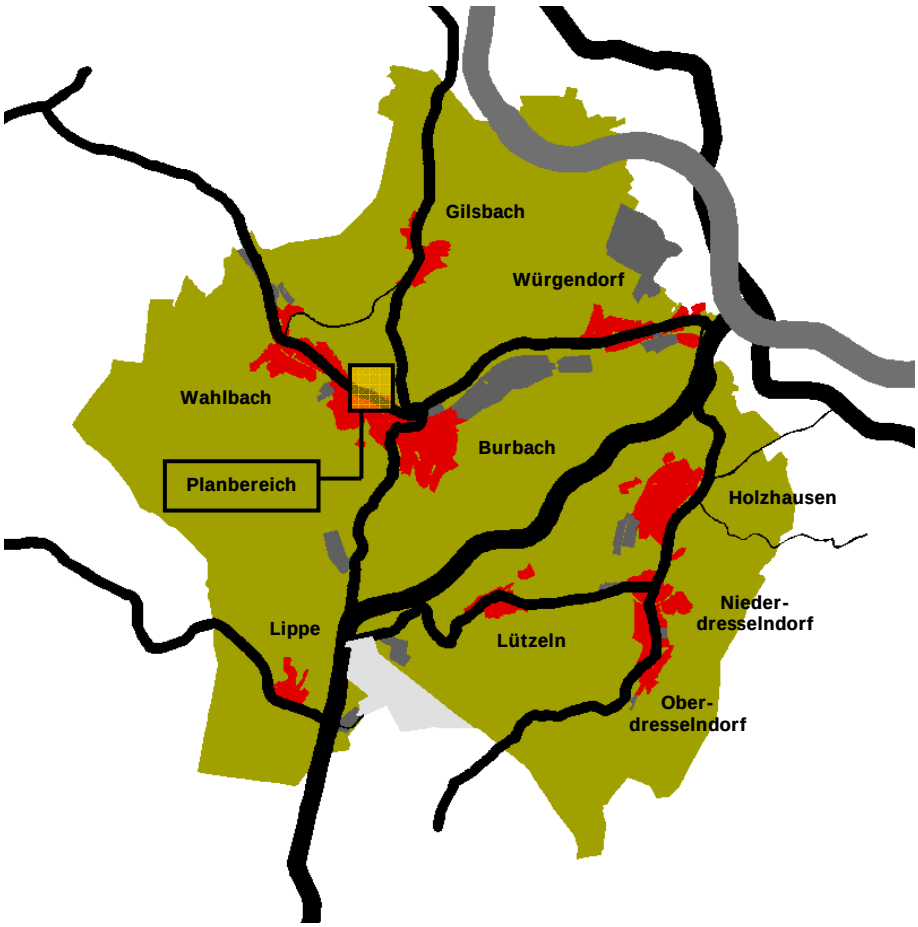


Begründung

Bebauungsplan Nr. 29 „Leimekaute / Mühlenwiese“, 1. qualifizierte Änderung und Erweiterung, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Projektbearbeitung
Projektbetreuung

Gemeinde Burbach
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Dipl. Ing. Christian Feigs
Telefon: 02736 / 45 61
Telefax: 02736 / 45 55
E-mail: c_feigs@burbach-siegerland.de
Mitarbeit: Ulrike Strunk

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 9
5.1 Bestand 9
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 16
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 16
6.5 Örtliche Bauvorschriften 17

7.0 Verkehrserschließung 17
7.1 Äußere Erschließung 17
7.2 Innere Erschließung 17
7.3 Erschließungsplanübersicht 18

8.0 Wasserversorgung 18
8.1 Trinkwasserversorgung 18
8.2 Löschwasserversorgung 19

9.0 Abwasserbeseitigung 19
9.1 Schmutzwasser 19
9.2 Niederschlagswasser 19

10.0 Stromversorgung 20

11.0 Gasversorgung 21

12.0 Telekommunikation 21

13.0 Natur und Landschaft 21

14.0 Bodenbewertung 21
14.1 Altlasten 21
14.2 Kampfmittel 22
14.3 Bergbau 23

15.0 Bodenordnung 23

16.0 Denkmalschutz 23

17.0 Quellenverzeichnis 24
17.1 Gesetzesgrundlagen 24
17.2 Plangrundlagen 25
17.3 Sonstige 26

18.0 Anlagen 26

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Ursprüngliche Planung

Die Gemeinde Burbach wird spätestens seit dem Bau der Ortsumgehung Burbach und dem in diesem Zusammenhang geschaffenen Planungsrecht für die gemeindeeigenen Grundstücke im Bereich „Leimekaute“ mit der Frage einer sinnvollen städtebaulich verträglichen Nutzung dieses Bereichs konfrontiert.

Die seinerzeit beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Einzelnhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt mit max. 2000 m² Verkaufsfläche), die bis dato noch über den Bebauungsplan Nr. 29 „Leimekaute/Mühlenwiese“ planungsrechtlich abgesichert ist, wurde aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in der Ortsmitte und der damit verbundenen beabsichtigten wirtschaftlichen Stärkung des Kernbereichs in dieser Größenordnung nicht mehr in die Veräußerungsüberlegungen einbezogen.

Das Verfahren der 1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Leimekaute/Mühlenwiese“ wurde im Jahre 2006 ursprünglich eingeleitet, um für eine seinerzeit aktuelle Discounterplanung in diesem Bereich Planungsrecht zu schaffen und damit vorhersehbaren Geschäftsentwicklungen im Bereich der Discounterentwicklung in der Ortsmitte entgegen zu wirken (z.B. die vielfach angekündigte Aufgabe des PLUS-Marktes aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten).

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich beim Ortskern von Burbach schon allein aufgrund des verhältnismäßig kleinen Geschäftskerns um einen wirtschaftlich hoch sensiblen Bereich handelt, wurde bereits sehr frühzeitig im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens die Thematik einer möglichen wirtschaftlichen Gleichgewichtsverlagerung durch die Ansiedlung eines größeren Lebensmarktes im Bereich „Leimekaute“ intensiv diskutiert und eine gutachterliche Standort- und Verträglichkeitsanalyse bei der Firma BBE, Köln in Auftrag gegeben. Untersucht wurden die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Planung auf den bestehenden Einzelhandel in Burbach bzw. die maximal standortverträgliche zusätzliche Verkaufsflächengrenze. Erheblich bestärkt wurde der Beschluss zur Ansiedlung eines Discounters in der „Leimekaute“ durch den im Gutachten prognostizierten marktspezifischen Kaufkraftabfluss von ca. 25 % in

Nachbarregionen, der durch diese Maßnahme aufgefangen werden soll. Das Gutachten wurde abschließend in der Sitzung des Rates am 22.06.2006 vorgestellt (siehe Protokoll Rat 3/2006).
Der Gutachter empfiehlt aus den o.g. Gründen eine Lebensmittelverkaufsfläche von 800 m² nicht zu überschreiten sowie die Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt von 500 m², der ebenfalls in die Nutzungsüberlegungen des Grundstückes einbezogen wird, ebenfalls nicht zu überschreiten.
Diese beabsichtigte Ansiedlung bzw. die Unterbindung einer größeren Verkaufsfläche sowie der Ausschluss von sonstigem Einzelhandel im Hinblick auf die sonst möglichen Auswirkungen auf den Ortskern erforderten die Rückführung der bisherigen Verkaufsfläche von max. 2000 m² im Rahmen der Bebauungsplanänderung sowie die Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete in Mischgebiete.

Aktuelle Planung

Da sich bereits während der Durchführung des o.g. Planänderungsverfahrens Entwicklungsüberlegungen hinsichtlich alternativer Standorte mit z.T. größerer Ortskernnähe abzeichneten, wurde die Fortführung dieses Verfahrens ausgesetzt.
Inzwischen hat die Firma Aldi-Süd den Bau einer Discounterfiliale mit einer Verkaufsfläche von ca. 970 m² für den Bereich am Bahnhof Burbach fest zugesagt. Da dieser Standort aufgrund seiner Lage an der Ortsdurchgangsstraße einer zentralen Versorgung gerechter wird als an der Ortsumgehung Burbach (Leimekaute) und nicht nur das gemeindlich beauftragte Gutachten der Firma BBE, sondern auch ein seitens der Firma Aldi aktuell beauftragtes Gutachten die wirtschaftliche Verträglichkeit eines weiteren Discounters in Burbach dokumentiert, hat der Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 16.09.2008 beschlossen, die Nutzung Einzelhandel-Lebensmittelmärkte im Bereich der Ortsumgehung, d.h. im Planbereich dieses Bebauungsplanes gänzlich auszuschließen. Die eingeleitete 1. qualifizierte Änderung ist somit an diese Beschlussfassung anzupassen und einer 2. öffentlichen Auslegung zu unterziehen.

Ferner ist beabsichtigt, den in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits skizzierten Wunsch eines Festplatzes für Burbach in diesem Bereich weiterhin über das Verfahren planungsrechtlich abzusichern. Die Erschließung des gesamten Bereiches wird über die Straße Leimekaute erfolgen, da eine direkte Anbindung über die Umgehungsstraße aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zulässig ist.

Für die Realisierung der geplanten Aldi-Filiale wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 40 „Bahnhof“, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach, aufgestellt. Der Aldi-Markt befindet sich im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Gemeinde Burbach. Dieser wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 16.09.2008 beschlossen.

Hinweis

Die Gemeinde Burbach kommt mit diesem Verfahren der im Zusammenhang mit der Entwicklung der Ortsmitte und der geplanten Aldi-Ansiedlung im Bahnhofsbereich Burbach seitens der Bezirksregierung Arnsberg geforderten planungsrechtlichen Rücknahme der Fläche für großflächigen Einzelhandel in der „Leimekaute“ nach.

2.0 Bauleitplanverfahren

Verfahrens stand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1*(1)	19.09.2006	23.02.2007	_____	_____
X	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(2)	19.09.2006	23.02.2007	05.03.2007 bis 04.04.2007	19.06.2007
X	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(2)	19.09.2006	23.02.2007	28.02.2007 bis 04.04.2007	19.06.2007
X	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)	19.06.2007	29.06.2007	09.07.2007 bis 08.08.2007	03.12.2008
X	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)	19.06.2007	29.06.2007	28.06.2007 bis 08.08.2007	03.12.2008
X	(2.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)	03.12.2008	11.03.2009	23.03.2009 bis 24.04.2009	23.06.2009
X	(2.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)	03.12.2008	11.03.2009	10.03.2009 bis 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 § 13 BauGB beim vereinfachten Verfahren.

*(2) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

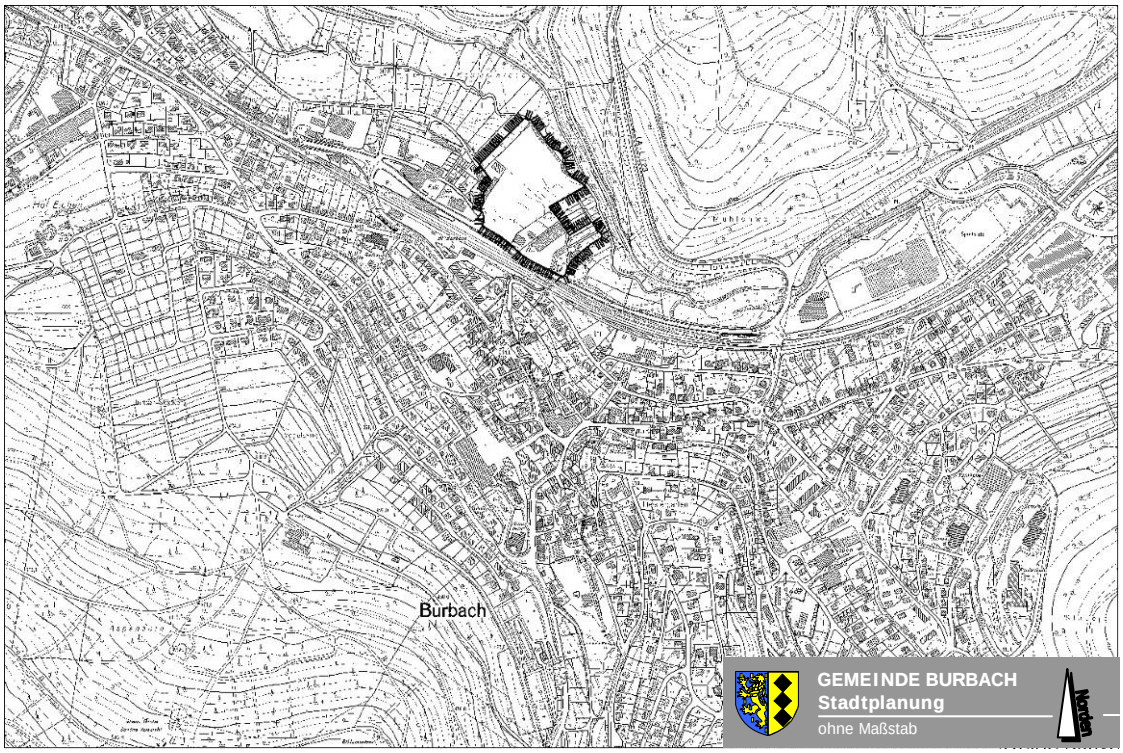
3.1 Lage und Abgrenzung

Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Burbach der Gemeinde Burbach, nördlich der bebauten Ortslage von Burbach. Betroffen ist die Flur 13. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Heller bzw. durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch die Ortsumgehung Burbach (Ladestraße – L 531) und im Westen durch Misch- und Gewerbegebietsfläche sowie durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt. Grundlage ist die Gebietsabgrenzung beim Aufstellungsbeschluss.

3.2 Größe und Gliederung

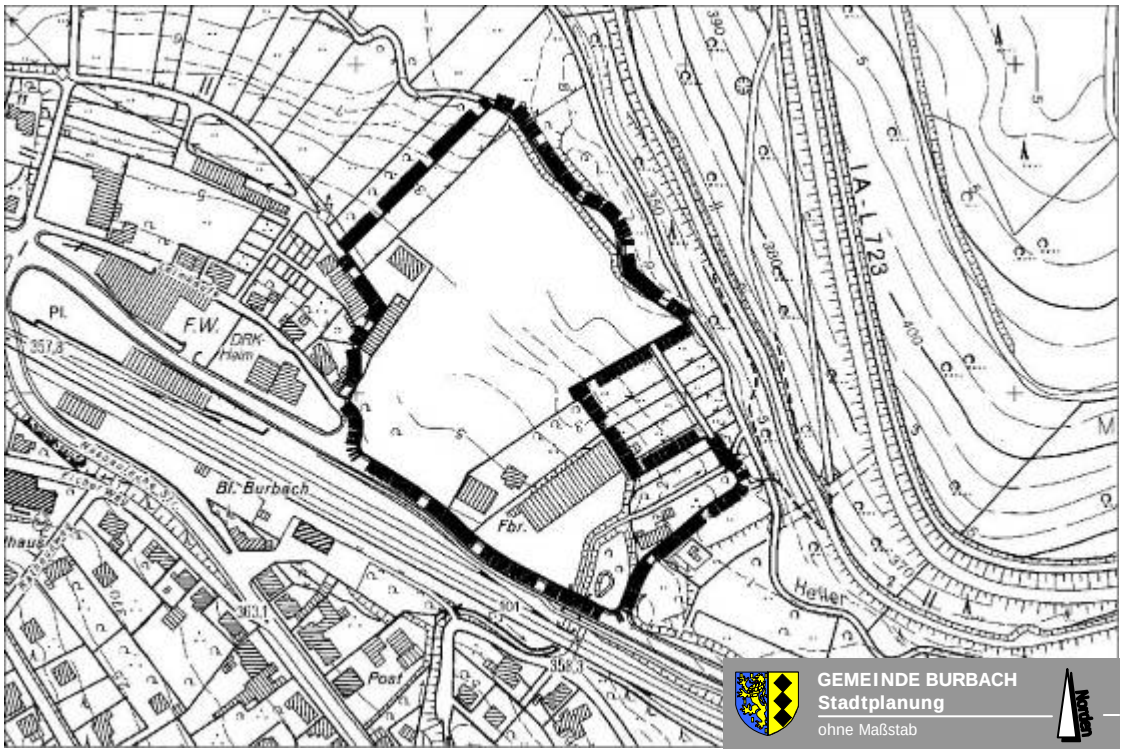
Flächenutzung	Teilfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Bauflächen Mischgebiet (gesamt)		21.938,63
überbaubare Grundstücksfläche	20.509,41	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.429,22	
Bauflächen Gewerbegebiet (gesamt)		2.470,23
überbaubare Grundstücksfläche	2.186,85	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	283,38	
Verkehrsflächen (öffentlich)		683,04
Grünflächen (öffentlich – Festplatz)		2.944,91
Fläche für die Landwirtschaft		2.395,05
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		1.278,13
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		6.007,02
Wasserfläche		956,78
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 3,87ha)**	**38.673,79**

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte

– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Detaillageplan – Auszug Luftbild 2004
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen

4.0 Baubestand

Die mittlere Teilfläche des Plangebietes ist im Gegensatz zu den westlichen und östlichen Teilbereichen, die maßgeblich durch gewerblich genutzte Gebäude und Wohngebäude geprägt sind, nicht bebaut.

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 „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der unbebaute Teilbereich des Plangebietes ist mit Ausnahme der für den geplanten Festplatz vorgesehenen Fläche, die als „Grünfläche“ gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 5 BauGB ausgewiesen ist, bis zur vorhandenen Böschungskante im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 als „gemischte Baufläche“ gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB dargestellt. Der Bereich nördlich der vorhandenen Böschungskante bis zur Heller sowie ein östlicher kleiner Teilbereich sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 9a) BauGB dargestellt. Die westliche Teilfläche ist bereits als „gewerbliche Baufläche“ gemäß §5 Abs.2 Ziffer 1 BauGB im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt mit Ausnahme einer kleineren westlichen Teilfläche und einer größeren östlichen Teilfläche, die sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden, im Bebauungsplan Nr. 29

„Leimekaute/Mühlenwiese“, Gemarkung Burbach, Gemeinde Burbach vom 30.04.1998 gemäß § 30 BauGB und ist dort zum größten Teil als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel bis 2000m2 Verkaufsfläche) und als Kerngebiet festgesetzt.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der Darstellung im Regionalplan (RP) nicht erforderlich.

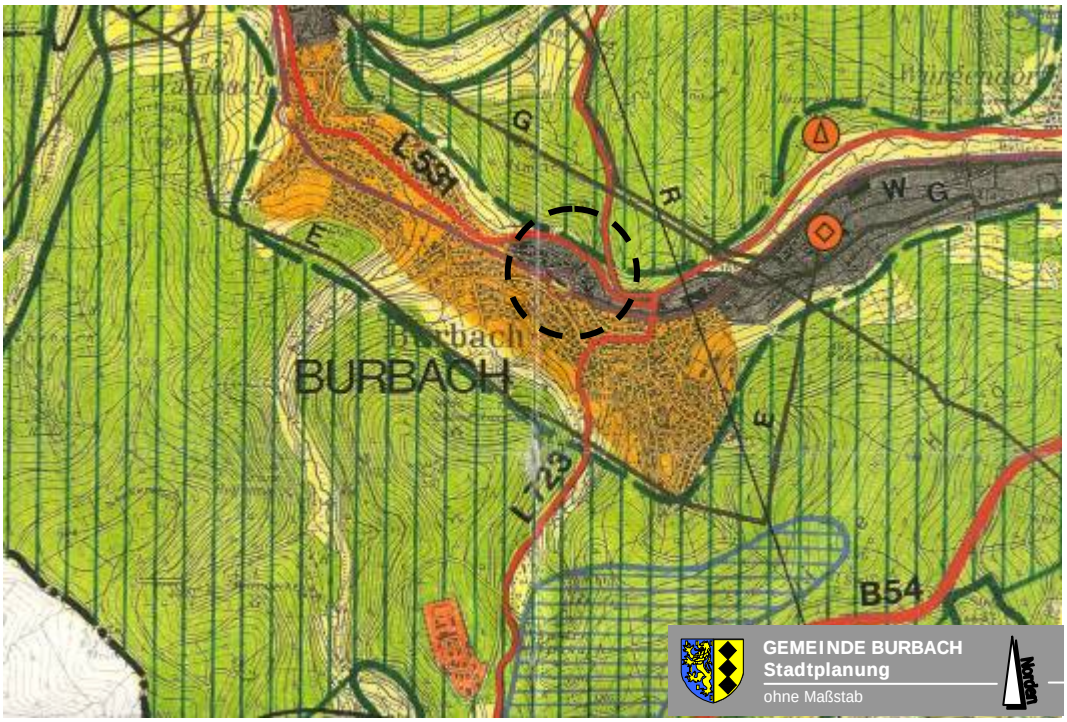
Vorbereitende Bauleitplanung

Die Flächen für den geplanten Einzelhandel und den geplanten Festplatz wurden im kürzlich abgeschlossenen Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits entsprechend der unter Punkt 1.0 beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung als Mischbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach bedarf es daher nicht.

Verbindliche Bauleitplanung

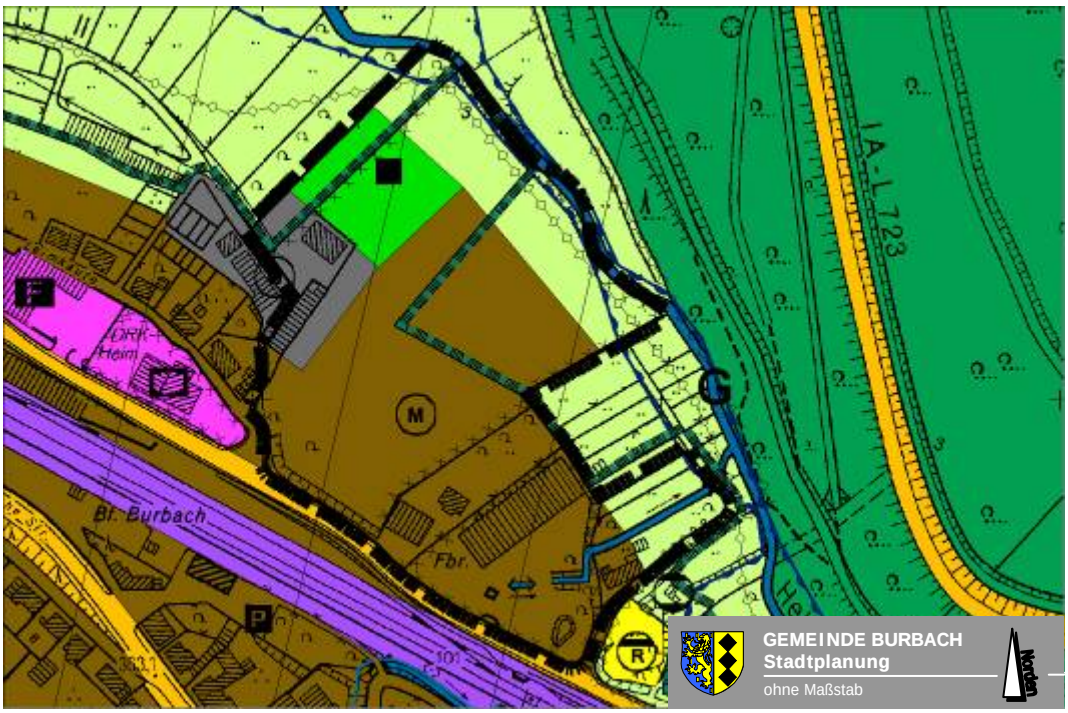
Der Bebauungsplan Nr. 29 „Leimekaute/Mühlenwiese“ wird im Verfahren der 1. qualifizierten Änderung und Erweiterung an die unter Punkt 1.0 der Begründung dargelegten städtebaulichen Ziele angepasst, d.h. für den gesamten Planbereich werden mit Rücksicht auf die sonst zu erwartenden erheblichen negativen Auswirkungen auf den Ortskern Einzelhandel-Lebensmittelmärkte ausgeschlossen. Ferner wird der geplante Festplatz planungsrechtlich abgesichert.

5.3 Plangrundlagenübersicht



Auszug Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein u. Olpe) vom 12.03.2008

▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006

– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Auszug Bebauungsplan Nr.29 „Leimekaute/Mühlenwiese“
– – – Abgrenzung der Bebauungsplanänderung ohne externe Ausgleichsflächen

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Vor dem Hintergrund der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung (siehe Punkt 1.0 der Begründung), den in diesem Bereich bis dato planungsrechtlich zulässigen großflächigen (Lebensmittel-) Einzelhandel durch dieses Verfahren zukünftig im Hinblick auf eine wirtschaftliche Stärkung des ortskern-ansässigen Einzelhandels zu unterbinden, werden sowohl die Sondergebiets- als auch die Kerngebietsausweisungen zurückgenommen. Der gesamte Planbereich mit Ausnahme der westlichen Gewerbefläche und der vorgesehenen Festplatzfläche wird als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Durch diese Mischgebietsfestsetzung mit gleichzeitigem Ausschluss aller Lebensmittelmärkte wird nicht nur die Ansiedlung der genannten bisher zulässigen großflächigen Einzelhandel-Lebensmittelmärkte sondern auch die Ansiedlung von Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe unter 800m^2 Verkaufsfläche unterbunden. Auf diese Weise wird die beschriebene wirtschaftliche und städtebauliche Einzelhandelsentwicklung im Ortskern von

Burbach langfristig und nachhaltig gesichert bzw. einem schädlichen Kaufkraftabfluss in periphere Bereiche entgegengewirkt. Im Übrigen wird in den unter Punkt 1.0 der Begründung aufgeführten Gutachten auf die notwendige Bindung und Konzentration der vorhandenen Kaufkraft im Ortskern von Burbach hingewiesen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Gemeindegröße und der vergleichsweise dezentralen Struktur (Flächengemeinde mit neun Ortsteilen) gilt es, die wirtschaftliche und städtebauliche Konzentration zu fördern. Hierzu wurde aktuell auch ein zentraler Versorgungsbereich festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die teilweise vorhandene Wohnbebauung und aufgrund der Tatsache, dass entsprechende planungsrechtliche Möglichkeiten in Gewerbegebieten der Gemeinde Burbach existieren, werden Vergnügungsstätten ebenfalls für unzulässig erklärt.

Nach der derzeitigen Gesetzeslage (u.a. TA-Lärm) ändern sich durch die geplante Gebietsausweisung von Kerngebiet in Mischgebiet die geltenden Immissionsschutzwerte nicht, dies ist insbesondere im Hinblick auf die zu schützenden Belange der Wohnbebauung und auf ansonsten entstehende Entschädigungsansprüche von Bedeutung. Es ist sogar zu erwarten, dass durch die Aufgabe des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel –Lebensmittel“ und durch die Aufgabe des Kerngebietes bisher zu erwartendes Verkehrsaufkommen unterbunden wird. Hieraus möglicherweise entstehende Entschädigungsansprüche beziehen sich nur auf die gemeindeeigenen Flächen.
Eine eventuell alternative Gewerbegebietsausweisung zur Erhöhung der Immissionswerte zugunsten der bestehenden Betriebe im bisherigen Kerngebiet ist somit nicht ohne die genannte Problematik möglich; gleichwohl beutet die geplante Änderung von Kerngebiet in Mischgebiet keine zusätzliche immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung über die bisher geltenden Grenzwerte hinaus, wodurch der Bestand der Betriebe weiterhin planungsrechtlich gesichert ist.

Die gewählten Festsetzungen stellen somit einen Kompromiss zwischen der skizzierten städtebaulichen Zielsetzung einer sinnvollen wirtschaftlich darstellbaren Nachnutzung der bisher gemeindeeigenen Teil-Brachfläche dar und den bereits bestehenden Nutzungen.

Gewerbegebiet

Der Gebietscharakter einschließlich der nach der Abstandsliste unzulässigen und an die aktuelle Abstandsliste 2007 angepassten Betriebsarten des im nordwestlichen Planbereich befindlichen Gewerbegebietes GE1 wird dagegen unverändert vom Ursprungsplan übernommen. Insofern ändert sich auch das Immissionsschutzverhalten gegenüber bestehender Wohnungen in diesem Gewerbegebiet nicht, da diese als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und als Wohnungen für den temporären Aufenthalt (Übergangswohnheim) nach dem Ursprungsbebauungsplan ausnahmsweise zugelassen wurden und auch nach dieser Planung unverändert ausnahmsweise zulässig sind. Andere Wohnformen sind nach der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet nicht zulässig. Für außerhalb des Planänderungsbereiches bereits bestehende und genehmigte Wohnungen, die in diesem Bereich an das Plangebiet grenzen, ändert sich im Hinblick auf den Immissionsschutz nichts, da der Gebietscharakter nicht geändert wird. Hinsichtlich des notwendigen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben, die Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe sind, und bzgl. des Ausschlusses von Vergnügungsstätten wird auf die unter Punkt 6.1 „Mischgebiet“ dargelegten Gründe verwiesen.

Festplatz

Die im Nordwesten beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung des Festplatzes erfolgt vor dem Hintergrund einer geplanten temporär beschränkten Nutzung. Veranstaltungen werden nur unter ordnungsbehördlichen Auflagen genehmigt, so dass sowohl durch die temporäre Beschränkung als auch durch die ordnungsbehördlichen Prüfungen und Auflagen nicht von einer dauerhaften Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung und Landwirtschaft auszugehen ist. Das Wohnen ist im Übrigen im angrenzenden Gewerbegebiet auch nur ausnahmsweise als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, da hier grundsätzlich mit höheren Immissionswerten zu rechnen ist als in einem „klassischen“ Wohngebiet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlage

Durch die bereits vorhandene Mischnutzung und deren geplante Festsetzung entstehen unterschiedlichste Anforderungen an die Gebäudenutzung und insbesondere an die Gebäudegestaltung. Trotz einer großen Handlungsflexibilität wird mindestens die städtebaulich gewünschte Reglementierung der maximalen Gebäudehöhe in diesem Bereich als sinnvolles Instrument der städtebaulichen Steuerung erachtet. Die Festsetzung der Gebäudehöhen stuft sich in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung ab und folgt somit nicht nur der bereits vorhandenen Bebauung sondern auch dem Geländeverlauf. Die Beschränkung der Bauhöhenentwicklung erfolgt somit, um das städtebauliche Gesamterscheinungsbild insbesondere vom Ortsrandbereich/Ortsumgehung und den Übergang in die freie Landschaft (Landschaftsbild) zu erhalten. Bei dieser Festlegung wurde insbesondere für den Bereich der bereits vorhandenen Betriebe im Mischgebiet versucht, einen Kompromiss zwischen den genannten städtebaulichen Forderungen und möglichen Expansionswünschen zu finden.

Grundflächenzahl

Die Anhebung der für Mischgebiete nach BauNVO zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl für den noch unbebauten Bereich auf 1,0 ist notwendig, da sich aufgrund der verkehrsstrategisch besonders attraktiven Lage für möglichen flächenintensiven Einzelhandel (kein Lebensmitteleinzelhandel) an der Ortsumgehung Burbach ein vergleichsweise hoher Bedarf an Parkplatzflächen und Verkehrsflächen abzeichnen kann, der nach §19 Abs.4 Ziffer 1 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen ist. Auch die eher isolierte Lage gegenüber dem fußläufig gut erschlossenen Burbacher Ortszentrum und eine fehlende bzw. technisch und wirtschaftlich kaum darstellbare Planung einer fußläufigen Anbindung lässt einen vergleichsweise hohes KFZ-Aufkommen und damit ein überdurchschnittlichen Stellflächenbedarf erwarten. Die Anhebung der Grundflächenzahl ist städtebaulich vertretbar, da es sich bei dem gesamten Planbereich und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung um ein Gebiet

handelt, das bereits eine hohe Flächennutzungsintensität aufweist bzw. diese aufgrund des bisher bestehenden Planungsrechtes ermöglichte.

Geschossflächenzahl

Gleichwohl wird an der nach der BauNVO festgeschrieben Geschossflächenzahl für Mischgebiete festgehalten, um den geplanten Gebietscharakter zu wahren. Im übrigen Planbereich orientieren sich die Festsetzungen an denen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

6.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da der gesamte Planbereich sowie seine unmittelbar angrenzende Umgebung überwiegend gewerblich genutzt wird und kein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild darstellt, was eine weitere Reglementierung nicht erforderlich macht.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante „überbaubare Grundstücksfläche“ orientiert sich im östlichen Bereich im Wesentlichen an den Flächenabgrenzungen im Ursprungsbebauungsplan, im westlichen, teilweise noch unbebauten Bereich gewährleistet die Abgrenzung der „überbaubaren Grundstücksfläche“ eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücksfläche.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Reglementierung von örtlichen Bauvorschriften wird mit Ausnahme von Werbeanlagenhöhen im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz verzichtet, da für den Ursprungsbebauungsplan hinsichtlich einer größtmöglichen Gestaltungsflexibilität des überwiegend gewerblich genutzten Bereiches auch keine entsprechenden Regelungen getroffen wurden. Die Höhenbeschränkung von Werbeanlagen erscheint im Hinblick auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Ortsrandbereiches von Burbach sinnvoll, bietet den Flächennutzern aber gleichzeitig ausreichend Flexibilität zur Werbung. Im übrigen

stellt der Planbereich selbst und seine unmittelbar angrenzende Umgebung kein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild dar, was es zu schützen gälte.

7.0 Verkehrserschließung

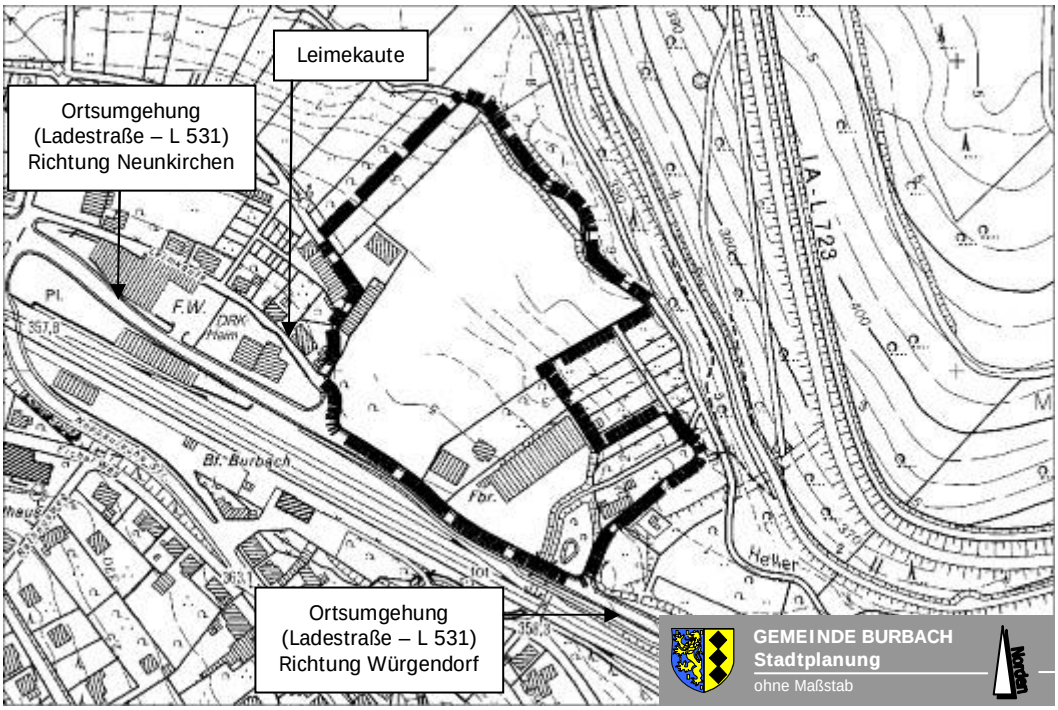
7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Ortsumgehung Burbach (Ladestraße – L531) abzweigende Straße „Leimekaute“. Die unmittelbare Anbindung insbesondere der westlichen Freifläche des Plangebietes darf aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses in diesem Kreuzungsbereich nur über die Straße „Leimekaute“ erfolgen; eine direkte Zufahrt von der Ortsumgehung ist nicht zulässig.
Durch die Lage des Plangebietes an der Ortsumgehung Burbach (Ladestraße – L531) ist eine optimale verkehrstechnische Anbindung des Planbereiches an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

7.2 Innere Erschließung

Es ist beabsichtigt, insbesondere den im Nordosten des Planbereiches geplanten Festplatzes über eine von der Straße „Leimekaute“ abzweigende, parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verlaufende, ca. 100m lange Stichstraße zu erschließen. Weiterer innerer Verkehrserschließungssysteme bedarf es nicht, da der östlich bereits baulich geprägte Teilbereich des Plangebietes bereits über eine ausreichende verkehrliche Erschließung verfügt.

7.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte

– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen

8.0 Wasserversorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des östlichen, bereits weitgehend bebauten Planbereiches erfolgt bereits durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss der westlichen, unbebauten Plangebietsfläche an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach ist möglich über einen Anschluss in der Straße „Leimekaute“ und muss beim Tiefbau/Wasserwerk der Gemeinde Burbach beantragt werden. Für die Wasserversorgung des geplanten Festplatzes ist die Verlegung einer Leitung in der geplanten Stichstraße notwendig.

8.2 Löschwasserversorgung

Durch die Rückführung einer bisher planungsrechtlich zulässigen intensiveren Nutzung (Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel bis 2000m^2 und Kerngebiet) in eine Mischgebietsnutzung verringert sich die Brandlast. Für die nunmehr

beabsichtigte Nutzungsart „Mischgebiet“ mit einer geringeren Brandlast wird der Mindestbedarf von 48 m^3/h für mindestens zwei Stunden daher durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach sichergestellt.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung insbesondere des bereits nahezu bebauten östlichen Bereiches erfolgt mit Ausnahme des Wohngebäudes Hausnummer 11, was bis dato noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist, über einen Mischkanal in der Straße „Mühlenwäldchen“, der in den im Süden des Plangebietes verlaufenden Hauptsammler des Abwasserverbandes Hellertal mündet. Es ist beabsichtigt, die auf der Brachfläche vorgesehene Bebauung ebenfalls über einen Kanal an den genannten Verbandssammler anzuschließen. Das hierfür vorgesehene Leitungsrecht (L2) ermöglicht aufgrund seiner Lage, das Wohngebäude Hausnummer 11 an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Entsprechende Kapazitäten des Abwasserverbandes stehen zur Verfügung. Der Anschluss ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen.

9.2 Niederschlagswasser

Das im westlichen bereits bebauten Bereich (GE-Fläche) anfallende Niederschlagswasser wird bisher dem in der Straße „Leimekaute“ vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Burbach zugeführt und das im östlichen bereits bebauten Bereich anfallende Niederschlagswasser wird bisher zum Teil dem in der Straße „Mühlenwäldchen“ vorhandenen Mischkanal der Gemeinde Burbach zugeführt und zum Teil vor Ort versickert. Bei der Dimensionierung dieser Mischkanäle sind diese Grundstücke bereits berücksichtigt worden. Nach Prüfung hat sich ergeben, dass der zusätzliche technische und wirtschaftliche Aufwand für ein Trennsystems - verglichen mit einem Mischsystem - gemessen am geplanten Vorhaben zu groß ist.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 54 Wasserwirtschaft ist beabsichtigt, das zukünftig im mittleren, noch unbebauten Planbereich anfallende Niederschlagswasser mittels eines qualifizierten Mischsystem

abzuführen, d.h. nur das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dem im mittleren Planbereich geplanten von Nord nach Süd verlaufenden Mischkanal (L2) zuzuführen, der wiederum in den im Norden des Plangebietes von Ost nach West verlaufenden Hauptsammler mündet. Das unbelastete Niederschlagswasser der gesamten Freiflächen (unbelastete Verkehrsflächen einschließlich Stellplatzflächen) muss durch den zukünftigen Eigentümer des Grundstücksbereiches breitflächig versickert werden. Der teilweise Verzicht auf die gesetzlich geforderten Maßnahmen zur Regenrückhaltung wird damit begründet, dass sich bei einem Bau und Betrieb dieser Anlagen aufgrund der belasteten Bodenverhältnisse (siehe Punkt 14.1 Altlasten) unbeabsichtigte Auswaschungen ergeben könnten, die in die im Norden verlaufende „Heller“ gelangen können. Die oben geforderte breitflächige Versickerung soll ebenfalls verhindern, dass durch einen konzentrierten Versickerungsabfluss Auswaschungen entstehen. Eine breitflächige Versickerung findet im Übrigen derzeit auch schon auf dem noch unbebauten Grundstücksareal statt.

Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer. Zur Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis.

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits durch die RWE Rhein Ruhr Strom Netzservice GmbH; ein Anschluss weiterer geplanter Bauvorhaben insbesondere im noch unbebauten Bereich des Plangebietes an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

11.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits durch die RWE Rhein Ruhr Gas Netzservice GmbH; ein Anschluss weiterer geplanter Bauvorhaben

insbesondere im noch unbebauten Bereich des Plangebietes an das Gasnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

12.0 Telekommunikation

Der gesamte Planbereich ist bereits mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt, ein Anschluss weiterer geplanter Bauvorhaben insbesondere im noch unbebauten Bereich des Plangebietes an das Fernmeldenetz ist somit möglich. Ein Anschluss muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

13.0 Natur und Landschaft

Der Gesetzgeber fordert nach dem derzeit gültigen Baugesetzbuch eine Umweltprüfung für dieses Planverfahren. Danach müssen alle Aussagen und Maßnahmen zu naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belangen in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Dieser ist als selbständige Anlage der Begründung beigefügt.

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Nach dem vorliegenden Altlastenkataster der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist der westliche noch unbebaute Bereich des Plangebietes aufgrund des Gutachten des Ingenieurbüros TABERG GmbH, Lünen vom Dezember 1994 und aufgrund eines Gutachtens des Ingenieurbüros Rummel, Gröblinghoff & Partner mbH, Fröndenberg vom Oktober 1995 unter der Nummer S 02/02 (ehemaliger Standort der sogenannten Ströher Keramik Werke) im Altlastenkataster aufgenommen worden.

Da auch nach dem Gebäudeabbruch und einer Teilsanierung im Jahre 1995 Restbelastungen insbesondere im nordwestlichen Bereich verblieben, wurde dieser Bereich im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 29 „Leimekaute/Mühlenwiese“ als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ (Fläche „B“) festgesetzt. Ferner wurde für diese Fläche ein 10cm starker Bodenauftrag mit unbelastetem natürlichen

Bodenmaterial erforderlich. Sowohl Bereiche dieser Teilfläche als auch der übrige unbebaute Bereich, für den keine weiteren Auflagen bestanden, wurden inzwischen mit gewachsenem, felsigem, unbelastetem Aushubmaterial, das beim Neubau des Einkaufzentrums in der Ortsmitte Burbach anfiel, mindestens 1m bis 1,5m überdeckt. Eine entsprechende Kennzeichnung wird daher für den überplanten Bereich nicht mehr als erforderlich erachtet (Ausnahme: die landwirtschaftliche Fläche im Nordwesten des Gebietes).

Ausschachtungsarbeiten im gesamten Plangebiet sind jedoch durch ein altlastenerfahrenes Büro zu begleiten. Der Bodenaushub ist entsprechend ordnungsgemäß in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat grundsätzlich Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben.

Alle o.g. Regelungen gelten im übrigen auch für den östlichen, weitgehend bebauten Teilbereich, der im Altlastenkataster des Kreieses- Siegen Wittgenstein unter der Nummer 02/04 (ehemalige Firma Schnell – Metallverarbeitung) geführt wird.

14.2 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 östlichen, bereits überwiegend bebauten Teilbereich des Plangebietes Bombenabwürfe, die auch von Burbacher Bürgern bestätigt wurden. Für den westlichen noch unbebauten Teilbereich liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, dass dort Bombenabwürfe erfolgt sind. Flakstellungen wurden nicht nachgewiesen. Der Planbereich wurde zwischenzeitlich mit Erdanschüttungen weitgehend überdeckt. Insbesondere Erdarbeiten im Bereich des gewachsenen Bodens sollten mit Vorsicht ausgeführt werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

14.3 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 auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach im östlichen und westlichen überwiegend bebauten Bereich des Plangebietes nicht erforderlich, da entsprechende Grundstücksaufteilungen im Hinblick auf eine ausreichende Erschließung bereits erfolgt sind. Für den gesamten unbebauten mittleren Planbereichsbereich, der sich bereits im Eigentum der Gemeinde Burbach befindet, sind insbesondere im Hinblick auf die geplanten unterschiedlichen Nutzungen und im Hinblick auf die für die Erschließung des geplanten Festplatzes erforderliche Stichstraße entsprechende Grundstückaufteilungen durchzuführen.

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Quellenverzeichnis

17.1 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).

Abstandsliste

Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes Nordrhein Westfalen vom 06.06.2007 (SMBl. NRW. S. 283).

17.2 Plangrundlagen

Regionalplan (RP)

Regionalplan (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.

Bebauungsplan (BP)

Bebauungsplan Nr. 29 „Leimekaute/Mühlenwiese“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.1998.

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

Umweltbericht Gemeinde Burbach

Umweltbericht der Gemeinde Burbach zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung

18.0 Anlagen

- Einzelhandelsgutachten (2)
- Umweltbericht
- Abstandsliste

Gutachten

Anlagen auswählen