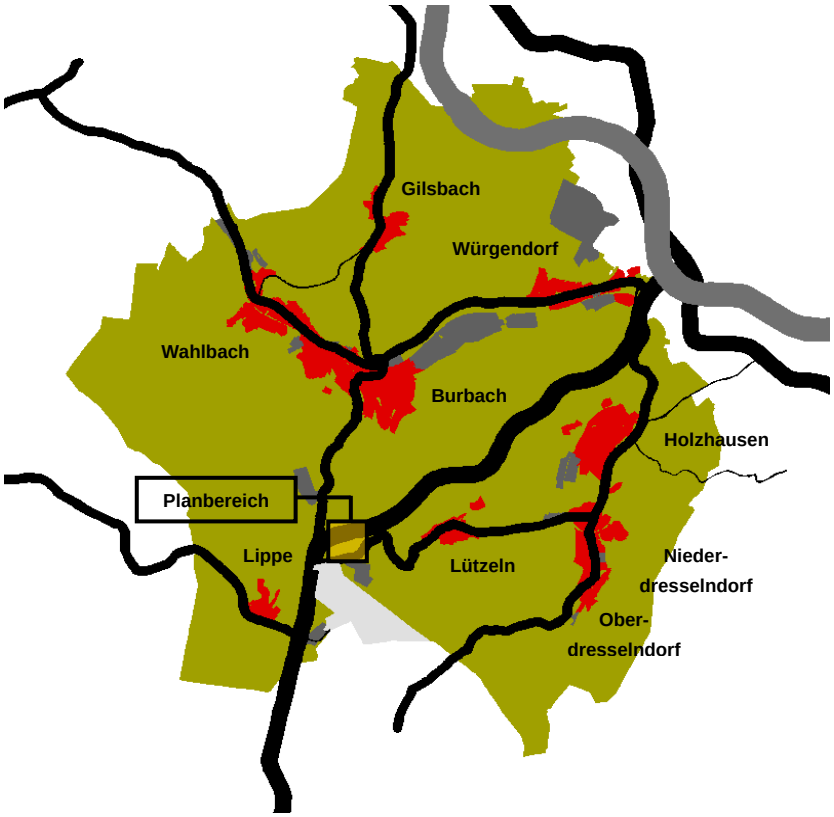


Neunkirchen im Siegerland natürlich-aktiv!

BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Begründung

Bebauungsplan Nr. 48 „Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II – Burbach/Neunkirchen“, Gemarkungen Burbach, Lippe, Lützeln, Gemeinde Burbach

Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Burbach/Neunkirchen“
Geschäftsführung Gemeinde Burbach
Eicher Weg 13 – 57299 Burbach

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

plan-lokal
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Projektbetreuung	Gemeinde Burbach
Auftraggeber	Eicher Weg 13
	57299 Burbach
	Ansprechpartner:
	Dipl.-Ing. Christian Feigs
Projektbearbeitung	plan-lokal GbR
Auftragnehmer	Bovermannstraße 8
	44141 Dortmund
	Ansprechpartner:
	Dipl.-Ing. Thomas Scholle
	Dipl.-Ing. Christin Gehlen
Stand:	22.04.2013

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 6

2.0 Bauleitplanverfahren 10

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 13

3.1 Lage und Abgrenzung 13

3.2 Größe und Gliederung 14

3.3 Lageplanübersicht 15

4.0 Baubestand 17

5.0 Plangrundlagen 18

5.1 Bestand 18

5.2 Planung 18

5.3 Plangrundlagenübersicht 20

6.0 Planinhalte 21

6.1 Art der baulichen Nutzung 21

6.2 Maß der baulichen Nutzung 22

6.3 Bauweise 23

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 24

6.5 Örtliche Bauvorschriften 24

7.0 Verkehrserschließung 25

7.1 Äußere Erschließung 25

7.2 Innere Erschließung 29

7.3 Erschließungsplanübersicht 31

8.0 Wasserversorgung 31

8.1 Trinkwasserversorgung 31

8.2 Löschwasserversorgung 32

9.0 Abwasserbeseitigung 32

9.1 Schmutzwasser 32

9.2 Niederschlagswasser 33

9.3 Hochwasserschutz 35

10.0 Stromversorgung 37

11.0 Gasversorgung 37

12.0 Telekommunikation 38

13.0 Natur und Landschaft 39

14.0 Luftverkehr 41

15.0 Bodenbewertung 42

15.1 Altlasten 42

15.2 Kampfmittel 42

16.0 Bodenordnung 43

17.0 Denkmalschutz 44

18.0 Quellenverzeichnis 45

18.1 Gesetzesgrundlagen 45

18.2 Plangrundlagen 46

18.3 Sonstige 47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Rahmenplan Gewerbegebiet Rübgarten II, favorisierte Variante 10

Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches – Auszug Deutsche Grundkarte 15

Abb. 3: Detaillageplan, Abgrenzung des Geltungsbereiches - Auszug Deutsche Grundkarte... 15

Abb. 4: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches – Auszug Luftbild..... 16

Abb. 5: Übersichtsplan Geltungsbereich mit innerer Erschließung und erstem Bauabschnitt (Quelle: GEWATEC) 17

Abb. 6: Regionalplan Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe), November 2008..... 20

Abb. 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 21

Abb. 8: Lage des Geltungsbereiches im Bauschutzbereich Siegerland-Flughafen 23

Abb. 9: Straßenquerschnitt Hauptachse (Ingenieurbüro Gewatec, März 2012)..... 30

Abb. 10: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie äußerer Erschließung 31

Abb. 11: Ausschnitt Siegerland-Flughafen aus der Karte zum Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm (1998)..... 42

Abb. 12: Bombenabwurfgebiete und Kampfmittelverdachtsflächen..... 43

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinden Burbach und Neunkirchen beabsichtigen, für das Gebiet Rübgarten II in der Gemeinde Burbach einen Bebauungsplan für ein interkommunales Gewerbegebiet aufzustellen. Das Plangebiet bietet die Chance, eine verkehrsgünstig gelegene Fläche im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zu entwickeln und damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen aus beiden Gemeinden und der Region dort zu konzentrieren. Durch die Zusammenarbeit ergeben sich sowohl ökologische als auch ökonomische Synergieeffekte.

Laut dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach von 2006 besteht ein Mangel an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen und Flächen für Handwerksbetriebe. Es bestehen lediglich noch 9 ha Fläche in drei Gebieten, die direkt für eine Nutzung zur Verfügung stehen. Bereits im FNP wurde empfohlen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die verschiedenen Ansprüche hinsichtlich der Grundstücksgrößen und Zuschnitte zu beachten. Mit dem Gebiet Rübgarten II werden in unmittelbarer Nähe zum Siegerland-Flughafen neue Gewerbeflächen geschaffen, die bereits im FNP für ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Gemeinde Neunkirchen vorgesehen sind. Durch die Entwicklung der Fläche wird der Schwerpunkt für gewerbliche Nutzung rund um den Flughafen gestärkt. Zudem stellt der Bereich unter naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten die einzige Möglichkeit dar, noch Bauflächen auszuweisen, in denen auch emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt werden können.

Mit dem Gebiet Rübgarten II wird das Ziel verfolgt, flexible Gewerbegrundstücke mit guten Standortqualitäten zu schaffen. Dazu zählt die günstige Lage am Siegerland-Flughafen und die direkte Anbindung an den überörtlichen Verkehr durch die Bundesstraße B 54 und die Landesstraße L 911. In direkter Nachbarschaft befinden sich weitere Gewerbegebiete wie das Gewerbegebiet Rübgarten I und das interregionale Gewerbegebiet „Siegerland-Flughafen“. Für beide Gemeinden besteht hierdurch die Chance, neue Betriebe in Burbach anzusiedeln und bereits ansässigen Betrieben neue Nutzungsmöglichkeiten zu offerieren. Zudem wird hier ein Gebiet entwickelt („Industriegebiet“), welches im Gegensatz zu anderen Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung auch die Ansiedlung von Industriebetrieben ermöglichen kann.

Die IHK Siegen hält „die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Rübgarten II Burbach/Neunkirchen für die konsequente Fortführung der durchaus erfolgreichen Entwicklung des Gewerbestandortes auf der Lipper Höhe.“ Es handelt sich

um einen realisierungsfähigen Standort, der den absehbaren Gewerbeflächenbedarf der Gemeinden Burbach und Neunkirchen gesamthaft abdecken kann.

Eine mögliche Konkurrenzsituation durch die seitens der Stadt Haiger geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Kalteiche wird von der IHK nicht kritisch gesehen, denn „auch das interkommunale Gewerbegebiet am Siegerlandflughafen konnte trotz der bestehenden Konkurrenz in Haiger und auf dem Westerwald bisher erfolgreich erschlossen werden." Insofern werden auch für Rübgarten II durchaus Chancen für eine erfolgreiche Vermarktung gesehen, es wird jedoch empfohlen, das Gebiet Rübgarten II abschnittsweise zu erschließen, um die Kapitalbindung für den Zweckverband so gering wie möglich zu halten.

Weiterhin argumentiert die IHK, dass der Gesamtgewerbeflächenbedarf in der Region noch nicht befriedigt ist. Insbesondere die weitere Fertigungsautomatisierung, die eine Folge des zu erwartenden Facharbeitermangels sein wird, erfordert logistisch optimierte Betriebsabläufe, die häufig nur in Neubauten realisiert werden können. Vor diesem Hintergrund und zur Sicherung der Handlungsfähigkeit der Gemeinden Burbach und Neunkirchen im Falle drohender Verlagerungen heimischer Betriebe wird empfohlen, an den Planungen für das interkommunale Gewerbegebiet Rübgarten II festzuhalten. (Schreiben/Stellungnahme vom 03.08.2012).

Die Wirtschaftsförderung des Kreises Siegen-Wittgenstein (KM:SI) sieht ebenfalls entsprechende Handlungsnotwendigkeit (Schreiben/Stellungnahme vom 23.07.2012).

Die Notwendigkeit, auch zukünftig für ausreichend Gewerbeflächenreserve zu sorgen, beruht in der Gemeinde Burbach insbesondere auf der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zurückgenommenen Gewerbeflächenpotentiale, insbesondere in den Bereichen Würgendorf (Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark"), Wahlbach (nördlicher Teilabschnitt Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock Scheid") und Lippe (Bebauungsplan Nr. 1 „Schul- und Industriegebiet"). Gründe hierfür waren sowohl naturschutzrechtliche Restriktionen wie auch die fehlende Verfügbarkeit der ausgewiesenen Flächen. Dies hat dazu geführt, dass abgesehen von den für den kurzfristigen Bedarf vorhandenen Flächen am Siegerland-Flughafen mittel- bis langfristig für großflächige Gewerbebetriebe und industrielle Nutzungen keine adäquaten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen.

In der Gemeinde Neunkirchen herrscht ebenfalls hinsichtlich des mittel- bis langfristigen Angebotes neuer Gewerbeflächen ein starker Handlungsdruck. Kurzfristiger Bedarf kann nur noch im Bereich der Bebauungspläne „Daadenbach" und „Wiesengrund" gedeckt werden. Intensive Untersuchungen und Bemühungen der Gemeinde Neunkirchen,

geeignete Standorte für die Entwicklung zukünftiger Gewerbeflächen im eigenen Gemeindegebiet zu finden und damit den prognostizierten Bedarf für die Zukunft sicher stellen zu können, stoßen insbesondere aus naturschutzrechtlichen, erschließungstechnischen/topographischen und eigentumsrechtlichen Gegebenheiten an kaum überwindbare Grenzen. Der Bereich „Hembach“ wird unterhalb des Regionalplan relevanten Schwellenwertes als ortsnaher Ansiedlungsbereich für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gesehen und zeit- und bedarfsnah entwickelt.

Um die Handlungsfähigkeit beider Gemeinden in wirtschaftlicher Hinsicht gerade im Hinblick auf die stark konkurrierende Situation im Dreiländereck Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland Pfalz sicherzustellen, bedarf es daher dringend einer Ausweisung neuer Flächenpotenziale, die sowohl für kleine und mittelgroße Unternehmen als auch für größere Gewerbe- und Industriebetriebe geeignet sind. Die Gemeinden Burbach und Neunkirchen sehen daher die Chance, eine Fläche in unmittelbarer Nähe zum Siegerland-Flughafen im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit zu entwickeln und die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen aus beiden Gemeinden dort zu konzentrieren. Gründe hierfür sind primär die sehr gute verkehrliche Anbindung der Fläche und eine weitere Stärkung der gewerblichen Nutzungen rund um den Siegerland-Flughafen. Zudem stellt der Bereich unter naturschutzrechtlichen, erschließungstechnischen und eigentumsrechtlichen Gründen die einzig verbliebene Möglichkeit dar, gewerbliche Bauflächen für die Gemeinden Burbach und Neunkirchen wirtschaftlich vertretbar auszuweisen. Die zur Verfügung stehende gewerbliche Baufläche von ca. 31 ha deckt sich im Übrigen mit den beiden Kommunen landesplanerisch prognostizierten und genehmigten Gewerbeflächenbedarfen.

Vorteile des interkommunalen Gewerbegebietes im Überblick

Wesentliche Vorteile der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Ausweisung des gemeinsamen Gewerbegebietes bestehen darin, dass Gewerbefläche auf einen bereits industriell geprägten und verkehrsstrategisch sehr interessanten Bereich konzentriert wird. Einer Zersiedlung und Belastung von Naturraum und einer (verkehrlichen) Immissionsbelastung von möglichen Wohnbereichen an anderer Stelle wird entgegen gewirkt (Alternative: Inanspruchnahme mindestens zweier Standorte mit entsprechenden Umweltauswirkungen). Größere Gewerbegebiete lassen sich aufgrund ihrer Präsenz erfahrungsgemäß besser vermarkten als einzelne kleinere Gebiete, insbesondere wenn sie im Zusammenhang mit einem bereits gewerblich geprägten Bereich stehen wie in diesem Fall – auch vor dem Hintergrund der ohnehin stark konkurrierenden Situation im

Dreiländereck. Ein großflächiges Gewerbegebiet bietet im Rahmen der Vermarktung eine erheblich größere Flexibilität beim Angebot von Grundstückszuschnitten und aufgrund von Synergieeffekten. Bei der Planung, Ausführung und Vermarktung der Fläche können erhebliche Kosten eingespart werden. Zudem werden interkommunale Gewerbegebiete landes- und regionalweit ausdrücklich planungsrechtlich vorrangig gegenüber Einzelausweisungen unterstützt und die Gemeinde Neunkirchen wird mittel- bis langfristig nicht mehr in der Lage sein, größere zusammenhängende Gewerbeflächen ausweisen zu können.

Der Grundstein für die Planung des „Interkommunalen Gewerbegebietes Rübgarten II - Burbach/Neunkirchen" wurde daraufhin im März 2006 durch einen Grundsatzbeschluss beider Kommunen gelegt. Ein inzwischen gegründeter Zweckverband mit Vertretern beider Kommunen wird über die weitere Entwicklung, Finanzierung und spätere Vermarktung des interkommunalen Gewerbegebietes entscheiden, wenngleich die planungsrechtlichen Beschlüsse aufgrund der Planungshoheit nach wie vor durch den Rat der Gemeinde Burbach gefasst werden müssen. Ein bereits durch den Zweckverband beschlossener Zeitplan sieht vor, dass die Bauleitplanung größtenteils im Jahr 2012 und dass die Erschließung des 1. Bauabschnittes im Jahr 2013/2014 erfolgen soll, so dass nach bisheriger Zeitplanung 2014 die ersten Flächen veräußert und bebaut werden könnten.

Rahmenplan Gewerbegebiet

Mit dem Ziel, die Eignung der fokussierten Fläche auf ihre gewerbliche Entwicklung hin zu prüfen, wurde im Oktober 2004 eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben, die planerische Perspektiven in Form von Ziel- und Strukturkonzepten für eine bedarfsgerechte, flexible und an den naturräumlichen Gegebenheiten orientierte Realisierung des Gewerbegebietes aufzeigen soll. Nach einer Aufnahme und Analyse des Bestandes und der Formulierung von Potenzialen, Restriktionen und Bindungen wurden zwei alternative Strukturkonzepte erstellt und vergleichend bewertet.

Als entscheidendes Ergebnis dieser Untersuchung konnte festgehalten werden, dass die Fläche trotz einiger Restriktionen ein Höchstmaß an flexiblen Erschließungs- und Bauabschnittsvarianten erlaubt. Durch ein modulares System kann eine optimale Grundstücksvermarktung erfolgen. Eine Präsentation der wichtigsten Planungsergebnisse erfolgte bereits in interkommunalen Gesprächen beider Kommunen sowie im Ausschuss für Bauen und Planen am 02.02.2006.



Abb. 1: Rahmenplan Gewerbegebiet Rübgarten II, favorisierte Variante

Quelle: Städtebauliche Rahmenplanung „Interkommunales Gewerbegebiet Lipper Höhe“, Gemeinden Burbach und Neunkirchen; Büro plan-lokal 03/2006

2.0 Bauleitplanverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur weiteren Nutzung / Bebauung erfordert. Das Verfahren zur Aufstellung des 48. Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II – Burbach/Neunkirchen“ der Gemeinde Burbach wird nach dem aktuellen Stand des Baugesetzbuchs (BauGB) von 2011 durchgeführt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich durch die Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen Änderungen im Bebauungsplan ergeben haben (in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung). Diese betreffen hauptsächlich den Artenschutz, den Hochwasserschutz und die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie vereinzelte kleinere Änderungen. Diese Anpassungen werden nicht gesondert kenntlich gemacht, können jedoch den Abwägungsunterlagen entnommen werden.

Hinweise zum Bauleitplanverfahren

Die Fläche „Rübgarten II“ ist im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe bereits im Jahr 2008 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt worden. Da das parallel durchgeführte Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach bereits im Jahr 2006 verabschiedet werden konnte, der Regionalplan aber erst im Jahr 2008 genehmigt wurde, musste die geplante Gewerbefläche noch aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen werden. Insofern ergibt sich nunmehr das Erfordernis, diesen Plan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern, was jedoch nicht zu einer zusätzlichen zeitlichen oder rechtlichen Verzögerung führt.

Nach dem geltenden Gesetz bedarf es für beide Verfahren, d.h. für die 6. Flächennutzungsplanänderung und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II - Burbach/Neunkirchen" einer Umweltprüfung; zu beiden Verfahren liegt ein Umweltbericht vor. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan datiert vom 16.06.2006. Der Regionalplan in der Fassung der Bekanntmachung von November 2008 stellt den Planbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar.

Von Seiten der Bezirksregierung wurde im Verfahren nach § 34 LPlG mit Verfügung vom 20.12.2012 bestätigt, dass die geplante 6. Flächennutzungsplanänderung "Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II - Burbach/Neunkirchen" mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde Neunkirchen im Bereich Hellerberg ca. 2 ha gewerbliche Baufläche in Mischbaufläche umwandelt. Ein entsprechender Ratsbeschluss der Gemeinde Neunkirchen vom 15.05.2013 liegt inzwischen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neunkirchen vor, so dass die Voraussetzung zur Genehmigung erfüllt ist.

Verfah-rensstand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Rats-beschluss	Bekannt-machung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1*(1)	13.12.2011	19.09.2012	_____	_____

Verfah-rensstand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Rats-beschluss	Bekannt-machung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
X	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(2)	13.12.2011	19.09.2012	01.10. bis 02.11.2012	11.12.2012
X	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(2)	13.12.2011	_____	01.10. bis 02.11.2012	11.12.2012
X	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)	11.12.2012	16.01.2013	28.01. bis 01.03.2013	22.04.2013
X	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)	11.12.2012	_____	28.01. bis 01.03.2013	22.04.2013
X	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(4)	22.04.2013	09.10.2013	_____	_____
_____	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 Gemeinde Burbach, südlich abseits der Siedlungskerne von Burbach und Neunkirchen, im Dreiländereck zwischen Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen gelegen. Das Gebiet selbst liegt in den Gemarkungen Lippe, Burbach und Lützeln. Betroffen sind folgende Grundstücke:

Lfd. NR.	Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer	Nutzung
1	Burbach	5	70	Gewerbegebiet
2	Burbach	5	75	Gewerbegebiet
3	Burbach	5	45 tw.	Regenrückhaltebecken
4	Burbach	5	46 tw.	Regenrückhaltebecken
5	Burbach	5	57 tw.	Regenrückhaltebecken
6	Burbach	5	68 tw.	Regenrückhaltebecken
7	Lippe	14	83	Gewerbegebiet
8	Lippe	14	84	Gewerbegebiet
9	Lippe	14	97 tw.	Regenrückhaltebecken
10	Lippe	14	98	Regenrückhaltebecken
11	Lippe	14	133 tw.	Landesstraße L 911
12	Lippe	14	136 tw.	Landesstraße L 911
13	Lippe	14	144 tw.	Landesstraße L 911
14	Lippe	14	132 tw.	Bundesstraße B 54
15	Lützeln	1	107	Landesstraße L 911
16	Lützeln	1	108	Landesstraße L 911
17	Lützeln	1	67	Gewerbegebiet
18	Lützeln	1	91 tw.	Landesstraße L 911

An das Plangebiet grenzt im Westen und Norden die B 54 an, im Süden die L 911 sowie Flughafengelände und Logistikstandort. Im Osten verläuft die Gebietsgrenze entlang der Katastergrenzen, nahe einem bestehenden Forstweg. Der Planbereich ist von Waldflächen (Fichtenwald) umgeben. Grundlage ist die Gebietsabgrenzung des aktuellen Aufstellungsbeschlusses.

3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Flächengröße in m^2	Flächengröße in m^2
Gewerbliche Baufläche		256.646,7
davon überbaubare Fläche	227.349,5	
davon nicht überbaubare Fläche	29.297,2	
Öffentliche Verkehrsfläche		37.659,3
davon versiegelte Fläche	32.762,6	
davon Grünstreifen / Böschung an der B56	4.896,7	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		10.979,3
davon Wirtschaftsweg	9.715,3	
davon Bedarfsverkehrsfläche	1.264,0	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		42.070,1
Grünflächen		7.511,3
Fläche für Wald		4.408,0
Fläche für Versorgungsanlagen		12.866,3
davon Elektrizität / Löschwasser	287,1	
davon Gas und Telekom	347,4	
davon Regenrückhaltebecken	12.231,8	
Mulden		788,1
Gesamtfläche Plangebiet	**(=37,3 ha)**	**372.929,1**

3.3 Lageplanübersicht

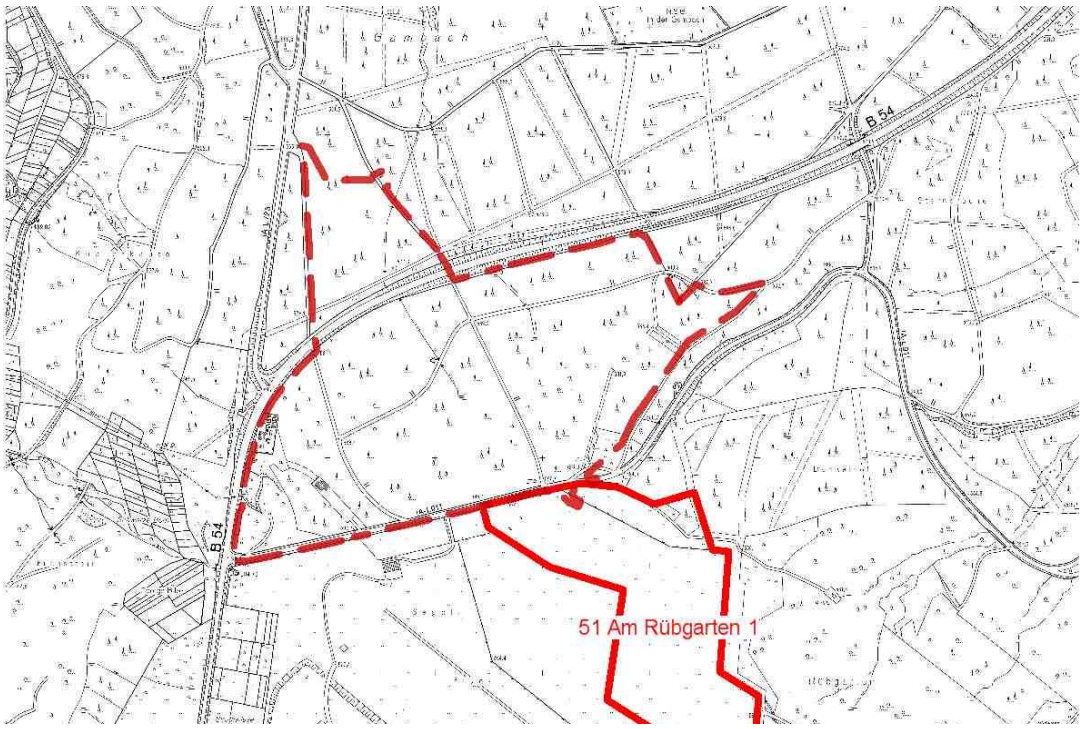


Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches – Auszug Deutsche Grundkarte

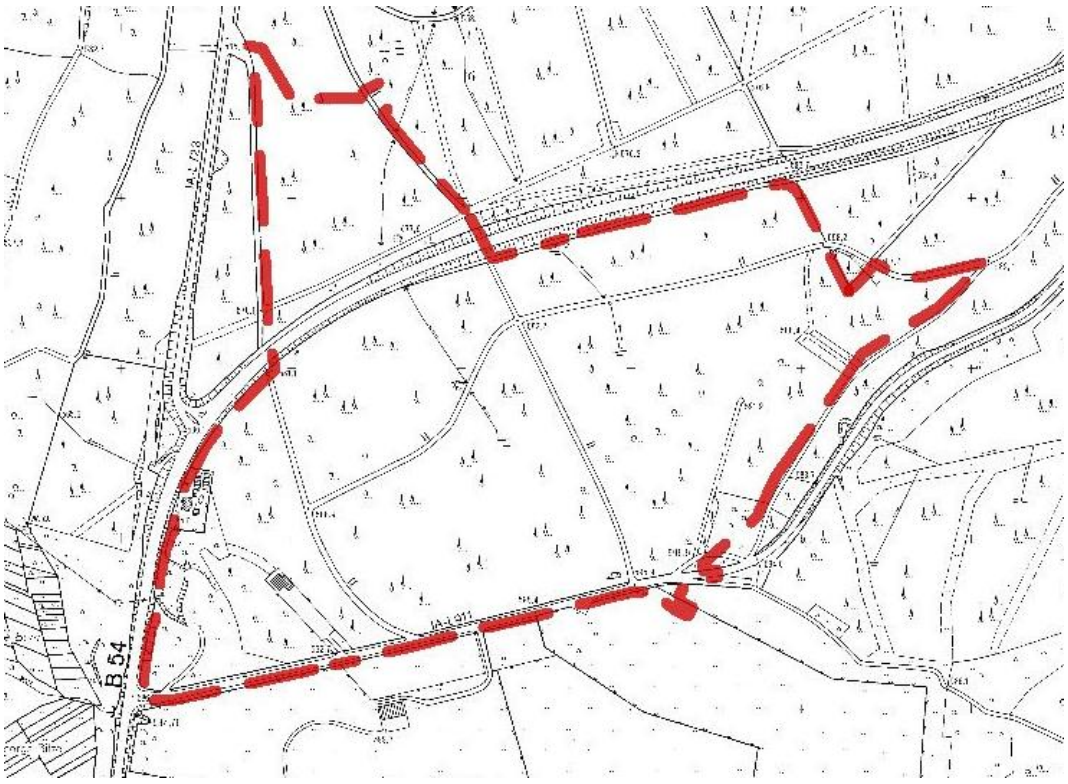


Abb. 3: Detaillageplan, Abgrenzung des Geltungsbereiches - Auszug Deutsche Grundkarte

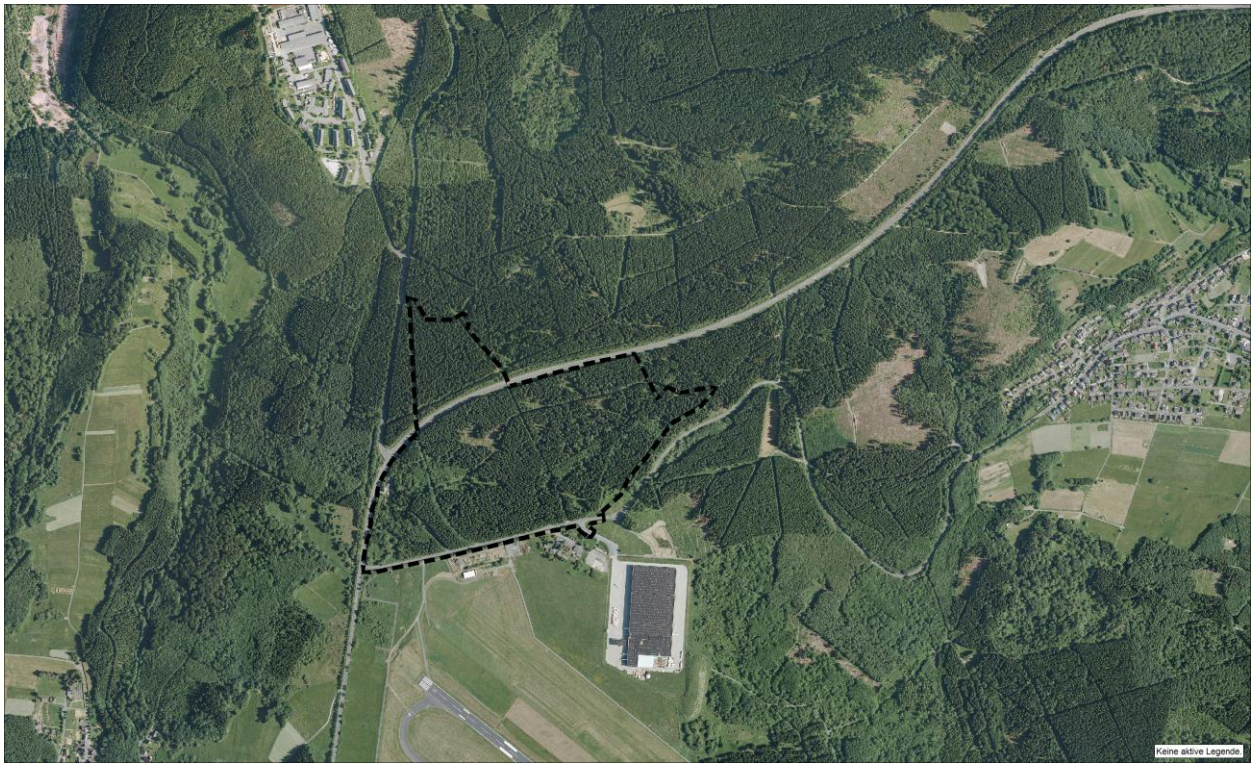


Abb. 4: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches – Auszug Luftbild

Das Gewerbegebiet Rübgarten II wird in mehreren Bauabschnitten erschlossen. Größe und Lage des ersten Bauabschnittes (siehe rot dargestellte Fläche in nachfolgender Abbildung) ergeben sich aus technischen Zwangspunkten wie den vorhandenen Versorgungsleitungen und der äußeren Erschließung.

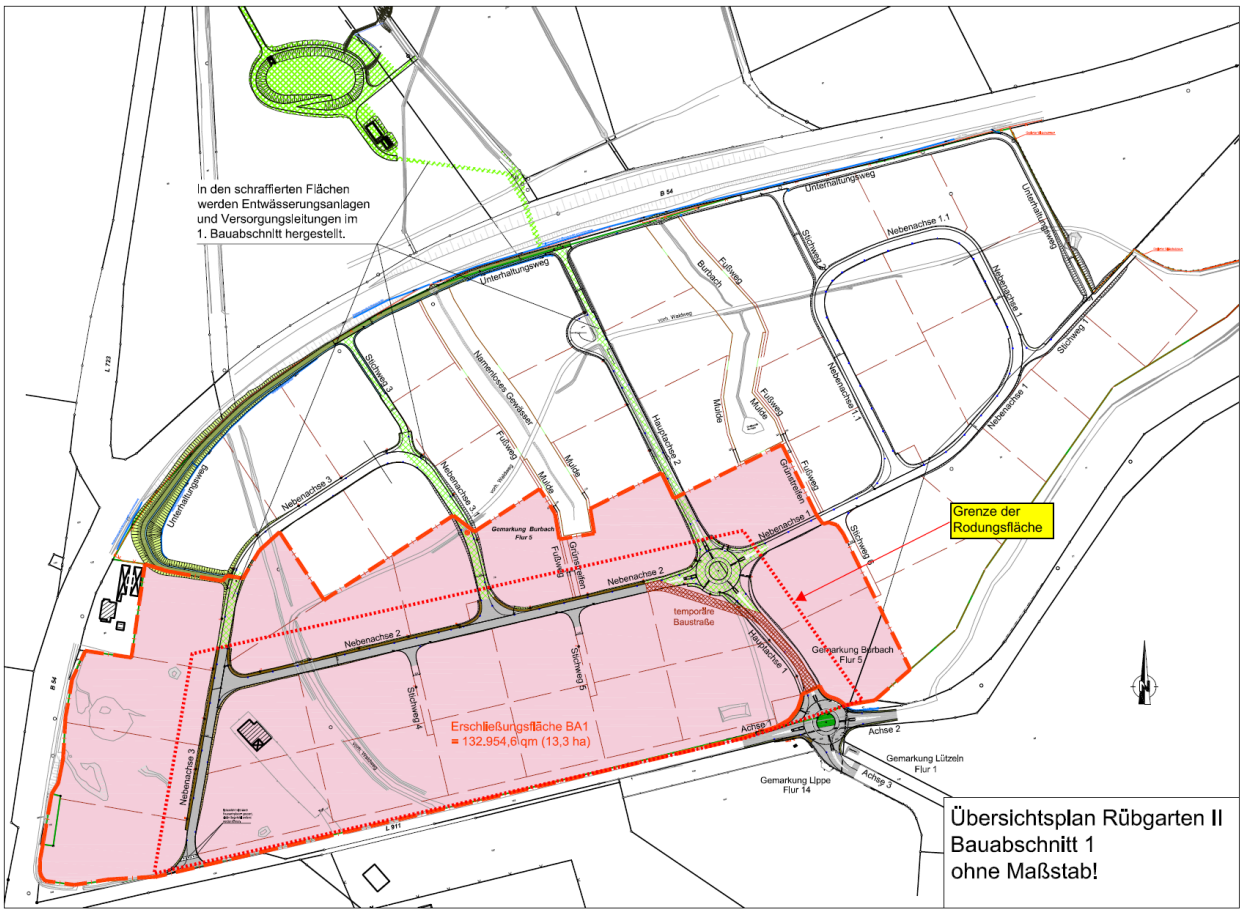


Abb. 5: Übersichtsplan Geltungsbereich mit innerer Erschließung und erstem Bauabschnitt (Quelle: GEWATEC)

Die Bauabschnitte bedingen zudem die Rodung der Fläche. Die Rodungsflächen im ersten Bauabschnitt sollen zunächst in einem Abstand von 10 m westlich der Nebenachse 3, nördlich der Nebenachse 2 und östlich der Hauptachse 1 abschließen, um die Erschließung herstellen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des ersten Bauabschnittes nicht abschließend verbindlich ist.

4.0 Baubestand

Der gesamte Planbereich ist mit zwei Ausnahmen mit Baumbestand (Fichtenwald) bedeckt. Im westlichen Bereich, an der B 54 gelegen, befinden sich die Gebäude einer Hundepension. Von der L 911 aus erreichbar ist zudem eine Halle des Luftsportvereines Hellertal. Die Hundepension wird in den Planungen berücksichtigt und kann erhalten bleiben. Das Gelände des Luftsportvereins wird überplant. Der Luftsportverein hat das entsprechende Gelände lediglich von der Gemeinde Burbach gepachtet, der Pachtvertrag ist Ende 2012 ausgelaufen. Das Vereinsheim kann solange auf dem Gelände geduldet

werden, wie eine Verlagerung sowohl erschließungstechnisch als auch vermarktungstechnisch nicht erforderlich ist. Über eine mögliche Entschädigung wird derzeit verhandelt.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich der baulichen Nutzung ist im Regionalplan (RP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung von November 2008 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt.

Das geplante naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken (RRB) ist als Waldbereich dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 als "Gewerbliche Baufläche" gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB dargestellt, jedoch noch nicht genehmigt (siehe Kapitel 2.0) und bedarf somit einer Flächennutzungsplanänderung. Der Bereich des geplanten RRB ist als Waldbereich dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Die Fläche „Rübgarten II“ ist im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein/Olpe bereits im Jahr 2008 als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt worden. Da das parallel durchgeführte Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach bereits im Jahr 2006 verabschiedet werden konnte, der Regionalplan

aber erst im Jahr 2008 genehmigt wurde, musste die geplante Gewerbefläche noch aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen werden. Von Seiten der Bezirksregierung wurde im Verfahren nach § 34 LPlG mit Verfügung vom 20.12.2012 (Az. 32.02.01.01-10.2/6.Ä) bestätigt, dass die geplante 6. Flächennutzungsplanänderung "Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II - Burbach/Neunkirchen" mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde Neunkirchen im Bereich Hellerberg ca. 2 ha gewerbliche Baufläche in Mischbaufläche umwandelt. Ein entsprechender Ratsbeschluss der Gemeinde Neunkirchen vom 15.05.2013 liegt inzwischen zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neunkirchen vor, so dass die Voraussetzung zur Genehmigung erfüllt ist.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante Gewerbefläche musste bisher aus der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen werden (siehe Kapitel 2.0), weshalb der Bereich im Rahmen des 6. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens nun im Parallelverfahren in Gewerbliche Baufläche geändert wird.

Geändert wird zudem ein Bereich der nördlichen Fläche für Wald, da hier Anlagen der Abwasserentsorgung angelegt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Planbereich wird der Bebauungsplan Nr. 48 „Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II – Burbach/Neunkirchen“ neu aufgestellt.

5.3 Plangrundlagenübersicht

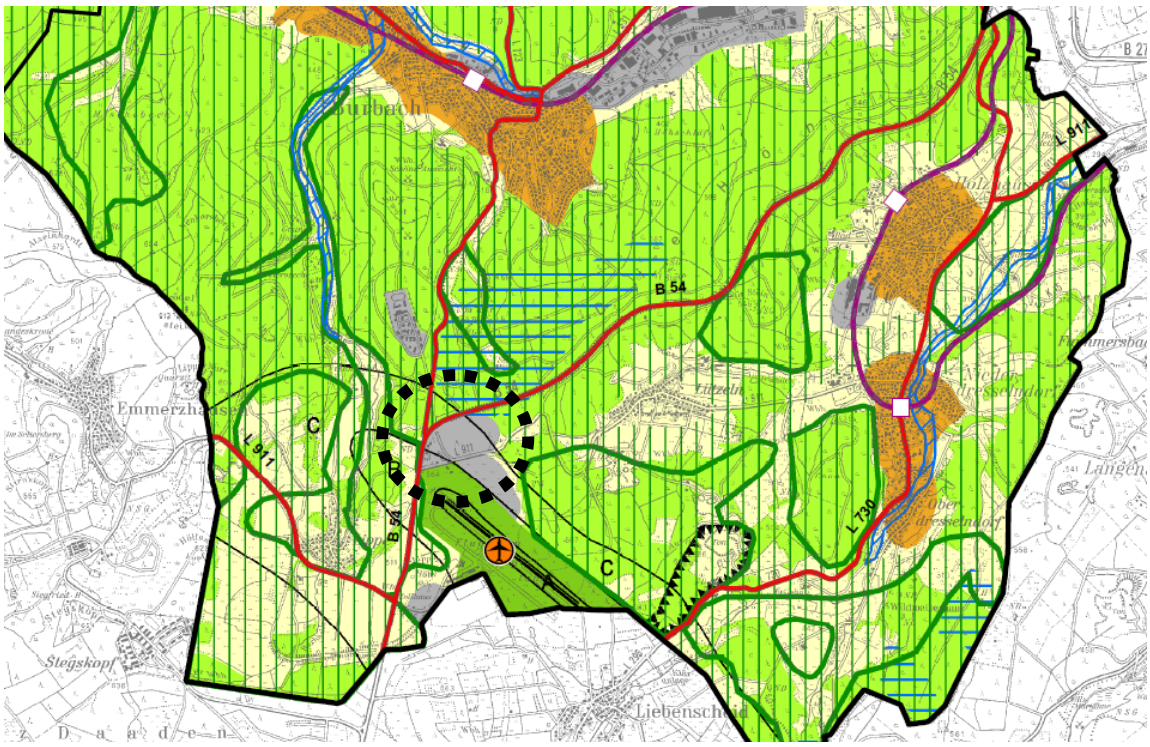


Abb. 6: Regionalplan Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe), November 2008

Planungsbereich



Abb. 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als nutzungseingeschränktes Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO festgesetzt. Bei der Festsetzung über die Art der zulässigen Betriebe bedient sich die Gemeinde Burbach der Abstandsliste aus dem Abstandserlass 2007. Danach sind insbesondere solche Betriebe unzulässig, die entsprechend dieser Liste einen Abstand von mehr als 300 m zur Wohnbebauung bedingen. Die tatsächliche Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung in den Ortsteilen Lippe und Lützeln ist ausreichend (sie beträgt mehr als 750 m). Somit sind Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Emissionen ausgeschlossen und ein immissionstechnisches Gutachten ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf zu schützende Umweltbelange müssen aber wegen der unmittelbaren Nähe von naturschutzwürdigen Flächen (angrenzendes FFH- und Vogelschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet und geschütztes Biotop im Westen und Süden der Fläche) solche Betriebe ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer Produktionsabläufe und

Emissionen den Schutzcharakter dieser Flächen beeinträchtigen können. Hierbei handelt es sich insbesondere um Betriebe, die durch Nährstoffeintrag und dessen Auswirkungen auf den ph-Haushalt eine indirekte Gefährdung der schutzwürdigen Flächen darstellen. Erhebliche Schadstoffemissionen innerhalb des Gewerbegebietes werden deshalb durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen (Ausschluss von Betrieben durch Abstandsliste insbesondere Abstandsklassen I bis IV), so dass auch vor dem Hintergrund Stickstoffbelastung eine signifikante Zunahme von solchen Belastungen in den FFH-Gebieten aufgrund ihrer Entfernung von über 300 m nicht zu erwarten ist.

Vergnügungsstätten werden insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Laserlichtemissionen von Discothek-Betrieben für unzulässig erklärt, da diese Abstrahlungen eine erhebliche Beeinträchtigung sowohl für den Luftverkehr als auch für die angrenzenden Naturräume (insbesondere das Vogelschutzgebiet) darstellen.

Für diese Art der Nutzung stehen in der Gemeinde Burbach andere Flächen mit entsprechender Ausweisung zur Verfügung, wie z. B. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Eisenkaute“.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ von 0,8). Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird insoweit begrenzt, dass keine baulichen Anlagen in die Sicherheitsflächen des Flughafens hineinragen. Im Übrigen orientiert sich das Höchstmaß der baulichen Anlagen an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbe-/Industriegebiete.

Bauschutzbereich

Die südliche Grenze des Plangebietes liegt in einer Entfernung von etwa 1,0 km zum Flughafenbezugspunkt. Die gesamte gewerbliche Baufläche liegt innerhalb des Bauschutzbereiches in einem Radius von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt, die südwestliche Spitze wird vom Anflugsektor geschnitten.

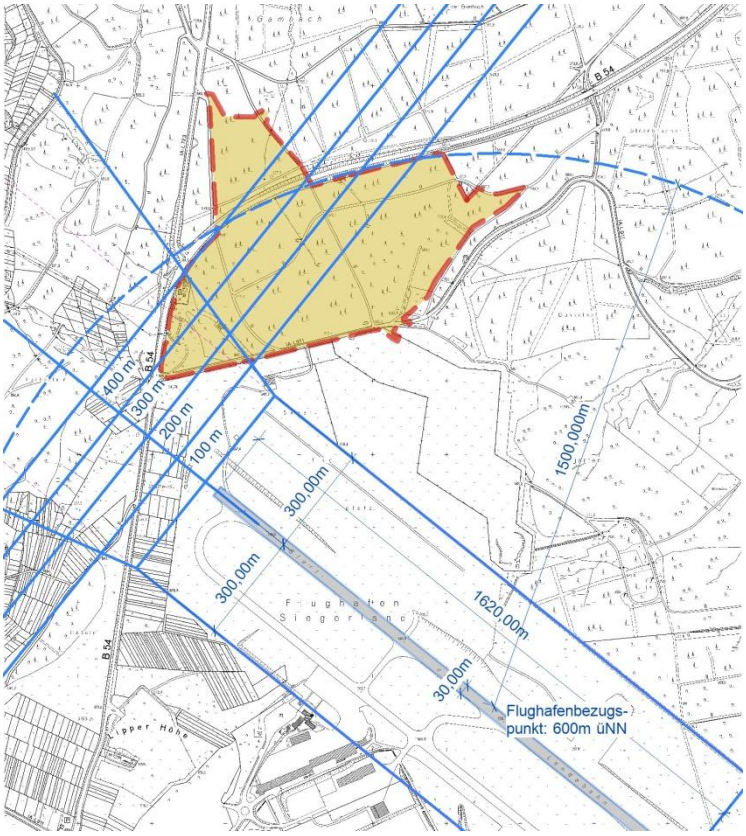


Abb. 8: Lage des Geltungsbereiches im Bauschutzbereich Siegerland-Flughafen

Für bauliche Anlagen (einschließlich aller Aufbauten, Antennen, Schornsteinen usw.) wird deshalb eine maximale Höhe von 612,0m üNN festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben der benachbarten Bebauungspläne. Die festgesetzte Bauhöhe über NN nimmt dabei nach Westen, Norden und Osten hin ab, entsprechend der Geländehöhe.

Ausnahmsweise können für turmartige Bauformen (Silos, Schornsteine, Aufzugs- und Treppentürme o.ä.) auch höhere Anlagenhöhen zugelassen werden. Alle baulichen Anlagen in den Sicherheitsflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch der Luftfahrtbehörde Münster anzuzeigen bzw. durch diese zu genehmigen.

6.3 Bauweise

Auf eine Regelung der Bauweise im Plangebiet wird verzichtet, um den zukünftigen Gewerbebetrieben einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die baulichen Anlagen zu gewähren.

Die Bebauung der Grundstücksgrenzen richtet sich nach der gültigen Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Durch die Baugrenzen werden die Baufelder und damit die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Baufelder orientiert sich an der Erschließungsstruktur, der Abstand der Baugrenze zur Erschließungsstraße beträgt jeweils 3,00 m. Dies ermöglicht die Ausbildung eines durchgängigen Vorbereiches auf den Grundstücken und damit eine gestalterische Aufwertung der Baugebiete und Straßenräume. Die Freihaltung dieses Bereiches von baulichen Anlagen erfolgt somit aus Verkehrssicherheitsgründen und aus gestalterischen Gründen. Die sehr groß gefassten Baufelder ermöglichen größtmögliche überbaubare Flächen und gewährleisten den Gewerbebetrieben eine flexible Grundstückseinteilung und Ausnutzung bzw. Gebäudestellung.

Eine Ausnahme wird entlang der Bundestraße B 54 vorgenommen, in deren Bauverbotszone (20 m breit gemessen vom Fahrbahnrand) keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden gemäß Landesbauordnung örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Das Plangebiet wird von Flächen eingegrenzt, die aufgrund ihrer Nutzung oder natürlicher Gegebenheiten besondere Anforderungen an ihr Umfeld stellen. Um diesen Belangen gerecht zu werden, gleichzeitig aber die gewerbliche Nutzung nicht zu stark einzuengen, werden für das Plangebiet lediglich örtliche Bauvorschriften bezüglich der Werbeanlagen festgesetzt: Werbeanlagen mit Wechsel- oder Laserlicht sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen maximal bis in Höhe der vorhandenen Traufe bzw. Firstlinie angebracht werden. Dies gilt auch für freistehende Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW als zuständiger Straßenbaulastträger auch bei der Genehmigung von Werbeanlagen in diesem Gebiet zu beteiligen ist, wenn diese Anlagen einen Einfluss auf die überörtlichen Straßen haben und sofern nicht zweifelsfrei auszuschließen ist, dass seine Belange nicht berührt werden. Im Übrigen sind Werbeanlagen bereits ab einer Größe von 0,5 m² baugenehmigungspflichtig. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird regelmäßig der Landesbetrieb Straßenbau NRW seitens der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein angehört, wenn Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen sind.

Außerdem wird zum Schutz der Tierwelt vor Lichtimmissionen in den angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebieten im Bebauungsplan festgesetzt, dass im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken außerhalb der Gebäude bzw. bei Außenanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Straßenbeleuchtung, Reklame) nur tierschutzgerechte, d.h. insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden dürfen (für Details siehe auch Umweltbericht).

Wesentliche Gründe für die Festsetzungen sind die Sicherheitsanforderungen des Flughafens, des Verkehrs auf den angrenzenden klassifizierten Straßen sowie die Vermeidung der Störung des Landschaftsbildes und schützenswerter Tierarten.

Für alle Dachflächen im Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass bei der Eindeckung von Dächern mit Metall nur abriebfreie Materialien zulässig sind. Grund dafür ist, dass über die Einleitung von Niederschlagswasser in den Burbach auch Schwermetalle ins Gewässer eingeleitet würden. Sollten dennoch Metalldächer vorgesehen werden, so sind auf den jeweiligen Grundstücken entsprechende Behandlungsmaßnahmen mit dem Kreis Siegen-Wittgenstein als zuständige Untere Wasserbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Antrag ist zu stellen.

7.0 Verkehrserschließung

Die gesamte Verkehrserschließung im Gebiet sowie die Anbindung an die L 911 ist für den Schwerlastverkehr angepasst (Schwerlastzüge bis zu 50 m Länge).

7.1 Äußere Erschließung

Das Gewerbegebiet Rübgarten II befindet sich zwischen der B 54 und der L 911. Die äußere Erschließung erfolgt über die L 911, an welche das Gebiet über einen Kreisverkehrsplatz (KVP) angeschlossen wird (im Bereich der Straße „Am Rübgarten“/Zufahrt zum LIDL-Logistikzentrum). Der KVP stellt gegenüber einer Lichtsignalanlage (LSA) nachweislich im Hinblick auf den Verkehrsfluss die technisch deutlich bessere Variante dar. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Verwaltungsvereinbarung für die Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes auf der L 911 zwischen dem Zweckverband und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgeschlossen wird.

Zusätzlich erfolgt eine zweite Anbindung, jedoch nur als Ein- und Ausfahrt für den Rettungsdienst. Diese Anbindung wird mit Blick auf die notwendige innere Erschließung voll ausgebaut, sie muss jedoch durch Feuerwehrpfosten an der L 911 gesperrt werden. Diese dürfen nur im Bedarfsfall (Unfall, Baustelle) beseitigt werden. Für den alltäglichen Verkehr im Gebiet ist diese Anbindung aus Gründen der Belastung auf der L 911 nicht nutzbar, d.h. sie dient nicht der eigentlichen verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes. Die eingeschränkte Ein- und Ausfahrt sowie die nicht zulässige direkte Zufahrt von der B 54 und der L 911 auf die Privatgrundstücke sind durch planungsrechtliche Festsetzungen abgesichert.

Die verkehrsgünstige Lage des Gebietes drückt sich darüber hinaus in der geringen Entfernung zur Autobahn aus. Kreuzungsfrei ist über die B 54 in wenigen Minuten die Autobahn A 45 zu erreichen (Anschlussstelle Haiger/Burbach). Damit ist eine optimale überregionale Anbindung des Plangebietes gewährleistet.

Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes wird laut Gutachten in erster Linie in Richtung B 54 erfolgen. Jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass in Sonderfällen vereinzelt Schwerlastverkehr aus Richtung Norden von der B 54 und aus Richtung Süden von der A 45 kommend, der aus technischen Gründen nicht unter dem Brückenbauwerk Querung A 45/B 54 in Höhe Ausfahrt A 45 Haiger/Burbach passieren kann, über den Hickengrund anfahren muss. Für diesen Fall muss eine Zufahrt über den Hickengrund möglich sein. Es ist aber beabsichtigt, die Durchfahrt Lützeln für LKW nur für Anlieger zuzulassen, für die ebenfalls die Möglichkeit einer LKW-Andienung bestehen bleiben muss.

Variantendiskussion

Im Hinblick auf die zu erwartende Verkehrsbelastung durch die Entwicklung des Gewerbegebietes, insbesondere auf den Knotenpunkt B 54 / L 911, wurde ein Verkehrsgutachten des Büros VPS Verkehrs-Planung Stottmeister (vom 19.07.2012) erstellt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird und das als Grundlage für den nachfolgenden Abwägungsprozess diente.

Zur Sicherstellung der (verkehrstechnisch und finanziell) optimalen Erschließung sind verschiedene Varianten in den Abwägungsprozess eingeflossen:

- Variante I: vorliegende Erschließungsplanung mit
  - Variante Ia: vorliegende Erschließungsplanung mit KVP B 54 / L 911
  - Variante Ib: vorliegende Erschließungsplanung mit LSA B 54 / L 911
- Variante II: Erschließung über KVP B 54 / L 723

Die Varianten unterscheiden sich folgendermaßen:

Variante I a - Kreisverkehrsplatz B 54/L 911:

Die Vorplanung ist bereits abgeschlossen, dadurch wird es zu keiner zeitlichen Verschiebung kommen. Die Steigung ist unproblematisch (Winterbetrieb). Ein verkehrsflussfördernder Bypass im Zuge der B 54 ist möglich. Allerdings liegen die Kosten für den Kreisverkehrsplatz mit Bypass und Ablöse bei ca. 750.000 €, eine Bezuschussung ist fraglich. Zudem muss ein geringer Umweg (300 m) über die bestehende L911 ins Gewerbegebiet in Kauf genommen werden.

Variante I b – Lichtsignalanlage B 54/L 911:

Eine Lichtsignalanlage ist verkehrstechnisch ausreichend und gewährt auch die Verkehrssicherheit. Die Kosten für die Anlage liegen bei insgesamt ca. 180.000 € (Baukosten 80.000 € + Ablöse ca. 100.000 € (incl. ca. 1200 €/a Wartung + Betrieb). Der vorhandene Knotenpunkt muss baulich nicht verändert werden. Die Verkehrssicherheit ist auch für den Prognosezustand gegeben. Die Leichtigkeit des Verkehrs ist jedoch schlechter als im Bestand und bei KVP-Lösung. Zudem muss auch hierbei ein geringer Umweg (300 m) über die bestehende L 911 ins Gewerbegebiet in Kauf genommen werden.

Die Varianten Ia und Ib ziehen keine zeitlichen Verschiebungen und keine zusätzlichen Kosten durch Umplanungen nach sich. Aus den Varianten I a und I b wird auf Grund der Wirtschaftlichkeit sowie der Planungssicherheit die Variante I b vom Gutachter empfohlen.

Variante II KVP B 54 / L 723:

Durch diese Variante würde ein Knotenpunkt entfallen (B 54 / L 911), zudem erhöht sich die Verkehrssicherheit im Knotenpunkt B 54 / L 723 Gambach (bislang jedoch kein Unfallschwerpunkt). Die Zufahrtsituation ins Gewerbegebiet stellt sich kürzer dar. Kosteneinsparungen gegenüber Variante I ergeben sich durch entfallende Verkehrsflächen. Nachteil ist jedoch eine Längsneigung von 6 % im Gewerbegebiet (Probleme auf Grund der exponierten Lage im Winterbetrieb). Ein Bypass ist nicht möglich, ein zweistreifiger Ausbau des KVP wäre erforderlich, aber sehr kostenintensiv. Die L 911 muss mit höherem Standard ausgebaut werden und muss anbaufrei sein (d.h. auch innerhalb des Industriegebietes). Die Kreuzung B 54 / L 911 muss abgeriegelt werden. Für die Entwässerung ist eine zusätzliche Unterquerung der B 54 und ein Kanal nördlich der B 54 erforderlich (Kosten ca. 600.000 €). Die Kosten liegen für diese Variante bei über 1.000.000 €, hinzu kommen zusätzliche

Planungskosten. Es muss zudem mit großen zeitlichen Verzögerungen gerechnet werden.

Eine Bezuschussung durch das GVFG zu ca. 75 % ist evtl. möglich, aber nicht zwangsläufig sicher. Die zeitliche Verschiebung des Planverfahrens ist unbekannt. Die Kosten für den zweistreifigen Ausbau liegen bei ca. 1.400.000 €, der Eigenanteil beträgt bei 75 % Zuschuss 350.000 €. Der Bund beteiligt sich nicht an den Baukosten.

Eine Gegenüberstellung der Kosten für die äußere Erschließung zwischen Variante Ib und Variante II stellt sich wie folgt dar:

Variante Ib:	
KVP Lidl Baukosten brutto:	€ 530.000,-
KVP Lidl Ablösekosten brutto:	€ 100.000,-
LSA Baukosten brutto:	€ 80.000,-
LSA Ablösekosten brutto:	€ 100.000,-
Gesamtkosten brutto:	**€ 810.000,-**
Variante II:	
KVP B 54 / L 723 komplett ca. brutto:	€ 1.400.000,-
Einsparungen durch entfallende Verkehrsflächen gegenüber V I brutto:	€ -25.000,-
Mehrkosten durch zusätzlichen Durchlass B 54 brutto:	€ 100.000,-
Mehrkosten Kanalanlage nördlich der B 54 – ca. 500 m DN 500 brutto:	€ 500.000,-
Möglicher Zuschuss (75 %) brutto:	€ -1.050.000,-
Gesamtkosten brutto:	**€ 925.000,-**

Auch unter Berücksichtigung eines 75%igen Zuschusses (welcher nicht sicher ist) lässt sich mit Variante Ib das wirtschaftlichste und ein verkehrstechnisch sogar für den Prognosezustand ausreichendes Ergebnis erzielen. Es wurde deshalb empfohlen, die Erschließung unter Berücksichtigung einer LSA im Bereich des Knotenpunktes L 911 / B 54 zu favorisieren. Der Zweckverband ist diesem Vorschlag gefolgt und hat sich für diese Variante entschieden. Sie bietet die wirtschaftlichste Lösung und garantiert die Umsetzung mit den geringsten zeitlichen Verzögerungen. Weitere Gründe sind die bisher fragliche Förderung sowie technische Gründe.

Der vorhandene Knotenpunkt muss zudem mit dieser Variante baulich nicht verändert werden, d.h. die vorhandene Fläche ist ausreichend für die Anlage des Knotenpunktes (vgl. Gespräch mit dem Landesbetrieb Straßen NRW am 17.08.12, niedergeschrieben im Aktenvermerk 09 von Gewatec).

ÖPNV

Das Gewerbegebiet wird an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: Im Bereich der Eingangssituation werden westlich des Kreisverkehrsplatzes L 911 Bushaltestellen in beiden Richtungen in Form von Buskaps angelegt, d.h. ohne Aufweitung der Fahrbahn der L 911. Es sind jeweils Buswartehäuschen mit Beleuchtung vorgesehen. Die Haltestellen sind über einen Fußweg und Fußgängerüberweg vom Gewerbegebiet aus zu erreichen, so dass die Möglichkeit der Nutzung der Buslinie L222 Burbach-Lippe besteht.

7.2 Innere Erschließung

Die zukünftige innere Erschließung des Gebiets orientiert sich an einem Erschließungsgerüst aus der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptachse sowie einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Nebenachse, welche parallel zur Landesstraße verläuft. Im Kreuzungsbereich beider Achsen wird ein Kreisverkehrsplatz angelegt. Die Lage der Achsen ist so angelegt, dass eine Querung mit den Quell-/Gewässerbereichen vermieden wird und im Süden dennoch Grundstücke mit einer ausreichend großen Tiefe auch für größere Gewerbenutzungen verbleiben. Im Westen und im Osten wird an die Nebenachsen in nördliche Richtung ein Ring angeordnet. An allen Straßen wird einseitig ein Gehweg angeordnet.

Gemäß Tabelle 2 der RStO 01 sind Industrie- bzw. Gewerbestraßen in Bauklasse 2 einzuordnen. Alle Straßen (mit Ausnahme der Stichstraßen) sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m zuzüglich eines einseitigen Gehweges mit einer Breite von 2,0 m sowie einem Bord vorgesehen. Die Hauptzufahrt zwischen den beiden Kreisverkehren erhält auf beiden Seiten einen Grünstreifen von je 2,5 m Breite. Am Ende der Zufahrt (in Verlängerung des Kreisverkehrs im Gebiet) wird eine Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug eingerichtet. Dort erfolgt im Anschluss an die Wendeanlage die Anbindung an die Wegetrasse parallel zur B 54 (Wirtschaftsweg). Auch alle weiteren Ausläufer der öffentlichen Straßen münden am Gebietsrand auf den Wirtschaftsweg, der u.a. zur Unterhaltung des Kanalnetzes dient.

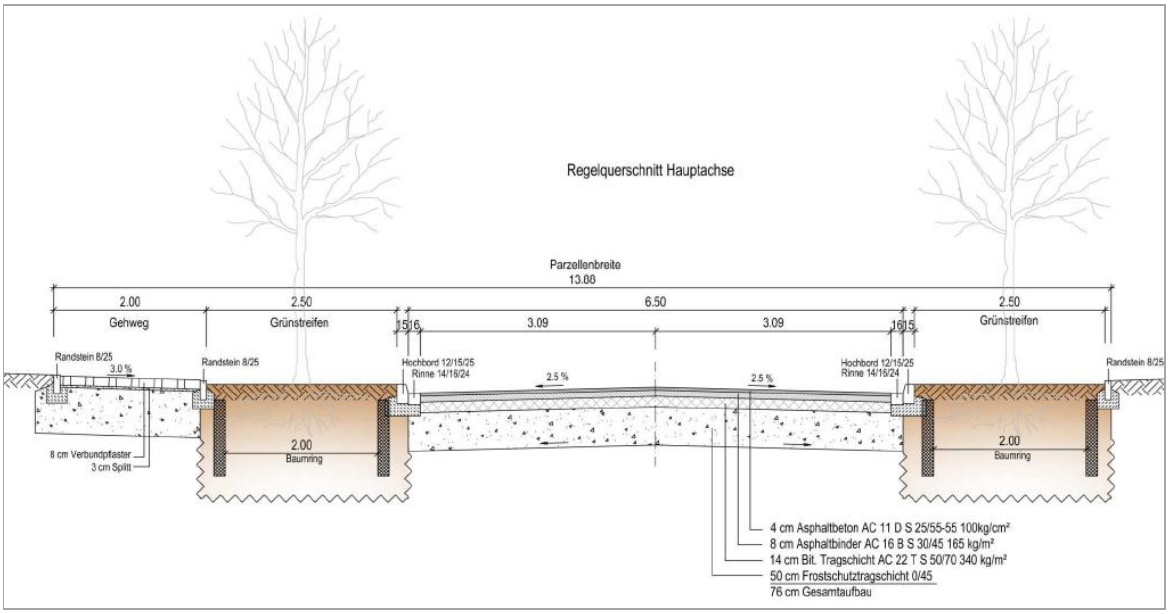


Abb. 9: Straßenquerschnitt Hauptachse (Ingenieurbüro Gewatec, März 2012)

Die Stichstraßen im Süden des Gebietes weisen eine Fahrbahnbreite von 5,00 m auf. Sie werden als Bedarfsverkehrsfläche dargestellt. Ihre Realisierung hängt davon ab, wie die spätere Grundstücksaufteilung erfolgt. Da diese variabel ist, werden die Stichwege nur bei einer kleinräumigen Grundstückseinteilung benötigt.

Da auf der Seite des Flughafengeländes keine Anbindung an ein bestehendes Wegenetz erfolgt (Abstimmung mit der geplanten Wanderkarte), ist keine Fußgängerunterführung unterhalb der B 54 im Bereich des geplanten Gewerbegebietes erforderlich. Zudem befindet sich etwa 500 m in Richtung Lützeln eine Unterführung.

Parallel zur B 54 wird ein Weg als Wirtschaftsweg angelegt. Die befahrbare Breite beträgt 3,5 m, die gesamte Breite 4,5 m. Die Lage des Weges wird möglichst nah an den bestehenden Seitengraben der B 54 angeordnet. Die Oberfläche wird wassergebunden hergestellt.

Die Bürgersteige dienen der fußläufigen Erschließung des Gebietes sowie der Anbindung an das Wegenetz außerhalb des Gebietes und an die Bushaltestelle.

Das Gewerbegebiet Rübgarten II wird in Bauabschnitten erschlossen. Die Größe des 1. Bauabschnittes begründet sich aus technischen Zwangspunkten (vorhandene Versorgungsleitungen und äußere Erschließung). Entsprechend dieser Bauabschnitte erfolgt auch die abschnittsweise Rodung des Gehölzbestandes auf dem Gebiet des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 3.3).

7.3 Erschließungsplanübersicht

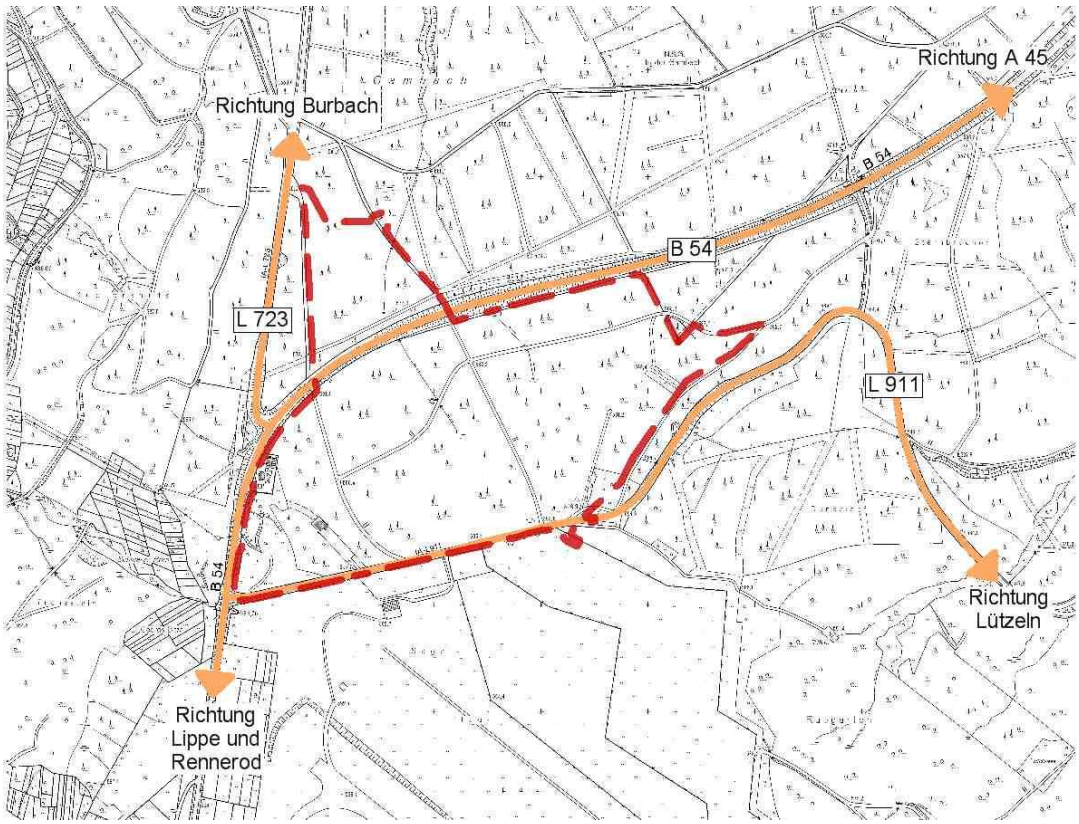


Abb. 10: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie äußerer Erschließung

8.0 Wasserversorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

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

Die Hauptwasserleitung des Wasserverbandes Siegen-Wittgenstein wird dort, wo sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft, entsprechend festgesetzt. Die Hauptwasserleitung entlang der B54 wird bei der Querung der Zuleitung für das geplante RRB im Rahmen der Tiefbauplanungen berücksichtigt. Das Be- und Entlüftungsschacht-Bauwerk wird durch die Festsetzung der Hauptleitungstrasse gesichert.

8.2 Löschwasserversorgung

Die von der Gemeinde bereitzustellende Löschwassermenge beträgt für Industriegebiete 192 m³/h über 2 Stunden. Aus dem öffentlichen Netz können 144 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Es ist gewährleistet, dass aus leistungsfähigen Hydranten im Umkreis von 300 m das gesamte, zu erschließende Gebiet abgedeckt ist. Für die Menge an Löschwasser, die nicht aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden kann (eine Menge von 48 m³/h über 2 Stunden), sind ergänzend zwei Feuerlöschbehälter bzw. Löschwasserzisternen erforderlich: Zum einen im Bereich des T-Kreuzungspunktes Nebenachse 2 / 3.1 und zum anderen im Bereich des T-Kreuzungspunktes Nebenachse 1 / 1.1 (jeweils in Form von unterirdischen Zisternen). Die beiden Zisternen verfügen jeweils über ein Volumen von 100 m³ Wasser.

Für die Erstversorgung mit Löschwasser ist entlang der Verkehrswege ein Hydrantennetz mit einer Leistung von mindestens 1.600 l/min erforderlich. Der Abstand der Hydranten sollte 120 m nicht überschreiten.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Für die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Gewerbegebiet bietet sich eine Ableitung über den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal an, der vom LIDL-Logistikzentrum zum Gewerbepark Siegerland und weiter hinunter zum Ortsnetz der Gemeinde Burbach führt. Das Schmutzwasser würde dann über das RÜB Mühlwäldchen und weiter zur Kläranlage Herdorf abgeleitet. In einer Schmutzfrachtberechnung wurde ermittelt, dass der Drosselabfluss des RÜB Mühlwäldchen von heute 10 l/s auf Qd = 33,6 l/s bei Beibehaltung des vorhandenen Beckenvolumens erhöht werden müsste. Dies ist in der in Neu-Aufstellung befindlichen Schmutzfrachtberechnung des Abwasser-verbandes Hellertal zu berücksichtigen. Die ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit des Schmutzwasserkanals wurde nachgewiesen.

Die Gemeinde Burbach beabsichtigt, die Kläranlage Lippe aufzugeben und das Abwasser aus dem Ortsteil Lippe stattdessen ebenfalls der Kläranlage in Herdorf zuführen. Es wurden dazu verschiedene Varianten untersucht. Favorisiert wird die Variante „Pumpen des Schmutzwassers zum gepl. Gewerbegebiet „Rübgarten II“ (Pumpleitung 2). Diese Variante weist die günstigsten Kosten-Nutzen-Faktoren aufgrund der geringeren

Baukosten auf. (Vgl. Entwässerungsstudie für das geplante Interkommunale Gewerbegebiet „Rübgarten II“ in Burbach, Gewatec 2011)

Es wird auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung hingewiesen.

9.2 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem kanalisierten Einzugsgebiet erfolgt über die Regenwasserkanäle des Trennsystems.

Die Einleitung des im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den Burbach, der zusammen mit einem namenlosen Nebengewässer im Gewerbegebiet entspringt. Das Niederschlagswasser wird am nördlichen Gebietsrand zusammengeführt und dort unter der Bundesstraße B 54 hindurchgeführt zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB), in welchem die Rückhaltung und die gedrosselte Weiterleitung des Niederschlagswassers in den Burbach erfolgt. Dem RRB wird ein Regenklärbecken (RKB) zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Gewässereinleitung vorgeschaltet. Die UWB weist auf die Möglichkeit hin, in Regeneinläufen mit entsprechenden Filtereinsätzen einen Teil der Klärung zu leisten. Die Anlage befindet sich nördlich der eigentlichen Baufläche auf der gegenüberliegenden Seite der B 54. Von dort wird das Niederschlagswasser an der L 723 entlang zur Einleitung weiter gewässerabwärts in den Burbach geführt, um eine konfliktfreie Einleitung vorzunehmen. Sowohl für die Unterquerung der Bundesstraße B 54 als auch hinsichtlich der für die Führung des Niederschlagswassers entlang der L 723 notwendigen Maßnahmen erfolgten bereits Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetreib Straßenbau). Es werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Für die Lage des RRB an dieser Stelle außerhalb des Gewerbegebietes bestehen technische, d.h. insbesondere topographische und naturschutzrechtliche/ wasserrechtliche Gründe: Die Grundstücksentwässerung erfolgt so im Talgefälle. Zudem ist eine breitflächige Entlastung des Regenrückhaltebeckens über die Dammschulter in die Waldfläche möglich (keine punkthafte Einleitung). Auch aufgrund der Nähe zu den vorhandenen Quellbereichen kann das RRB nicht südlich der B 54, d.h. im eigentlichen Gewerbegebiet, realisiert werden. Diese konkreten Umstände wurden erst im Rahmen der Detailplanungen auf Bebauungsplanebene deutlich (detaillierte tiefbautechnische Ermittlungen, gesetzliche Vorgaben und Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde) und konnten somit nicht im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes bzw. im Zusammenhang mit der hierfür entwickelten städtebaulichen Rahmenplanung

vorausgesehen werden. Insofern liegen nachvollziehbare Gründe vor, die eine Positionierung des RRB im eigentlichen Gewerbegebiet nicht zulassen bzw. eine Inanspruchnahme von Waldflächen außerhalb des als GIB im Regionalplan dargestellten Bereiches bedingen. Die technisch und wasserrechtlich bedingte Inanspruchnahme der Fläche für das RRB ist nicht vergleichbar mit der Ausweisung der Gewerbefläche. Es handelt sich bei den Flächen um Fichtenforste, die mit Ausnahme des eigentlichen Beckens in Laubwälder umgewandelt werden sollen (für Details siehe Umweltbericht).

Für die Dimensionierung des RRB sind neben der angeschlossenen abflusswirksamen Fläche der Drosselabfluss und die Überschreitungshäufigkeit maßgebend. Das RRB wird als offenes, naturnahes Erdbecken mit begrünter Sohle hergestellt, es handelt sich bei der Bauart des RRB nicht um ein Betonbecken. Das Rückhaltevolumen des Beckens beträgt 6.320 m³. Um das Becken herum wird ein durchgängiger Unterhaltungsweg angelegt (für Details siehe Untersuchungen Gewatec).

Im Auslaufbauwerk des Regenrückhaltebeckens ist die Drossel mit einem manuellen Absperrschieber ausgestattet, der zum Rückhalt von Löschwasser oder in anderen Fällen im Becken geschlossen werden kann. Das Setzen von Dichtblasen in der Kanalisation ist in den vorgesehenen Kanalschächten möglich. Abstimmungen mit der Feuerwehr bezüglich solcher Maßnahmen haben bereits stattgefunden und werden im weiteren Verlauf der Erschließungsmaßnahmen weiterhin abgestimmt.

Es wird auf das unabhängig vom Bauleitplanverfahren durchzuführende bzw. notwendige (ab-)wasserrechtliche Genehmigungsverfahren verwiesen, in dem die wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belange nochmals geprüft, die zu erwartenden Eingriffe beurteilt und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Maßnahmen vorgenommen werden.

Entwässerung Dachflächen

Durch zukünftige Versiegelung von Flächen im Gewerbegebiet gehen dem namenlosen Gewässer und dem Burbach Einzugsgebietsflächen in den dafür sensiblen quellnahen Bereichen verloren. Die Gewässer werden derzeit von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser gespeist und fallen in niederschlagslosen Zeiten in ihren oberen Abschnitten regelmäßig trocken. Zur Kompensation der Einzugsgebietsverluste und zur Stützung der Gewässerhydrologie wird die Entwässerung einzelner Dachflächen auf den angrenzenden Baugrundstücken direkt in die beiden Gewässer bzw. in die Gewässerrandstreifen geleitet. Dazu werden entlang der Gewässerbereiche, nahe den Quellbereichen Mulden mit einer Breite von 2 m ausgebildet. Die Dachflächen leiten über Rinnen oder Rohrleitungen das Ablaufwasser in diese Mulden ein. Ein Fußweg, der

jeweils von der Nebenachse 1 und 2 zu den Quellbereichen und entlang der Gewässerschutzstreifen führt, dient als Unterhaltungsweg der Mulden.

Die Dachflächen, deren Niederschlagswasser in das Muldensystem einzuleiten ist, dürfen als Material der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall aufweisen. Die Dacheindeckung mit Metall muss abriebfest sein, um das Niederschlagswasser nicht zu belasten. Baufelder, in denen Dachflächen für die Muldenentwässerung betroffen sind, sind entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es wird auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung hingewiesen.

9.3 Hochwasserschutz

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, wird das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser zu einem zentralen Regenrückhaltebecken (RRB) nördlich der B54 geführt. Aus dem RRB wird das Wasser gedrosselt über Rohrleitungen und Ableitungsmulden in den Burbach weitergeleitet (Ableitung in einer Entwässerungsmulde entlang der L 723, Einleitung in den Burbach nördlich des Trinkwassereinzugsgebietes bei Gewässer-Station 2,020 km).

Im Falle eines Hochwasserereignisses kann es zu Gefährdungen am Burbach (besonders in der Ortslage Burbach) kommen, wenn das Fassungsvermögen des RRB überschritten wird. Um das RRB vor unkontrolliertem Überlaufen zu schützen, ist es zusätzlich mit einem Notüberlauf ausgestattet. Um die Häufigkeit des Überlaufens zu begrenzen (ca. einmal in 15 Jahren), wird das Becken ausreichend groß dimensioniert. Die Notentlastung erfolgt auf großer Breite in den Gemeindewald. Dabei wird nur geklärtes und nicht klärbedürftiges Niederschlagswasser über den Notüberlauf ins Waldgelände geleitet. Es erfolgt dann eine diffuse Einleitung in das namenlose Nebengewässer des Burbachs.

Eine Notentlastung des RRB, zusammen mit der Einleitung des Drosselabflusses, kann zu einer Veränderung der Hochwassergefährdung in der Ortslage Burbach führen, wenn sich natürliche Hochwasserwellen mit Entlastungswellen ungünstig überlagern. Aufgrund dieser möglichen Hochwassergefährdung wurden sowohl eine Untersuchung der Abflusserhöhungen in der Ortslage Burbach durch Drosselabfluss und Notentlastung durchgeführt als auch eine Untersuchung der Auswirkungen auf den Hochwasserschutz im Rahmen einer Hochwasserschutzstudie (vgl. Hydraulischer Nachweis der Hochwassersicherheit am Burbach, Gewatec 2011). Die Berechnung erfolgte mit dem maßgebenden Abfluss HQ100 (100-jährliches Hochwasser).

Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Bereits schon jetzt (ohne Bau des Gewerbegebietes) bestehen hochwassergefährdete Bereiche in der Ortslage Burbach:

Eine Hochwasserschutzstudie des Büros Gewatec identifiziert hinsichtlich der Belastung des Gewässers insgesamt sieben „Engstellen“ am Burbach in der Ortslage Burbach – sechs dieser sieben „Engstellen“ bestehen bereits heute schon ohne Abflusserhöhungen durch Einleitungen aus dem geplanten Gewerbegebiet. Somit wird durch die Entwicklung des Gewerbegebietes Rübgarten II lediglich ein weiterer gefährdeter Bereich hinzukommen. Betroffen sind folgende Bereiche:

- Bereich 1: Straßendurchlass Burbach/Querstraße,
- Bereich 2: Gärten Alte Burbach (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstücke 217, 218, 219, 233, 592),
- Bereich 3: Straßendurchlass Burbach/Freibadstraße,
- Bereich 4: Marktplatz (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstücke 85, 419, 584, 587, 628, 629, 727),
- Bereich 5: Nassauische Straße (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 8, Flurstücke 38, 832, 933, 934, 935),
- Bereich 6: Nassauische Straße (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstücke 753, 754).

Hinzu kommt der erstmalig durch die Planung des Gewerbegebietes bzw. durch den geplanten Bau des RRB gefährdete Bereich 7: Rainchen (Grundstücke: Gemarkung Burbach, Flur 13, Flurstücke 456, 779).

Die in der Untersuchung berechnete Abflusserhöhung kann nach Umsetzung von vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen schadlos vom Gewässer aufgenommen werden. Vorüberlegungen zu möglichen baulichen Schutzmaßnahmen zur Verbesserung der Hochwassersicherheit an den sieben „Engstellen“ haben seitens des Büros Gewatec bereits stattgefunden. Die konkrete Planung und Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern, der Unteren Wasserbehörde und der Gemeinde Burbach sowie in Abhängigkeit von der Realisierung des Gewerbegebiets.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen der Gewerbegebietserschließung durch die Gemeinde Burbach zu erfolgen und muss spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung, d.h. fünf Jahre nach Datum der Schlussabnahme des ersten Bauabschnittes erfolgt sein. Somit ist die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen vor einer vollständigen Gewerbeansiedlung und damit Versiegelung des Gebietes gewährleistet.

Im Übrigen unterliegt die Planung und Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen – wie auch der Bau der Abwasserbehandlungsanlagen und die Einleitung des Niederschlagswassers in örtliche Gewässer – den Auflagen bzw. den Genehmigungen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein. Darüber hinaus wird auf das Fachgutachten des Büros Gewatec hingewiesen (vgl. Hydraulischer Nachweis der Hochwassersicherheit am Burbach, Gewatec 2011).

10.0 Stromversorgung

Im Hinblick auf die Stromversorgung des Plangebietes laufen derzeit Verhandlungen bzgl. abzuschließender Konzessionsverträge. In Abhängigkeit davon erfolgen derzeit auch Abstimmungen bzgl. des zu verlegenden Leitungsnetzes im Gebiet in Vorbereitung auf die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, so dass die Stromversorgung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen für das Gebiet sichergestellt werden kann. Entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ werden im Gewerbegebiet festgesetzt. Ein Anschluss geplanter Bauvorhaben an das Versorgungsnetz ist frühzeitig mit dem Stromversorger abzustimmen bzw. bei diesem zu beantragen.

Für die Stromversorgung des Gewerbegebietes sind zwei Stationen im Versorgungsgebiet erforderlich. Dafür werden je eine Fläche für Versorgungsanlagen an den Ringerschließungen im Osten und im Westen vorgehalten, an den Stellen der Löschwasserzisternen (T-Kreuzungen Nebenachse 2 / 3.1 und 1 / 1.1). Es handelt sich um zwei Ortsnetzstationen, die Flächengröße ist ausreichend für die Errichtung einer Station sowie notwendigem Bewegungsraum / Arbeitsfläche (ca. 4 mal 6 m).

Vorhanden Leitungen der RWE befinden sich im Bereich der geplanten öffentlichen Erschließungswege und werden damit öffentlich gesichert bzw. zugänglich. Solche Trassen, die derzeit außerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrswege liegen, werden aufgrund bereits erfolgter Abstimmungen in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt.

11.0 Gasversorgung

Im Hinblick auf die Gasversorgung des Plangebietes laufen derzeit Verhandlungen bzgl. abzuschließender Konzessionsverträge. In Abhängigkeit davon erfolgen derzeit auch Abstimmungen bzgl. des zu verlegenden Leitungsnetzes im Gebiet in Vorbereitung auf die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, so dass die Gasversorgung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen für das Gebiet sichergestellt werden kann. Ein

Anschluss geplanter Bauvorhaben an das Versorgungsnetz ist frühzeitig mit dem Gasversorger abzustimmen bzw. bei diesem zu beantragen.

Im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes wird eine Fläche für eine Gasdruckstation bereitgestellt (westlich vom Kreisverkehr an der L 911, in Verlängerung der Öffentlichen Grünfläche ÖG2, zusammen mit der Fläche für die Telekom).

12.0 Telekommunikation

Im Rahmen der geplanten Erschließung des Gebietes werden entsprechende Vorbereitungen für die Telekommunikationsversorgung, insbesondere Internet-Breitbandversorgung getroffen: Dazu werden in den Gehwegen und Straßenkreuzungen Leerrohre verlegt, in die Breitbandkabel auch nachträglich eingezogen werden können. Die Lage der Leitungstrassen ist bereits in intensiven Vorgesprächen abgestimmt worden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen, sie entspricht den bereits erfolgten Abstimmungen. Damit erfolgen die tiefbautechnischen Vorbereitungen für die Versorgung des Gebietes mit DSL seitens der Gemeinde Burbach im Rahmen des Straßenbaus. Die Frage des Anbieters wird im weiteren Verfahren mit Interessenten geklärt. Ein Anschluss geplanter Bauvorhaben an das geplante Versorgungsnetz ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen bzw. bei dieser zu beantragen.

Für den Telekommunikationsversorger ist im Bereich des Kreisverkehrsplatzes L 911 eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen, für einen Schaltschrank zuzüglich Arbeitsraum.

Im Bereich der LIDL-Zufahrt befindet sich ein Glasfaserkanal. Die DSL-Versorgung des interkommunalen Gewerbegebietes ist möglich.

Die vorhandenen Anlagen / Leitungen der Telekom werden berücksichtigt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 beachtet. Es wird sichergestellt, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

13.0 Natur und Landschaft

Allgemein

Der Gesetzgeber fordert nach dem derzeit gültigen Baugesetzbuch eine Umweltprüfung für dieses Planverfahren. Danach müssen alle Aussagen und Maßnahmen zu naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belangen (u.a. Aussagen zu FFH- und Vogelschutz, Artenschutz sowie naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich) in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Dieser ist als selbständiger Teil der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht sind sowohl die umweltbezogenen Auswirkungen und Konflikte als auch die notwendigen Maßnahmen beschrieben und dokumentiert.

Übersicht der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 15 BNatSchG sowie § 4 LG NW sind vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Weitere Maßnahmen ergeben sich aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG. Die fachgerechte Umsetzung soll entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen und Erläuterungen im Umweltbericht erfolgen.

Folgende weitere Maßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt:

- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse vor Beginn der Rodungsarbeiten
- Vermeidung von Störungen während der Fortpflanzungszeiten und Vermeidung von Individuenverlusten durch Beschränkung der Rodungszeiten auf einen Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen und Vögeln
- Schutz angrenzender Vegetationsbestände (Borstgrasrasen)
- Verwendung tierschutzgerechter, insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Erhalt und Entwicklung des Burbaches und eines Gewässers ohne Namen und Zuleitung von Dachabwässern unter Berücksichtigung der natürlichen Abflussverhältnisse
- Ableitung des übrigen Niederschlagswassers zu einem geplanten Regenrückhaltebecken nördlich der B 54 und gedrosselte Weiterleitung in den Burbach
- Schaffung von Laichmöglichkeiten für Grasfrosch und Bergmolch
- Aufwertung von geringwertigen Nadelwaldbeständen durch Umwandlung in naturnahe Laubwaldbestände

- Einbindung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen entlang der L 911 sowie auf Privatgrundstücken zwischen den Bachtälern
- Gestaltung des Gebietes durch Baumpflanzungen entlang der Haupterschließung, entlang von Fußwegen sowie innerhalb der Kreisverkehre

Der Eingriff kann Innerhalb des Geltungsbereichs nur teilweise kompensiert werden. Das verbleibendende Ausgleichsdefizit wird deshalb durch Maßnahmen auf planexternen Flächen durch waldökologische Verbesserungen (Waldumwandlung) kompensiert. Dazu sind zwei Maßnahmen vorgesehen; zum einen auf Waldflächen in Bad Laasphe-Puderbach (diese Maßnahmen sind bei der ULB bereits über das Ökokonto anerkannt worden), zum anderen auf Abteilungen des Gemeindewalds Burbach (Teilflächen der Parzelle Gemarkung Niederdresselndorf Flur 4 Flurstück Nr. 1). Auf Teilen dieser Flächen werden im Rahmen des Ausgleichskonzeptes auch Aufwertungsmaßnahmen für den Haselhuhnlebensraum (Erweiterung des vorhandenen Lebensraumes, Entwicklung von Vernetzungskorridoren zu anderen Lebensräumen) vorgesehen und umgesetzt.

Die genannten Maßnahmen werden über textliche Festsetzungen realisiert (siehe Planwerk Bebauungsplan).

Hinweise zu ausgewählten Maßnahmen

Zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft im Süden wird entlang der L 911 zwischen Notzufahrt und KVP eine öffentliche Grünfläche von 10 m Breite festgesetzt. Sie wird entsprechend mit Büschen und Bäumen bepflanzt.

Die Rodung der gesamten Fläche erfolgt abschnittsweise entsprechend der Bauabschnitte. Bei allen Rodungsmaßnahmen im Plangebiet ist aus artenschutzrechtlichen Gründen § 44 BNatSchG zu beachten. Einschränkungen der Bauzeit bestehen anschließend nicht. Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zwingend durchzuführen und unterliegen nicht der Abwägung. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fällung außerhalb der im Umweltbericht genannten Zeiträume nur im Ausnahmefall und in Abstimmung und Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen kann.

Das ursprünglich angedachte Waldumwandlungsverfahren ist eingestellt worden, da die Rodung des Waldes erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt. Nach geltendem Recht ersetzt ein rechtsgültiger Bebauungsplan eine Waldumwandlungs-genehmigung.

Im Gebiet befinden sich zwei Quellbereiche mit anschließendem Wasserlauf (namenloses Gewässer und Burbach). Zu diesen werden ausreichende Abstände eingehalten: Der

Mindestabstand wurde auf 10 m beidseitig des Gewässers und um den Quellbereich festgelegt (abgestimmt mit der Unteren Landschaftsbehörde).

Das namenlose Gewässer im westlichen Bereich wird mäandrierend ausgebildet, um den Abfluss zu verlangsamen. Es verläuft im Gewerbegebiet teilweise nicht im Gelände eingetieft, sondern hochliegend, weshalb es umgestaltet und etwas ins Gelände eingetieft wird. Dabei wird das Gewässerprofil mit neuem leicht geschwungenem Verlauf und wechselnder Breite neu angelegt. Die genaue Lage wird vor Ort während der Ausführungsplanung festgelegt.

14.0 Luftverkehr

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von etwa 1,0 km zum Flughafenbezugspunkt. Das gesamte Gebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches in einem Radius von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt, die südwestliche Spitze wird vom Anflugsektor geschnitten. Die Hindernisfreiflächen des Flughafens überlagern das Gebiet nicht. Für bauliche Anlagen (einschließlich aller Aufbauten, Antennen, Schornsteinen usw.) wird deshalb eine maximale Höhe von 612,0 m üNN festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben der benachbarten Bebauungspläne. Bauliche Anlagen im Bereich des Anflugsektors und des gesamten Bauschutzbereiches bedürfen einer Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Durch die Festlegung der maximalen Bauhöhen wird auf die Belange des Flugverkehrs reagiert. Bauvorhaben im Plangebiet sind der zuständigen Landesluftfahrtbehörde vorzulegen.

Einhergehend mit dem Siegerland-Flughafen befindet sich das Gewerbegebiet Rübgarten II in Bereichen gemäß des Landesentwicklungsplanes Schutz vor Fluglärm (LEP IV). Westliche Teile des Gebietes liegen in den Lärmschutzzonen B und C. Hier ist mit einem Dauerschallpegel von 67 dB(A) bis zu 75 dB(A) (Lärmschutzzone B) bzw. mit einem Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis zu 67 dB(A) (Lärmschutzzone C) zu rechnen. Rechtliche Ansprüche seitens Nutzer und Eigentümer können nicht abgeleitet werden, solange sich die Regelbelastung innerhalb der o.g. Werte bewegt.

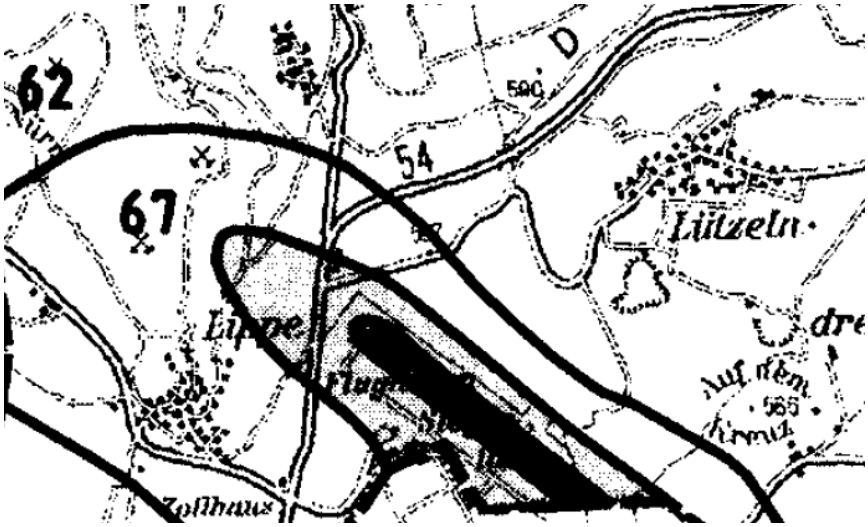


Abb. 11: Ausschnitt Siegerland-Flughafen aus der Karte zum Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm (1998)

15.0 Bodenbewertung

15.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie aufgrund der langjährigen bestehenden Waldfläche 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

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Teilbereich des Planbereiches und die Umgebung Bombenabwürfe sowie Kampfmittelverdachtsflächen erkennen. Es wird auf den alten Flughafen in diesem Bereich hingewiesen, der im II. Weltkrieg betrieben wurde und Ziel von Kampfmitteln war. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zu verständigen.

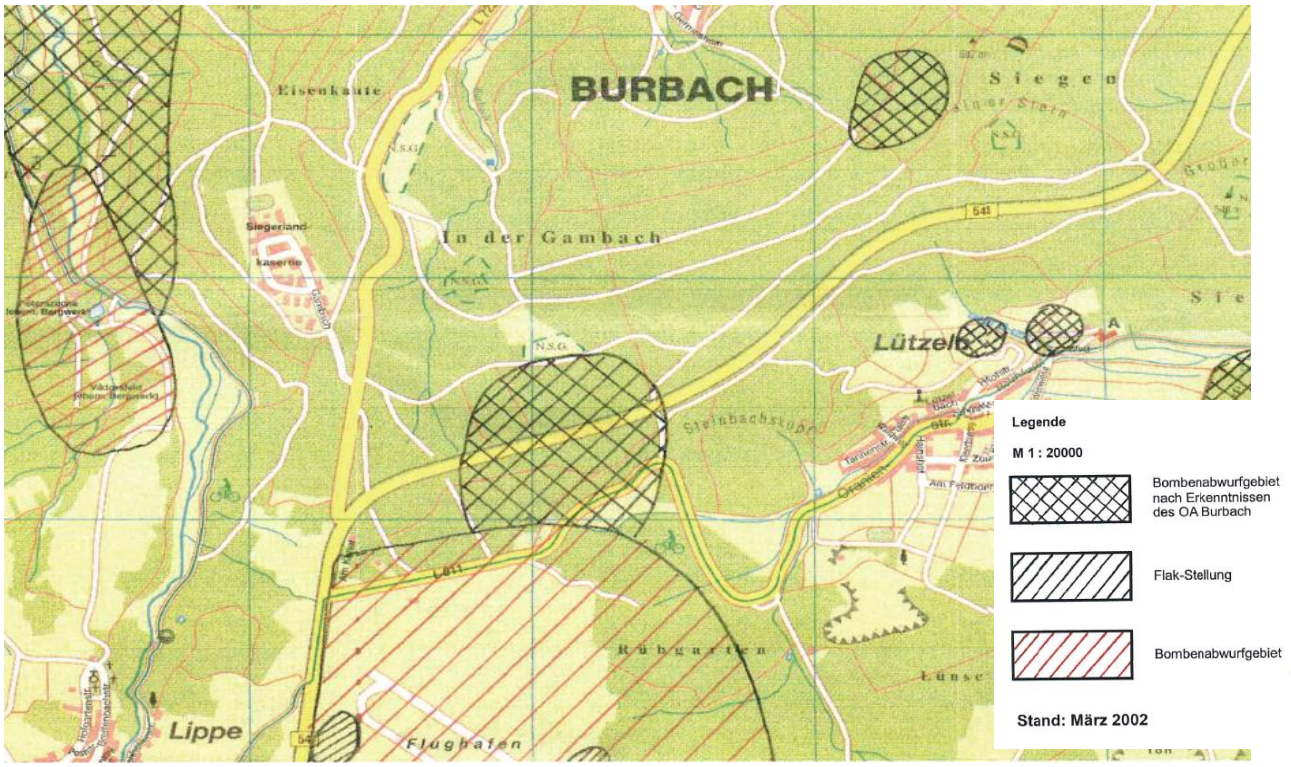


Abb. 12: Bombenabwurfgebiete und Kampfmittelverdachtsflächen

16.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach im Plangebiet nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Grundstücke der Hundepension im westlichen Planbereich und der überörtlichen Straßen im Eigentum der Gemeinde Burbach befindet bzw. dem zuständigen "Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Rübgarten II" vertraglich überschrieben wird. Im Hinblick auf die Hundepension bedarf es keiner grundstücksregelnden Maßnahmen, da das Grundstück bereits von der Bundesstraße B 54 erschlossen ist. Im Bereich der angrenzenden überörtlichen Straßen, Bundesstraße B 54 im Norden und Westen sowie der Landesstraße L 911 im Süden sind grundstücksregelnde Maßnahmen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Landesbetrieb Straßenbau NRW Siegen insbesondere im Hinblick auf die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes erforderlich. Im Hinblick auf die Bebauung des Luftsportvereins Hellertal wird auf Kapitel „4.0 Baubestand“ verwiesen.

17.0 Denkmalschutz

Die bereits bekannten, im Verlauf der Planungen gefundenen Bodendenkmäler (Bodenrelikte des II. Weltkrieges) – siehe Schreiben des LWL vom 24.10.2012 – sind vor Beginn der Baumaßnahme im Plangebiet zu vermessen, kartieren und dokumentieren. Dieses erfolgt parallel zur weiteren Planung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Aufnahme (Vermessung der Bodenfunde) in Abstimmung mit der Behörde stattfindet, einschließlich der zeitlichen Abfolge im Hinblick auf die Realisierung des Plangebietes. Die Maßnahmen sind somit im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes abzustimmen und durchzuführen.

Weitere 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).

18.0 Quellenverzeichnis

18.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S.619)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726).

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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

Gemeindeordnung (GONW)

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 09.04.2013 (GV NW S. 193).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, S. 481).

Abstandsliste

Abstandsliste aus dem Abstandserlass 2007, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12.10.2007.

18.2 Plangrundlagen

Landesentwicklungsplan (LEP) Schutz vor Fluglärm

LEP 'Schutz vor Fluglärm' des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesplanungsbehörde) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.08.1998.

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.

18.3 Sonstige

Umweltbericht

der Gemeinde Burbach zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.

Gutachten

Anzeige gemäß § 58.1 LWG und Antrag nach § 58.2 LWG sowie § 10 WHG für die Entwässerung des Gewerbegebietes Rübgarten II in der Gemeinde Burbach, Gemarkungen Burbach, Lippe, Lützeln. Gewatec Ingenieurbüro - Gesellschaft für Wasser- und Abwassertechnik mbH, Neunkirchen, Dezember 2012.

Entwässerungsstudie für das geplante Interkommunale Gewerbegebiet Rübgarten II in Burbach, Gewatec Ingenieurbüro - Gesellschaft für Wasser- und Abwassertechnik mbH, Neunkirchen, August 2011.

Geologisches Gutachten „Erschließung Gewerbegebiet Rübgarten II in Burbach; Überprüfung der Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser im Untergrund“, Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, Mai 2011.

Hydraulischer Nachweis der Hochwassersicherheit am Burbach. Gutachten. Gewatec Ingenieurbüro - Gesellschaft für Wasser- und Abwassertechnik mbH, Neunkirchen, August 2011.

Hydraulischer Nachweis der Hochwassersicherheit am Burbach. Präsentationsfolien zum gleichnamigen Gutachten. Gewatec Ingenieurbüro - Gesellschaft für Wasser- und Abwassertechnik mbH, Neunkirchen, Oktober 2011.

Interkommunales Gewerbegebiet Burbach/ Neunkirchen „Rübgarten II“ in Burbach. Bodengutachten, Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, Oktober 2012.

Interkommunales Gewerbegebiet „Rübgarten II“ Burbach - Auswirkungen auf die Kapazität am Knotenpunkt B 54 / L 911, Verkehrsplanung Stottmeister 2012.

Potenzialanalyse zur Nutzung Regenerativer Energien und Handlungsleitfaden für CO2-arme Standorte, Ingenieurbüro Gertec, Essen (Entwurf ohne Datum).