GEMEINDE BURBACH
Bauamt - Planung
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4A "An der Burg", 1. qualifizierte Änderung und Erweiterung der 3. Änderung (Neuordnung Ortsmitte Burbach) Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

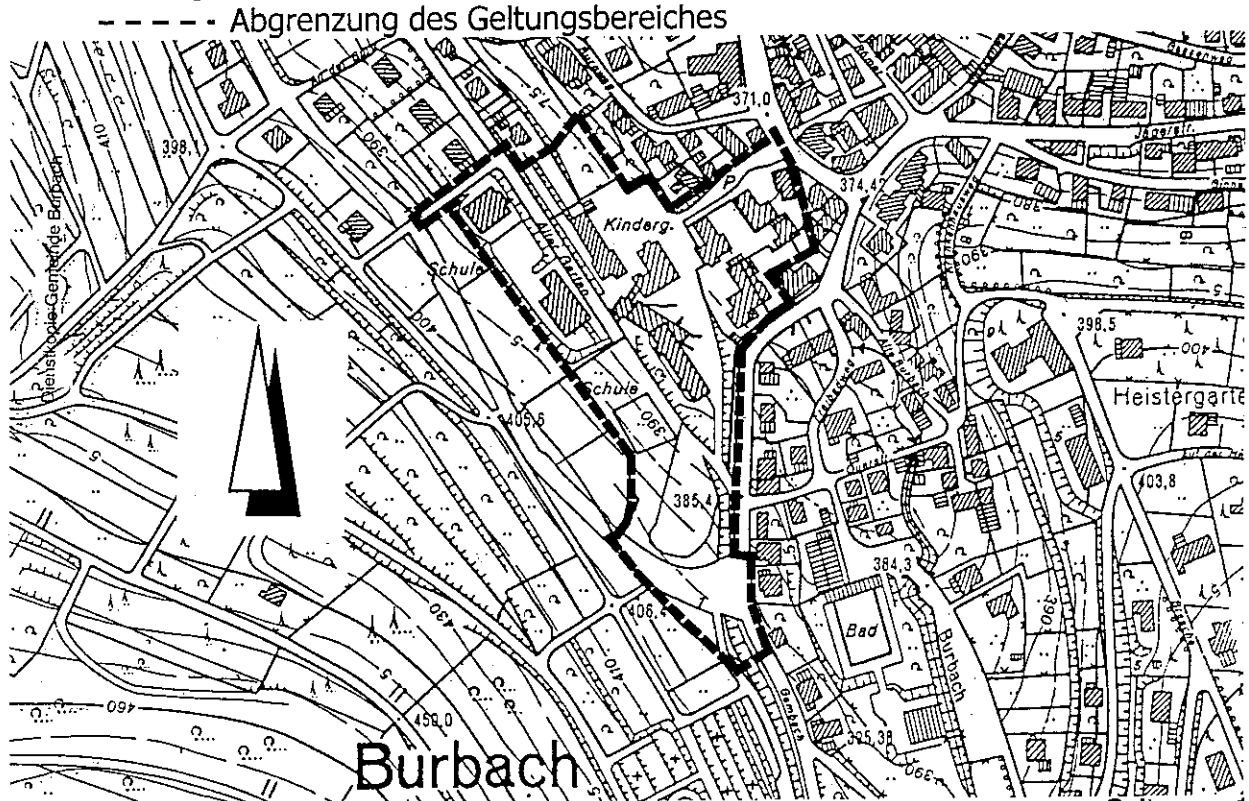
Dienstkopie Gemeinde Burbach

1.0 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



3.0 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Das Ortszentrum von Burbach steht vor einem entscheidenden strukturellen und technischen Umbau. Durch die Einweihung der erst kürzlich fertiggestellten überdachten Einkaufszone "Römerpassage" und durch die derzeit laufenden Rück- und Umbaumaßnahmen der Haupterschließungsachse des Ortskerns von Burbach, der "Nassauischen Straße", sind die Grundsteine für eine bedeutende nachhaltige städtebauliche Attraktivierung und wirtschaftliche Stärkung des Ortskerns von Burbach gelegt worden.
Gegenüber der "Römerpassage" auf der anderen Straßenseite der "Nassauischen Straße" befindet sich der ursprüngliche Einkaufsbereich. Neben einem Vollsortimenter und anderen Geschäften für den örtlichen Bedarf sind hier kleingastronomische Betriebe angesiedelt, sowie die für Burbach größten öffentlichen Einrichtungen; wie das sogenannte "Bürgerhaus", die Grundschule Burbach mit einem inzwischen zu eingeschränktem Freiflächenangebot, der sanierungsbedürftige, 4-zügige Kindergarten Burbach (ohne Gruppennebenräume und ohne Mehrzweckraum), die vom Platzangebot seit Jahren nicht mehr ausreichende und ebenfalls erheblich sanierungsbedürftige Turnhalle Burbach "Alter Garten", die Sozialstation des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) Burbach, das auch eine Expansion anstrebt sowie das "alte" inzwischen seit Jahren leerstehende sehr marode Feuerwehrgerätehaus.

Neben den ohnehin anstehenden Expansionsbedürfnissen und erforderlichen Sanierungsmaßnahmen dieser Einrichtungen beschäftigt die Gemeinde Burbach seit dem Neubau des außerhalb des Ortskerns im Bereich der sogenannten "Leimekaute" an der neuen Burbacher Ortsumgehungsstraße befindlichen Feuerwehrgerätehauses das Problem der Neu- bzw. Umnutzung des besagten "alten" Feuerwehrgerätehauses.

Inzwischen hat sich neben diversen anderen ansiedlungswilligen Unternehmen, die jedoch die gemeindlichen Interessen der angestrebten wirtschaftlichen und städtebaulichen Stärkung des Einkaufsbereichs in Burbach eher konterkarierten, ein Investor gefunden, der das "alte" Feuerwehrsgerätehaus, die vom Parkplatz aus gesehene dahinterliegende Turnhalle und Sozialstation, sowie den darüberliegenden Kindergarten durch den Neubau eines Einkaufskomplexes ersetzen will. Das Gebäude wird den in der Ortsmitte bisher existierenden Vollsortimenter aufnehmen und darüberhinaus hierfür zusätzlich benötigte Verkaufsflächen zur Verfügung stellen, so dass eine maximale Verkaufsfläche von 3000m² entsteht. Daneben, im gleichen Gebäude, wird ein Discounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² untergebracht. Begünstigt wird die bauliche Situation durch die bestehenden topographischen Eigenschaften des Geländes. Der geplante Einkaufskomplex (Vollsortimenter und Discounter) wird so in das Gelände "eingeschoben", dass lediglich die parkplatzzugewandte Fassade sichtbar bleibt und so eine vom bestehenden und zu vergrößernden Parkplatz (plus 150 Stellplätze) ebenerdige Erschließung der Märkte gewährleistet wird.
Das zukünftige Dach des Gebäudes bietet somit ausreichend Platz für die geplante Neuerrichtung der zu klein gewordenen und sanierungsbedürftigen Turnhalle Burbach "Alter Garten" sowie für die Kompensation des mangelnden

Freiflächenangebotes der Grundschule Burbach und für ca. 40 zusätzliche Parkplätze.
In dem im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 A "An der Burg", 3. Änderung als Festplatz ausgewiesenen Bereich in Höhe des Kreuzungsbereiches der Straßen "An der Burg" / "Gambach" ist der Neubau des Kindergartens einschließlich der erforderlichen Expansion geplant. Die ursprünglich auf der Dachfläche vorgesehene Neuerrichtung der DRK Station wird im Bereich der Ortsumgehung Burbach, "Leimekaute", erfolgen. Die durch die Verlegung des Vollsortimenters zur Disposition stehenden Räumlichkeiten bzw. Freiflächen (insgesamt ca. 1000m²) werden sich voraussichtlich ein Schuhmarkt und ein Textilmarkt teilen.

Diese sehr umfangreiche Neuordnung des sensiblen Funktionsgeflechts im Kernbereich Burbach und die damit absehbar einzige Möglichkeit in kürzester Zeit allen angesprochenen Wünschen Rechnung tragen zu können, erfordert die angestrebte, planungsrechtliche Flächenneuordnung.

In der Sitzung des Rates am 03.07.2001 wurden die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes im Bereich "Leimekaute" / "Mühlenwiese" dahingehend gefasst, dass die bisherige Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes in diesem Bereich planungsrechtlich unterbunden wird. Durch die Änderung bzw. Aufhebung der im Bebauungsplan Nr. 29 "Leimekaute" / "Mühlenwiese" bis dato festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandels sowie der unmittelbar angrenzenden als Kerngebiet festgesetzten Fläche wird die wirtschaftliche Stärkung und Einzelhandelskonzentration im Burbacher Kernbereich ausdrücklich dokumentiert und eine sonst gegebenenfalls entstehende Konkurrenzsituation zwischen Ortsmitte und "Leimekaute" unterbunden.
Vom Erlass einer Veränderungssperre wurde in diesem Zusammenhang mit den o.g. Aufstellungsbeschlüssen abgesehen, da sich einerseits die o.g. Flächen im Eigentum der Gemeinde Burbach befinden und andererseits die Voraussetzung für den Erlaß (eine konkrete Planungsabsicht bzw. Nutzungsabsicht für diesen Bereich) noch nicht vorliegt.

4.0 Bauleitplanverfahren

Am 15.12.2000 wurde der Antrag auf Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Abs. 1 LPLG für die 33. Flächennutzungsplanänderung zur 1.qualifizierten Änderung und Erweiterung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A "An der Burg" (Neuordnung Ortsmitte Burbach), Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt und mit Verfügung vom 16.03.2001 mit der Auflage die Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel im Bereich "Leimekaute" zurückzunehmen von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt. Das Verfahren zur 33. Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Verfahren der 1. qualifizierten Änderung und Erweiterung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A "An der Burg" (Neuordnung Ortsmitte Burbach), Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach durchgeführt. Nach Genehmigung der

Flächennutzungsplanänderung bedarf es keiner Genehmigung der Bebauungsplanänderung mehr, da diese aus der genehmigten Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird.

In der Sitzung des Rates am 05.09.2000 fasste der Rat der Gemeinde Burbach die jeweiligen erforderlichen Beschlüsse zur Einleitung der 33. Flächennutzungsplanänderung und zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes: den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB, den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die o.g. Beschlüsse sowie Ort und Zeit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach Nr.5 "burbach aktuell - Gemeinde Nachrichten" am 09.03.2001 veröffentlicht. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienstzeiten vom 19.03.2001 bis 18.04.2001. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 13.02.2001 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 18.04.2001 angeschrieben.
In der Sitzung des Rates am 03.07.2001 erfolgte die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und während der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen gemäß 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach "burbach aktuell - Gemeinde Nachrichten" Nr. 15 am 27.07.2001 bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 06.08.2001 bis 05.09.2001 im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden an der 1. öffentlichen Auslegung am 03.08.2001 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 05.09.2001 beteiligt. In der Sitzung des Rates am 11.12.2001 erfolgte die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung seitens der Bürger und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen, sowie der Satzungsbeschluss gemäss §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB zum o.g. Bauleitplanverfahren. Die Begündung wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

5.0 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141).

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (Bau ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 590)

6.0 Übergeordnete Planvorgaben

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der nördliche und südliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "Wohnbaufläche " dargestellt. Der östliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist als "gemischte Baufläche" und der westliche Teilbereich, sowie der zentrale Teilbereich des Geltungsbereiches ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt.

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 4A "An der Burg (3. Änderung)", Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 28.07.1995.

7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Änderungsgebiet liegt in der Gemarkung Burbach, Flur 8 und Flur 9 im Ortskern von Burbach. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch Bebauung des "Burgweges" und durch die "Nassauische Straße" und deren Bebauung, im Osten durch die Straße "Gambach", im Süden durch die Straße "An der Burg" und deren Bebauung und im Westen durch angrenzende Wohnbebauung. Der Bereich umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Flur 8, Flurstücke 66, 72, 73, 426, 611, 612, 617, 623, 657, 658, 659, 660, 661, 669, 670, 727, 728, 742, 761, 762, 763

Gemarkung Flur 9, Flurstücke 26 und 117

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha

8.0 Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das westliche und östliche Teilgebiet des Geltungsbereiches wird insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung im östlichen Bereich und der geplanten unterschiedlichen Nutzungen im westlichen Bereich (großflächiger Einzelhandel: Vollsortimenter und Discounter im Erdgeschoß und neue Turnhalle auf der Dachfläche; siehe hierzu auch Punkt 3.0 der Begründung) gemäß § 7 BauNVO als "Kerngebiet" festgesetzt. Auf die Festsetzungen von "Sonderbaufläche" und maximalen Verkaufsflächen (einschließlich Sortimentslisten) für den geplanten großflächigen Einzelhandel kann nach letzten Abstimmungsgesprächen mit der Bezirksregierung Arnsberg aufgrund der mit dieser Planung beabsichtigten Stärkung des Kernortes Burbach verzichtet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung bereits vorhandener Wohnungen und zur Wahrung dieser Nutzungsmöglichkeit im Plangebiet sowie auch mit Blick auf die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung (z. B. Römerpassage), die ebenfalls in den Obergeschossen teilweise Wohnungen aufweist, werden im geplanten "Kerngebiet" auch Wohnungen ab einschließlich erstem Obergeschoß für zulässig erklärt. Die nach §7 Abs.3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden entsprechend der Baunutzungsverordnung für ausnahmsweise zulässig erklärt. Ferner werden Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt, da gerade durch das zu erwartende erhöhte nächtliche Verkehrsaufkommen eine erhebliche Lärmbeeinträchtigung der vorhandenen Wohnungen und der unmittelbar an den Geltungsbereich im Norden und Westen angrenzenden Wohnbebauung nicht auszuschließen ist. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Möglichkeit einer Etablierung von Vergnügungsstätten bestehen im Industriepark Burbach.
Der Bereich der Grundschule Burbach wird unverändert zum derzeit geltenden Planungsrecht als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt. Die südlich angrenzende momentan noch als Festplatz genutzte Fläche wird ebenfalls als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt, um hier die planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuerrichtung des Kindergartens (siehe Punkt 3.0 der Begründung) zu schaffen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß dem nach § 17 Bau NVO für Kerngebiete zulässigen Maß mit 1,0 festgesetzt. Für den Bereich der Grundschule Burbach wird unverändert zur Ursprungsplanung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zur Wahrung der bereits vorhandenen ortsadäquaten Gebäudehöhen werden diese im Bebauungsplan entsprechend als Maximalhöhe bezogen auf Normal Null festgesetzt.

8.3 Bauweise

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird aufgrund der bereits vorhandenen unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen im Geltungsbereich verzichtet.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der "überbaubaren Grundstücksflächen" orientiert sich einerseits maßgeblich an der bereits vorhandenen Bebauung (östlicher Teilbereich) und andererseits an der Neuplanung (siehe Punkt 3.0 der Begründung) im nordwestlichen Bereich.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da einerseits das geplante Vorhaben und insbesondere seine Gestaltung (siehe Punkt 3.0 der Begründung) in enger Abstimmung mit der Gemeinde Burbach erfolgt und andererseits für den Planbereich derzeit auch keine gestalterischen Vorgaben existieren.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Da durch die Neuplanung des Geschäftsbereiches von Burbach mit einem nicht ganz unerheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage -begrenzte Auswahl TÖB), welches die sich aus der Planung ergebenden verkehrlichen Konsequenzen aufzeigt und technische Lösungen darlegt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Haupterschließungsachse von Burbach, der "Nassauischen Straße" und über die zur Ortschaft Lippe führende Landstraße (L 723) "Gambach". Das sich aus der Neuplanung für den Knotenpunkt "Nassauische Straße"/"Jägerstraße"/"Gambach" ergebende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen des o.g. Verkehrsgutachtens mit untersucht. Dieser Kontenpunkt ist bereits aufgrund der verkehrsgutachterlichen Untersuchung als Minikreisverkehrsplatz in Abstimmung mit den beteiligten Behörden im Rahmen der derzeit laufenden Umbaumaßnahme "Nassauische Straße" ausgebildet worden

9.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Haupterschließung sowohl des bereits bestehenden Einkaufsbereiches (Gebäude "Marktplatz" Nr. 1 bis Nr. 7 als auch des geplanten neuen Einkaufszentrums (Vollsortimenter und Discounter) im Bereich der derzeit noch bestehenden Turnhalle, des "alten"

Feuerwehrgerätehauses, des Kindergartens und der Sozialstation erfolgt über die von der "Nassauischen Straße" südwestlich abzweigende bereits bestehende Straße "Marktplatz". Um der durch das o.g. Projekt bedingten Zunahme der Verkehrsfrequenz zu begegnen, wird die bisher vorhandene Parkplatzsenkrechtaufstellung im Bereich der Hausnummern 1 bis 7 der Straße "Marktplatz" aufgehoben, so daß eine Breite von mindestens 12 m für den erforderlichen Straßenausbau (Rechtsabbiegespur, Linksabbiegespur, Gegenfahrspur und beidseitiger Bürgersteig) zur Verfügung steht. Die Flächen vor dem Eingangsbereich des derzeitigen Vollsortimenters stehen für Stellplätze nach wie vor zur Verfügung. Eine Durchfahrtsmöglichkeit auf die Straße "Gambach" ist unverändert gegenüber der Ursprungsplanung nur für Lieferverkehr, Feuerwehr und Krankenfahrzeuge zulässig. Es war ursprünglich vorgesehen, in diesem Bereich neben der Straße "Marktplatz" eine zusätzliche Möglichkeit zum Verkehrsabfluß mit Hilfe einer Einbahnstraßenregelung zu schaffen (siehe Gutachten). Nach Aussage des als Anlage beigefügten Verkehrsgutachtens führt die Lösung zu keiner nennenswerten Entlastung. Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten neuen Kindergartens auf dem noch im derzeit gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Festplatz und der Turnhalle auf dem Dach des zukünftigen Einkaufszentrums erfolgt, begünstigt durch die topographischen Gegebenheiten, über den öffentlichen Parkplatz und Busbahnhof südlich des Gebäudes der Grundschule.
Der Anlieferungsverkehr des neuen Einkaufszentrums erfolgt über den geplanten Ausbau der genannten Straße "Marktplatz" und über den öffentlichen Parkplatz bzw. Busbahnhof mittels eines Aufzuges.

9.3 Ruhender Verkehr

Der durch den Neubau des Einkaufszentrums steigende Parkplatzbedarf für die Kunden wird durch Ausweisung neuer Parkplätze auf den Grundstücken Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstücke 72, 73, 66 und 426 sowie auf dem bereits bestehenden Parkplatz in Höhe der Grundschule, der seinerseits um ca. 40 Stellplätze auf dem Dach des Einkaufszentrums vergrößert wird, nachgewiesen. Weitere Parkplätze für die öffentlichen Einrichtungen stehen nach wie vor auch auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz östlich der Grundschule zur Verfügung. Ein detaillierter Nachweis der für die geplanten Neubauten erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

9.4 Sonstige verkehrliche Belange

Beim Ausbau des Knotenpunktes "Marktplatz"/"Nassauische Straße" ist im Bereich der Straße "Marktplatz" ein beidseitiger Fußweg vorgesehen, um der fußläufigen Verbindung zwischen dem bestehenden Geschäftszentrum "Römerpassage" und dem neu geplanten Einkaufszentrum gerecht zu werden. Ferner ist geplant, die Ebene Busbahnhof / "Alter Garten"/ Turnhalle / Schulhoferweiterung mit Hilfe einer vertikalen Erschließung mit dem Eingangsniveau der neuen Märkte zu verbinden. Bisher besteht diese

Erreichbarkeit nur über einen Umweg über das Gelände der Grundschule bzw. über den "Burgweg".

10.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland.

Im Zuge der o.g. Planung ist vorgesehen, alle im Bereich des Fußweges "Alter Garten" befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vor Einleitung der Abrißarbeiten (siehe auch Punkt 3.0 der Begründung) in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz vor dem jetzigen "alten" Feuerwehr-Gerätehauses) zu verlegen. Entsprechende Leitungsrechte in den privaten Grundstücksflächen nordwestlich der Grundschule und östlich vom derzeit noch bestehenden DRK-Heim sind in der o.g. Bebauungsplanänderung festgesetzt. Abstimmungsgespräche finden bereits mit den entsprechenden Versorgungsträgern statt.

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung für das geplante Einkaufszentrum einschließlich des auf der Dachfläche geplanten Kindergartens und der Sozialstation soll im Trennsystem erfolgen.
Die Schmutzwasserentsorgung des übrigen Areals erfolgt im vorhandenen Mischsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal. Bezüglich der notwendigen Verlegung vorhandener Leitungen und der erforderlichen Leitungsrechte wird auf Punkt 10.0 der Begründung verwiesen.

11.2 Niederschlagswasser

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen des neuen Einkaufszentrums für den Vollsortimenter und Discounter im Bereich des jetzigen "alten" Feuerwehrgerätehauses und der Turnhalle "Alter Garten" sind erhebliche verkehrstechnische und tiefbautechnische Maßnahmen u.a. zur Herstellung entsprechender Parkplatzflächen und zum Ausbau der Zu- bzw. Abfahrtsbereiche erforderlich (siehe auch Punkt 3.0), so daß hier die technischen und wirtschaftliche Voraussetzungen gegeben sind, für diesen Bereich (Einkaufszentrum und der auf der Dachfläche geplante Kindergarten) Trennsystem vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll dem im Nordosten des Plangebietes verlaufenden "Burbach" zugeführt werden.

Nach Prüfung hat sich ergeben, daß der für den übrigen Änderungsbereich zusätzliche (technische) und wirtschaftliche Aufwand zur Herstellung eines

Trennsystemes - verglichen mit einem Mischsystem - gemessen am geplanten Vorhaben zu groß ist. Hiermit werden die Voraussetzungen zur Anwendung des Absatzes 4 des § 51 a LWG NRW erfüllt.

Bezüglich der notwendigen Verlegung vorhandener Leitungen und der erforderlichen Leitungsrechte wird auf Punkt 10.0 der Begründung verwiesen.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch das Rheinisch Westfälische Elektrizitätswerk Siegerland. Die erforderlichen Kapazitäten stehen zur Verfügung. Bezüglich der notwendigen Verlegung vorhandener Leitungen und der erforderlichen Leitungsrechte wird auf Punkt 10.0 der Begründung verwiesen.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE Gas AG. Bezüglich der notwendigen Verlegung der vorhandenen Leitungen und der erforderlichen Leitungsrechte wird auf Punkt 10.0 der Begründung verwiesen. Abstimmungsgespräche finden bereits derzeit schon mit den entsprechenden Versorgungsträgern statt.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch das geplante Änderungsverfahren werden hauptsächlich bereits bebaute und versiegelte Flächen zur Nutzungsänderung neu geordnet (siehe auch Punkt 3.0). Unbeplante Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB wie "Flächen für die Landwirtschaft" oder "Flächen für Wald" oder andere schützenswerte Naturräume werden durch dieses Verfahren nicht überplant. Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde nach dem Bewertungsmodell der Gemeinde Burbach vorgenommen (siehe Anlage).

Ausgangszustand des Plangebietes/Bestehendes Planungsrecht:
Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Burbach und gehört zum Kernbereich der Ortschaft. Bei der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde nach § 1 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) das vorhandene Planungsrecht zu Grunde gelegt. Nach dem bestehenden Planungsrecht sind im Plangebiet überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Straßenflächen, Straßenbegleitgrün (Böschungen) und eine Spielplatzfläche für den Kindergarten festgesetzt. Zum weitaus größten Teil ist das Plangebiet bereits bebaut bzw. versiegelt.

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft:
Für das Landschaftsbild hat die Änderung des Planungsrechtes keine besonderen Auswirkungen, da die geplante Umgestaltung des Bereichs sich an der Bebauung der Umgebung orientiert.

Bei der Neuordnung der Ortsmitte ist für die Beurteilung des Eingriffs in die Natur vor allem die Überplanung der vorhandenen Freiflächen und Bäume rund um den jetzigen Kindergarten von Bedeutung. Durch die Neuplanung des Kindergartens auf dem Festplatz kann die für diese Einrichtung erforderliche Freifläche durch eine entsprechende Gestaltung um 2 Punkte auf 3 Punkte aufgewertet werden. Die zukünftigen Parkplatzflächen und die Fortsetzung der Straße "Alter Garten" mit Öko-Pflaster stellen weitere Maßnahmen dar, mit denen u.a. das Defizit ausgeglichen wird. Ferner werden im Parkplatzbereich mindestens 10 einheimische Laubbäume neu gepflanzt.
Die dargestellten gestalterischen Maßnahmen bzw. Anpflanzungen wurden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, ihre Umsetzung ist jedoch dadurch gesichert, dass die Maßnahmen zum größten Teil auf gemeindeeigenen Grundstücken durchgeführt werden und die Gemeinde an dem gesamten Planvorhaben beteiligt ist.
Bei der Bilanzierung kann so ein Ausgleich von 99 % erreicht werden (siehe Anlage)

14.2 Nach §62 LGNRW geschützte Biotope

Nach §62 Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen geschützte Biotope liegen nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Verwaltung nicht vor.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen im Plangebiet, soweit erforderlich, fanden bereits derzeit im Vorfeld der Bauleitplanungen mit allen beteiligten Grundstückseigentümern statt, insbesondere schon mit Blick auf die komplexe Planung der Umnutzung und Verlagerungen von öffentlichen und privaten Flächen sowie die Nutzung gemeinsamer Parkplatzflächen und anderer öffentlicher Räume.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber

auch Veränderungen oder Verfärbungen von 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 (Telefon Nummer: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Plan

Planwerk, Festsetzungen, sowie weitere planungsrelevante Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

Burbach, den 04.03.2002
Der Bürgermeister
i.A.

Feigs

Anlage(n): Ökologische Bilanzierung (Tabellen und Karten)

Eingriffsbilanzierung

Bebauungsplan Nr. 4 A "An der Burg" , 1. qualifizierte Änderung und Erweiterung der 3. Änderung (Neuordnung Ortsmitte Burbach) Gemeinde Burbach

Gesamtgröße: 28.008 m² **Datum: 21.02.2002**

A. Ausgangszustand des Plangebietes / Bestehendes Planungsrecht

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp.5 + Sp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4 x Sp 7)
1.	1.	Straßenflächen	8.136	1	-1	0	0
2.	1.	Überbaubare bzw. überbaute Flächen (GRZ 0,4)	3.206	1	-1	0	0
3.	11.	Nicht überbaubare Flächen	4.809	3	-1	2	9.618
4.	1.	Flächen mit Planungsrecht nach § 34	6.631	1	-1	0	0
5.	2.	Festplatz	2.255	2	-1	1	2.255
6.	10.	Böschungen (tlw. mit Gehölzbestand)	2.222	3	+1	4	8.888
7.	13.	Freifläche Kindergarten	749	3	0	3	2.247
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**23.008**

B. Zustand des Plangebietes gemäß Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop - typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-Flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Straßenflächen	7.379	1	-1	0	0
B.	1.	Überbaubare Flächen (GRZ 1,0)	9.124	1	-1	0	0
C.	1.	Überbaubare Flächen (GRZ 0,4)	1.444	1	-1	0	0
D.	11.	Nicht überbaubare Flächen	2.166	3	-1	2	4.332
E.	2.	Weg	360	2	-1	1	360
F.	2.	Parkplatzfläche (versickerungs-fähig)	3.000	2	0	2	6.000
G.	10.	Böschungen	1.377	3	+1	4	5.508
H.	13.	Freifläche Kindergarten	2.263	3	0	3	6.789
I.	1.	Grundfläche Kindergarten	840	1	-1	0	0
J.	1.	Fläche für Versorgungs-anlagen	55	1	-1	0	0
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**22.989**

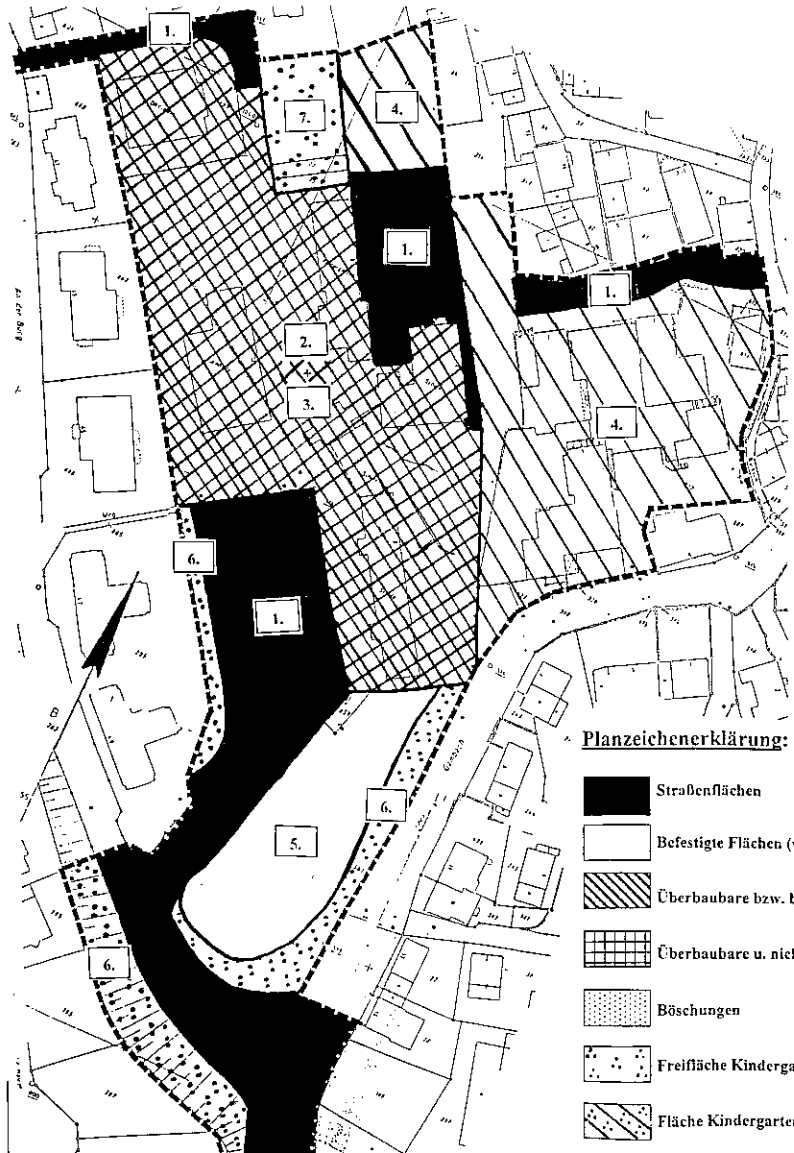
C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**- 19**
Ausgleich in %	**99,9**

Plangebiet:
Bebauungsplan Nr. 4 A "An der Burg", 1. qualifizierte Änderung u. Erweiterung der 3. Änderung (Neuordnung Ortsmitte Burbach)

Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

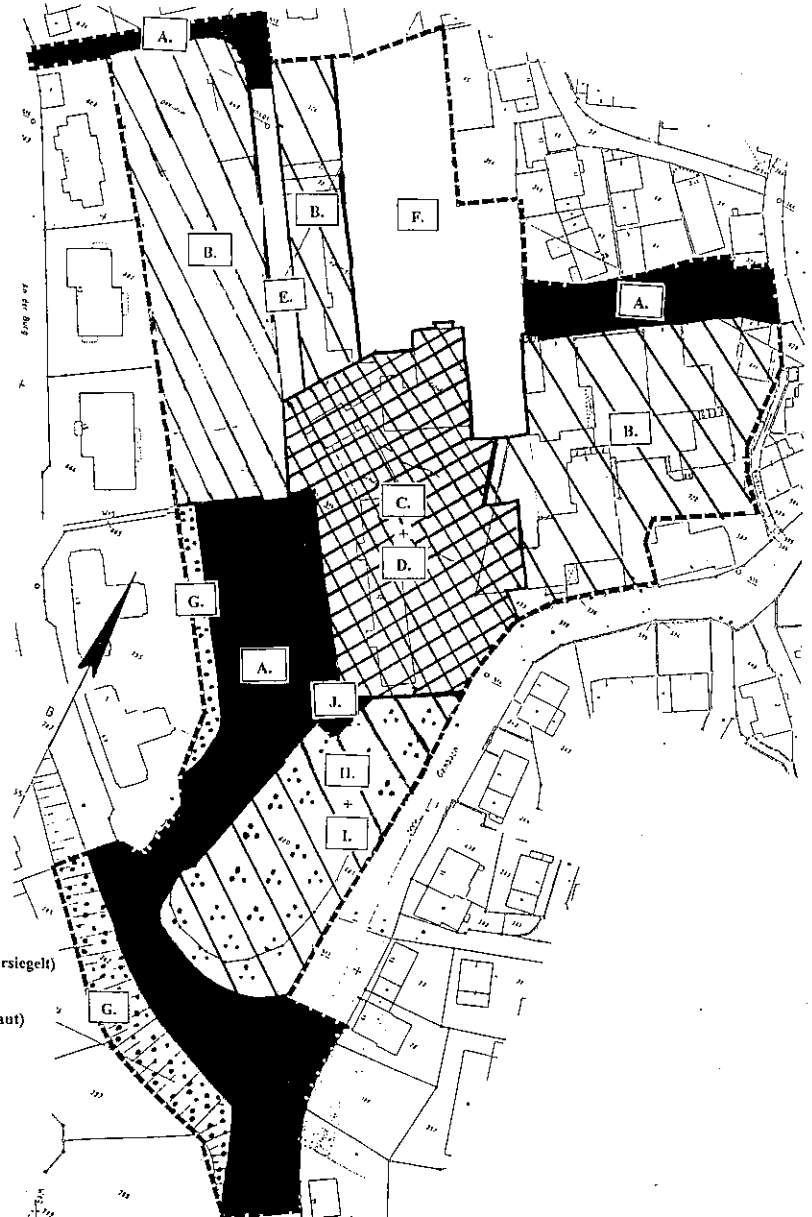
A. Ausgangszustand des Plangebietes / Bestehendes Planungsrecht



Planzeichenerklärung:

- Straßenflächen
- Befestigte Flächen (versickerungsfähig)
- Überbaubare bzw. bereits bebaute Flächen (vollständig versiegelt)
- Überbaubare u. nicht überbaubare Flächen (zu 40 % bebaut)
- Böschungen
- Freifläche Kindergarten (Bestand)
- Fläche Kindergarten (Gebäude u. Freifläche)

B. Zustand gemäß der Planung



Erläuterungen zu einzelnen Flächen:

A. Ausgangszustand

zu 3. "Nicht überbaubare Grundstücksflächen"- Bewertung mit 2 Punkten:
Die nicht bebauten Flächen im Bereich der Grundschule und der Turnhalle sind zu einem sehr großen Teil versiegelt. Bei den verbleibenden Grünflächen handelt es sich überwiegend um intensiv gepflegte Rasenflächen.

zu 4. "Überbaubare Flächen mit Planungsrecht nach § 34" - Bewertung mit 0 Punkten:
Der nach § 34 BauGB festgesetzte Innenbereich ist von der Art der baulichen Nutzung her als Kerngebiet einzustufen. Somit ist hier gemäß § 17 Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 1,0 zu Grunde zulegen. Ein Großteil der Innenbereichsflächen im Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt.

B. Zustand des Plangebietes gemäß der Planung

zu F. "Parkplatzfläche (versickerungsfähig)" - Bewertung mit 2 Punkten:
Die Parkplatzfläche soll mit Öko-Pflaster befestigt werden, außerdem ist die Anpflanzung von mindestens 10 einheimischen Laubbäumen vorgesehen.