vereinsleben) sicherzustellen.

Darüber hinaus soll einer negativen demografischen Entwicklung aktiv entgegengewirkt werden.

## **2. Bedarf an Wohnbauflächen**

In Birresborn besteht laut Machbarkeitsstudie eine konkrete Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere im Bereich des Einfamilienhausbaus.

Dem gegenüber steht ein nur geringes Angebot an attraktiven und verfügbaren Bauflächen. Dies wurde durch eine kürzlich durchgeführte Abfrage der Verbandsgemeindeverwaltung bei Eigentümern unbebauter Grundstücke bestätigt.

Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale reichen nicht aus, um den aktuellen und zukünftigen Bedarf vollständig zu decken.

Die Entwicklung des Gebietes „Am Burisch Kreuzchen“ stellt daher – vorbehaltlich der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit – eine notwendige Ergänzung des Wohnraumangebotes in Birresborn dar.

## **3. Städtebauliche Einordnung**

Das Plangebiet „Am Burisch Kreuzchen“ weist eine städtebaulich geeignete Lage auf. Eine unmittelbare Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen entlang der Vulkanstraße ist möglich.

Dies führt zu einer sinnvollen Erweiterung der bestehenden Bebauung, ohne eine zusätzliche Zersiedelung der freien Landschaft zu verursachen.

Zudem ermöglicht die topografische Beschaffenheit des Geländes mit vergleichsweise geringem baulichen Aufwand die Schaffung moderner, ebener und gut nutzbarer Baugrundstücke in verschiedenen Größenordnungen.

#### **4. Erschließung und Infrastruktur**

Die Fläche „Am Burisch Kreuzchen“ bietet günstige Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erschließung.

Eine Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz (K77 in Richtung Budesheim sowie die Vulkanstraße) ist grundsätzlich möglich.

Auch hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie) bestehen durch vorhandene bzw. erweiterbare Netze gute Voraussetzungen.

Hier würde bei Umsetzung in Zusammenarbeit mit den Verbandsgemeindewerken und der SGD Nord ein gesondertes Konzept erstellt, um speziell das sensible Thema Entwässerung zu lösen.

Darüber hinaus sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung erreichbar, was die Attraktivität steigert.

#### **5. Umwelt- und Landschaftsaspekte**

Im Falle einer Umsetzung werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der weiteren Planung umfassend berücksichtigt.

Vorhandene Grünstrukturen und Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Ergänzend sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ziel ist eine landschaftsverträgliche Integration des Baugebietes sowie eine möglichst schonende Inanspruchnahme der bestehenden Flächen.