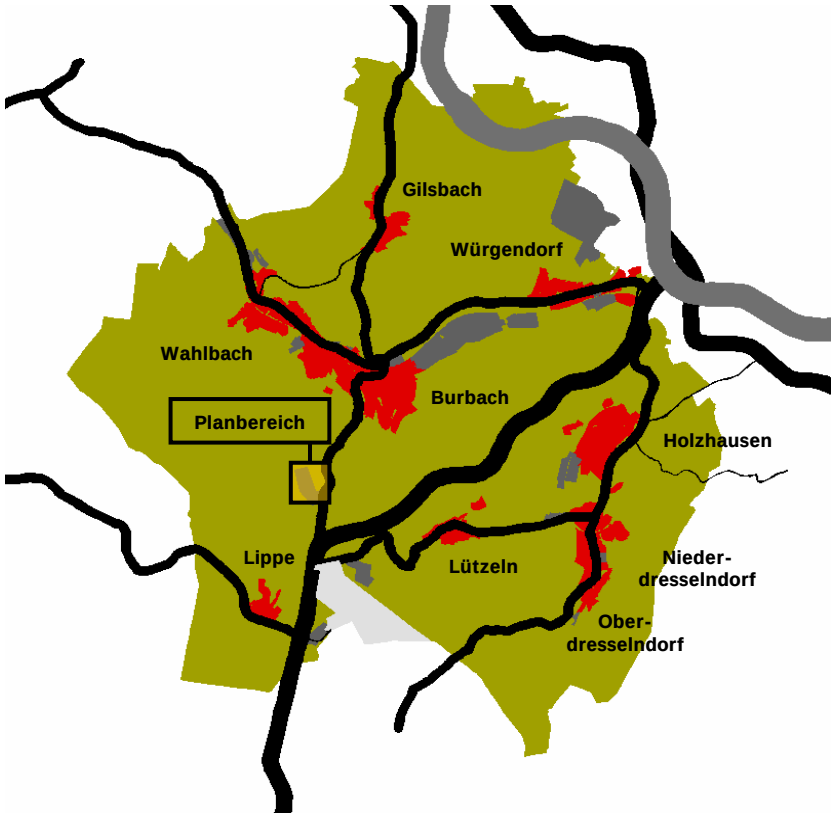


Begründung

Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenkaute“, Gemarkung Burbach und Gemarkung Lippe, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Auftraggeber:

Gemeinde Burbach
Eicher Weg 13
57299 Burbach

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Christian Feigs

Auftragnehmer:

plan lokal
Raumplanung • Forschung • Projekte
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Julia Anneke Kunz
Dipl.-Ing. Thomas Scholle
Dipl.-Ing. Wolfgang Würstlin

In Zusammenarbeit mit:

Kortumstr. 35
44787 Bochum
Tel.: 0234 / 684887
Fax: 0234 / 684989
LAB.Bochum@t-online.de

LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
LESER ALBERT BIELEFELD

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Hans-Dieter Albert

Bearbeitungsstand: **März 2010**

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis **1**

1 Anlass und Ziele der Planung **3**
1.1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet 3
1.2 Vorhabenbezogene Informationen 3

2 Bauleitplanverfahren **4**
2.1 Verfahrensstand 4
2.2 Verfahren 4

3 Lage und Größe des Geltungsbereiches **6**
3.1 Lage und Abgrenzung 6
3.2 Größe und Gliederung 7
3.3 Lageplanübersicht 9

4 Baubestand **11**

5 Plangrundlagen **11**
5.1 Bestand 11
5.2 Planung 12
5.3 Plangrundlagenübersicht 12

6 Planinhalte **15**
6.1 Art der baulichen Nutzung 15
6.2 Maß der baulichen Nutzung 19
6.3 Bauweise 20
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 20
6.5 Örtliche Bauvorschriften 20

7 Verkehrserschließung **21**
7.1 Äußere Erschließung 21
7.2 Innere Erschließung 21
7.3 Ruhender Verkehr 22
7.4 Erschließungsplanübersicht 22

8 Wasserversorgung **23**
8.1 Trinkwasser 23
8.2 Löschwasser 23

9 Abwasserbeseitigung **24**
9.1 Schmutzwasser 24
9.2 Niederschlagswasser 24

10 Stromversorgung **26**

11 Gasversorgung **26**

12 Fernwärme **26**

13 Telekommunikation **27**

14 Natur und Landschaft 27

15 Bodenbewertung 28
15.1 Altlasten 28
15.2 Kampfmittel 28
15.3 Bergbau 29

16 Bodenordnung 29

17 Denkmalschutz 29

18 Bauschutzbereich 29

19 Flächenbilanz 30

20 Quellenverzeichnis 32
20.1 Gesetzesgrundlagen 32
20.2 Plangrundlagen 32
20.3 Sonstige 33

21 Anlagen 33

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet

Das Areal der „Truppenunterkunft Siegerlandkaserne“ wurde seit den 60er Jahren zusammen mit der ehemaligen HAWK-Stellung am Siegerlandflughafen militärisch genutzt. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung des Standorts Burbach-Lippe durch das Bundesverteidigungsministerium im Juni 2005 ergab sich die Chance und die Notwendigkeit, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Flächen befanden sich bislang vollständig im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die g.e.b.b – Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH, Köln.

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage in der Nähe der Bundesstraße 54, der Nähe zum Siegerlandflughafen und damit zum (interkommunalen) Gewerbestandort um den Flughafen sind grundsätzlich gute Standortqualitäten vorhanden. Zudem ist das Gelände durch die vorangegangene Nutzung vollständig erschlossen. Allerdings sind auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Lage im Wald die Vermarktungsmöglichkeiten der Fläche eingeschränkt. Durch eine Umnutzung des Areals können somit vorhandene bauliche und infrastrukturelle Anlagen erhalten und Kosten und die Versiegelung von Flächen an anderer Stelle vermieden werden.

1.2 Vorhabenbezogene Informationen

Um das ehemalige Kasernenareal einer neuen Nutzung zuzuführen, wurde schon frühzeitig ein Gutachten erarbeitet, welches unterschiedliche Nachnutzungsvarianten untersuchte. Letztendlich wurde die Nutzung zu Zwecken von Sport, Tourismus und Gemeinbedarfseinrichtungen favorisiert. Nach Abschluss des Gutachtens hat sich für die Gemeinde jedoch eine neue, attraktive Option durch die konkrete Anfrage eines Investors ergeben.

Die Firma Ebbecke Immobilien Management GmbH strebt entsprechend den landesplanerischen Vorgaben die gewerbliche, bestandsorientierte Nutzung der Fläche an. Diese Fläche wurde durch den Investor erworben; Teilflächen werden durch diesen selber genutzt, die restlichen Bereiche werden unter dem Namen „Gewerbepark Siegerland“ an Unternehmen aus der Region vermietet bzw. verpachtet. Die sog. „bestandsorientierte Nutzung“ bedeutet eine weitestgehende Erhaltung der vorhandenen baulichen Anlagen, wobei Erweiterungen / Anbauten auch möglich sind. Für die Gemeinde besteht hierdurch die Chance, die Fläche zeitnah neu zu nutzen, neue Betriebe in Burbach anzusiedeln und ansässigen Betrieben neue Nutzungsmöglichkeiten zu offerieren. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die vollständige Umnutzung der ehemaligen Kaserne ermöglicht werden.

Die Umnutzung zu einem Gewerbegebiet stellt aber keine Angebotsplanung i.e.S. dar, da durch die Weiternutzung des vorhandenen Gebäudebestandes starke Einschrän-

kungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Der Gewerbepark Siegerland ist aus diesem Grund und wegen der eingeschränkten Nutzung als „Gewerbegebiet“ kein Ersatz für die Entwicklung neuer Gebiete in der Gemeinde, welche z.B. auch die Ansiedlung von Industriebetrieben („Industriegebiet“) ermöglichen könnten.

2 BAULEITPLANVERFAHREN

2.1 Verfahrensstand

☒ Aufstellungsbeschluss mit Umweltprüfung gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB

☒ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB

☒ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbarkommunen und der Behörden gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB

☒ Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB (1. öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)

☒ Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB (1. öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)

☒ Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB i.V.m. §4a Abs.3 BauGB (2. öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)

☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur weiteren Nutzung / Bebauung erfordert. Das Verfahren zur Aufstellung des 52. Bebauungsplanes „Eisenkaute“ der Gemeinde Burbach wird nach der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) von 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009) durchgeführt. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich ebenfalls im Außenbereich.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan wurde 2005/2006 neu aufgestellt. Die nunmehr geplante Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet war seinerzeit noch nicht absehbar und konnte auf Grund abweichender Darstellungen im seinerzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan von 1989 nicht genehmigt werden. Deshalb gelten für das Gebiet weiterhin die Darstellungen des alten Flächennutzungsplanes von 1976 als „weißer Fleck“. Aus diesem Grund muss parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Der Regionalplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 stellt den Planbereich inzwischen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich unter weitgehender Verwendung und Nutzung des baulichen Bestandes dar, sodass die landesplanerische Voraussetzung für die 1. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Eisenkaute“ gegeben ist.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	**Ratsbeschluss**	**Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach**	**Durchführung**	**Abwägung Ratsbeschluss**
	Datum	**Datum**	**(Ort)/Dauer**	**Datum**
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	19.09.2006	23.02.2007	_____	_____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	19.09.2006	23.02.2007	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 05.03.2007 bis 04.04.2007	19.06.2007
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	19.09.2006	23.02.2007	27.02.2007 bis 04.04.2007 bzw. bis 23.04.2007 (ergänzende Unterlagen)	19.06.2007
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	19.06.2007	07.09.2007	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 17.09.2007 bis 18.10.2007	09.03.2008
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	19.06.2007	07.09.2007	17.09.2007 bis 18.10.2007	09.03.2010
(2.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)		09.01.2008	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 18.01.2008 bis 01.02.2008	09.03.2010

(2.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)		09.01.2008	18.01.2008 bis 01.02.2008	09.03.2010
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	09.03.2010		____	____
Genehmigung*(4)	____			____

Hinweise:

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

*(2) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung, Umweltbericht und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch die Auslegung der verfahrensrelevanten Stellungnahmen.

*(3) Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden in gleicher Sitzung beschlossen.

*(4) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Lage und Größe des Geltungsbereiches

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die als Plangebiet bezeichnete Fläche der ehemaligen Siegerlandkaserne und zusätzlich die als externe Ausgleichsfläche benötigte Fläche.

Das zur baulichen Nutzung vorgesehene Gebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen den Ortsteilen Lippe und Burbach und liegt nordwestlich des Siegerlandflughafens. Sie umfasst die Grundstücke Gemarkung Lippe Flur 14, Flurstücke 37, 38 und 53 und Gemarkung Burbach Flur 6, Flurstück 127. Sie erstreckt sich innerhalb der ehemaligen Kasernenfläche und wird von allen Seiten durch Flächen für Wald umschlossen. Das Gebiet befindet sich auf einem Plateau in einer Höhe von rund 550 bis 566 Metern über N.N. und weist damit relativ geringe Höhenunterschiede auf.

Die externe Ausgleichsfläche liegt innerhalb der Gemarkung Lippe, Flur 5, Flurstück 129 (teilweise). Im Norden grenzen Straßenverkehrsflächen an die Fläche an, im Westen, Osten und Süden wird die Fläche von Flächen für die Landwirtschaft umschlossen.

3.2 Größe und Gliederung

Die Größe der Kasernenfläche beträgt rund 15,1 Hektar. Die Fläche gliedert sich grob in drei Bereiche: Im nördlichen Teil befinden sich die Sportanlagen mit einem Rasenplatz, einer Laufbahn und einer Sporthalle. Der mittlere Bereich ist geprägt durch vorwiegend technische Anlagen („Technikbereich“) mit Kfz-Werkstätten und Garagen, einer Tankstelle, Lagergebäuden und Infrastrukturanlagen. Im Süden befindet sich der „Unterkunftsbereich“ mit Unterkunftsgebäuden, Wirtschafts-, Büro- und Sanitärgebäuden.

Das Gebiet ist insgesamt jeweils zu ca. einem Fünftel mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Besonders der mittlere Technikbereich ist verhältnismäßig stark versiegelt. Bei den verbleibenden unversiegelten Flächen handelt es sich teilweise um vegetationsfreie Flächen von Stellplatzanlagen, Lagerplätzen und Tennisplätze. Der Großteil der Restfläche ist jedoch von Vegetation bestanden und vermittelt in Teilen einen parkartigen Charakter durch Rasenflächen, Rabatten und einen großen Baumbestand. Die Böschungsbereiche im Westen und Osten sind durch Gehölze geprägt.

Mittelfristig soll der im Norden gelegene Sportplatz weiterhin für die Sportvereine Burbachs erhalten bleiben. Langfristig soll dieser Bereich als Erweiterungsfläche für gewerbliche Betriebe zur Verfügung gestellt werden können. Der Technikbereich wird überwiegend durch die Firma Ebbecke als Logistikbereich zur Lagerung und Konfektionierung für den Versand genutzt. Hinzu kommen eine Spedition sowie die weiterhin erhaltene Tankstelle, Hochbehälter und das Generatorengebäude. Der südliche Unterkunftsbereich soll auf Grund der Bebauungsstruktur vorrangig für Büro- und Verwaltungsnutzung, ergänzt durch Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe, vorgesehen werden. Das vorhandene Heizgebäude soll erhalten und ggf. langfristig für ein Blockheizkraftwerk genutzt werden. Zudem sind in diesem Bereich eine Betriebswohnung und Aufenthaltsräume des Sicherheitspersonals vorgesehen. Um die vorhandenen Unterkunftsgebäude sinnvoll nachnutzen zu können, soll im südwestlichen Teilbereich auch die Möglichkeit für Wohnnutzung eröffnet werden.

Die aufgelockerte und durchgrünte Struktur des Geländes soll auch zukünftig erhalten werden, um den hochwertigen Charakter des „Gewerbeparks“ zu bewahren. Vor allem sollen die Randbereiche weitestgehend freigehalten werden, um die Einbindung in die Umgebung zu ermöglichen. Einzelne Details zu den Flächengrößen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die zum externen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft benötigte Fläche außerhalb des Plangebietes ist ca. 0,58 ha groß und von Nadelbäumen bestanden. Zukünftig soll die Fläche zu einem Feldgehölz ähnlichen Laubwald weiterentwickelt werden.

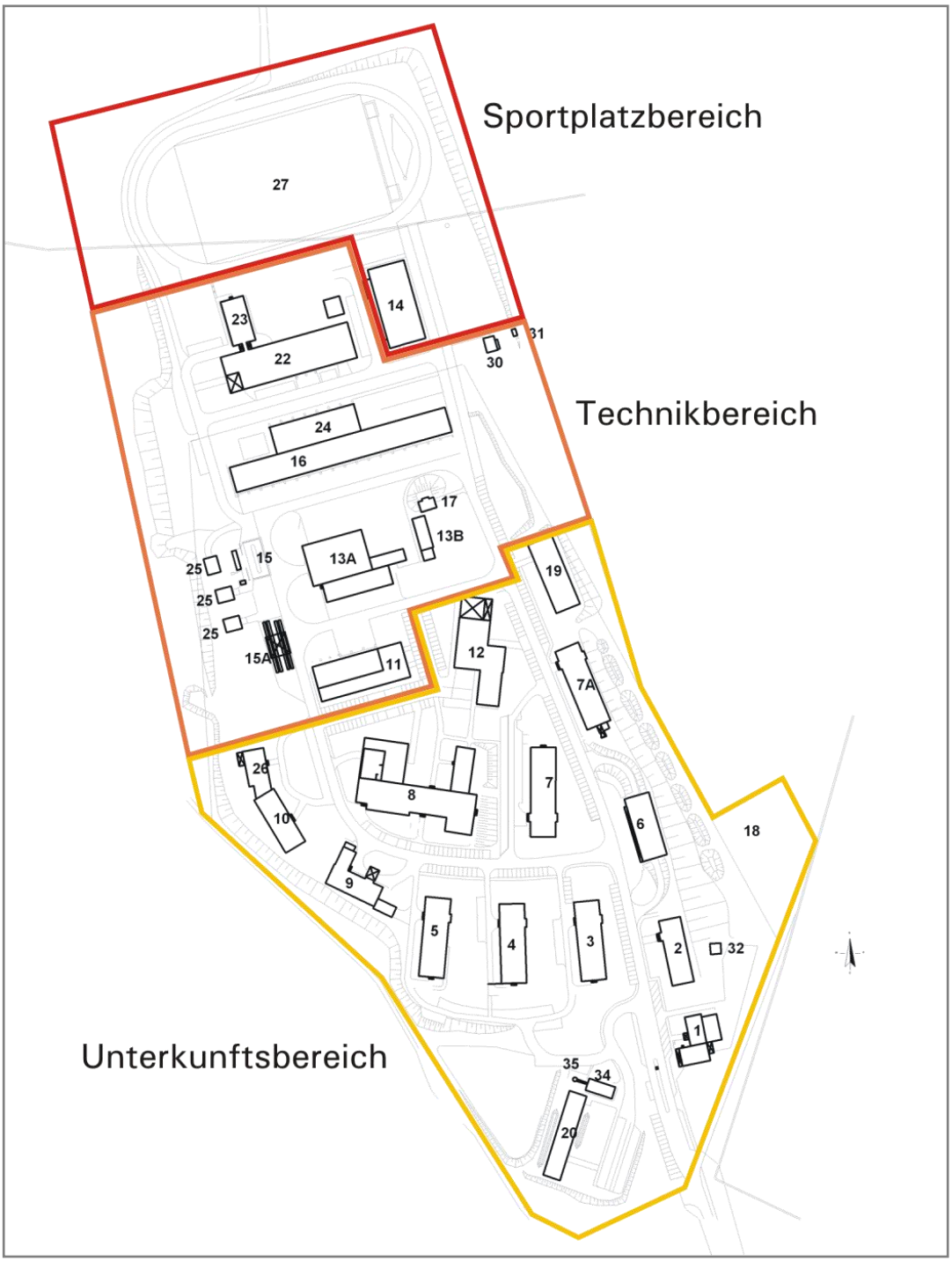
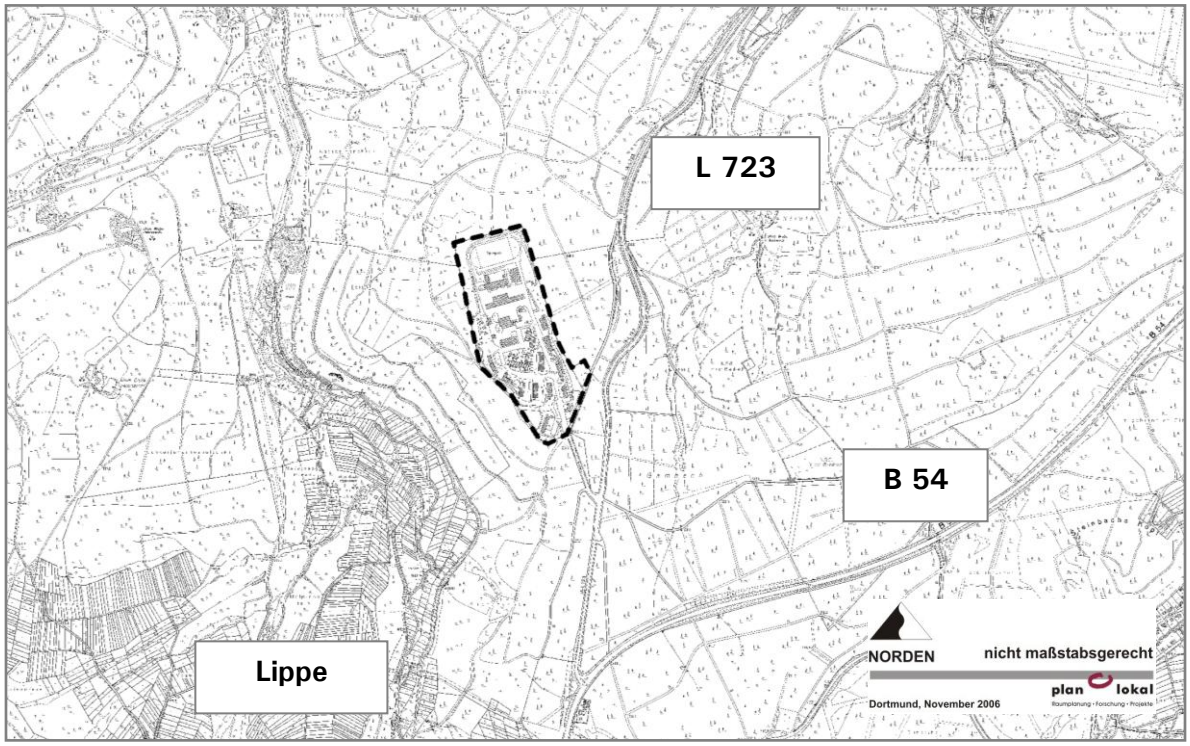
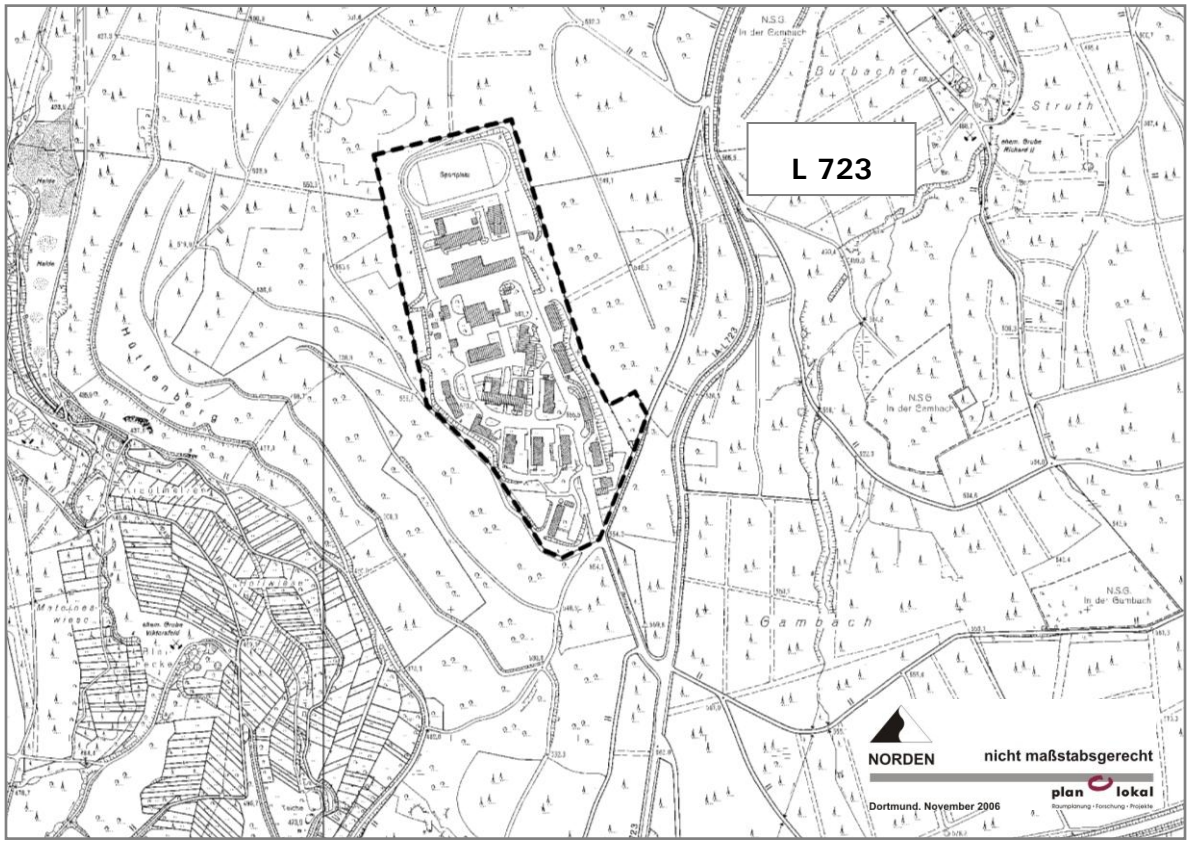


Abbildung 1: Gliederung des Plangebietes

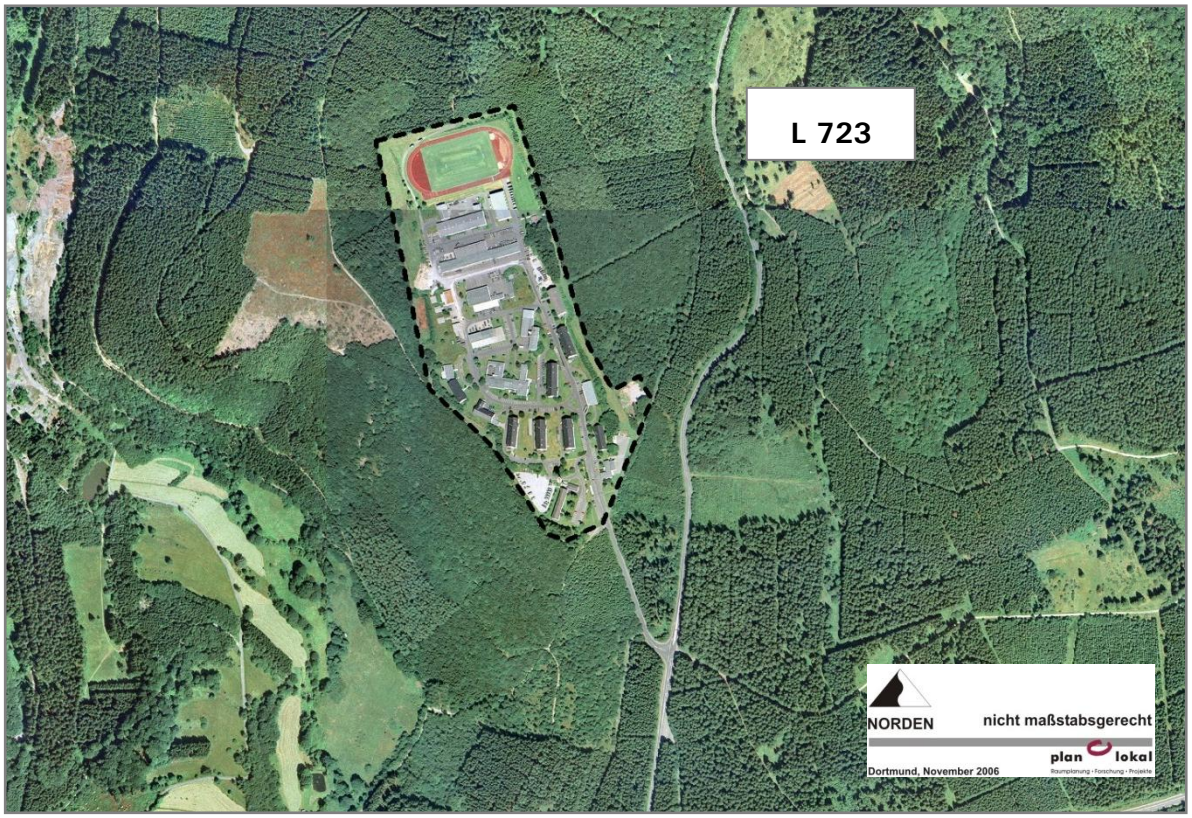
3.3 Lageplanübersicht



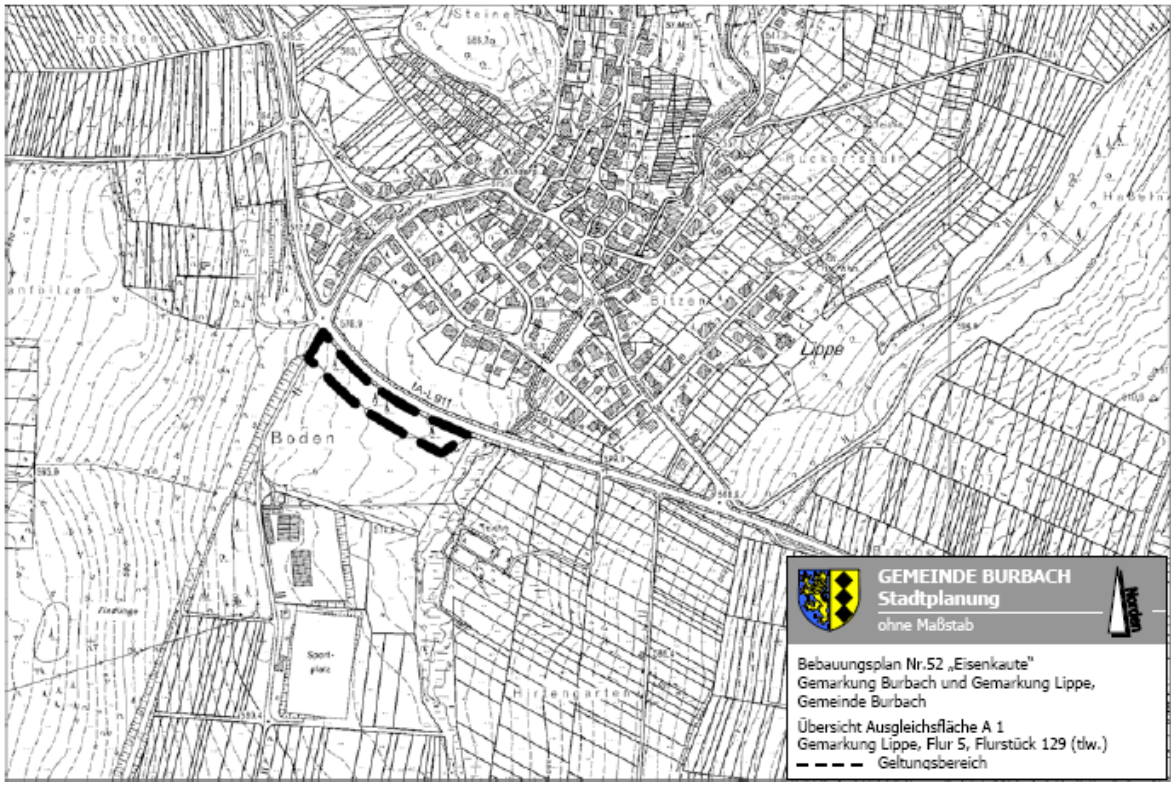
Lageplan Ausschnitt Deutsche Grundkarte



Lageplan Detail Ausschnitt Deutsche Grundkarte



Lageplan Ausschnitt Luftbild



Lageplan Ausgleichsfläche A1 Ausschnitt Deutsche Grundkarte

4 BAUBESTAND

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes der Siegerlandkaserne entstand Ende der 60er Jahre; 1996 erfolgte eine Grundsanierung. Die Gebäude befinden sich dementsprechend in einem guten bis sehr guten Zustand.

Entsprechend der nutzungsorientierten Gliederung sind auch unterschiedliche Gebäudestrukturen vorhanden. Die sich im südlichen Teilbereich befindenden Unterkunfts- und Dienstgebäude sind überwiegend drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit Satteldach. Hinzu kommen einzelne ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Flachdach überwiegend zu infrastrukturellen oder technischen Zwecken sowie der Richtfunkturm und die unterirdische Löschwasserzisterne. Der mittlere und nördliche Bereich ist durch die Nutzung für technische / infrastrukturelle Anlagen und Lagerhaltung fast ausschließlich durch eingeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen (Satteldach, Flachdach, Pultdach) geprägt.

Spezielle unterirdische Bauwerke und Bunker sind nicht vorhanden.

5 PLANGRUNDLAGEN

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.2008 wird der Bereich der Siegerlandkaserne als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ mit dem Zusatz der „weitgehenden Verwendung des baulichen Bestandes“ dargestellt. Die externe Ausgleichsfläche ist als „Waldbereich“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im kürzlich neu aufgestellten Flächennutzungsplan von 2006 ist die Fläche entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung avisierten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Tourismus, Freizeit“ dargestellt. Auf Grund der abweichenden Darstellung im alten Regionalplan wurde diese Fläche von der Genehmigung durch die Bezirksregierung ausgenommen. Somit gilt die Darstellung der Fläche als „weißer Fleck“. Der Bereich der externen Ausgleichsfläche ist als „Flächen für Wald“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das die Fläche der ehemaligen Kaserne besteht kein Bebauungsplan. Dieser ist aber auf Grund der angestrebten vollständigen Änderung der Nutzung als städtebauliches Instrument zur Sicherung einer geordneten Entwicklung erforderlich.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Keine Änderung vorgesehen.

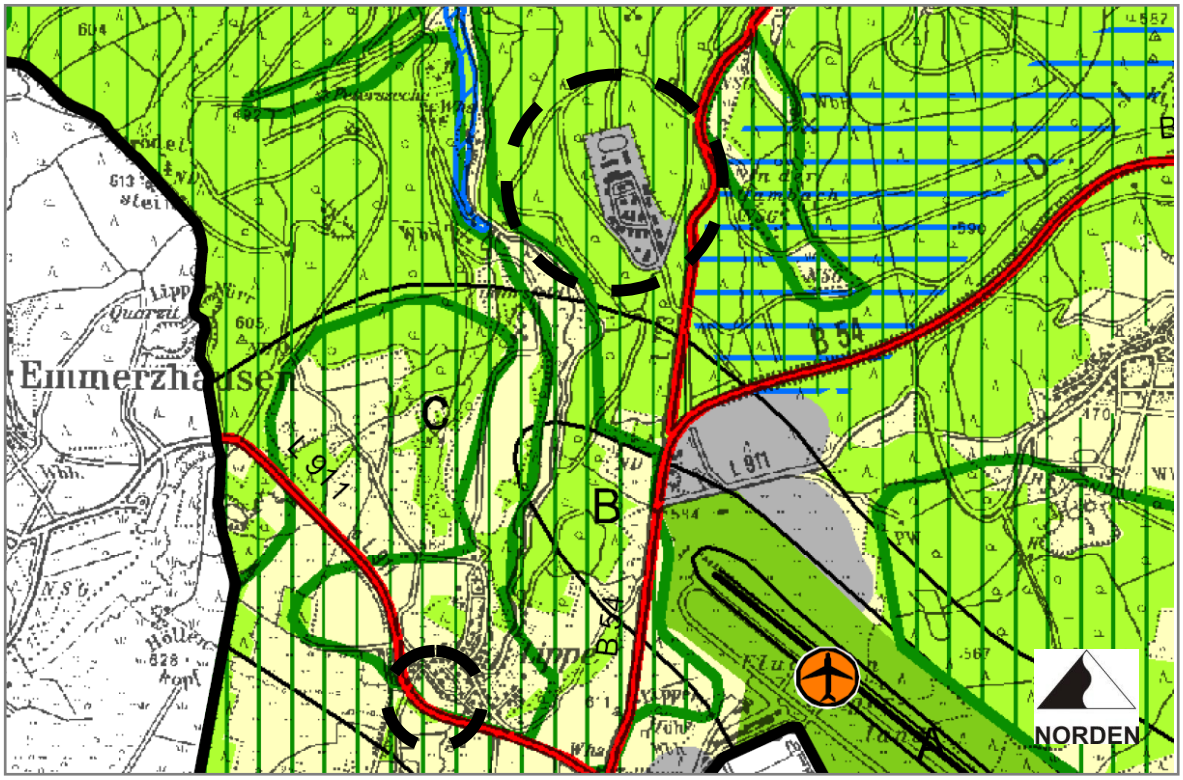
Vorbereitende Bauleitplanung

Für das gesamte Plangebiet wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Eisenkaute“ durchgeführt. Die Darstellung wird im überwiegenden Teil des Plangebietes in „Gewerbliche Baufläche“ und im Südwesten in „Gemischte Baufläche“ sowie Teilbereiche in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ verändert. Der Bereich der externen Ausgleichsfläche wird in seiner Darstellung in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ geändert.

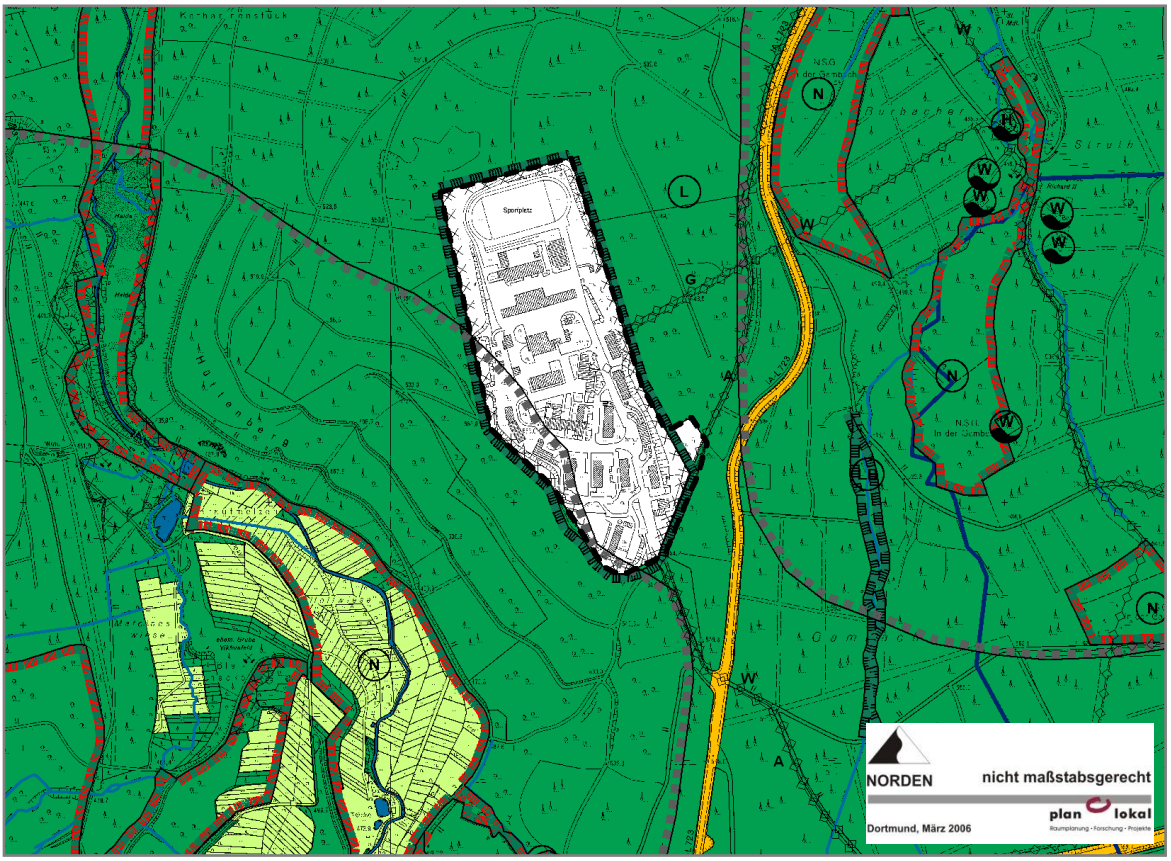
Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenkaute“ aufgestellt.

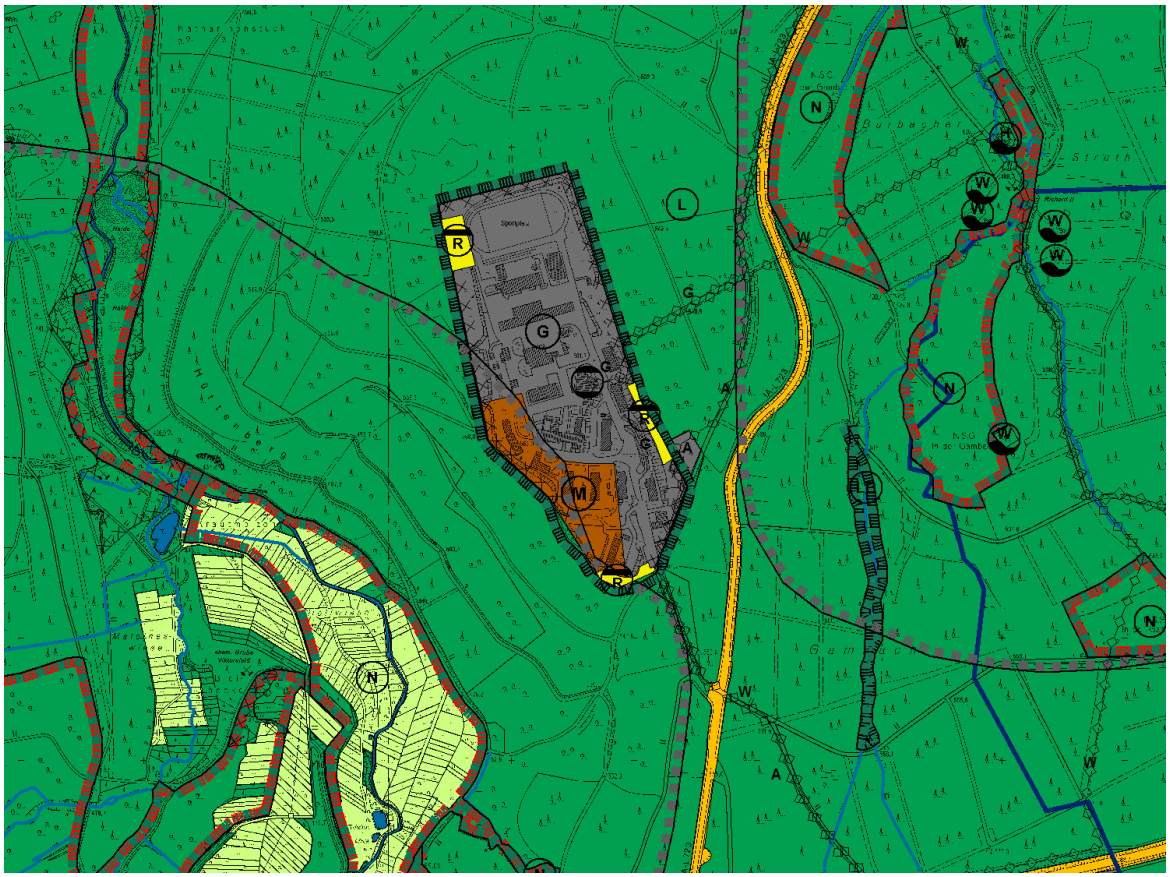
5.3 Plangrundlagenübersicht



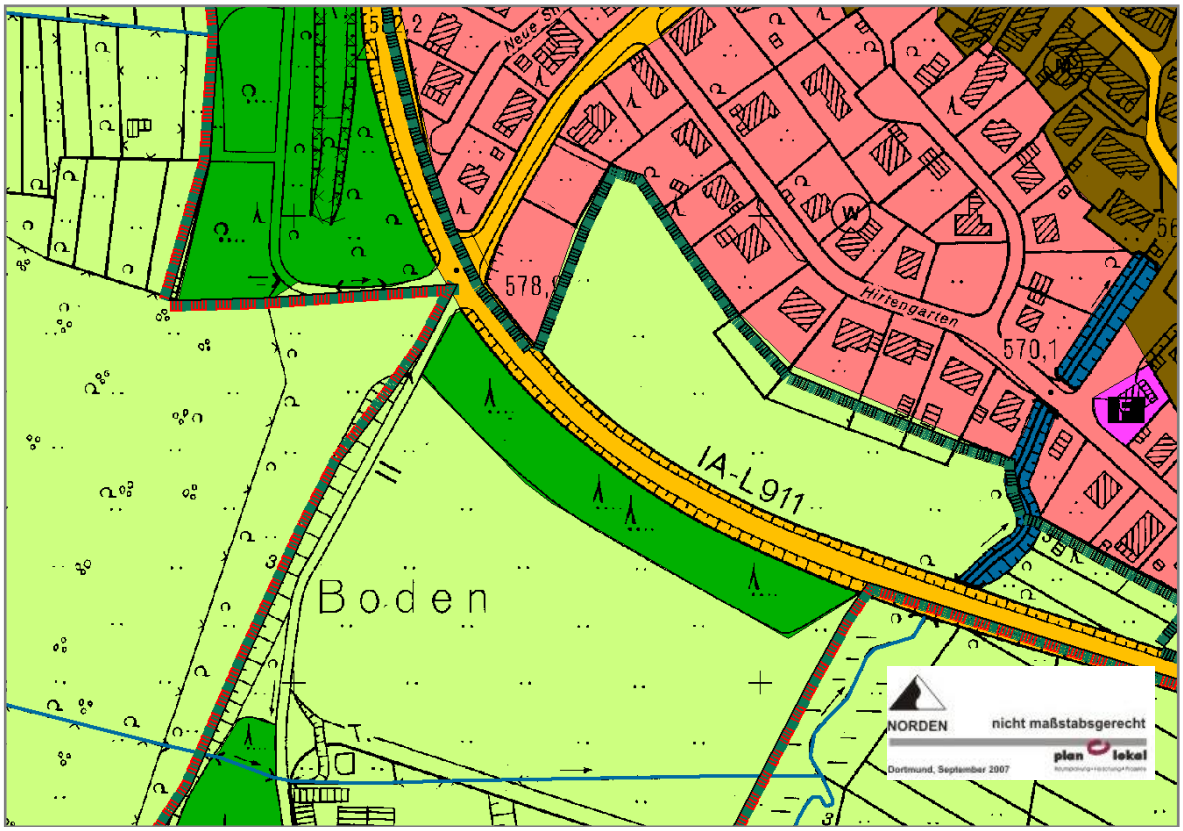
Ausschnitt des Regionalplans von Dezember 2008



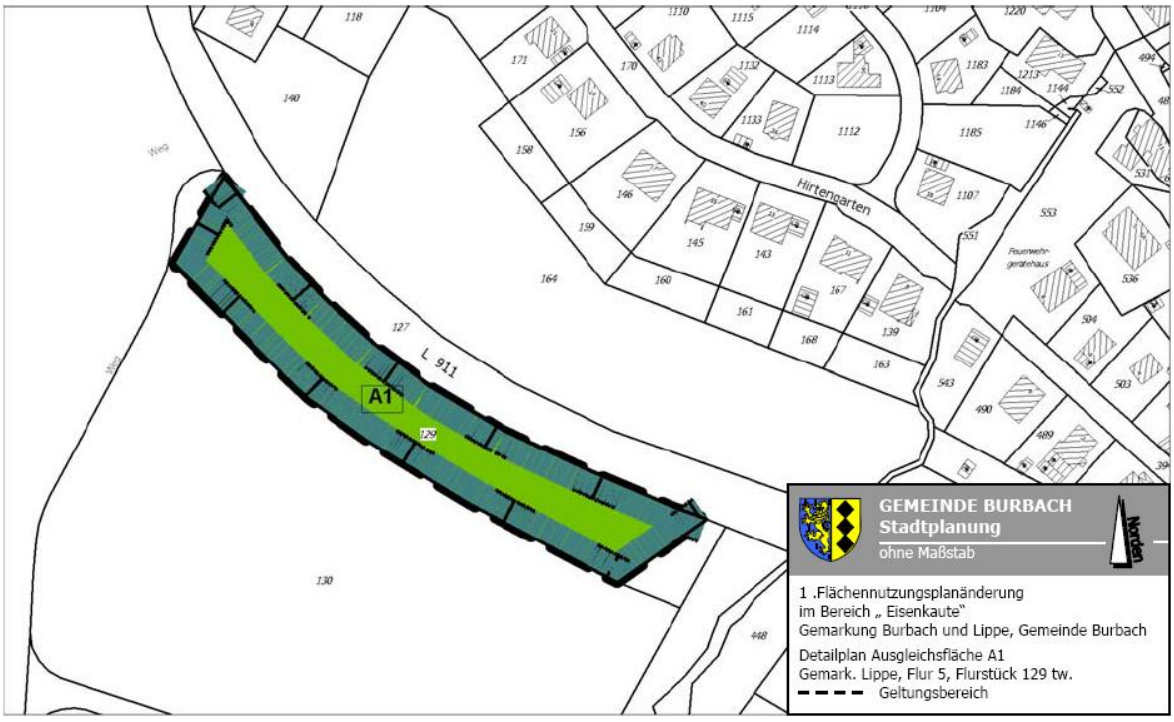
Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2006



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006 inklusive der 1. Änderung



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2006



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2006 inklusive der 1. Änderung

6 PLANINHALTE

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen und geplanten Nutzung sowie der Nutzungsbeschränkungen durch die bestandsorientierte Nutzung und des umgebenden Natur- und Landschaftsraumes werden die Bauflächen des ehemaligen Kasernenareals überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das brachgefallene Areal der ehemaligen Siegerlandkaserne soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen die bestehenden Einrichtungen und Gebäude adäquat wiedergenutzt werden. Die geplanten Nutzungen differenzieren sich gemäß Konzeptvorschlag des Investors (Ebbecke) wie folgt:

- Der nördliche Bereich (ehemaliger Militär-Sportplatz) soll temporär weiter als Sportplatz genutzt werden und langfristig im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung als Erweiterungsfläche für die anzusiedelnden Betriebe dienen und für Lagerflächen und Lagerhäuser zur Verfügung stehen.
- Der mittlere Bereich (der ehemalige Technikbereich) soll der Fa. Ebbecke Verfahrenstechnik für die Lagerung von Schüttgütern und für die Konfektionierung von Erzeugnissen und Produkten dienen und dem technischen Support, einer Kfz-Werkstatt, einer Spedition und einer Tankstelle Platz bieten. Zudem soll ein bestehendes Gebäude als Veranstaltungshalle genutzt werden.
- Der südliche Bereich (ehemalige Unterkünfte, Kasino u.a.) ist schwerpunktmäßig der Gastronomie, einem Hotel sowie Verwaltungs- und Büroeinrichtungen vorbehalten. Hier sollen auch aufgrund der vorhandenen Baustruktur Wohnnutzungen (vorrangig mit Bezug zu ansässigen Betrieben) ermöglicht werden.
- Im gesamten Geltungsbereich sind keine Anlagen vorgesehen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen. Bei der Anlieferung und beim Abtransport im Zusammenhang mit der Konfektionierung kann es zu hohem Lkw-Aufkommen zu allen Tageszeiten und in der Nacht kommen. Hinzu kommt durch Besucher der geplanten Veranstaltungshalle an wenigen Tagen im Monat ein hohes Pkw-Aufkommen bis in die späten Abendstunden. All dies soll konfliktfrei und ohne Nutzungseinschränkungen möglich sein.

Weitere Ziele sind:

- Betriebswohnungen sollen außer im ehemaligen Technikbereich zulässig sein, insbesondere im südlichen Eingangsbereich des Gebietes soll eine Pförtnerwohnung wiedergenutzt werden.
- Das Gebiet soll eine hohe Flexibilität auch für Nutzungsänderungen sicherstellen.
- Auf Grund der Lage müssen Nutzungskonflikte mit dem Umfeld vermieden werden. Insbesondere die Nähe zu Naturschutzgebieten erfordert eine entsprechende Rücksichtnahme.

Aufgrund dieser Zielsetzung wird der überwiegende Teil des Areals als eingeschränktes **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete sind vorwiegend Betrieben vorbehalten, die ihr Umfeld nicht erheblich belästigen. Dies impliziert aber dennoch, dass von diesen Betrieben eine gewisse Belästigung ausgeht, und zwar bereits in einem Maße, das eine Wohnnutzung erheblich stören könnte. Auch wenn Gewerbegebiete nicht ausschließlich solchen störenden Betrieben vorbehalten sind, entspricht der Gebietscharakter dann einem Gewerbegebiet, wenn der überwiegende Teil der Betriebe nicht in anderen Gebieten untergebracht werden kann.

Entsprechend sind Wohnnutzungen und wohnungsähnliche Einrichtungen im Gewerbegebiet unzulässig. Lediglich Betriebswohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie haben allerdings eindeutig betrieblichen Zwecken zu dienen und besitzen untergeordneten Charakter. Auch wenn es sich hierbei um eine empfindliche Nutzung handelt, können keine Schutzansprüche gegen Betriebe, die sich im Rahmen des im Gewerbegebiet zulässigen Störgrades bewegen, geltend gemacht werden. Für gesunde Wohnverhältnisse hat ausschließlich und dauerhaft der Betreiber der Betriebswohnung Sorge zu tragen. Ist dies an einer bestimmten Stelle nicht möglich, sind hier Betriebswohnungen unzulässig. Den Nutzern von Betriebswohnungen sind allerdings grundsätzlich höhere Belästigungen zuzumuten, als Bewohnern eines Mischgebietes.

Die Grenze des Störgrades eines Gewerbegebietes ist durch andere empfindliche, aber im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen, wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Einrichtungen für freiberufliche Tätigkeiten und sportliche Anlagen, definiert. Diese Nutzungen sind zwar deutlich weniger empfindlich als das Wohnen, können aber durch erhebliche Belästigungen gestört werden. So beschränkt sich die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe auf diejenigen, die eine nicht erhebliche Belästigung hervorrufen.

Eine Festsetzung als **Industriegebiet** gemäß § 9 BauNVO kommt demgegenüber nicht in Frage, da Industriegebiete vorwiegend solchen Betrieben vorbehalten sind, die in anderen Gebieten unzulässig sind und somit erheblich belästigen. Der Gebietscharakter eines Industriegebietes wäre nur dann gegeben, wenn die Mehrzahl der Betriebe als erheblich belästigend einzustufen ist. Dies ist auf Grund der oben beschriebenen beabsichtigten Nutzung auch im nördlichen Bereich nicht gegeben. Darüber hinaus wären auf Grund des hohen Störgrades der benachbarten störintensiven Betriebe die im südlichen Bereich geplanten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie Einrichtungen für freiberufliche Tätigkeiten in einem Industriegebiet unzulässig. Lediglich Verwaltungsbüros die unmittelbar einem Betrieb zugeordnet werden können, sind als Betriebsteil zulässig. Somit könnte der Zielsetzung nicht entsprochen werden. Sportliche Anlagen könnten zudem nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nicht den Gebietscharakter des Industriegebietes beeinträchtigen. Die Ausweisung eines Industriegebiets ist somit weder notwendig noch strategisch sinnvoll.

Um aber erhebliche Belastungen auszuschließen, sind Betriebe, die den Abstandsklassen I bis IV gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen zuzuordnen sind sowie Betriebe mit vergleichbaren Emissionsgraden in allen Gewerbegebieten des Geltungsbereiches unzulässig. Diese Regelung erfolgt auch im Hinblick auf den an das Kasernenareal unmittelbar angrenzenden hochwertigen Naturraum, der aufgrund unterschiedlicher naturschutzrechtlicher Festsetzungen (zum Beispiel Europäisches Vogelschutzgebiet) eine vergleichsweise hohe Schutzfunktion genießt.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der vorhandenen Baustruktur und der geplanten Nutzungen in drei Bereiche gegliedert:

- Der nördliche Teil (GE1) mit dem Sportplatz soll kurz- bis mittelfristig weiterhin den Burbacher Sportvereinen zur Verfügung stehen. Mittel- bis- langfristig soll die Fläche aber im Sinne einer Standortsicherung für die anzusiedelnden Betriebe als Erweiterungsfläche dienen. Die Festschreibung einer Frist für die Nutzung des Sportplatzes im Bebauungsplan ist unflexibel und kann im konkreten Fall zu einem Hemmnis für die Standortsicherung werden. Eine bilaterale Regelung mit dem Eigentümer ist vorzuziehen, da in diesem Falle eine Verkürzung der Frist im Bedarfsfall einfacher möglich ist und keine Bebauungsplan-Änderung erforderlich macht.
- Der mittlere Teil (GE2) soll der Lagerung von Schüttgütern und für die Konfektionierung von Erzeugnissen und Produkten dienen, dem technischen Support, einer Kfz-Werkstatt und einer Tankstelle Platz bieten sowie eine Veranstaltungshalle integrieren. Aufgrund der geplanten Nutzungen sowie aufgrund der Vorbelastung des Boden durch die Vornutzung werden in diesem Bereich Betriebswohnungen ausgeschlossen, da gesunde Wohnverhältnisse an dieser Stelle nicht sichergestellt werden können. Sollten Betriebswohnungen erforderlich sein, können diese innerhalb des nahe gelegenen südlichen Bereichs (GE3) untergebracht werden. Weitere Einschränkungen sind zur Sicherung der Flexibilität in GE2 nicht vorgesehen.
- Der süd-östliche Teil (GE3) ist schwerpunktmäßig Labors, Verwaltungs- und Büroeinrichtungen vorbehalten. Um Konflikte mit den angestrebten Nutzungen auszuschließen, werden neben den Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV mit den Abstandsklassen 1-78 auch aus der Abstandsklasse V die Betriebsarten mit den laufenden Nummern 84, 100, 101, 115 und 139 der Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausgeschlossen.
- Im südwestlichen Teil des Gebietes (MI) soll neben Verwaltungs- und Büroeinrichtungen auch ein Hotel, ein Gästehaus sowie langfristige Wohnnutzung im Sinne einer bestandsorientierten Wiedernutzung des ehemals militärisch genutzten Areals möglich sein. Die heterogene Nutzung durch die Bundeswehr, sah neben technischen Gebäuden auch Mannschaftsquartiere und Verwaltungsgebäude vor, die nur schwer einer sinnvollen gewerblichen Wiedernutzung zugeführt werden können. Hingegen häufen sich die Anfragen im Sinne von Wohnnutzungen, da sich dies als adäquate Nutzung der vorhanden Gebäude und ihrer Ausstattung he-

rausstellt. Darüber hinaus besteht auf Seiten einzelner avisierter Einrichtungen auf dem Gelände (z.B. Pilotenschule, Musikschule) der Wunsch nach Unterbringungsmöglichkeiten für Beschäftigte, Schüler, Auszubildende, etc. die über Betriebswohnungen oder Hotels hinausgehen. Mit der Festsetzung von MI kann im Gegensatz zu GE ein Teil der Fläche auch der Wohnnutzung geöffnet werden. Die vorgesehene südwestliche Teilfläche stellt eine geschützte Lage dar, die von Belastungen der Gewerbebetriebe und durch Andienungsverkehr weitgehend verschont bleibt, und daher auch für Wohnnutzung geeignet ist. Gewisse Immissionskonflikte können innerhalb des Mischgebietes und durch die Nähe zum Gewerbegebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden; Details zu möglichen Konflikten sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Eine Einschränkung des Mischgebietes erfolgt hinsichtlich Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Einzelhandelsbetriebe, da diese schwerpunktmäßig in den Ortszentren vorzufinden sind und diese im Sinne der Nahversorgung der Menschen in den Ortsteilen eines stärkeren Wohnortbezuges bedürfen. Tankstellen sind ebenso wie Vergnügungsstätten im Gebiet an anderer Stelle (im Gewerbegebiet) möglich.

Ziel dieser Gliederung ist die Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereichs, aber auch die Sicherung einer adäquaten Wiedernutzung bestehender Baustrukturen. Während der militärischen Nutzung des Geländes war der mittlere Teil (jetzt GE2) durch technische Einrichtungen geprägt, der südliche (jetzt GE3 / MI) war den Mannschaftsunterkünften, der Verpflegung und einem Kasino vorbehalten. Entsprechend sollen Gewerbebetriebe, wie Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe aber auch Verwaltung und Wohnnutzungen gezielt im südlichen Bereich untergebracht werden.

Besondere Aufmerksamkeit wurde dem Umgang mit Vergnügungsstätten gewidmet. Da Festsetzungen im Bebauungsplan eines städtebaulichen Bezugs und eines Ortsbezugs bedürfen, ist zu begründen, warum in diesem Gewerbegebiet in der Gemeinde Burbach eine Einschränkung erhalten soll und welche empfindlichen Nutzungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden könnten. Da Vergnügungsstätten sehr heterogen sind, könnten bestimmte Einrichtungen für dieses Gebiet problematisch sein, andere nicht. Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten ist u.a. auf Grund der beabsichtigten Ansiedlung eines Veranstaltungsraumes / Diskothek nicht beabsichtigt. Eine Differenzierung hinsichtlich der Art der Vergnügungsstätten mit dem Zweck nicht gewünschte Vergnügungsstätten auszuschließen, ist nicht begründbar. Insgesamt ist aufgrund der peripheren Lage des zukünftigen Gewerbeparkes der Nachweis, dass Vergnügungsstätten die anderen im Umfeld befindlichen Nutzungen beeinträchtigen, schwer zu führen. Insbesondere die Begründung des verstärkten Zu- und Abfahrtverkehrs ist bei dem Charakter des geplanten Gebietes wenig stichhaltig. Ähnliches gilt für den Trading-Down-Effekt. Da der Gewerbepark

von einem Betreiber geführt wird, ist dieser sowohl Nutznießer als auch Betroffener von der Ansiedlung einzelner Betriebe. Entsprechend ist die Ansiedlung von Betrieben, die ein Trading-Down auslösen könnten, nicht in seinem Interesse. Die vom Gesetzgeber bereits vorgesehene ausnahmsweise Zulässigkeit eröffnet die Möglichkeit der Einzelfallprüfung. Darüber hinaus ist eine Zonierung des Areals sinnvoll, um Störungen zu vermeiden. So sind im MI und in GE 3 Vergnügungsstätten in den lärmempfindlicheren Bereichen unzulässig, während sie im restlichen Gebiet ausnahmsweise zulässig bleiben. Dadurch erfolgt bereits eine Begrenzung. Über das Bauleitplanverfahren hinausgehende Reglungen zu Vergnügungsstätten sind im Städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt.

Die böschigen Randbereiche des Kasernengeländes, welche bereits jetzt von dichten Grünstrukturen geprägt sind, werden überwiegend als private Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen werden Teile der Ausgleichmaßnahmen und Schutzpflanzungen zum Landschaftsraum umgesetzt. Flächen, die für die Niederschlagswasserbeseitigung benötigt werden, werden als Flächen für die Abwasserbeseitigung (Rückhaltung, Klärung und Versickerung von Niederschlagswasser) festgesetzt. Die zum externen Ausgleich benötigte Fläche wird als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der Höhenlage des Geländes von rund 550 bis 566 Metern über N.N. können höhere bauliche Anlagen Fernwirkung entwickeln. Entsprechend der Topographie und der Fernwirkung wird die maximale Gebäudehöhe über Normalnull gestaffelt festgesetzt und auf 572 bis 578 Meter über NN begrenzt. Dabei ist berücksichtigt, dass die vorhandenen Gebäude im Bereich GE3 / MI eine Firsthöhe von bis zu 15 Metern haben, und geringfügige Aufstockungen möglich sein sollen. Die Gebäude auf dem höher gelegenen Bereich GE2 werden in ihrer Höhe stärker begrenzt. Die angestrebte Nutzung lässt hier auch keine Gebäude über 12 Meter Höhe erwarten. Im Bereich GE1 sind langfristig, nach Aufgabe der Sportplatznutzung, auch Lagergebäude oder andere Betriebsteile zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird auch hier Richtung Freiraum gegenüber dem Kern von GE 2 zumindest geringfügig abgestuft. Da das Gelände an dieser Stelle etwas tiefer liegt, sind in GE 1 Gebäude vergleichbarer Größe wie im Zentrum GE 2 möglich. Unmittelbar an die Landschaft angrenzend mit besonderer Fernwirkung liegt der westliche Rand von GE2. Hier wird die Gebäudehöhe auf 10 m über Geländeoberkante (575 Meter über NN) begrenzt. Eine Ausnahme in GE3 bildet der Funkturm. Für diesen wird eine maximale Höhe auf gut 50 Meter über Geländeoberfläche (610 Meter über NN) festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist für betriebstechnisch erforderliche bauliche Anlagen in turmartiger Bauform (Hochsilos, Aufzugsschächte, Treppenhäuser usw.) um maximal fünf Meter in den Bereichen GE1 und GE2 (mit Ausnahme

des westlichen Randes des GE2-Gebietes mit einer Gebäudehöhe von maximal 575Metern über NN) sowie um maximal zwei Meter im Bereich GE3 und MI ausnahmsweise zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand und den geplanten Nutzungen. Für die Bereiche GE1 und GE2 wird die GRZ auf 0,6 begrenzt. Für den Bereich GE3 ist als adäquate GRZ lediglich 0,4 im Südwesten des GE3 und im MI sogar nur 0,3 festgesetzt. Dies ist zwar für ein Gewerbegebiet äußerst gering, entspricht aber einer bestandsorientierten Entwicklung, die eine parkähnliche Gestaltung des Gewerbeparks vorsieht. Die Regelungen des § 19 BauNVO werden auch hier angewendet, demgemäß werden nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen bei der Ermittlung der GRZ einbezogen.

6.3 Bauweise

Um eine flexible Gestaltung zu ermöglichen, werden keine Festsetzungen hinsichtlich der Bauweise getroffen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe, eine bestandsorientierte Nutzung vorzusehen, sind Erweiterungsmöglichkeiten bereits aufgrund der geringen GRZ verhältnismäßig eng bemessen. Dennoch soll den Betrieben die Möglichkeit für bauliche Veränderungen, Erweiterungen und Anbauten eingeräumt werden. Entsprechend werden die Baufenster relativ großzügig bemessen. Als Regel gilt ein Abstand zur Erschließung von fünf Metern. Zudem soll durch den hohen Anteil an nicht überbaubaren Flächen der Charakter des Gebietes erhalten werden. Da zum Schutz bestehender Grünstrukturen im Böschungsbereich die Gewerbefläche bereits zugunsten von privater Grünfläche am gesamten Rand des Gebietes deutlich reduziert wurde, reichen die Baufenster teilweise sehr dicht an diese Grünfläche heran.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Um der exponierten Lage der Geländes Rechnung zu tragen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW zu Werbeanlagen erlassen. Die Zulässigkeit bzw. Gestaltung von Werbeanlagen wird auf Grund der Fernwirkung und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der möglichen Beeinträchtigungen der Fauna (Vogelschutzgebiet) durch Licht und auf Grund der Sicherheitsvorschriften des Siegerlandflughafens eingeschränkt.

7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

7.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Gambach“ an die L 723 in Richtung Burbach und Lippe und darüber im weiteren Verlauf an die B 54 zwischen Siegen und Limburg. Über die B 54 ist in ca. 7 km Entfernung die Anschlussstelle Haiger / Burbach der A 45 Frankfurt – Dortmund zu erreichen, wodurch eine gute überregionale Anbindung des Gewerbeparks gewährleistet ist.

Die Ausfahrt vom Gewerbegebiet in die L 723 kann für Lastfahrzeuge mit einer Höhe über 2,80 Metern nur in südliche Richtung d.h. zur Bundesstraße B 54 hin erfolgen, da die Landesstraße talwärts in Fahrtrichtung Burbach aus Verkehrssicherheitsgründen für diese Art Kraftfahrzeuge gesperrt ist.

7.2 Innere Erschließung

Auf Grund der ehemaligen Nutzung als Kasernenstandort ist bereits eine innere Erschließung vorhanden. Der vorhandene Erschließungsring sowie ein Stich zur Erschließung des Sportplatzbereiches werden entsprechend des Bestandes im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Um die durch potenzielle Immissionsbelastung für den Bereich der sensibleren Mischgebietsnutzung zu reduzieren, wurde der südwestliche Teil des Erschließungsringes bereits durch verkehrslenkende Maßnahmen für den Lkw-Verkehr gesperrt. Nähere Regelungen zum An- und Abfahrtsverkehr werden ggf. in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Da es sich bei dem gesamten Gewerbegebiet um ein einziges Grundstück handelt, welches auch in absehbarer Zeit nicht ausparzelliert werden soll und da auch die Ver- und Entsorgung im Gebiet durch bestehende private Netze organisiert ist, ist die öffentliche Erschließung bereits durch die äußere Erschließung bis zum Pförtnerhaus sichergestellt. Eine öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Gebietes ist somit nicht erforderlich. Aufgrund der Tatsache, dass unterschiedliche Pächter Betriebe auf dem Gelände nutzen werden, ist aber eine interne Organisation und das Festlegen der wichtigsten Erschließungswege sinnvoll. Dies soll über eine private Verkehrsfläche sichergestellt werden. Diese Erschließung bleibt somit nur einer eingeschränkten Öffentlichkeit zugänglich. Unterhaltung sowie Verkehrssicherungspflicht gehen somit zu Lasten des Eigentümers (Details siehe Städtebaulicher Vertrag). Damit sind die notwendigen Vorraussetzungen für eine private Verkehrsfläche im Sinne des § 9 (11) BauGB gegeben. Dimensionierung und Führung der privaten Erschließungswege sind so gehalten, dass langfristig (ggf. nach einer Ausparzellierung und Teilung des Grundstücks) grundsätzlich die Umwidmung in eine öffentliche Verkehrsfläche ohne hohen technischen Aufwand möglich bleibt.

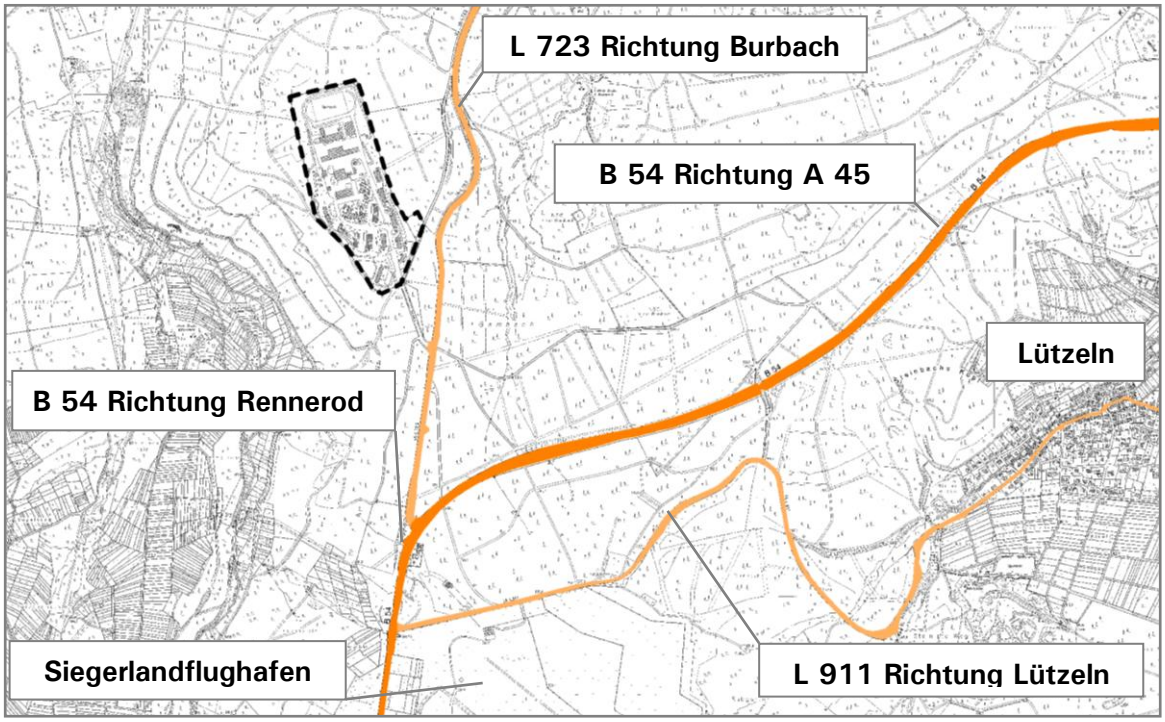
Die Breite der vorhandenen Straße variiert zwischen 6,00 und 5,50 Meter. Die Fahrbahn wird als solche beibehalten. Hinzu kommt als private Verkehrsfläche ein Randstreifen für Versorgungsleitungen sowie als Gehweg, Stellplätze oder Verkehrsbegleitgrün. Ein solcher Randstreifen ist im Osten und Süden der Ringerschließung an der westlichen bzw. südlichen Straßenseite vorgesehen. Im Norden der Hauptachse springt dieser Randsreifen auf die östliche Straßenseite. Da fast überall im Gebiet Fußwege vorhanden sind, ist eine Neuanlage von öffentlichen Fußwegen vorerst nicht erforderlich.

7.3 Ruhender Verkehr

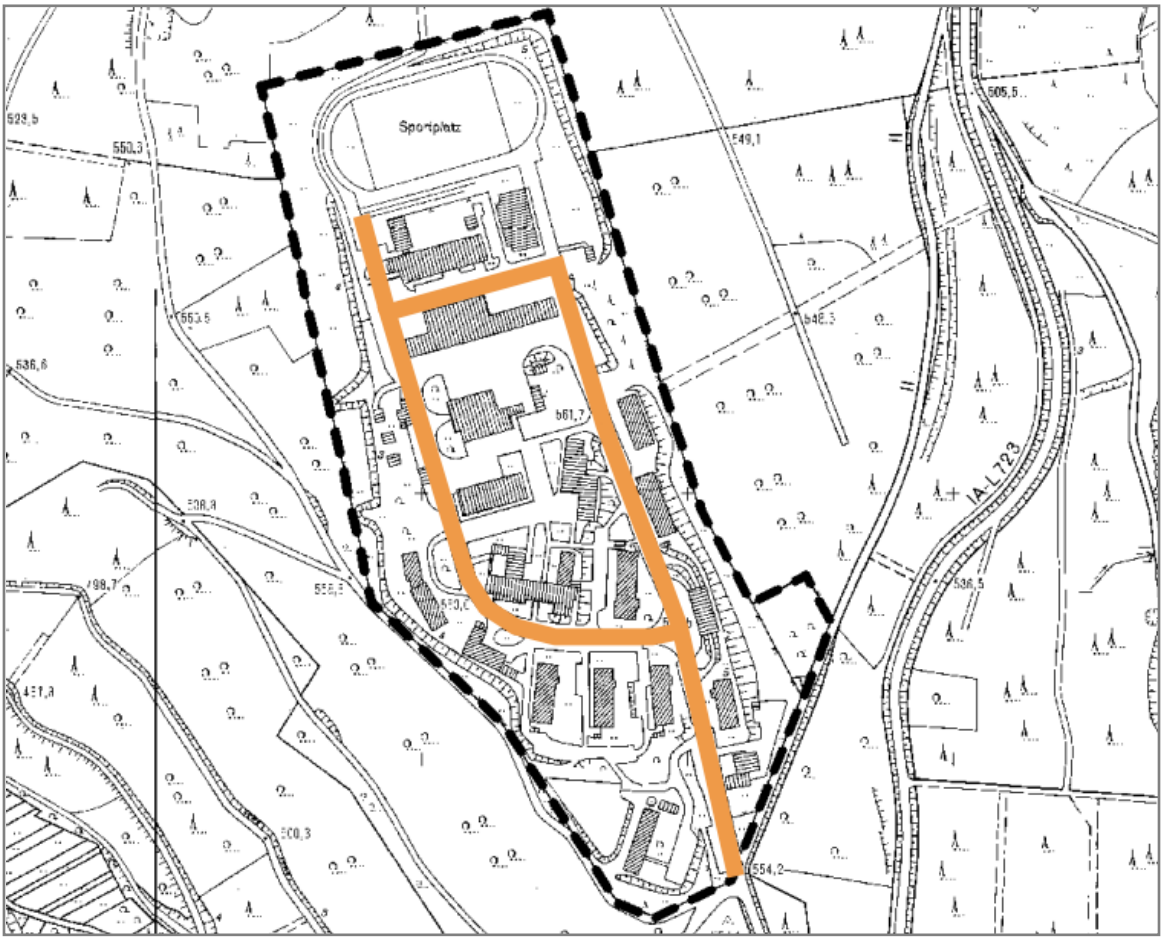
Anlagen für den ruhenden Verkehr sind auf Grund der bisherigen Nutzung bereits vorhanden. Der Nachweis weiterer Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Stellplätze sind gänzlich auf dem privaten Grund vorzusehen. Diese sind überall zulässig, mit Ausnahme der Grünflächen.

7.4 Erschließungsplanübersicht



Äußere Erschließung des Plangebietes



Innere Erschließung des Plangebietes

8 WASSERVERSORGUNG

8.1 Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Geländes bis an die Grenze des Plangebietes erfolgte in der Vergangenheit über eine Hauptzuleitung im Osten vom Hochbehälter Gambach. Diese wurde stillgelegt und die Wasserversorgung wird nunmehr durch die Hauptzuleitung aus dem Gewerbegebiet „Rübgarten“ mit Anbindung an den Hochbehälter Lippe sichergestellt.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb des Plangebietes befindet sich und verbleibt zukünftig im Eigentum der Gewerbepark Siegerland GmbH. Ungeachtet dessen sind bzw. werden diese Leitungen Teil des öffentlichen Versorgungsnetzes der Gemeinde nach den höherrangigen Gesetzesvorschriften sowie nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Das Leitungsnetz bedarf einer Instandsetzung, die nach den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan (gem. § 11 I 2 Nr.2 BauGB) auf Kosten des Eigentümers erfolgen wird. Hierfür wurden bereits Planungen erstellt. Zudem übernimmt der Eigentümer die technische und kaufmännische Betriebsführung der

Wasserversorgung. Im Übrigen gelten die näheren Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages.

8.2 Löschwasser

Für die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 Kubikmetern pro Stunde, der über zwei Stunden bereitgestellt werden muss. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist durch mehrere Quellen sichergestellt: Auf dem Gelände selber befindet sich eine unterirdische Löschwasserzisterne mit 150 Kubikmetern Fassungsvermögen. Zudem können im Hochbehälter auf dem Gelände weitere 100 Kubikmeter Löschwasser vorgehalten werden. Sollte sich durch bauliche Veränderungen eine Verlängerung der Brandabschnittsgrößen ergeben und daraus ein erhöhter Löschwasserbedarf resultieren, so ist im Baugenehmigungsverfahren die Bereitstellung des zusätzlichen Löschwassers nachzuweisen.

Nähere Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen. Demnach ist der Vorhabenträger für die Löschwasserbereitstellung zuständig und verpflichtet sich zur Herstellung der erforderlichen Löschwasserleitungen. Die Regelungen betreffen u.a. die Sicherstellung des gewaltfreien Zugangs des Geländes für die Feuerwehr und die Ausstattung mit Entnahmevorrichtungen.

9 ABWASSERBESEITIGUNG

9.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den Abwasserkanal „Gambach“ in Richtung Burbach mit Anschluss an das Netz des Abwasserverbands Hellertal mit der Kläranlage in Herdorf. Dieser Hauptschmutzwasserkanal befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burbach (Gemeindewerke) und wird im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde gesichert.

Das Schmutzwasserrohrleitungsnetz innerhalb des Plangebietes befindet sich und verbleibt zukünftig im Eigentum der Ebbecke Immobilien Management GmbH. Ungeachtet dessen sind bzw. werden diese Leitungen Teil des öffentlichen Entsorgungsnetzes der Gemeinde nach den höherrangigen Gesetzesvorschriften sowie nach den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages.

Das Leitungsnetz bedarf einer Instandsetzung, die nach den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan (gem. § 11 I 2 Nr.2 BauGB) auf Kosten des Eigentümers erfolgen wird. Hierfür wurden bereits Planungen erstellt. Zudem übernimmt der Eigentümer die technische und kaufmännische Betriebsführung der Schmutzwasserentsorgung. Im Übrigen gelten die näheren Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages.

9.2 Niederschlagswasser

Aufgrund der Behandlung des Abwassers im Trennsystem existiert neben den Schmutzwasserkanälen ein gesondertes Netz von Regenwasserkanälen mit einer Gesamtlänge von 2.520 Metern im Plangebiet. Bislang wurde ein Drittel des von versiegelten Flächen (Dachflächen, Verkehrsflächen) abfließenden Niederschlagswassers vor Ort u.a. am östlichen Rand des Plangebietes in acht Becken versickert. Die restlichen zwei Drittel des Niederschlagswassers wurden über ein Kanalnetz in die Buchheller eingeleitet.

Für die bisherige Nutzung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ins Grundwasser und die Buchheller vor. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Überprüfung dieser Erlaubnis nach den geänderten wasserrechtlichen Bestimmungen (§51 a LWG und RdErl. d. MUNLV zu „Anforderungen an die Niederschlagsentwässereung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004) notwendig. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit den betreffenden Behörden eine Vorplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt.

Das auf den Dachflächen im GE 1 anfallende Niederschlagswasser soll einer neu zu errichtenden Versickerungsanlage zugeführt werden, die im nordwestlichen Plangebiet entsteht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesem Bereich wurde durch ein geotechnisches Gutachten vom 21.06.2007 des Ingenieurbüros Dr. Abel (Siegen) belegt. Das belastete Niederschlagswasser von den Straßen und Hofflächen wird, ebenso wie das Niederschlagswasser von den südlich angrenzenden GE-Flächen, der bereits vorhandenen Versickerungsanlage zugeleitet, der aufgrund der Schadstoffbelastung ein neu zu errichtendes Regenklärbecken vorgeschaltet wird. Die Zuflussmenge wird über ein Trennbauwerk geregelt.

Der andere Teil wird in Richtung Einleitungsstelle in das Gewässer „Buchheller“ weitergeleitet. Der Zufluss in das Gewässer wird mit einem Regenrückhaltebecken gedrosselt auf eine mit der Genehmigungsbehörde abzustimmende, maximal erlaubte Abflussmenge. Dem Rückhaltebecken wird ebenfalls ein Regenklärbecken vorgeschaltet. Der Standort ist im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Sollten sich in diesem Bereich Schwierigkeiten bei der Realisierung ergeben, würden die Becken in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf einem externen Standort errichtet.

Die einzuleitende Wassermenge in die Buchheller wird trotz der zusätzlichen Versiegelung somit nicht zunehmen, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Fließgewässers zu erwarten sind. Weitere Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Grundlage für die oben genannten Planungen bildet die Studie des Ingenieurbüros Oerter (Siegen) vom 31.08.2007.

Alle Flächen, die für die Behandlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach dieser Vorplanung vorgesehen sind, werden im Bebauungsplan

als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung, Klärung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser“ festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Die Einzelheiten zur Niederschlagswasserentsorgung und der Einleitung in das Oberflächengewässer werden durch den Vorhabenträger mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Zudem ist die Beantragung der wasserrechtlich notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse erforderlich. Die näheren Bestimmungen zur Niederschlagswasserentsorgung sind im Städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt bzw. sind im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und durchzuführen.

10 Stromversorgung

Die Grundversorgung für das Gebiet wird durch die RWE über zwei unabhängige 10 kV-Leitungen gesichert. Eine Leitung führt von Osten kommend zum Heizgebäude, die Zweite von Südosten bis vor das Richtfunkgebäude. Für die Notstromversorgung existiert ein Generatorengebäude.

Die notwendigen Leitungen sind entsprechend mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke (RWE) gesichert.

11 Gasversorgung

Das Kasernengelände wird derzeit über die von Osten kommende Gashochdruckleitung L 383 der RWE versorgt. Zum Zwecke der Versorgung des Logistikstandorts auf der ehemaligen HAWK-Stellung wurde eine Gasmitteldruckleitung entlang des östlichen Randes des Plangebietes ergänzt. Zur Übergabe befindet sich im vorhandenen Heizgebäude eine Gasstation der RWE.

Zur Sicherung der Gasleitungen ist ein Schutzstreifen von drei Metern festgeschrieben. Die Leitungen sind entsprechend mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke (RWE) gesichert.

12 Fernwärme

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden durch eine zentrale Heizanlage und insgesamt vier Heizstränge mit Fernwärme versorgt. Die Heizzentrale und das Leitungsnetz sollen durch den Eigentümer auch künftig erhalten werden. Für die Zukunft ist die Errichtung / Ergänzung eines Blockheizkraftwerkes avisiert.

13 TELEKOMMUNIKATION

Auf dem Gelände ist ein Fernmeldeleitungsnetz mit einer Fernmeldezentrale in Gebäude 2 vorhanden. Die Anbindung von Außerhalb erfolgt von Norden her, am östlichen Rand des Plangebietes verlaufend. Der auf dem Gelände vorhandene Richtfunkmast wird weiter genutzt (DSL Hot Spot, Mobilfunk).

Die notwendigen Leitungen sind entsprechend mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Deutschen Telekom gesichert.

14 NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist nach § 2 IV BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und die Landschaft - insbesondere Aussagen zum Artenschutz - sowie weitere Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt, der nach §2 a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt und als Anlage beigefügt ist.

Im Bebauungsplan sind die Randbereiche des Gebietes überwiegend als private Grünflächen mit Überlagerung „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt. Weiterhin werden Regelungen zur Ausgestaltung der Flächen getroffen, die für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen sind. Diese Festsetzungen begründet sich aus den vorhandenen Grünstrukturen, der Möglichkeit zur Schaffung von Übergangsbereichen zum umgebenden Landschaftsraum und dem notwendigen Ausgleich der Eingriffe durch geplante bauliche Maßnahmen.

Da der Ausgleich der Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Baugebietes möglich ist, wird eine externe Fläche als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Im Plangebiet existiert ein hoher Baumbestand, wovon einige auf Grund des Alters oder der prägenden Eigenschaften erhaltungswürdig - aber nicht zwingend erhaltungsbedürftig - sind. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt. Sofern bei baulichen Maßnahmen eine Erhaltung nicht mehr möglich ist, sind diese entsprechend zu ersetzen.

Detaillierte Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

15 BODENBEWERTUNG

15.1 Altlasten

Bei Aufgabe der militärischen Nutzung wurde der Standort Siegerlandkaserne als altlastenverdächtige Fläche (Altstandort) in das Altlastenkataster der Kreises Siegen-Wittgenstein als Untere Bodenschutzbehörde unter der Katasternummer S 02/08 aufgenommen.

In den Jahren 1995/96 und 2005 wurden Erfassungen und Bewertungen des Gebietes hinsichtlich kontaminationsverdächtiger Flächen durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden insgesamt dreizehn kontaminationsverdächtige Flächen untersucht. Die Untersuchung bezog sich auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser, eine Abschätzung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist auf Grund der geplanten Nutzung nicht erfolgt.

Der kontaminierte Bereich der Kontaminationsverdachtsfläche U-3 (Altöltank Werkstatt Gebäude 11), welche Handlungsbedarf erforderte, ist bereits saniert worden. Auf Grund der weiteren Verdachtsflächen, die keinen akuten Handlungsbedarf induzieren, aber Hinweise auf potenzielle Beeinträchtigungen geben, sind alle Baumaßnahmen auf dem Kasernengelände, welche einen Eingriff in den Untergrund erfordern, durch ein „altlasten-erfahrenes“ Ingenieurbüro zu überwachen. Darüber hinaus sind Gefährdungen für die Nutzer bei der geplanten Nutzung auszuschließen. Der Emissionspfad Boden-Mensch ist nur für den Fall von Gartennutzung und Kinderspiel relevant. Um diesen Emissionspfad auszuschließen, sind in den betroffenen zentralen Bereich, in dem auf Grund der Vornutzung vermehrter Verdacht besteht keine Betriebswohnungen zulässig. Für die innerhalb des Mischgebietes liegende Fläche U10 liegen nur kleinräumige Hinweise auf eine Kontamination vor. Im Falle einer Wohnnutzung ist hier zu prüfen, ob eine Sanierung erforderlich ist.

Nähere Angaben sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen im Rahmen der Untersuchungen Hinweise auf einen Kontaminationsverdacht festgestellt wurden.

15.2 Kampfmittel

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Dennoch können durch Eingriffe in den Boden Kampfmittel aufgefunden werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Boden ungewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

15.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bergwerksfelder Veronika 3 und 4 und tangiert im südwestlichen Bereich ein Altbergbaugebiet. Bei den Altbergbaugebieten handelt es sich um eine generalisierte Darstellung, basierend auf Revierbeschreibungen, Berechtsamsakten, usw. Es ist zu beachten, dass nicht in allen dargestellten Altbergbaugebieten zwangsläufig schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche eintreten müssen, da die Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus nicht nur von der als Kriterium zugrunde gelegten Teufe des Bergbaus, sondern auch von zahlreichen weiteren geologischen und bergbaulichen Faktoren, wie z.B. dem Einfallen der Lagerstätte, der Mächtigkeit des Deckgebirges, der abgebauten Gesamtmächtigkeit usw., abhängig ist.

Nach konkreter Prüfung der zuständigen Behörde, namentlich der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, ist dort jedoch kein Bergbau umgegangen. Somit sind keine bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

16 Bodenordnung

Da das Grundstück der ehemaligen Kaserne vollständig in den Besitz der Firma Ebbecke übergeht, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

17 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Um den Anforderungen des Denkmalschutzes entgegen zu kommen, wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde wie z.B. Mauern, alte Gräben Einzelfunde wie auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gefunden werden können.

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

18 Bauschutzbereich

In den nach § 12ff LuftVG festgelegten Schutzbereichen des Siegerlandflughafens sind Beschränkungen bei Bauvorhaben zu beachten. Das Kasernengebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des 4km-Radius um den Flughafenbezugspunkt. Demnach ist nach § 12 III Nr.1a bei Gebäuden, die eine Höhe von 25 Metern über dem

Flughafenbezugspunkt (600,00 m ü. N.N.) überschreiten, eine Genehmigung der Luftfahrtbehörden erforderlich.

19 KOSTEN

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, da diese durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenkaute“ auf den Eigentümer übertragen und durch entsprechende Bürgschaft abgesichert werden.

20 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

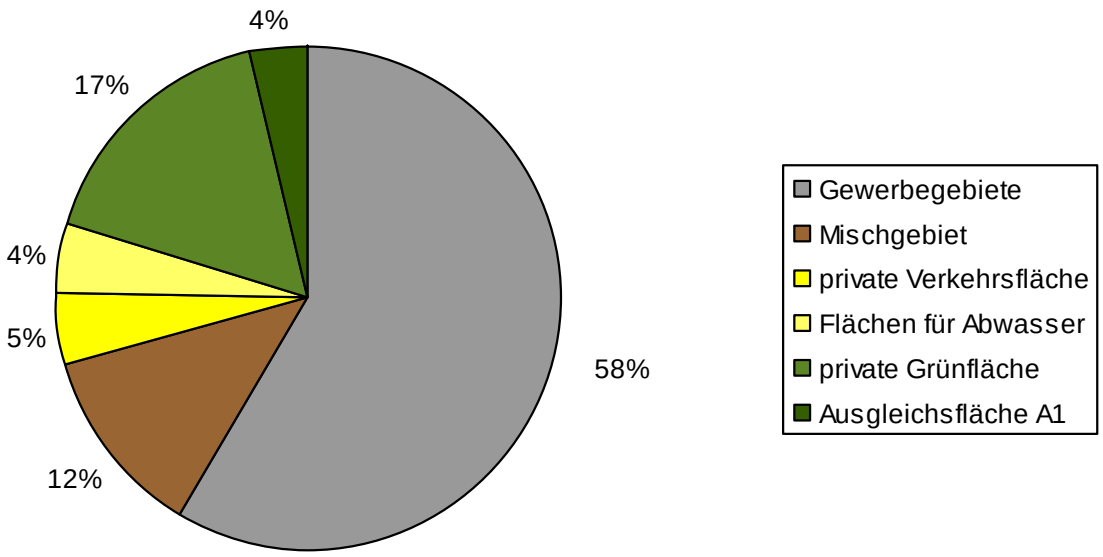
Zwischen der Gemeinde Burbach und dem Eigentümer / Vorhabenträger für das Plangebiet wird begleitend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem weitere Einzelheiten, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind, geregelt ist.

21 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich:	**157.532**	**m²**
Plangebiet	151.732	m²
externe Ausgleichsfläche	5.800	m²

Teilflächen Plangebiet:		
GE1:	15.888	m²
GE2:	41.175	m²
West	6.207	m²
Mitte	18.639	m²
Nordost	16.329	m²
GE3: gesamt	34.825	m²
Nord	15.480	m²
Süd	7.617	m²
Ost	11.728	m²
MI:	19.214	m²
Verkehrsfläche	7.665	m²

Flächen für Abwasserbehandlung	6.800	m²
Nord	3.377	m²
Ost	1.609	m²
Süd	1.814	m²
Grünfläche	26.165	m²



Flächenbilanz des Geltungsbereiches

22 QUELLENVERZEICHNIS

22.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) FNA 2301-2, Zuletzt geändert durch Art. 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).

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

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) 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), zuletzt geändert am 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert am 17.12.2009 (GV. NRW. S.644).

Gemeindeordnung (GO NW)
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 17. 12. 2009 (GV. NRW. S. 950).

Abstandserlass Nordrhein-Westfalen
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (MBl. NW. 1998 S.744).

22.2 Plangrundlagen

Regionalplan

Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.2008.

Flächennutzungsplan (FNP)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

22.3 Sonstige

- Umweltbericht der Gemeinde Burbach zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.
- Studie zur Niederschlagswasserbeseitigung in der aktuellen Fassung.
- Broschüre „Landschaftliches Gestalten mit einheimischen Gehölzen und Stauden im Kreis Siegen-Wittgenstein“

23 ANLAGEN

- Umweltbericht
- Studie zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 I 2 Nr.2 BauGB (Planverwirklichungsvereinbarung) zwischen der Gemeinde, den Gemeindewerken und dem Vorhabenträger vom 08.03.2010