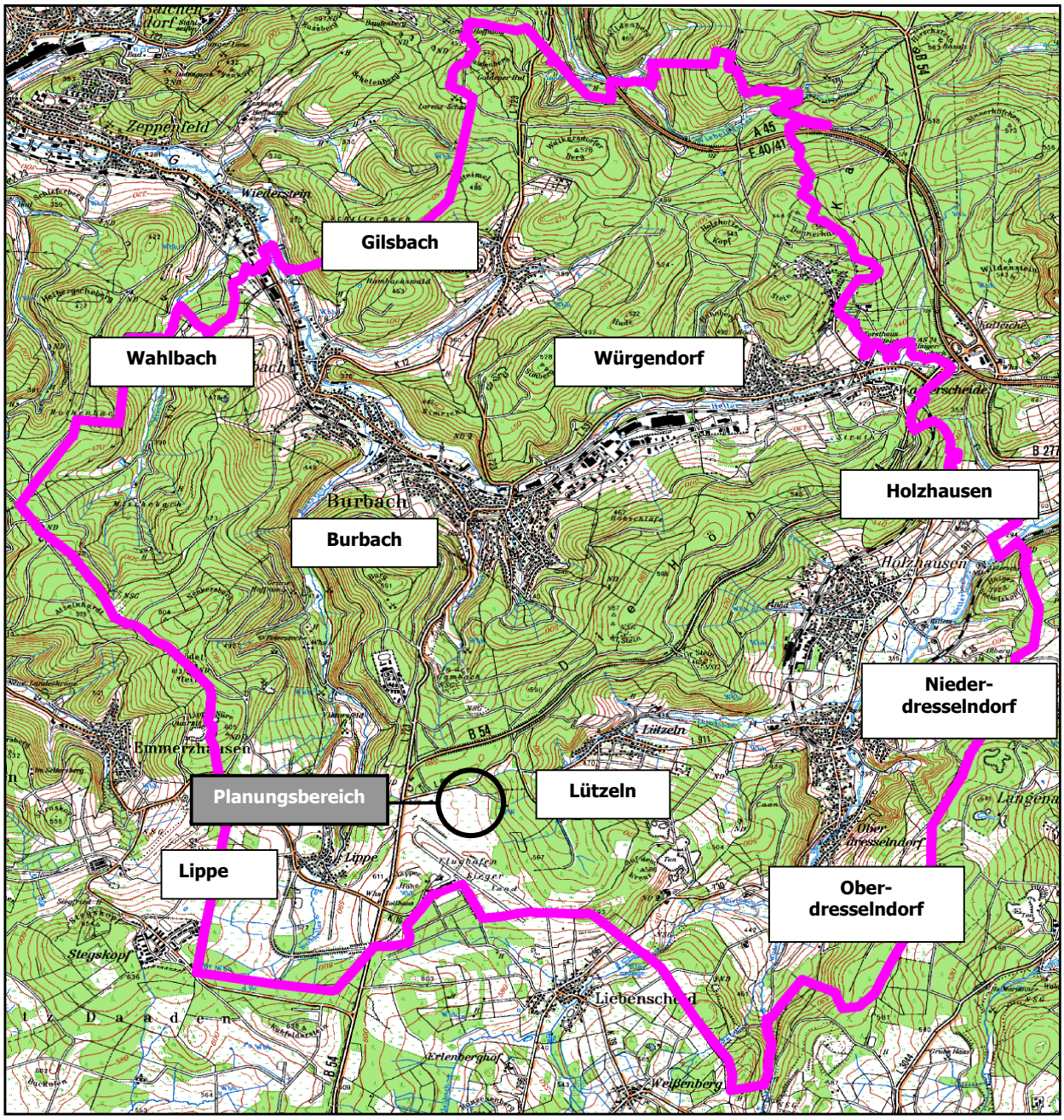
GEMEINDE BURBACH
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

Bebauungsplan Nr. 51
„Am Rübgarten"

Gemarkung Lippe und Lützeln, Gemeinde Burbach



Projektbearbeitung und Projektbetreuung

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

Bearbeitungsstand: 20.09.2005

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 4

2.0 Bauleitplanverfahren 9
2.1 Verfahrensstand 9
2.2 Verfahren 10

3.0 Lage und Größe des Plangebietes 10
3.1 Lage und Abgrenzung 10
3.2 Größe und Gliederung 11
3.3 Lageplanübersicht 11

4.0 Baubestand 13

5.0 Plangrundlagen 13
5.1 Bestand 13
5.2 Planung 13
5.3 Plangrundlagenübersicht 14

6.0 Planinhalte 15
6.1 Art der baulichen Nutzung 15
6.2 Maß der baulichen Nutzung 15
6.3 Bauweise 15
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 16
6.5 Örtliche Bauvorschriften 16

7.0 Verkehrserschließung 16
7.1 Äußere Erschließung 16
7.2 Innere Erschließung 17
7.3 Erschließungsplanübersicht 17

8.0 Wasserversorgung 17

9.0 Abwasserbeseitigung 18
9.1 Schmutzwasser 18
9.2 Niederschlagswasser 18

10.0 Stromversorgung 19

11.0 Gasversorgung 19

12.0 Telekommunikation 19

13.0 Natur und Landschaft 19

14.0 Bodenbewertung 20
14.1 Altlasten 20
14.2 Kampfmittel 20
14.3 Bergbau 21

15.0 Bodenordnung 21

16.0 Denkmalschutz 21

17.0 Quellenverzeichnis 21
17.1 Gesetzesgrundlagen 21
17.2 Plangrundlagen 22
17.3 Sonstige 22
18.0 Anlagen 22

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Allgemeine Informationen zum Plangebiet

Allgemeiner Anlass

Mit der Ankündigung des Bundesverteidigungsministeriums den militärischen Stützpunkt in Burbach-Lippe aufzugeben, wurde die Kommune erstmalig mit der Frage der Nachnutzung folgender Liegenschaften konfrontiert: der Bereich der sogenannten Friedensausbildungsstellung oder HAWK-Stellung, (entspricht dem Gebiet der 37. Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Am Rübgarten" bzw. dem parallel aufzustellenden gleichnamigen Bebauungsplan Nr. 51) und der Bereich der Siegerlandkaserne. Insbesondere folgende entscheidende Faktoren haben die Kommune schon sehr frühzeitig dazu veranlasst, eine gewerblich/industriell orientierte Nachnutzung der Fläche anzustreben und gleichzeitig damit auf eine Rückführung des Bereiches in den Naturraum zu verzichten:

Standortgunst

Das Plangebiet profitiert durch seine sehr gute verkehrsstrategische Lage. Durch die unmittelbare Nähe (ca. 400 m) zur gut ausgebauten Bundesstraße B 54 eröffnet sich nicht nur die verkehrliche Erschließbarkeit der direkt angrenzenden Bundesländer Hessen in nordöstlicher Richtung und Rheinland-Pfalz in südlicher Richtung sondern auch des übrigen Bundesgebietes über den Autobahnanschluss A 45 Haiger/Burbach. Auch aus lärmimmissionschutzrechtlichen Gründen wird diese Fläche gegenüber anderen Bereichen besonders favorisiert, da sowohl die gewerbliche Baufläche selbst als auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen die bebauten Ortsteile Lippe und Lützeln aufgrund ihrer großen Distanz nicht negativ beeinflussen können. Ferner führt die Aktivierung dieser Fläche auch zu einer weiteren wirtschaftlichen Stärkung und städtebaulichen Arrondierung des gegründeten Gewerbestandortes "Siegerlandflughafen".

Naturschutzrechtliche Betrachtung

Durch die Reaktivierung eines bereits baulich geprägten und teilweise versiegelten Bereiches wird sowohl ein städtebaulicher Eingriff in einen völlig unberührten Naturraum an anderer Stelle im Gemeindegebiet verhindert als auch der rein rechnerische naturschutzrechtliche Eingriff erheblich reduziert. Die o.g. Arrondierungswirkung des Gewerbestandortes Siegerlandflughafen unterbindet gleichzeitig die Bildung von neuen Siedlungsansätzen im Gemeindegebiet bei der Suche nach Gewerbeflächen. In diesem Zusammenhang sollte auch erwähnt werden, dass die Gemeinde Burbach aufgrund ihres vergleichsweise sehr hohen Anteils an naturschutzwürdigen Flächen (u.a. ca. 50 % FFH- und Vogelschutzgebiet) ohnehin nicht mehr in der Lage ist, wirtschaftlich tragbare Gewerbeflächen mit der geschilderten Standortgunst in anderen Bereichen auszuweisen. Die Gemeinde Burbach ist im übrigen bereits Eigentümer der o.g. Fläche, was die Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit zusätzlich erheblich positiv beeinflusst.

Vorhabenbezogene Informationen

Aktueller Anlass

Nicht nur die verkehrsstrategische Lage sondern auch die rein geographische Positionierung dieser Fläche haben die Firma Lidl dazu veranlasst, bereits vor der Flächenentwicklung vertragliche Vereinbarungen zum Kauf von ca. 2/3 der Fläche anzustreben, um dort ein Logistikzentrum mit kurzfristig 180 Arbeitsplätzen zu schaffen, die mittelfristig auf 300 aufgestockt werden sollen.

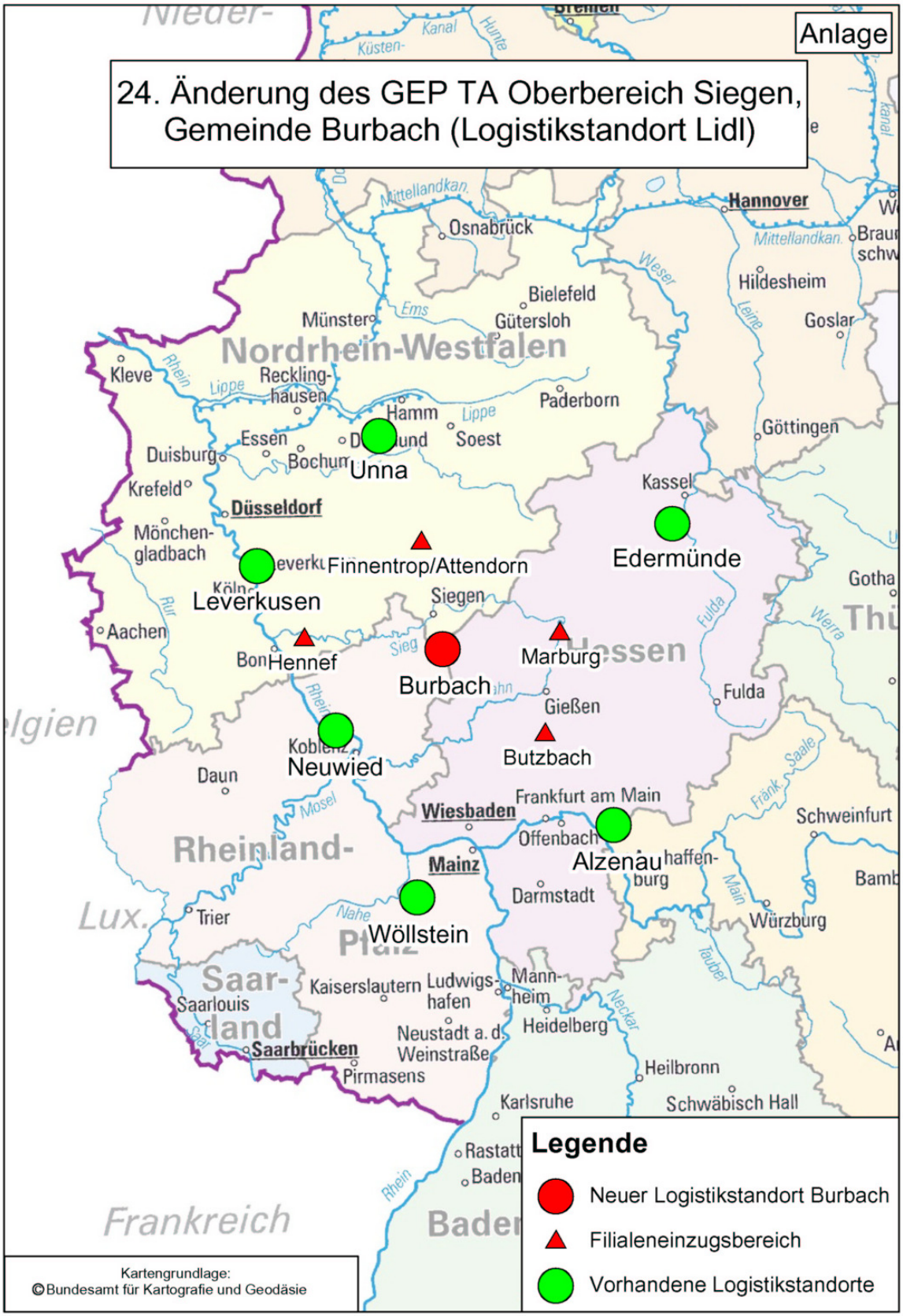
Potenzielle Standortalternativen

Die Entwicklung dieses Industriegebietes insbesondere vor dem Hintergrund der vorhabenbezogenen Projektplanung erfordert aufgrund der regionalen und überregionalen Wirkung die 24. Änderung des aktuellen Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirkes Arnsberg, welche parallel durchgeführt wird. Aufgrund dieser Vorhabenbezogenheit ist eine Raumverträglickeitsstudie seitens des Vorhabenträgers vorzulegen. Auszug aus der Studie:

"Im Rahmen einer Raumverträglichkeitsstudie ist u.a. zu dokumentieren, inwieweit Alternativen geprüft worden sind. Die Art der Prüfung von Alternativen hängt dabei jedoch davon ab, ob es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne einer Angebotsplanung handelt, d.h. Nutzer bzw. Investoren sind noch nicht bekannt, oder um die konkrete Investitionsbereitschaft eines Betriebes mit ganz spezifischen Standortanforderungen im Sinne einer Vorhaben bezogenen Realisierungsabsicht.
Der Entscheidung der Firma LIDL zur Ansiedlung ihres Logistikzentrums auf dem ehemalig militärisch genutzten Standort der HAWK-Raketenstellung liegen v.a. konkrete betriebswirtschaftliche und logistische Kriterien zu Grunde aber auch besondere umweltbezogene Standortqualitäten. Der Träger des Vorhabens - die Firma LIDL - hat für die Standortentscheidung diese Kriterien mit einbezogen. Aufgabe der RVS ist es, die für die Standortentscheidung relevanten Kriterien aus Sicht des Investors zusammenzustellen und damit transparent zu machen.

Entscheidungsrelevante Kriterien für die Standortwahl aus Unternehmenssicht

Die für die Standortentscheidung der Firma LIDL bedeutsamsten Qualitäten des Standortes der ehemaligen HAWK-Raketenstellung lassen sich aus Sicht des Trägers des Vorhabens folgendermaßen zusammenfassen, wobei es dabei v.a. um die Kriterien, wie - die Integration in das Versorgungskonzept für das Filialnetz, - die Verkehrsgunst des Standortes, - die Grundstücksqualität, - die Umweltverträglichkeit für den Investor gegangen ist.
Mit der Entscheidung für den Standort Burbach wird die Lücke zwischen den Logistikstandorten Unna, Neuwied, Alzenau, Wöllstein, Edermünde und Leverkusen geschlossen. Darüber hinaus geht es v.a. um die Optimierung der logistischen Versorgung der Filialen in einem Gebiet bis Finnentrop/Attendorn im Norden, Butzbach im Süden, Hennef im Westen und Marburg im Osten.



Vorhandene Logistikstandorte und Filialeneinzugsbereiche (Angaben Firma Lidl)

Aufgrund der relativen Gleichverteilung der zukünftigen Filialen im Belieferungsgebiet um den Standort Burbach und der fehlenden Autobahnen Richtung Westen und Osten, kann die absolute Nähe zur A 45 vernachlässigt werden. Der Standort weist eine hohe Verkehrsgunst auf, nicht nur durch die Anbindung an den Siegerland-Flughafen, sondern auch die gute verkehrliche Anbindung an die B 54, die B 414 und A 45 und Richtung Osten über die schnell erreichbare B 253 und B 255. Die A 45 spielt dabei eher eine untergeordnete Rolle, bedeutsamer ist das Netz an Bundesstraßen. Nicht unbedeutend ist zudem die gute Erreichbarkeit für potenzielle Mitarbeiter bis in den Westerwald.

Für den Investor spielt daneben die Grundstücksqualität für die Standortentscheidung als Entscheidungskriterium eine wichtige Rolle. Aus Unternehmenssicht werden dabei die guten Anfahrtsmöglichkeiten für LKW und PKW ohne große Steigungen im direkten Anfahrtsbereich gesehen. Die topographischen Bedingungen am Standort sind für die Ansiedlung eines Logistikzentrums als günstig einzuschätzen.

Die Umweltverträglichkeit hat insofern für die unternehmerische Entscheidung eine Rolle gespielt, als zunächst einmal davon auszugehen ist, dass eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung auszuschließen und somit ein 24-Stunden Betrieb möglich ist. Da der Standort nicht innerhalb von Schutzgebieten z.B. nach Wasserhaushaltsgesetz oder Bundesnaturschutzgesetz liegt, sind aufwändige Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen in dieser Hinsicht nicht zu erwarten.

Standortalternativen außerhalb des Gemeindegebietes

Der Träger des Vorhabens hat seine Standortentscheidung zu Gunsten des Standortes in Burbach verständlicherweise erst nach Prüfung von Alternativstandorten getroffen. Die Ziele, die die Firma LIDL mit der Ansiedlung ihres Logistikzentrums auf dem Standort der ehemaligen HAWK-Raketenstellung verfolgt, lassen keinen großen Spielraum für räumliche Alternativen, da es über die optimale Standortauswahl darum geht die Versorgung innerhalb des Filialnetzes zu gewährleisten. Kurze Anfahrwege sollen unnötige Belastungen des Straßennetzes vermeiden und damit gleichzeitig die Umweltbelastung vermindern.
Im Rahmen der Standortsuche sind von der Firma LIDL u.a. die folgenden Alternativstandorte in Betracht gezogen worden:

Gemeinde Wilnsdorf (NRW - Kreis Siegen-Wittgenstein) - Bebauungsplan Nr. 19 "Lehnscheid VI - Erweiterung / Wilden-Nord", Stadt Haiger (Hessen - Lahn-Dill-Kreis - Industriegebiet "Kalteiche"), Gemeinde Burbach (NRW), Verbandsgemeinde Rennerod (Rheinland-Pfalz) mit Ortsgemeinde Liebenscheid - interregionales Gewerbegebiet Siegerlandflughafen, Stadt Siegen - "Leimbachtal".

Die genannten Standorte sind vom Träger des Vorhabens anhand der o.g. spezifischen Kriterien, die das spezielle Anforderungsprofil ausmachen, einer Bewertung unterzogen worden. Neben den logistischen Anforderungen spielen darüber hinaus aufgrund der Eigentumsverhältnisse die sofortige Veräußerbarkeit

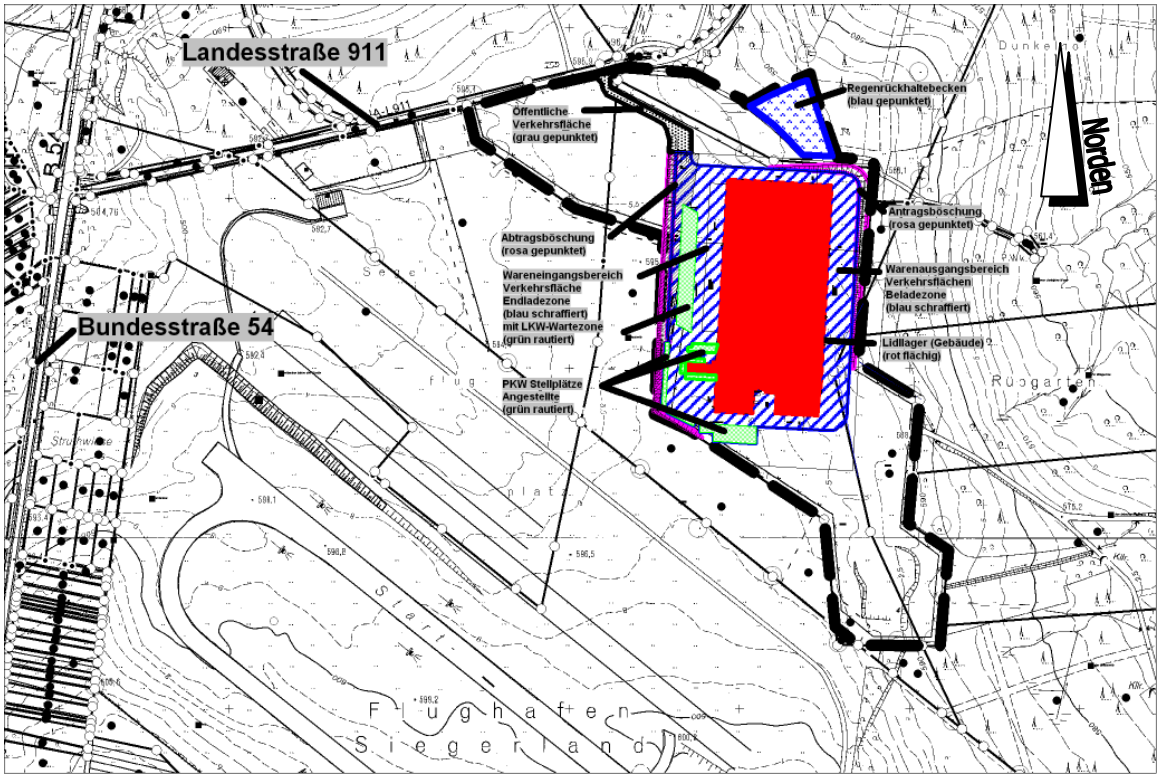
der Fläche und der Flächenzuschnitt eine Rolle, ebenso wie Synergieeffekte mit anderen Firmen. Zusätzliche Kosten für Infrastrukturrückbau oder sogar Investitionen in den Infrastrukturausbau sollen aus Sicht des Unternehmens vermieden werden. Auch die erforderlichen Erdbewegungen fallen aufgrund der militärischen Vornutzung und der bereits erfolgten Geländemodellierung sowohl hinsichtlich Quantität der Erdmassen als auch hinsichtlich des Natureingriffs vergleichsweise gering aus.

Flächenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet

Die landschaftliche Situation im Gemeindegebiet von Burbach mit der hohen Reliefenergie (Höhen zwischen 310 - 613 m über NN) und dem sehr hohen Stellenwert des Natur- und Landschaftsschutzes schränken das Potenzial zur Entwicklung von Gewerbeflächen generell sehr stark ein (s.o.).

Eine Überprüfung bestehender Gewerbeflächenpotenziale innerhalb des Gemeindegebietes von Burbach hat gezeigt, dass der einzig denkbare Standort im Bereich Würgendorf aus der Betrachtung ausscheidet, da sich innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes mehrere geschützte Biotope nach § 62 LG NW befinden, die flächendeckend in Anspruch genommen werden müssten. Ein hohes Konfliktpotenzial mit der nahe liegenden Wohnbebauung von Würgendorf zeichnet sich ebenso ab wie mit dem Landschaftsbild. Die verkehrliche Anbindung wäre zudem sehr problematisch.

Die im Landschaftsplan Burbach definierten Entwicklungsziele, sowie die durch die großflächige Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes (87,4 % des Gemeindegebietes) vorgegebenen Einschränkungen baulicher Entwicklung und der Ausschluss der Ausweisung gewerblicher Bauflächen in den Tallagen durch die Landschaftsplanung lassen die Diskussion über weitere Alternativstandorte nicht zu.
Dazu kommen weitere Restriktionen, wie der mit 64,71 % sehr hohe Waldanteil und die harten Schutzkategorien gem. LG NW.
Auf dem Gemeindegebiet bieten sich daher für die Ansiedlung eines Vorhabens in der Größe des LIDL-Logistikzentrums und den damit verbundenen Flächenansprüchen in der Gemeinde Burbach keine Standortalternativen, insbesondere aufgrund des Konfliktpotenzials mit den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft."



Lage des geplanten Lidl-Logistikzentrums im Geltungsbereich
– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches

Fazit:

Vor dem Hintergrund der nicht nur städtebaulich und naturschutzrechtlichen Argumentation (Nachnutzung eines bereits baulich und künstlich überformten Geländes und damit Unterbindung eines neuen Siedlungsansatzes) sondern auch unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (Eigentumsverhältnisse und verhältnismäßig einfacher Rückbau der militärischen Einrichtungen) sowie der Tatsache, dass die Grundstückskaufverhandlungen mit dem Logistiker vertraglich gesichert sind, ist es für die Gemeinde Burbach unverzichtbar, diese Möglichkeit der Planung wahrzunehmen und eine absolute Verfahrensbeschleunigung anzustreben.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss mit Umweltprüfung gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk, Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Rübgarten", Gemarkung Lippe und Gemarkung Lützeln wird nach der Neufassung des Baugesetzbuches (2004) durchgeführt.
Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, dieser wird daher im Parallelverfahren geändert.
Es handel sich dabei um die 37. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Am Rübgarten", Gemarkung Lippe und Gemarkung Lützeln.

In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 19.07.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss mit Umweltprüfung für den Bebauungsplan Nr.51 „Am Rübgarten" gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten" Nr. 23 am 12.11.2004 bekanntgemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 22.11.2004 bis 21.12.2004. Die Nachbarkommunen und Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.11.2004 bis 21.12.2004 am Verfahren mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Anregungen sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk, Begründung und Umweltbericht des o.g. Bauleitplanverfahrens gemäß §3 Abs.2 BauGB erfolgten in der Sitzung des Rates am 22.02.2005. In dieser Sitzung wurde ebenfalls der mit Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2004 gefasste Geltungsbereich um den Bereich zwischen Flughafenfläche und ehemaligem Militärareal aufgrund der hohen Naturschutzwürdigkeit reduziert.
Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten" Nr. 4 am 25.02.2005 bekanntgemacht. Die Offenlage des Planwerkes, der Begründung, des Umweltberichtes und der umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 14.03.2005 bis 13.04.2005. Die Nachbarkommunen und die Träger öffentlicher Belange wurden vom 10.03.2005 bis 13.04.2005 an der Offenlage mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Anregungen sowie der Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 erfolgten in der Sitzung des Rates vom 20.09.2005. Die Begründung und der Umweltbericht wurden in gleicher Sitzung beschlossen.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes nördlich des Siegerlandflughafens in den Gemarkungen Lippe und Lützeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung

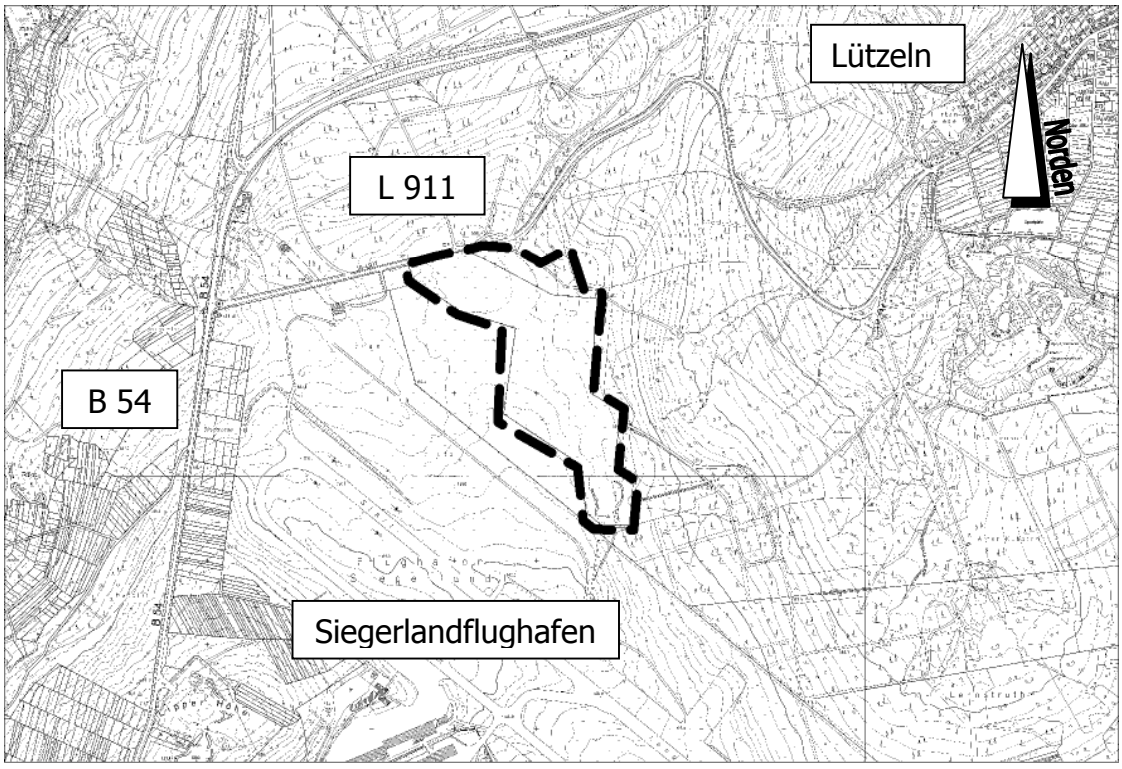
Lippe, Flur 14, Flurstücke 31 und 47 und Gemarkung Lützeln, Flur 1, Flurstücke 28, 77 (tlw.), 85 (tlw.) und 88 (Baugebietsgrundstücke); sowie die Grundstücke Gemarkung Oberdresselndorf, Flur 4, Flurstück 62 (tlw.) und Flur 3, Flurstück 2 (tlw.) (Grundstücke für die externen Ausgleichsmaßnahmen). Das Baugebiet wird im Norden durch die von der B 54 abzweigende Landesstraße 911 Richtung Ortsteil "Lützeln" begrenzt, im Osten durch "Fläche für Wald" und im Süden und Westen durch den Siegerlandflughafen.

3.2 Größe und Gliederung

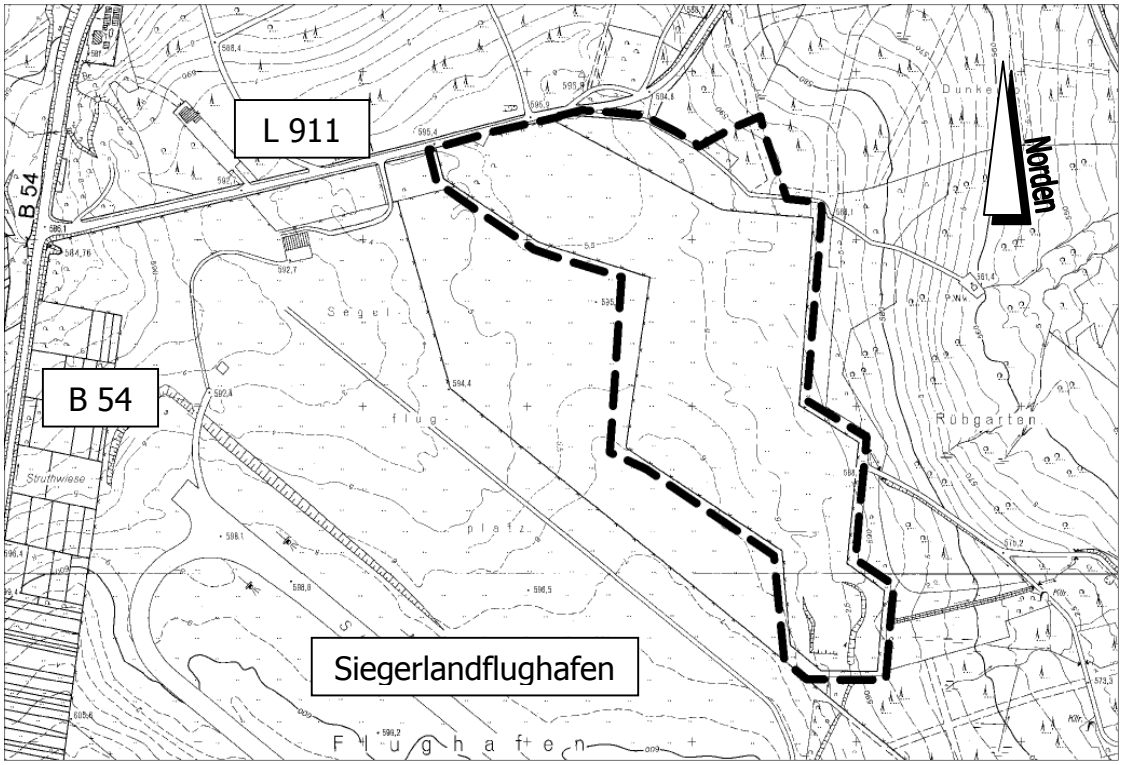
Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 15 ha ohne externe Ausgleichsflächen (Lidl beabsichtigt ca. 9 ha zu erwerben).

Hinsichtlich der Gliederung des Plangebietes in Flächengrößen und Nutzungen von Bestand und Planung wird auf die naturschutzrechtliche Eingiffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes dieser Bauleitplanung verwiesen.

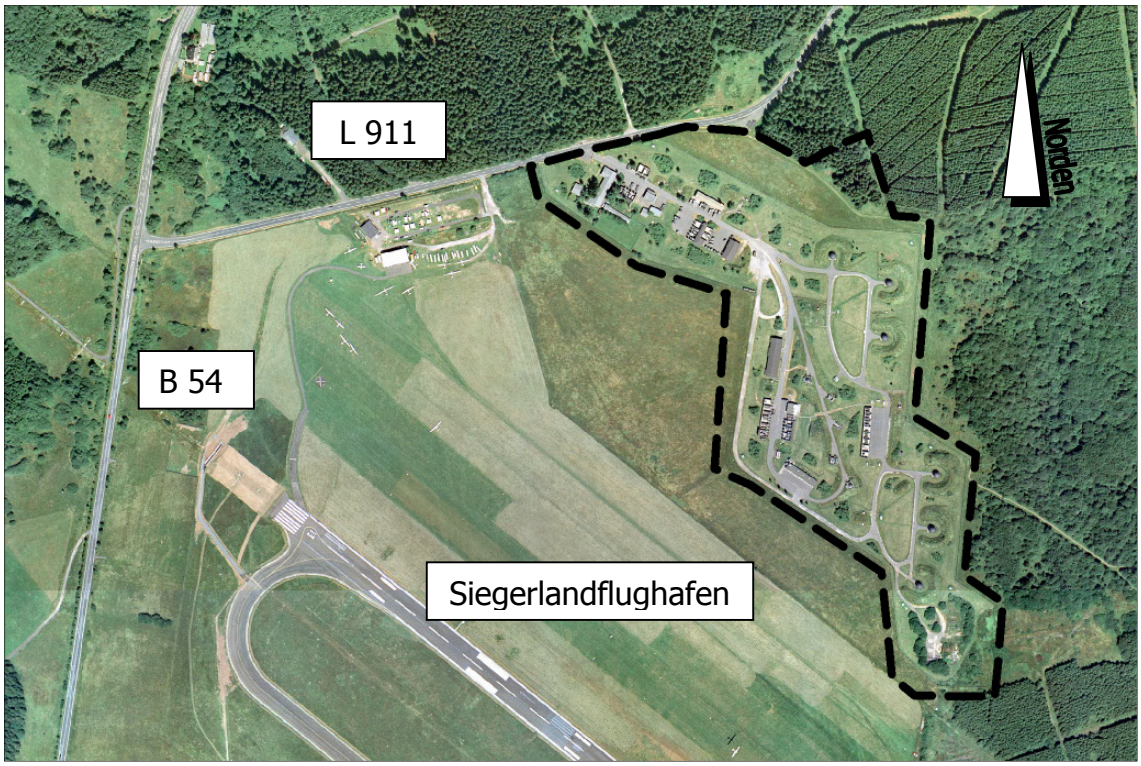
3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte (ohne externe Ausgleichsflächen)
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte (ohne externe Ausgleichsflächen
– – – – - Abgrenzung des Geltungsbereiches



Luftbild – Auszug (ohne externe Ausgleichsflächen)
– – – – - Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Da der Planbereich bisher militärisch genutzt wurde (HAWK-Stellung bzw. Friedensausbildungsstellung), befinden sich neben einem inneren Erschließungssystem einige kleinere maximal eingeschossige Wach-, Lager-, Technik- und Garagengebäude sowie einige kleinflächige Splitterschutzbunker.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989 als „Bereich für besondere öffentliche Zwecke" (BÖZ) ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Fläche für die Landschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Zur Anpassung der geplanten gewerblichen Nutzung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde am 16.09.2004 ein entsprechender Antrag nach § 20 Abs.1 Landesplanungsgesetz (LPLG) bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Im Rahmen der parallel eingeleiteten 24. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes wird das Plangebiet vom „Bereich für besondere öffentliche Zwecke" (BÖZ) in einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB Logistikzentrum Burbach) umgewidmet.

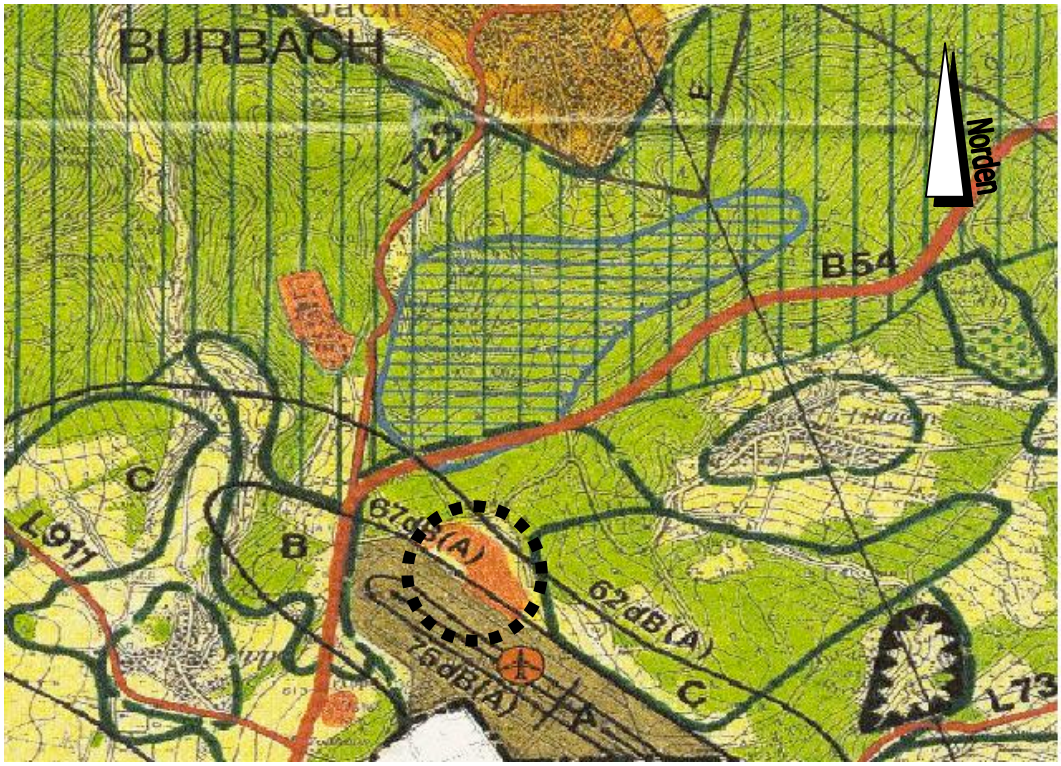
Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen des 37. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wird dieser Bereich von "Fläche für die Landwirtschaft" in "gewerbliche Baufläche" geändert.

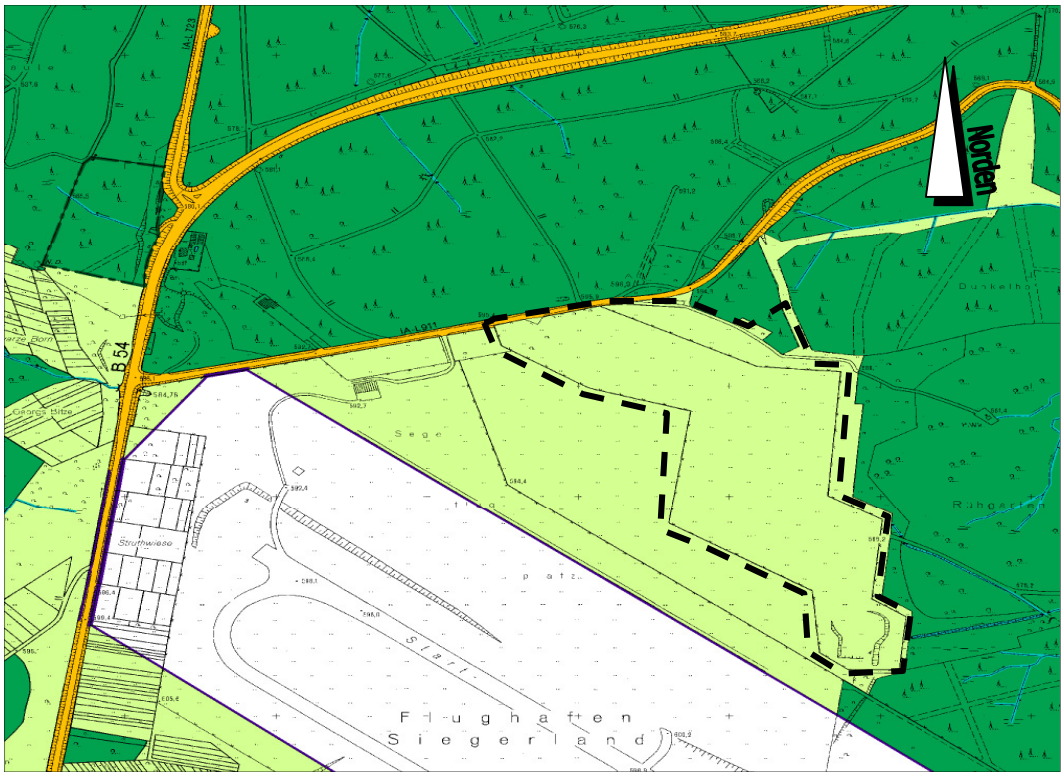
Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Planbereich wird der Bebauungsplan Nr. 51 “Am Rübgarten” aufgestellt.

5.3 Plangrundlagenübersicht



Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein u. Olpe) vom 10.10.1989
▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich



Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 03.07.1974
– – – – – Abgrenzung des Geltungsbereiches

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend ihrer zukünftigen geplanten Nutzung als nutzungseingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Bei der Festsetzung über die Art der zulässigen Betriebe bedient sich die Gemeinde Burbach der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes NW vom 02.04.1998 - VB 5 - 8804.25.1(V Nr. 1/98) (SMBl. NW. 1998 S. 183) (siehe Anlage).
Danach sind insbesondere solche Betriebe unzulässig, die entsprechend dieser Liste einen geringeren Abstand als 300 m zur Wohnbebauung haben. Der tatsächliche Abstand zur nächstliegenden Wohnbebauung in der Ortslage Lippe beträgt über 1100 m. Somit sind Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Emissionen ausgeschlossen.
Daneben müssen aber wegen der unmittelbaren Nähe von naturschutzwürdigen Flächen (angrenzendes FFH- und Vogelschutzgebiet sowie Naturschutzgebeit im Osten und ein nach §62 LGNW geschütztes Biotop im Osten) 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.
Vergnügungsstätten werden insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Laserlichtemissionen von Discothekbetrieben für unzulässig erklärt, da diese Abstrahlungen eine erhebliche Beeinträchtigung sowohl für den Luftverkehr als auch für die angrenzenden Naturräume (insbesondere Vogelschutzgebiet) darstellen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird soweit begrenzt, dass keine baulichen Anlagen in die Sicherheitsflächen des Flughafens hineinragen. Die Bauhöhe wird im gesamten Bebauungsplangebiet mit maximal 612,00m ü.NN (einschließlich aller Aufbauten, Antennen, Schornsteine usw.) festgesetzt. Diese Höhe ist bereits mit der Bezirksregierung Münster als zuständige Luftfahrtbehörde und der Deutschen Flugsicherung abgestimmt. Ferner bedürfen alle baulichen Anlagen, die diese Höhe einhalten, im baurechtlichen Genehmigungsverfahren keiner weiteren luftrechtliche Zustimmung mehr .

6.3 Bauweise

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

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die "überbaubaren Flächen" werden verhältnismäßig großzügig bemessen, um dem zukünftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Gebäudestellung zu ermöglichen und Bebauungsplanänderungsverfahren zur Erweiterung der "überbaubaren Fläche" vorzubeugen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Wie bereits an verschiedenen Stellen angeführt, liegt das Plangebiet sehr exponiert und ist außerdem von Flächen eingegrenzt die aufgrund ihrer Nutzung oder ihrer natürlichen Gegebenheiten besondere Anforderungen an ihr Umfeld stellen. Um einerseits den v.g. Belangen gerecht zu werden und andererseits die geplante gewerbliche Nutzung und die Gestaltungsmöglichkeiten der Einzelbetriebe nicht zu stark einzuengen, werden für das Plangebiet lediglich örtliche Bauvorschriften bezüglich der Werbeanlagen festgesetzt.
Wesentliche Gründe für diese Festsetzungen sind die Sicherheitsanforderungen des Flughafens, des Verkehrs auf klassifizierten Straßen, sowie die Vermeidung von Anlagen die das Landschaftsbild nachhaltig stören und die evtl. die im Umfeld befindlichen schützenswerten Tierarten beeinträchtigen.

7.0 Verkehrserschließung

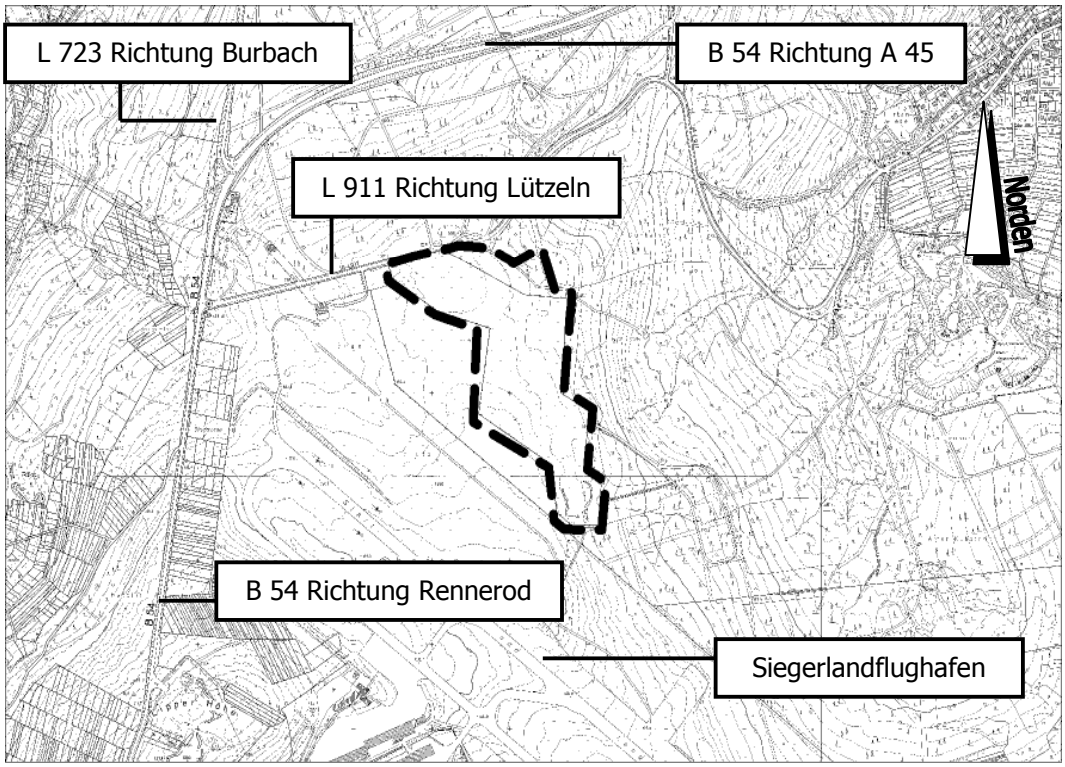
7.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar über die von der Bundesstraße B 54 in Richtung Ortsteil Lützeln abzweigende Landesstraße L 911. Da der bereits durch die militärische Vornutzung vorhandene Zufahrtsbereich zum Plangebiet nur ca. 400 m von dem o.g. Einmündungsbereich der Landesstraße in die Bundesstraße entfernt liegt, sind optimale Voraussetzungen für die Anbindung der gewerblichen Baufläche an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet zumal der Autobahnanschluss A 45 Haiger/Burbach über die B 54 unmittelbar erreichbar ist. Da sowohl der Ziel- und Quellverkehr des geplanten Logistikzentrums als auch der verbleibenden nördlichen Restgewerbefläche ausschließlich in Richtung B54 erfolgt, um von dort entweder Richtung A 45 oder Richtung Rheinland Pfalz zu gelangen, kann insbesondere auch aufgrund der derzeitigen geringen Verkehrsbelastung der L 911 in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau auf eine Abbiegespur verzichtet werden. Aufgrund einer ergänzenden Anregung des Landesbetriebes Straßenbau bzgl. der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich L 911/Erschließung Industriegebiet ist die Anordnung einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf maximal 70 km/h vorgesehen.

7.2 Innere Erschließung

Unter flächenvermarktungsstrategischen Gesichtspunkten und aufgrund der Tatsache, dass die aus der militärischen Vornutzung bestehende Haupterschließungsachse den geplanten neuen Anforderungen nicht genügen wird, ist beabsichtigt, diese zugunsten einer entlang der nördlichen Plangebietsgrenze neu zu realisierenden ca. 130m langen und 7,50m breiten inneren Erschließungsachse (+ Parkplatzstreifen) aufzugeben. Diese öffentliche Erschließungsachse wird durch den Wendeanlagentyp 7 nach der EAE 85/95 für Lastwagen und Gelenkbusse abgeschlossen. Von diesem wird auch das zukünftig im zentralen Bereich des Gewerbegebietes liegende Logistikzentrum erschlossen. Es bedarf somit aufgrund der Flächeninanspruchnahme des Logistikers keiner weiteren öffentlichen inneren Erschließung.

7.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
– – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches

8.0 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgte bisher über eine Leitung der Siegerlandkaserne im Bereich "Gambach". Da die Kapazität den neuen Nutzungsansprüchen nicht genügt, wird die Verbindungsdruckleitung vom Hochbehälter Gambach zum Hochbehälter Lippe den Anforderungen in ihrer Dimension angepasst. Durch diese Druckkapazitätssteigerung des Hochbehälters Lippe ist es möglich, mittels einer Leitungsneuverlegung vom Hochbehälter Lippe die neue Gewerbefläche ausreichend mit Trink- und Löschwasser zu versorgen.

Seitens der Gemeinde Burbach wird eine Bereitstellung von 96m^3/h über 2 Stunden im Brandfall zugesichert. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserverband Siegerland.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgte aufgrund der militärischen Vornutzung bisher über einen Schmutzwasserkanal zur Siegerlandkaserne und von dort über einen weiteren Kanal zum Hauptsammler nach Burbach. Zuständig für die endgültige Entsorgung ist der Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf. Vorgesehen ist die Entsorgung im Trennsystem. Die Kapazität und der bauliche Zustand des o.g. Schmutzwasserkanals ist auch für die anfallende Schmutzfracht der geplanten Neunutzungen des Areals ausreichend.

9.2 Niederschlagswasser

Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen des § 51a Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Planbereich gutachterlich durch das Ingenieurbüro Dr. Abel geprüft worden; basierend auf diesen Ergebnissen erstellte das Ingenieurbüro Dr. Pecher eine Studie zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung vom 30.11.2004 (Details zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zu den geplanten Maßnahmen sind den als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen (Ausfertigungen nur für betroffene Träger öffentlicher Belange)).
Nach dieser Studie ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen einem neu zu erstellenden Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes zuzuleiten. Das im Bereich der Ladezonen anfallende Niederschlagswasser wird vor der Einleitung ins Regenrückhaltebecken einem Sandfang und Leichtstoffabscheider zugeführt. Unbelastetes Regenwasser der östlichen Verkehrsfläche (ohne Ladezone) soll mittels einer in die östlich entstehende Auftragsböschung eingebauten Mulde ortsnah versickert werden bzw. breitflächig in die angrenzenden Grünflächen ortsnah versickern. Diese Planung und die Lage des Regenrückhaltebeckens wurden insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden hochwertigen naturschutzwürdigen Flächen bereits im Vorfeld mit den maßgeblich betroffenen Behörden abgestimmt. Bezüglich der vom Regenrückhaltebecken in den angrenzenden Naturraum gelangenden Niederschlagswassermenge und deren Wirkung auf diese Fläche sowie sich hieraus ergebende Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.
Die Regenwasserbewirtschaftungsplanung ist im Rahmen der erforderlichen Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigungen zu präzisieren.

Durch die dargestellten Maßnahmen werden die Anforderungen des §51a LWG NRW erfüllt. Details zur Umweltverträglichkeit der geplanten Maßnahme sind dem als Anlage beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

10.0 Stromversorgung

Eine Grundversorgung, die bisher auch für die militärische Nutzung vorlag, ist durch die RWE Energie AG abgesichert. Für die Sicherung der vom Investor geforderten Spitzenwerte und für die gewerbliche Nutzung der verbleibenden Restfläche ist eine Netzverstärkung durch die RWE Energie AG erforderlich. Die aktuellen Entwicklungen und Planungen zur Netzverstärkung werden laufend zwischen der RWE Energie AG dem Investor und der Gemeinde Burbach abgstimmt.

11.0 Gasversorgung

Für den gesamten Ortsteil Lippe der Gemeinde Burbach einschließlich der bereits vorhandenen Gewerbeflächen am Flughafen und der Konversionsflächen insbesondere für den Planbereich der ehemaligen HAWK-Stellung liegt keine Gasversogung vor. Es ist daher geplant, die Versogung des Gebietes über die Neuverlegung einer Gasleitung vom Ortsteil Lützeln sicherzustellen. Die Planung findet in enger Abstimmung mit der RWE Gas AG statt.

12.0 Telekommunikation

Die Lage der Telekommunikationslinien muss im Rahmen des Straßenbaus aufgrund der geplanten Umnutzung des Bereiches neu geregelt werden. Entsprechende Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der Telekom statt.

13.0 Natur und Landschaft

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

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Aufgrund der militärischen Vornutzung dieser Fläche sind Altlastenvorkommen nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wurde seitens der Oberfinanzdirektion Münster neben einer bereits vorliegenden Untersuchung (Phase I -historische Recherche- und Phase II - Bodenuntersuchung-) aus dem Jahre 1996 insbesondere unter Aktualisierungsgesichtspunkten die Phase I mit Gutachten vom August 2004 nochmals durchgeführt. Auf Anraten der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen - Wittgenstein wurde nunmehr auch Phase II wiederholt, da sich vor allem aufgrund der aktuellen Ergebnisse der Phase I weitere Verdachtsflächen ergeben haben.
Die Ergebnisse der aktuellen Altlastenuntersuchung werden im Gutachten "Orientierende Untersuchung auf dem Gelände der ehemaligen HAWK-Stellung (A-Bereich) Siegerlandkaserne – Burbach" des Ingenieurbüros Dr. Weßling (Am Umweltpark 1, 44793 Bochum) vom 13.01.2005 belegt. Hier heißt es: "Weitere Maßnahmen zur Erkundung und/oder akuter Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr konnten aus gutachterlicher Sicht für keine der erkannten Bodenbelastungen abgeleitet werden. Gleichwohl wurde zur Minimierung des Gesamtgefährdungspotentials empfohlen, die erkannten hot-spots im Rahmen von zukünftigen Rückbau- und Neubaumaßnahmen durch Bodenaustausch zu entfernen. Die Erdarbeiten zum Bodenaustausch sollten unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden, um eine sichere Trennung von belastetem und unbelastetem Boden zu gewährleisten und somit die Entsorgungskosten zu minimieren."
Die Vorgehensweise zur gesamten Altlastenproblematik, sowie die sich aus dieser Untersuchung empfohlenen Maßnahmen werden derzeit in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen - Wittgenstein sowie mit Investor und Verursacher abgestimmt und im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

14.2 Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder lassen keine Bombenabwürfe erkennen. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die vorhandenen Luftbilder nicht mehr dem letzten Stand der Bombenangriffe entsprechen und teilweise Waldflächen keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen zulassen.
Das Absuchen der Baugruben durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Ver-färbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

14.3 Bergbau

Das geplante Industriegebiet (Baugebiet) selbst liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder; lediglich die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche „Winterbachschlucht" befindet sich über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW ist somit im geplanten Baugebiet selbst kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Da sich das gesamte Grundstück des Planbereichs im Eigentum der Gemeinde Burbach und der Waldgenossenschaft Hauberg Lützeln befindet, wovon die Gemeinde Burbach ebenfalls zu 90% anteilsberechtigt ist, sind keine weiteren bodenordnerische Maßnahmen mit Eigentümern anderer Grundstücke notwendig.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Quellenverzeichnis

17.1 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 und Rechtswirksamkeit zum 20.07.2004 (BGBL. S. 1359)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

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

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 811)

17.2 Plangrundlagen

Gebietsentwicklungsplan (GEP)
Gebietsentwicklungsplan (GEP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1989.

Flächennutzungsplan (FNP)
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach vom 18.12.2003.

17.3 Sonstige

Umweltbericht der Gemeinde Burbach zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung

Raumverträglichkeitsstudie des Büros Grünplan (Willy-Brandt-Platz 4, 44135 Dortmund) vom 11.02.2005

18.0 Anlagen

- Umweltbericht