**GEMEINDE BURBACH**
**Bauamt - Planung**
**Eicher Weg 13, 57299 Burbach**
**Telefon: 02736/ 45- 61**
**Telefax: 02736/ 45- 55**

# Begründung

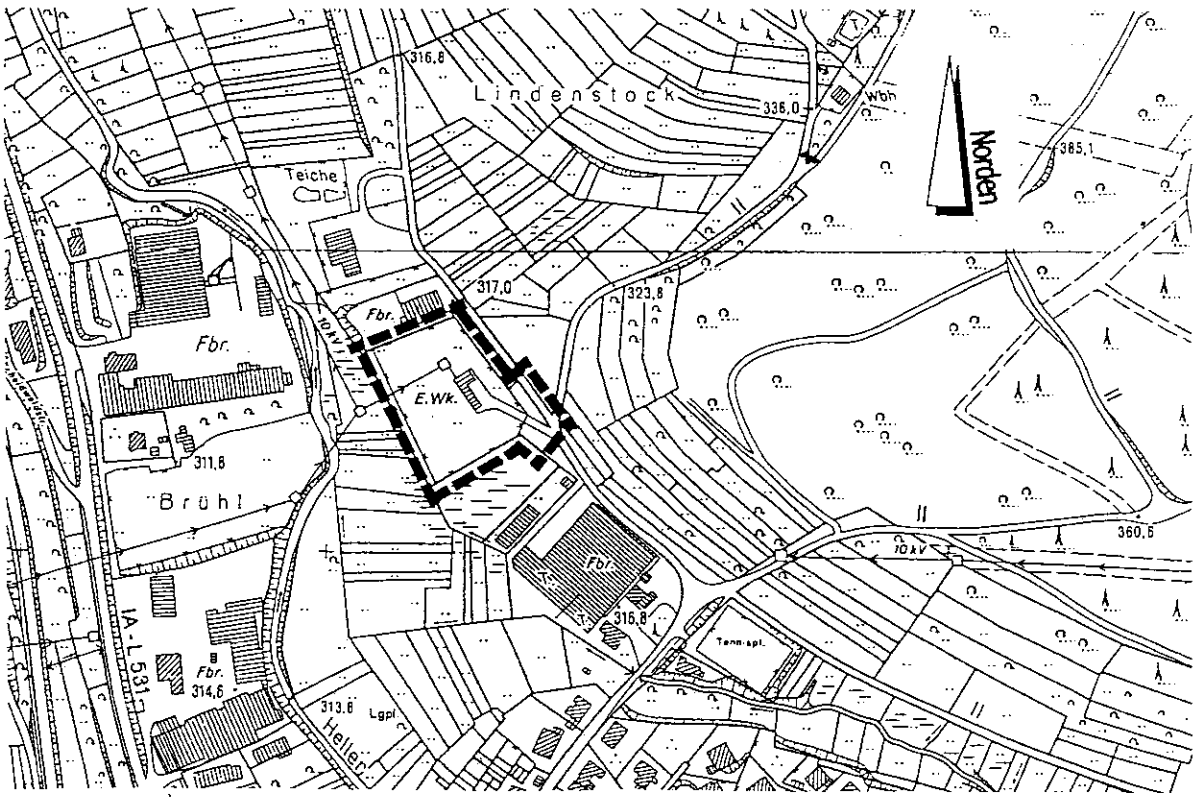
## Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid", 9. vereinfachte Änderung Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

## 1.0 Verfahrensstand

☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB
☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung
☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

## 2.0 Übersichtsplan

Die Abgrenzung des Gebietes geht aus nachstehender Planübersicht hervor.
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



## 3.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 358, 362, 364, 365, 600 und 700 Flur 5, Gemarkung Wahlbach plant die Erweiterung des vorhandenen Produktionsbetriebes im westlichen Bereich des Grundstückes Gemarkung Wahlbach, Flur 5 Flurstück 683, um den Produktionsablauf bei steigendem Expansionsbedarf auf diesen Standpunkt konzentrieren zu können.

Das Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum des Rheinisch Westfälischen Elektrizitätswerkes (RWE). Da der westliche Bereich des Grundstückes seitens des RWE nicht mehr benötigt wird, finden derzeit die Grundstückskaufabwicklungen zwischen derzeitigem Eigentümer und Antragsteller statt. Da dieser Teilbereich im gültigen Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid" noch als "Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: "Elektrizität"" festgesetzt ist, der zukünftige Eigentümer aber eine andere gewerbliche Nutzung beabsichtigt, ist es erforderlich den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Es kann von der Durchführung eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens abgesehen und das vereinfachte Änderungsverfahren angewandt werden, da der Bereich einerseits im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach bereits als "gewerbliche Baufläche" dargestellt ist und andererseits durch die bisherige Ausweisung und Nutzung des Grundstückes bereits eine gewerbliche Nutzung indiziert ist.

## 4.0 Bauleitplanverfahren

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "gewerbliche Baufläche" dargestellt. Die Planung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und bedarf keiner Genehmigung mehr durch die Bezirksregierung Arnsberg.
Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden, kann §13 BauGB angewandt werden.
In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 17.02.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung des o.g. Bauleitplanverfahrens gemäß §3 Abs.2 BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung.
Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Burbach "burbach aktuell - Gemeinde nachrichten", Nr. 13 am 25.06.2004 veröffentlicht. Die Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung erfolgte in der Zeit vom 05.07.2004 bis 04.08.2004 im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden gemäß §3 Abs.2 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am Verfahren vom 23.06.2004 bis 04.08.2004 mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Beratung und der Beschluss über die während der Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung seitens der Bürger und der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen erfolgten in der Sitzung des Rates am 07.12.2004.

In gleicher Sitzung beschloss der Rat die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 "Lindenstock-Scheid", Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013) als Satzung. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

# 5.0 Gesetzesgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 und Rechtswirksamkeit zum 01.01.1998 (BGBL. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 und Rechtswirksamkeit zum 03.08.2001 (BGBL. I S. 2013)

**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)

**Landesbauordnung (BauO NW)**
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (Bau ONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

**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)

# 6.0 Übergeordnete Planvorgaben

## 6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974 als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

## 6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid", Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach vom 13.10.1966.

# 7.0 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Ortslage der Gemarkung Wahlbach in der Flur 5 und betrifft das Flurstück 683. Der Änderungsbereich wird im Norden und Süden durch "gewerbliche Baufläche", im Osten durch die "Lindenstockstraße" und im Westen durch "Fläche für die Landwirtschaft" begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

# 8.0 Planinhalt

## 8.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teilbereich wird für die beabsichtigte Firmenexpansion insbesondere aufgrund der mittelbar angrenzenden Wohnbebauung im Süden als "nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet" gemäß § 8 Abs. 1, 2 und 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich damit an der im Ursprungsbebauungsplan für den nördlich angrenzenden Bereich festgesetzten Nutzungsart.

Für den östlichen Teilbereich, der seitens der RWE Energie AG noch weiterhin als Versorgungsfläche benötigt wird, verbleibt die Festsetzung als "Fläche für Versorgungsanlagen, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das für "Gewerbegebiete" gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird unverändert gegenüber der derzeit rechtsverbindlichen Planung im übrigen Bebauungsplan festgesetzt. Da es sich bei der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Fläche für Versorgungsanlagen) auch um eine gewerbliche Nutzung handelt erhöht sich die nach Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht durch die Neuplanung. Die Gebäudehöhe von maximal 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden orientiert sich am derzeit bestehenden Planungsrecht bzw. an der 6. qualifizierten Änderung.

## 8.3 Bauweise

Auf die Festsetzungen zur Bauweise wird wie im Ursprungsbebauungsplan aus Gründen der Nutzungsflexibilität verzichtet.

## 8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so dimensioniert, dass ein Größtmaß an Flexibilität für die zukünftige Gebäudestellung möglich ist. Hierbei wird zum im Westen verlaufenden Graben ein Abstand von 3 m ab

Böschungsoberkante bis zur Baugrenze eingehalten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung und Aufschüttung freizuhalten.

### 8.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da bis dato für den gesamten Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid" bisher auch keine Gestaltungsvorschriften vorliegen.

## 9.0 Verkehrserschließung

### 9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des gesamten Plangebietes "Lindenstock-Scheid" erfolgt über die "Gilsbacher Straße".

### 9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt über die von der "Gilsbacher Straße" abzweigende "Lindenstockstraße". In der 6. qualifizierten Änderung wurde bereits für das Gewerbegebiet eine ausreichend dimensionierte Verkehrsfläche einschließlich Wendeanlage festgesetzt.

## 10.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch die Gemeinde Burbach und den Wasserverband Siegerland sichergestellt.

## 11.0 Abwasserbeseitigung

### 11.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung des Planbereiches erfolgt im Trennsystem der Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einem Klärwerk in Herdorf. Ein Anschluss erfolgt an den westlich des Plangebietes liegenden Hauptsammler.

### 11.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a LWG/NRW in das westlich des Plangebietes befindliche namenlose Gewässer einzuleiten.

## 12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Elektrizitätswerk Siegerland sichergestellt. Seitens des potentiellen Grundstückskäufers sind bereits Verhandlungen mit der RWE AG bzgl. des Erwerbs einer Teilfläche des Grundstückes und bzgl. der Verlegung der Kabeltrassen aufgenommen worden.

Da derzeit noch nicht absehbar ist, in welchem Bereich die vorhandene Kabeltrasse verlegt werden soll wurde im Einvernehmen mit der RWE AG vereinbart, im Bauleitplanverfahren auf die Eintragung von Leitungsrechten zu verzichten, da Aussagen zur Sicherung der vorhandenen Trasse sowie zur Verlegung im Rahmen des Grundstückskaufvertrages bzw. grundbuchrechtlich erfolgen.

## 13.0 Gasversorgung

Ein Anschluss an die vorhandene Hochdruckleitung in der "Lindenstockstraße" ist möglich und muss vor Einleitung der Baumaßnahmen mit der RWE Gas AG abgestimmt bzw. bantragt werden.

## 14.0 Natur und Landschaft

### 14.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der maximal zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ); diese wird gegenüber dem nach altem Planungsrecht (6. qulifizierte Änderung) festgesetzten und nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Eingriff (0,8) in die Änderung übernommen. Im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens wird lediglich eine Teilfläche, die als "Fläche für Versorgungsanlagen" festgesetzt ist, als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da die ursprüngliche Nutzung auch als Gewerbenutzung einzustufen ist und damit dem gleichen baulichen Ausnutzungsrad (GRZ 0,9) des Grundstückes unterlag, erfolgt keine Erhöhung der GRZ. Eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird somit nicht erforderlich.

### 14.2 Nach §62 LGNRW geschützte Biotope

Nach § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen geschützte Biotope liegen nach Kenntnis der Verwaltung und nach der Kartierung der LÖBF im Plangebiet nicht vor.

### 14.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bauleitplanverfahren fällt gemäß § 3 Abs. 1 UVP Gesetz nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es für dieses Verfahren keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 15.0 Bodenordnung

Seitens der Gemeinde Burbach bedarf es keiner bodenordnenden Maßnahmen, da für den Änderungsbereich bereits Planungsrecht vorlag und die Erschließung gesichert ist. Der potentielle Käufer der Teilfläche der RWE AG hat bereits Verhandlung bzgl. des Teilerwerbs mit derselben aufgenommen.

## 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: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

## 17.0 Plan

Planwerk, Festsetzungen, sowie weitere planungsrelevante Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

**Burbach, den 07.12.2004**
**Der Bürgermeister**
i.A.

Feigs

**Anlage(n)**: