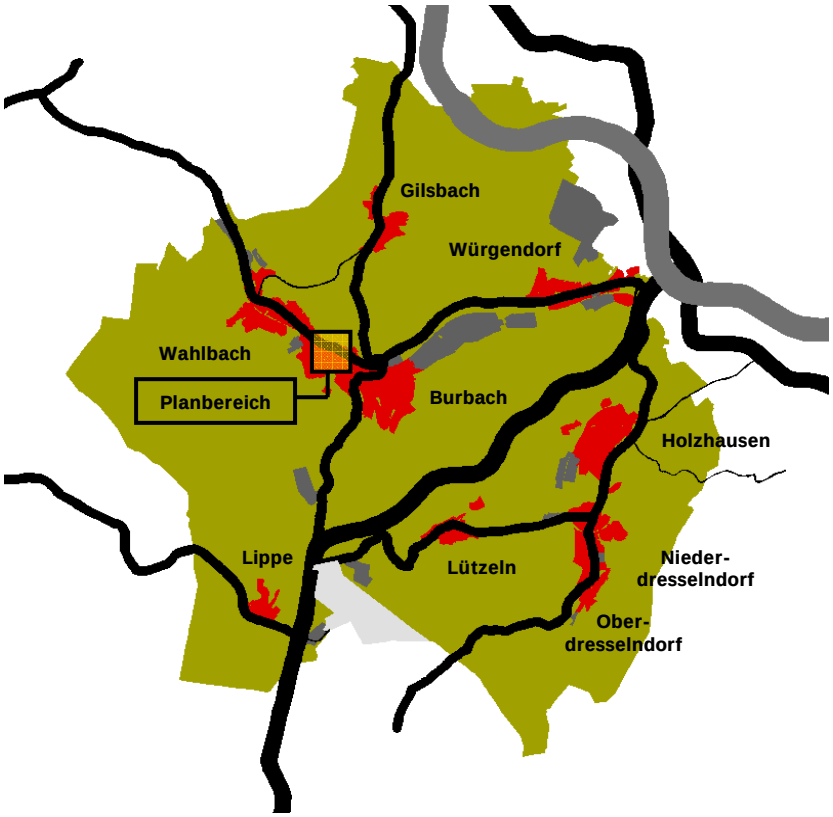


Begründung

Bebauungsplan Nr. 40 „Bahnhof“, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Planungshoheit:
Gemeinde Burbach
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Christian Feigs

Planungsbüro:
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Nina Späth

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 4

2.0 Bauleitplanverfahren 6

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 7
3.1 Lage und Abgrenzung 7
3.2 Größe und Gliederung 7
3.3 Lageplanübersicht 8

4.0 Baubestand 9

5.0 Plangrundlagen 10
5.1 Bestand 10
5.2 Planung 10
5.3 Plangrundlagenübersicht 11

6.0 Planinhalte 13
6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.3 Bauweise 14
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 15
6.5 Sonstige Festsetzungen 15
6.6 Örtliche Bauvorschriften 16

7.0 Immissionsschutz 16

8.0 Verkehrserschließung 17
8.1 Äußere Erschließung 17
8.2 Innere Erschließung 18
8.3 Erschließungsplanübersicht 19

9.0 Wasserversorgung 19
9.1 Trinkwasserversorgung 19
9.2 Löschwasserversorgung 19

10.0 Abwasserbeseitigung 20
10.1 Schmutzwasser 20
10.2 Niederschlagswasser 20

11.0 Stromversorgung 21

12.0 Gasversorgung 21

13.0 Telekommunikation 21

14.0 Natur und Landschaft 21

15.0 Bodenbewertung 22
15.1 Altlasten 22
15.2 Kampfmittel 23
15.3 Bergbau 23

16.0 Bodenordnung 23

17.0 Denkmalschutz 23

18.0 Quellenverzeichnis 26
18.1 Gesetzesgrundlagen 26
18.2 Plangrundlagen 27

19.0 Anlagen 28

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Versorgung der in der Gemeinde Burbach lebenden Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmittel wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt insbesondere über fünf Verkaufsstellen des institutionellen Einzelhandels sichergestellt, die ihre Standorte im Kernort Burbach (Rewe, Norma und Plus), im Ortsteil Holzhausen (Rewe) sowie im Ortsteil Niederdresselndorf (Norma) haben. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl und des Verkaufsflächenangebotes muss bei diesem Besatz ein gewisses Versorgungsdefizit insbesondere im Discount-Segment konstatiert werden (siehe hierzu Einzelhandelsgutachten BBE vom Juni 2006 und Einzelhandelsgutachten Planungsbüro Holger Fischer vom 12.08.2008).

Die Gemeinde Burbach hat sich vor diesem Hintergrund bereits in der Vergangenheit mit den Möglichkeiten der Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters beschäftigt. Die Planungen konnten jedoch zu keinem positiven Abschluss gebracht werden, da insbesondere der Planstandort „Leimekaute“ aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage u.a. seitens der Oberen Landesplanungsbehörde als kritisch betrachtet wurde.

Zeitgleich wurden Bestrebungen unternommen, das Umfeld des Bahnhofes im Kernort Burbach einer Aufwertung und städtebaulich angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Im Rahmen dieser Planungsüberlegungen wurde seitens der Fa. $Aldi_{Süd}$ die Absicht geäußert, am Bahnhof eine Discounterfiliale errichten und betreiben zu wollen, so dass sich die Ansiedlungsbemühungen für einen Discountmarkt einschließlich der notwendigen planungsrechtlichen Schritte auf diesen Bereich konzentrieren. Der Gemeinderat hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 16.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bahnhof“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer $Aldi_{Süd}$-Filiale mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m² geschaffen werden. Es handelt sich dabei um einen modernen Einzelhandelsbetrieb, der das vorhandene Einzelhandelsangebot in der Gemeinde ergänzt und abrundet. Durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Burbach in der Nassauischen Straße in einer fußläufigen Distanz zu den bestehenden Betrieben des institutionellen Einzelhandels wird sich die Ansiedlung deutlich positiv auf die innerstädtische Entwicklung auswirken. Darüber hinaus kann mit der Umsetzung der Planung ein städtebaulicher Missstand an einer ortsbildprägenden Ortseingangssituation behoben werden.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen, die zulässigen Sortimente und Verkaufsfläche werden entsprechend der Vorgaben der Oberen Landesplanungsbehörde eindeutig benannt (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 5.2 und 6.1).

Das Bauleitplanverfahren wird im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die Nachfolgenutzung einer innerörtlich gelegenen, bereits bebauten Fläche handelt und ein offensichtlicher städtebaulicher Missstand behoben werden kann. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha, wodurch die Größe der Grundfläche deutlich unterhalb der Grenze von 2,0 ha liegt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Hierzu sei insbesondere auf die Ergebnisse des landschaftspflegerischen Planungsbeitrags, der im Anhang dieser Begründung beigefügt ist, verwiesen. Dessen Inhalte stimmen im Wesentlichen mit den Anforderungen an eine Allgemeine Vorprüfung im Sinne § 3c UVPG, die für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens notwendig wird, überein. Da hierin festgestellt wurde, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit einer UVP. Im Übrigen wurde seitens der zuständigen Behörde eine UVP-Pflicht nicht festgestellt.

Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).

2.0 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Unter Anwendung der sich daraus ergebenden Möglichkeiten wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB verzichtet und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Verfahrens stand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
----	Aufstellungsbeschluss nach §2/1*(1)	16.09.2008	11.03.2009	_____	-----
_____	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(2)	_____	_____	_____	_____
_____	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(2)	_____	_____	_____	_____
----	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)	16.09.2008	11.03.2009	23.03.2009 – 24.04.2009__	23.06.2009
----	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)	16.09.2008	11.03.2009	23.03.2009 – 24.04.2009__	23.06.2009
----	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(4)	23.06.2009	15.07.2009	_____	_____
_____	Genehmigung*(5)	_____	_____	_____	_____

Hinweise:

*(1) Beschluss in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beim qualifizierten Verfahren oder in Verbindung mit § 13a BauGB beim beschleunigten Verfahren.

*(2) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB.

*(3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet beim qualifizierten Verfahren nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch die Auslegung von Umweltbericht und verfahrensbezogenen Stellungnahmen.

*(4) Die Begründung (sowie der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beim qualifizierten Verfahren) werden in gleicher Sitzung beschlossen.

*(5) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden sowie bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

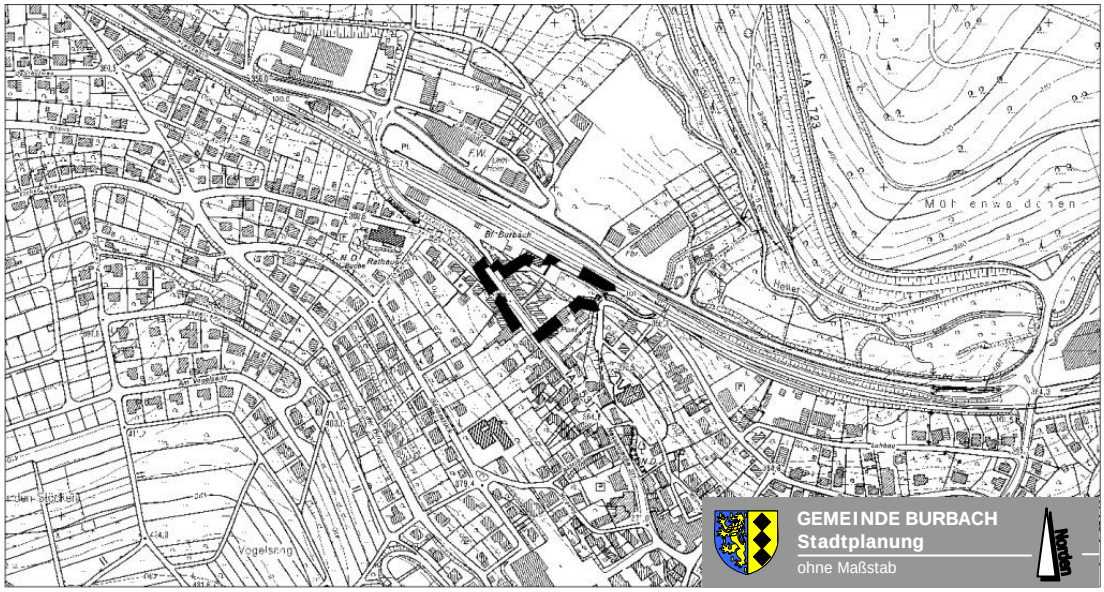
Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Burbach der Gemeinde Burbach, im Norden der bebauten Ortslage von Burbach. Das Plangebiet wird begrenzt von der jenseits der Nassauischen Straße gelegenen Bebauung im Südwesten, dem Bahnhofsweg im Nordwesten, den Gleisanlagen der Bahntrasse im Nordosten und dem ehemaligen Postgebäude sowie Grundstücken die sich im Eigentum der Telekom befinden im Südosten.

3.2 Größe und Gliederung

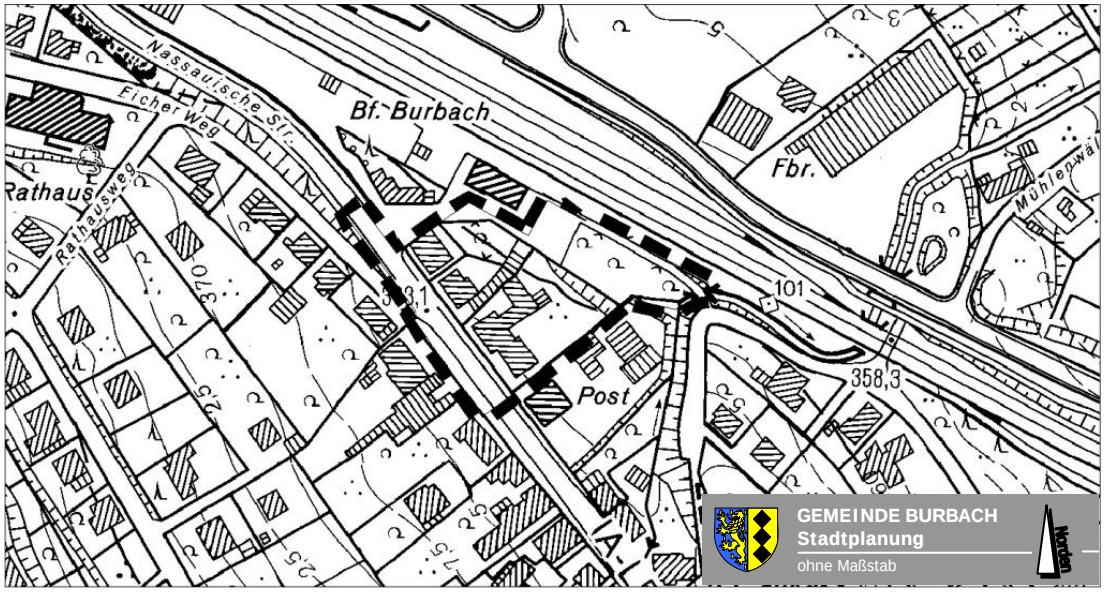
Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,6 ha, die sich entsprechend der Aufgliederung in der nachfolgenden Tabelle auf die unterschiedlichen Flächennutzungen verteilen.

Flächennutzung	**Flächengröße in m^2**
Sondergebiet	4.551
- überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet	1.863
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet	2.550
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Sondergebiet	138
Straßenverkehrsfläche	1.146
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	106
hier: Fuß- und Radweg	
Öffentliche Grünfläche	147
Gesamtfläche Plangebiet	**5.950**

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan - Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan – Auszug Luftbild 2007
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Bei dem vorliegend zu betrachtenden Planstandort handelt es sich um die Flächen Nassauische Straße 44 – 50 einschließlich der rückwärtig gelegenen Freiflächen in der Gemeinde Burbach. Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit mehreren Gebäuden bebaut, deren Entstehungsdatum im 19. Jh. bzw. 20 Jh. datiert. Zwei Gebäude (Nassausiche Straße 48-50) dienten bzw. dienen teilweise noch ausschließlich Wohnzwecken. Im historischen Teil des Anwesens Naussauische Straße 44 war im Erdgeschoss in der Vergangenheit ein Fischgeschäft ansässig, der Verkaufsraum steht jedoch leer, im Obergeschoss findet Wohnnutzung statt. Ein eingeschossiger Anbau, der augenscheinlich in den 1980er Jahren errichtet wurde, wurde als Bistro / Pub genutzt, jedoch auch diese Räume stehen für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Der Erhaltungszustand der Bausubstanz weist deutliche Mängel auf, was insbesondere darauf zurückzuführen ist, dass die Gebäude seit längerer Zeit keiner regelmäßigen Nutzung mehr unterliegen. Gleiches gilt auch für die Anwesen Nassausiche Straße 48-50. Für die Ortseingangssituation muss aufgrund dieses kritischen Zustandes der ortsbildprägenden Bebauung ein städtebaulicher Missstand konstatiert werden. Bezüglich des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Nassauische Straße 48 wird auf Punkt 17 der Begründung verwiesen.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das gesamte Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 als "Gemischte Baufläche" gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung
Für den gesamten Planbereich gilt derzeit die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB vom 16.10.1980.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung festzustellen, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein Antrag gemäß § 23 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg, Obere Landesplanungsbehörde, gestellt. Diese teilt mit Schreiben vom 03.09.2008 mit: „Gegen die beantragte Darstellung eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel) im Bereich des Bahnhofs (Nassausiche Straße) in einer max. Verkaufsfläche von 970 m² bestehen keine landesplanerischen Bedenken, sofern die beigefügte Sortimentsliste beachtet und diese Betandteil der bauleitplanerischen Festsetzungen wird.“
Da dieser Auflage im Bebauungsplan Rechnung getragen wird (Vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 6.1), ist die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

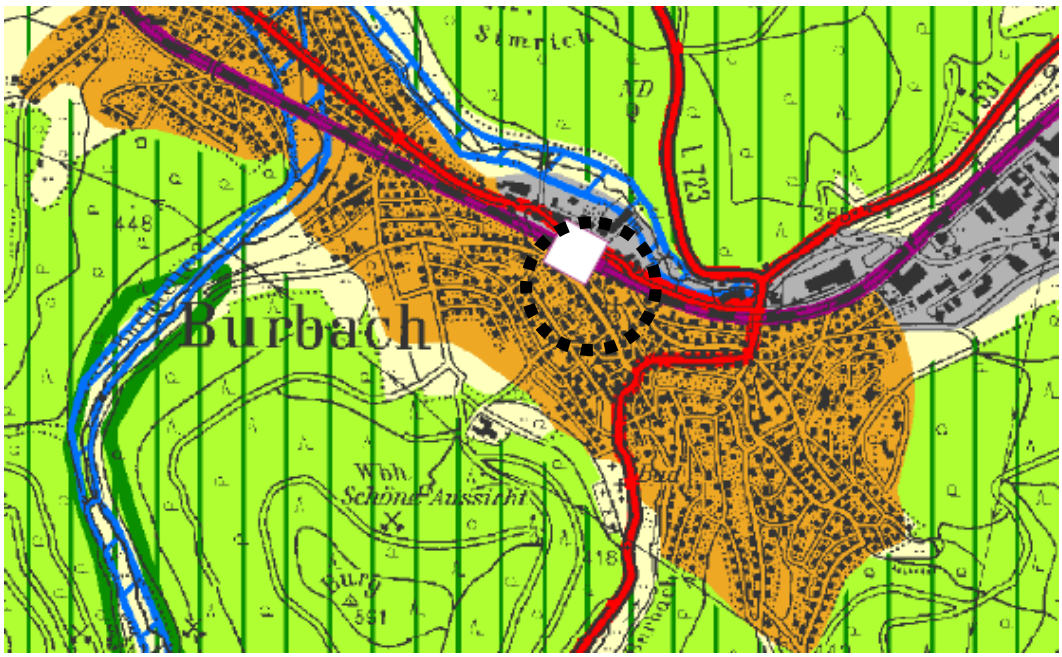
Vorbereitende Bauleitplanung

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Dieser ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt durch Ratsbeschluss zeitgleich zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

Verbindliche Bauleitplanung

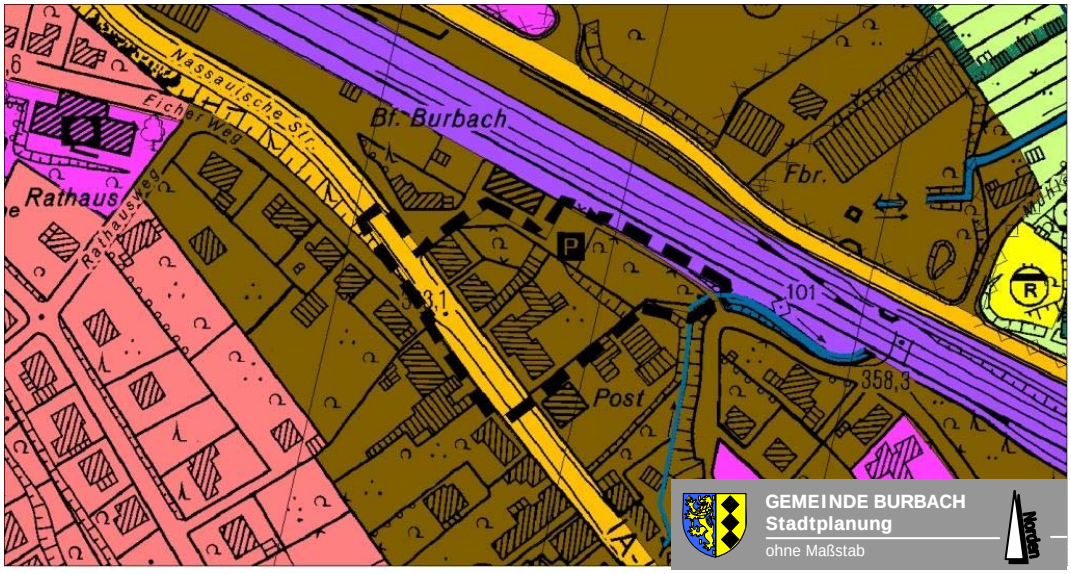
Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Umfeld des Bahnhofes, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Für weitergehende Ausführungen wird auf Punkt 1.0 der Begründung verwiesen.

5.3 Plangrundlagenübersicht



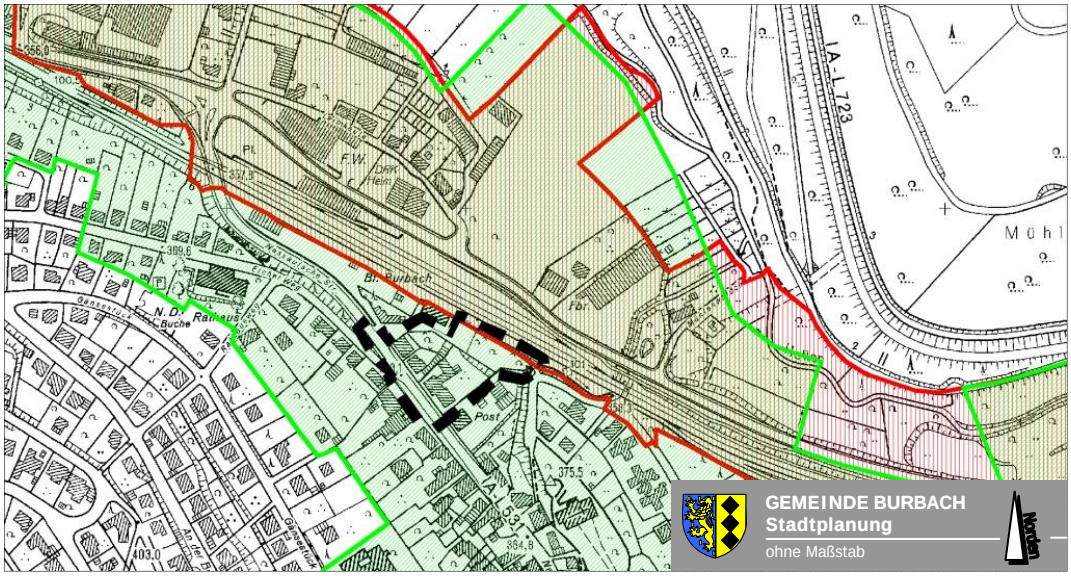
Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein und Olpe) vom 12.03.2008

▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich



Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006

– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches



– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bahnhof“

Abgrenzung des Satzungsgebietes gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB vom 16.10.1980

Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Leimekaute-Mühlenwiese“ vom 30.04.1998

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung kommt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Innerhalb des Sondergebietes wird die folgende Nutzung zugelassen:
„Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 970 m². Das Kernsortiment umfasst die folgenden Warengruppen gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

WB 00-13, 960	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter),
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika,
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel[1]

Die Verkaufsfläche für die Warengruppe WB 66 wird auf max. 80 qm begrenzt."

Die Festsetzung ergibt sich aus den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.09.2008.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem formuliert wird, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden (einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände usw.). Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung). Auch die Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.

[1] Aktionsartikel werden dabei definiert als Artikel, die jeweils nur befristet angeboten werden und keiner Sortimentseinschränkung bedürfen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Verdichtung im Umfeld des Plangebietes und der beabsichtigten Bebauung angemessen ist. Darüber hinaus wird formuliert, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 1,0 überschritten werden darf. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dem erhöhten Stellplatzbedarf von Einzelhandelsbetrieben trotz des vergleichsweise kleinen Grundstückes und der beengten räumlichen Situation gerecht werden zu können.

Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird für den gesamten Planbereich auf maximal Z=I festgesetzt. Damit wird den üblichen Bauformen im Bereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe Rechnung getragen und es wird sichergestellt, dass das Gebäude in seiner Höhe den vorhandenen Bestand nicht übersteigt. Diesem kommt insbesondere in Bezug auf das angrenzende Postgebäude, welches unter Denkmalschutz steht, eine besondere Bedeutung zu. Durch die restriktive Höhenfestsetzung kann gewährleistet werden, dass die $Aldi_{Süd}$-Filiale sich in ihrer Höhe diesem Gebäude unterordnet und eine Sichtbeziehung auch aus Richtung Norden kommend weiterhin gegeben ist. Darauf begründet werden auch Trauf- und Firsthöhen im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Traufhöhe (Schnittkante Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit Oberkante Dachhaut) beträgt max. 4,5 m über Oberkante Rohfußboden. Die Firsthöhe beträgt max. 9,0 m über Oberkante Rohfußboden. Lediglich betriebstechnische Anlagen sind darüber hinaus gehend zulässig.

6.3 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Vorgaben des Baufensters und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Eine Baulinie kommt lediglich entlang der Nassauischen Straße zur Ausweisung, um die bestehende Bauflucht zu sichern. Hierfür wird als Ausnahmeregel formuliert, dass eine Überschreitung der Baulinie durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig ist.

Im Übrigen wird das Baufenster durch Baugrenzen begrenzt, bis an die gebaut werden darf. Das Baufenster wird dabei am südöstlichen Rand des Plangebietes, senkrecht zur Nassauischen Straße platziert. Dies geschieht mit dem Ziel, die vergleichweise kleinteilige Gebäudestruktur entlang der Nassauischen Straße aufzunehmen und daher die Giebelseite des Marktgebäudes zur Straße auszurichten. Gleichzeitig ermöglicht dies, die notwendigen Stellplätze von der Nassauischen Straße einsehbar anzuordnen und die räumliche Situation in Richtung Bahnhof zu öffnen und hier einen platzartigen Charakter zu schaffen.

6.5 Sonstige Festsetzungen

Der Höhenunterschied des anstehenden Geländes zwischen Nassauischer Straße und Bahntrasse beträgt gegenwärtig rd. 5,0 m. Um ein Einzelhandelsvorhaben der geplanten Größenordnung einschließlich der notwendigen Stellplätze errichten zu können, bedarf es jedoch eines weitgehend ebenen Geländes. Dies begründet die Errichtung von Stützmauern, deren Standort auf den Grenzen zu den Nachbargrundstücken liegen, um die Ausdehnung der durch das Aufschütten geschaffenen ebenen Fläche zu maximieren. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Stützmauern bis zu einer Höhe von 4,85 m zzgl. Absturzsicherung und Einfriedung auf den Nachbargrenzen zulässig sind.

Trotz dieser Maßnahme muss der für das Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung stehende Raum als begrenzt bezeichnet werden. Um das Vorhaben dennoch am Standort realisieren zu können, und damit in besonderem Maße dem Ziel, der Innentwicklung und der Rückführung von Einzelhandelsbetrieben in die Ortskerne gerecht zu werden, wird formuliert, dass PKW-Stellplätze in den Abstandsflächen nach Landesrecht sowie auf den Nachbargrenzen zulässig sind.

Weiterhin wird auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt demnach 0,3 der Höhe, um trotz des vorhandenen Gebäudebestandes in direkter Nachbarschaft des Plangebietes eine Bebauung entsprechend der Erfordernisse des Einzelhandelsbetriebes realisieren zu können.

Mit diesen Festsetzungen kann eine maximale Grundstücksausnutzbarkeit erreicht und hinreichend Raum für den notwendigen Stellplatznachweis geschaffen werden, ohne die städtebauliche Struktur im Plangebiet und dessen Umfeld negativ zu beeinträchtigen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden hinsichtlich der Dach- sowie der Fassadengestaltung getroffen, da diese Merkmale die Integration eines Baukörpers in das Ortsbild wesentlich beeinflussen. Unter Berücksichtigung des im Umfeld gebauten Bestandes und den regionstypischen Dachformen sind für Hauptdächer ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 20°-45° zulässig. Die Dacheindeckung hat in dunklen Farben (schwarz, anthrazit, braun) und mit nicht reflektierenden Materialien zu erfolgen. Die Errichtung von Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

Für Gebäudefassaden gilt, dass Verkleidungen durch Materialimitationen unzulässig sind. Weiterhin ist der Einbau von Glasbausteinen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, unzulässig. Auch diesen Festsetzungen kommt in Bezug auf den Aspekt des Denkmalschutzes im Bereich des angrenzenden ehemaligen Postgebäudes eine besondere Bedeutung zu.

7.0 Immissionsschutz

Um den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und den Nachweis zu führen, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seines Emissionskontingentes in den umgebenden Bestand einfügt, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches im Anhang beigefügt ist. Dies kommt zu dem folgenden Ergebnis (vgl. hierzu: GSA Limburg GmbH: Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes (Aldi), Nassauische Straße, Burbach – Geräuschimmissionsprognose): „Die schalltechnischen Berechnungen zeigen,

dass die zu erwartenden Geräuschentwicklungen aus dem Kundenparkplatz in Verbindung mit den entstehenden Geräuschimmissionen aus dem Anlieferungsverkehr/Verladearbeiten in Höhe der randlagigen Bebauung zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete – 60 db(A) – führen wird. In Höhe des nächstgelegenen Gebäudes „Alter Bahnhof Burbach“ (Bahnhofsweg Nr. 3, Obergeschoss) kann der Immissionsrichtwert grenzwertig erreicht werden.“

Insofern besteht auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterführender Handlungsbedarf hinsichtlich der Festsetzung baulicher oder organisatorischer Maßnahmen zur Immissionsminderung.

8.0 Verkehrserschließung

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nassauische Straße, die in südliche Richtung die Ortsdurchfahrt von Burbach bildet und im Norden in die Ortsumfahrung (L531 – Ladestraße, Kreuzborn) mündet. Gegenüber dem Planstandort befindet sich heute die Einmündung des Eicher Weg auf die Nassauische Straße. Diese liegt geringfügig seitlich versetzt zu der geplanten Zufahrt zu dem Einzelhandelsbetrieb. Dieser Versatz würde bei Beibehaltung im Vollzug des Bebauungsplanes den Verkehrsfluss deutlich negativ beeinflussen und eine Gefahrensituation für den Verkehr darstellen. Insofern bedarf es einer geringfügigen Verschiebung der Einmündung Eicher Weg auf die Nassauische Straße, so dass diese direkt gegenüber der geplanten Zufahrt zum Einzelhandelsstandort zum Liegen kommt. In diesem Kontext werden weitergehende Umbaumaßnahmen an der Nassauischen Straße vorgenommen, die primär die Straßenraumaufteilung betreffen. Weiterhin wird die Errichtung eines Fußgängerüberweges über die Nassauische Straße unmittelbar vor dem Eingang zum Marktgebäude angestrebt. Darüber hinaus wird parallel zur Bahnlinie ein Rad- und Fußweg festgesetzt, der u.a. auch die Erreichbarkeit des Bahnhaltepunktes aus Richtung Ortslage Burbach gewährleistet. Auch die vor dem ehemaligen Postgebäude (Nassauische Straße 40) vorhandene Bushaltestelle ist von der Planung insofern betroffen, als dass auf der Giebelseite der $Aldi_{Süd}$-Filiale im Bereich der Straßenverkehrsfläche ein Buswartehaus neu errichtet wird.

Von besonderer Bedeutung sind auch die aus der Umsetzung der Planungen zu erwartenden Auswirkungen des Mehrverkehrs auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Nassauische Straße/Ladestraße (L 531)/Kreuzborn unter Berücksichtigung der Effekte für den zwischen dem Einzelhandelsstandort und dem Kreuzungsbereich gelegenen, beschränkten Bahnübergang. Um diese Leistungsfähigkeit zu ermitteln, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (vgl. VPS: Anbindung Aldi-Filiale Burbach – Auswirkungen auf die Anbindung an die Umgehungsstraße (Nord)). Diese kommt zu den Ergebnissen, dass

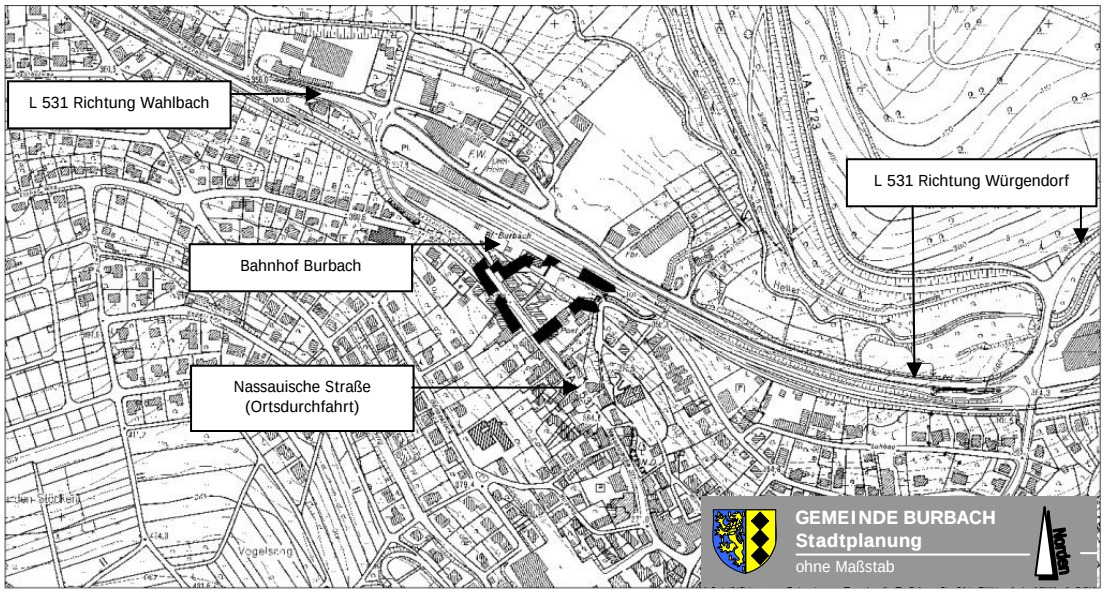
- der Verkehrsflussqualität für die Linkseinbieger aus der Nassauischen Straße in die Umgehungsstraße sich auf die Qualitätsstufe E verschlechtert und
- die Bahntrasse ggf. durch den Rückstau beeinträchtigt wird.

Nach Einschätzung der mit der Beurteilung der daraus resultierenden Notwendigkeiten betreuten Träger öffentlicher Belange (DB Netz, LBM und EBA) bedarf es zunächst jedoch keiner vorlaufenden baulichen und/oder organisatorischer Maßnahmen. Vielmehr wird angestrebt nach Inbetriebnahme des Marktstandortes das tatsächliche Verkehrsaufkommen zu erheben und auf dieser Grundlage über die Notwendigkeit von Maßnahmen zu entscheiden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Gesprächsergebnisse der Verkehrsschaukommission vom 09.01.2009 (siehe Protokoll vom 14.01.2009) und die Gesprächsergebnisse mit der Deutschen Bahn Netz und dem Eisenbahnbundesamt vom 19.02.2009 (siehe Protokoll vom 19.02.2009) verwiesen.

8.2 Innere Erschließung

Da durch den Bebauungsplan lediglich ein Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich vorbereitet wird, der direkt von der Nassauischen Straße erschlossen wird, entfällt die Notwendigkeit einer weitergehenden gebietsinternen Erschließung.

8.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches

9.0 Wasserversorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt bereits durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Wasserversorgungsnetz muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden.

9.2 Löschwasserversorgung

Für die nunmehr beabsichtigte Nutzungsart „Sondergebiet“ kann mindestens ein Bedarf von 48 m^3/h für mindestens zwei Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt.

10.0 Abwasserbeseitigung

10.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung im bisher nahezu flächendeckend bebauten Plangebiet erfolgt auch nach Niederlegung dieser Bebauung und Errichtung des geplanten Marktes (siehe Punkt 1.0 der Begründung) durch das bereits vorhandene Mischkanalsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.

Hinzuweisen ist an dieser Stelle, dass das Plangebiet von einem Mischkanal der Gemeinde Burbach gequert wird, der im Zuge der Tiefbauarbeiten aufgrund der geplanten Gebäudestellung verlegt wird. Die Plantrasse einschließlich Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Burbach hat Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden.

Der Anschluss ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen.

10.2 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des im gesamten Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt bereits im vorhandenen Mischsystem der Gemeinde Burbach. Da das Plangebiet bereits intensiv baulich genutzt wurde, ist von keiner wesentlichen Veränderung der einzuleitenden Wassermenge durch die Neuplanung auszugehen.

Bei der Dimensionierung des bestehenden Mischkanals wie auch bei dessen geplanter Verlegung (siehe Punkt 10.1 der Begründung) sind diese Grundstücke bereits berücksichtigt worden. Nach Prüfung hat sich ergeben, dass der zusätzliche technische und wirtschaftliche Aufwand für ein Trennsystem - verglichen mit einem Mischsystem - gemessen am geplanten Vorhaben zu groß bzw. nicht zu vertreten ist. Insbesondere notwendige Retentionsmaßnahmen für eine sonst sinnvolle Einleitung des Niederschlagswassers in den im Osten des Plangebietes verlaufenden Burbach lassen sich sowohl mangels notwendiger Retentionsfläche als auch aufgrund einer möglichen Gefährdung der vorhandenen und geplanten Gebäudefundamente und Versorgungsleitungen auch im Umfeld des Plangebietes nicht realisieren.

11.0 Stromversorgung

Da das Plangebiet in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde, verfügt dieses über einen Anschluss an das Stromnetz. Durch die Niederlegung des Gebäudebestandes im Plangebiet und aufgrund der aus der Einzelhandelsnutzung resultierenden veränderten Nachfragesituation, ist das Stromversorgungsnetz im Plangebiet und dessen Umfeld neu zu ordnen. Die notwendigen Abstimmungen mit der RWE haben stattgefunden, die Baumaßnahmen werden vor Umsetzung der Planung durchgeführt.

12.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die RWE Rhein Ruhr Gas Netzservice GmbH; ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Gasnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden.

13.0 Telekommunikation

Der gesamte Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss für weitere Bauvorhaben muss beim Versorgungsträger beantragt werden.

Im nordöstlichen Planbereich befindet sich auf Flurstück 775 ein bisher weder planungsrechtlich noch grundbuchrechtlich gesicherter Kabelschacht der Deutschen Telekom. Im Rahmen der Grundstückskaufverhandlungen geht dieser Grundstücksteil seitens des derzeitigen Eigentümers an die Deutsche Telekom über; somit ist die eigentumsrechtliche Situation ausreichend sichergestellt.

14.0 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

Die landschaftspflegerischen Belange werden im Bauleitplanverfahren durch den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt. Auf diesen sei an dieser Stelle verwiesen.

15.0 Bodenbewertung

15.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster sowie unter Berücksichtigung der bereits langjährig ausgeübten Wohnbebauung ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

15.2 Kampfmittel

Dem Ordnungsamt liegt eine Übersichtskarte vor, in die die Bezirksregierung Arnsberg mit Stand von März 2002 bekannte Bombenabwurfgebiete und Flak-Stellungen aus dem II. Weltkrieg eingezeichnet hat.
Nach dieser Kartenunterlage erfolgten im Plangebiete Bombenabwürfe. Detailinformationen liegen nicht vor. Flakstellungen wurden nicht nachgewiesen. Insbesondere Erdarbeiten im Bereich des gewachsenen Bodens sollten mit Vorsicht ausgeführt werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

15.3 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen in diesem Bereich ist daher nicht zu rechnen.

16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht notwendig. Sofern eine Veränderung von Grundstücksgrenzen notwendig wird, erfolgt dies auf Grundlage vertraglicher Regelungen.

17.0 Denkmalschutz

Die Gemeinde Burbach bemüht sich bisher vergeblich (seit über 10 Jahren) das gesamte Bahnhofsareal einschließlich der unmittelbar angrenzenden Bebauung Nassauische Straße 44, 46, 48 und 50, das aufgrund seiner besonderen Lage an der Hauptdurchgangsstraße einen sehr sensiblen Bereich darstellt, ganzheitlich städtebaulich neu zu ordnen. Nicht nur der marode Zustand aller Gebäude im besagten Areal sondern auch die Nachnutzungsmöglichkeiten haben sich in den vergangenen Jahren erheblich

verschlechtert bis hin zum jahrelangen Leerstand, wodurch auch seit Jahren keine weiteren Investition getätigt wurden. Dies gilt insbesondere für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Nassauische Straße 48, welches zur Vorbereitung der Umsetzung der Planung niederzulegen ist. Die Unterschutzstellung des Gebäudes erfolgte durch Ratsbeschluss am 03.11.1981.

Mit der geplanten Ansiedlung einer $Aldi_{Süd}$-Filiale im Ortskern von Burbach in diesem Bereich sieht die Gemeinde Burbach nicht nur die Möglichkeit den verbleibenden Einzelhandelsbedarf zu decken, sondern insbesondere die einmalige Chance einen Investor gefunden zu haben, der über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, den Gesamtbereich trotz der immensen Investitionskosten (Ankauf Grundstücke und Gebäude, Abriss derselben, kostenintensive Kanalverlegung und erhebliche Geländeanschüttungen) zu entwickeln. Gerade die hohen Investitionskosten haben andere mögliche Investoren bisher davon abgehalten.
Im Übrigen wird bei der Gebäudestellung der geplanten $Aldi_{Süd}$-Filiale das Bahnhofsgebäude, das derzeit komplett saniert wird und eine neue Nutzung als Büro- und Wohngebäude erfährt, in die Gesamtplanung dergestalt integriert, dass dieser zukünftig zu sehen ist. Mit der Anschüttung des Geländes bis auf Straßenniveau (die jetzigen Gebäude gründen auf Gleisebene ca. 2 Geschosse tiefer), kommt der Investor auch der gemeindlichen Forderung nach, sich grundsätzlich an der Bauflucht und an der Gebäudehöhe der Nassauischen Straße zu orientieren.

Eine Integration des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes in die Gesamtplanung ist aus technischen Gründen nicht möglich, da sich das Gebäude zentral im Planungsbereich befindet. Eine Realisierung des Gesamtprojektes und damit die Chance einer erheblichen Aufwertung des Gesamtbereiches um den Bahnhof ist daher nur unter Fortfall des Gebäudes möglich.

Am 16.08.2008 wurde die aktuelle beabsichtigte Planung durch den Rat der Gemeinde Burbach bis auf eine Gegenstimme ausdrücklich begrüßt und beschlossen, ferner wurde in gleicher Sitzung der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Abgrenzung des Allgemeinen Versorgungsbereiches gefasst. Im Übrigen ist Umfragen zufolge eine $Aldi_{Süd}$-Filiale seitens der Bürgerschaft ausdrücklich gewünscht.

Auch die Bezirksregierung Arnsberg hat bereits mit Verfügung vom 03.09.2008 im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gemäß § 32 Abs.1 Landesplanungsgesetz die beabsichtigte Planung genehmigt.

Die Industrie- und Handelskammer Siegen hat in ihrem Schreiben vom 08.09.2008 die Planung sowohl unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als auch in städtebaulicher Hinsicht begrüßt.

Im Übrigen liegen bereits für alle Gebäude Kaufoptionen vor, d.h. auch der Eigentümer der denkmalgeschützten Immobilie hat bereits einem Verkauf zugestimmt.

Ferner wurde im Vorfeld der Bauleitplanung ein Verkehrswertgutachten für das genannte Gebäude erstellt, um die Ertragssituation der Immobilie hinsichtlich der weiteren Verwendung insbesondere unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes zu bewerten. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der maroden Bausubstanz eine Sanierung und damit ein langfristiger Erhalt des Gebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Fazit:
Der dargelegte Sachverhalt, die Veräußerungszustimmung der Immobilieneigentümer insbesondere auch des denkmalgeschützten Gebäudes, die politischen Beschlüsse und die bereits zugesagte Unterstützung und Genehmigung der Bezirksregierung und der IHK dokumentieren ausdrücklich das breite öffentliche Interesse an der bisher einmaligen Chance, den gesamten Bereich städtebaulich zu ordnen. Die Voraussetzung hierfür stellt allerdings die Niederlegung des Gebäudes Nassauische Straße 48 dar.

Das an das Plangebiet angrenzende ehemalige Postgebäude ist mit Beschluss des Rates der Gemeinde Burbach vom 10.03.2009 unter Schutz gestellt worden. Nach Auffassung der Gemeinde Burbach wird der Denkmalwert des Gebäudes durch die Verwirklichung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung nicht in Frage gestellt, da ein hinreichender Gebäudeabstand gewahrt und die Wirkung der Post als historisches Einzelgebäude erhalten bleibt. Dazu tragen auch die Festsetzungen einer Baulinie, einer Firsthöhe sowie die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bei. Die Gemeinde Burbach kommt daher zu der Auffassung, dass die denkmalrechtlichen Belange im Bauleitplanverfahren hinreichend berücksichtigt werden und dass durch die Umsetzung der Planung die Bedeutung des Postgebäudes als Denkmal nicht gemindert wird.

18.0 Quellenverzeichnis

18.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2986).

Landesplanungsgesetz (LPlG)

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 7 vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514, 515)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), geändert durch Artikel 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005, (BGBl. I S. 1757), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 30.12.2008 (BGBl. S. 2998).

Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), geändert durch Gesetz vom 10.11.2008 (GV. NRW. S. 644).

Gemeindeordnung (GO NRW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380).

18.2 Plangrundlagen

Regionalplan (RP)

Regionalplanplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.

Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)

Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003.

18.3 Sonstige

Einzelhandelsgutachten BBE

Standort- und Verträglichkeitsanalyse – Nahversorgungszentrum an der Ladestraße der Firma BBE – Unternehmensberatung GmbH, Agrippinawerft 30, 50678 Köln vom Juni 2006

Einzelhandelsgutachten Planungsbüro Holger Fischer

Gutachten zur Ansiedlung einer Aldi-Süd Filiale in der Nassauischen Straße, Burbach (Bewertung hinsichtlich der Belange der Raumordnung) des

Planungsbüros Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden vom 12.08.2008

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Planungsbüro Holger Fischer

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 40 „Bahnhof“ des Planungsbüros Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden vom 10.03.2009

Verkehrsgutachten Dr. Stottmeister

Verkehrsgutachten zur Anbindung einer ALDI-Süd Filiale an die Nassauische Straße in Burbach des Büros VPS – Verkehrs-Planung Stottmeister, Tannbergstraße 10, 64625 Bensheim, Studie 1.2 vom 01.01.2009 und Studie 2.1 vom 12.12.2008

Schallschutzgutachten

Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik – GSA Limburg GmbH – Schallschutzprüfstelle, Gutenbergring 60, 65549 Limburg an der Lahn zum Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes (Aldi), Nassauische Straße, 57299 Burbach vom 19.01.2009

Verkehrswertgutachten Nassauische Straße 48

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem abbruchreifen Wohnhaus bebaute Grundstück in 57299 Burbach, Nassauische Straße 48 einschließlich Ermittlung der Sanierungs- bzw. Abbruchkosten der Sparkasse Burbach-Neunkirchen, Nassauische Straße 13, 57299 Burbach vom 30.12.2008

19.0 Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Verkehrsgutachten (2x)
- Schallgutachten