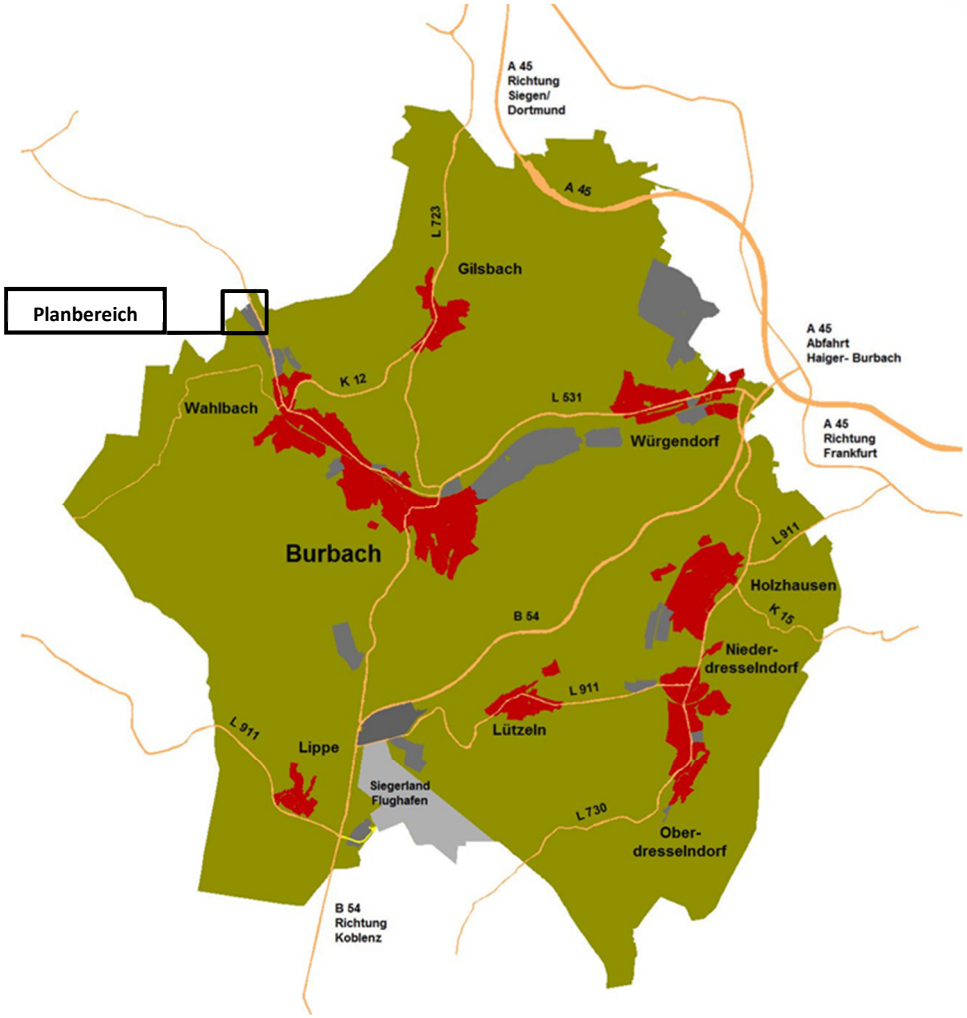
LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE



Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“, 11. beschleunigte Änderung, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“, 11. beschleunigte Änderung, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach

Planschmiede
Architektur Städtebau Vermessung
Wallaustraße 24b
55118 Mainz

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Planschmiede

BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Ein Projekt im Rahmen der
Burbach Initiative LebensWERTE Dörfer

LEBENSWERTEDÖRFER
DIE BURBACH-INITIATIVE

Impressum

Begründung
Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“,
11. beschleunigte Änderung,
Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach
Stand: 12.2024 – Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

Herausgeber (Projektsteuerung)

Gemeinde Burbach – Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung, Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – Telefax 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach

Auftragnehmer (Projektbearbeitung)

Planschmiede
Architektur Städtebau Vermessung
Wallaustraße 24b
55118 Mainz

Abbildungen

Bei allen Abbildungen liegt das Copyright bei der Gemeinde Burbach; bei fremden Abbildungen ist die Quelle jeweils bei der Abbildung angegeben und liegt bei dem Autor.

Copyright

Bei diesem Dokument und allen Inhalten, auch auszugsweise, liegt das Copyright bei der Gemeinde Burbach; bei fremden Angaben ist die Quelle jeweils angegeben und liegt beim Autor.

Hinweis

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung, wie z.B. Bürger/Bürgerinnen, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 7
1.1 Städtebauliche Zielsetzung 7
1.2 Alternativenprüfung 8
2.0 Bauleitplanverfahren 8
2.1 Übergeordnete Planungen 8
2.2 Verfahrensart 8
2.3 Verfahrensschritte 11
3.0 Lage und Größe des Plangebietes 11
3.1 Lage und Abgrenzung 11
3.2 Größe und Gliederung 12
3.3 Lageplanübersicht 13
4.0 Baubestand 14
5.0 Plangrundlagen (Bestand) 14
5.1 Übergeordnete Planung 14
5.2 Vorbereitende Bauleitplanung 14
5.3 Verbindliche Bauleitplanung 15
6.0 Plangrundlagen (Planung) 15
6.1 Übergeordnete Planung 15
6.2 Vorbereitende Bauleitplanung 15
6.3 Verbindliche Bauleitplanung 15
6.4 Plangrundlagenübersicht 16
7.0 Planinhalte (Bestand) 18
7.1 Übersicht Planinhalte 18
7.2 Übersicht Planänderungen 19
8.0 Planinhalte (Planung) 19
8.1 Art der baulichen Nutzung 19
8.2 Maß der baulichen Nutzung 20
8.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche 21
8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 22
8.5 Sonstige Festsetzungen 22
8.6 Örtliche Bauvorschriften 23
9.0 Verkehrserschließung 23
9.1 Äußere Erschließung 23
9.2 Innere Erschließung 24
9.3 Erschließungsplanübersicht 24
10.0 Wasserversorgung 25
10.1 Trinkwasserversorgung 25
10.2 Löschwasserversorgung 25
11.0 Abwasserbeseitigung 26
11.1 Schmutzwasser 26
11.2 Niederschlagswasser 26
12.0 Stromversorgung 27
13.0 Gasversorgung 27
14.0 Telekommunikation 27

15.0 Umwelt, Klima und Natur 27
15.1 Umweltprüfungsumfang 27
15.2 Naturschutzvorgaben 28
15.3 Schutzgüter 28
15.4 Artenschutz 28
15.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 29
15.6 Immissionsschutz 29
15.7 Wasserschutz 30
15.8 Hochwasserschutz 30
15.9 Umwelt-, klima- und naturschutzbezogene Regelungen 32
16.0 Bodenbewertung 33
16.1 Altlasten 33
16.2 Bergbau 33
16.3 Bodenaushub 33
16.4 Bodenschutz 34
16.5 Bodenverunreinigungen 34
16.6 Kampfmittelverdachtsflächen 34
16.7 Mutterboden 35
17.0 Bodenordnung 35
18.0 Denkmalschutz 36
19.0 Gesetzesgrundlagen 36
20.0 Plangrundlagen 37
21.0 Anlagen 38
22.0 Abbildungsverzeichnis 39

1.0 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Unternehmen Robert Thomas Metall- und Elektrowerke GmbH & Co. KG mit Hauptgeschäftssitz in der Gemeinde Neunkirchen (Werk I und Werk II) beabsichtigt, das auf der Gemeindegrenze Burbach-Wahlbach/Neunkirchen-Wiederstein gelegene Werk III im Rahmen einer Firmenumstrukturierung erheblich umzubauen und zu erweitern. Hierbei sind bisher folgende drei Bauabschnitte aus produktions- und logistisch bedingten Gründen in der genannten Reihenfolge geplant: 1. Bauabschnitt im Norden des Plangebietes zur Errichtung eines Hochregallagers für die Produkte, 2. Bauabschnitt in der Mitte des Plangebietes: Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes zwecks Aufbau einer Produktionslinie für Staubsauger, 3. Bauabschnitt im Süden des Plangebietes: Abriss des bestehenden Frischdienstgebäudes zwecks Errichtung der notwendigen Verkehrs- und Parkplatzflächen (Stand 10/2023).
Dabei soll insbesondere die im für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ im Norden festgesetzte Baugrenze bzw. überbaubare Fläche im 1. Bauabschnitt erheblich überschritten werden. Es fehlt somit an der planungsrechtlichen Voraussetzung für die zukünftige Genehmigung des geplanten Bauvorhabens. Aus diesem Grund beantragt der Eigentümer die Änderung des Bebauungsplanes zur Ausweisung einer entsprechenden Baufläche. Da die derzeit maximal zulässige Bauhöhe im bisher geltenden Bebauungsplan nicht eindeutig definiert ist, wird diese im Zusammenhang des Verfahrens nach den erforderlichen Maßen des Unternehmens auf maximal 16,00 m festgesetzt. Sie orientiert sich damit aber auch an der bestehenden Verwaltungsgebäudehöhe des im Süden angrenzenden Unternehmens Maschinenfabrik Hess bzw. Top-Werk GmbH.

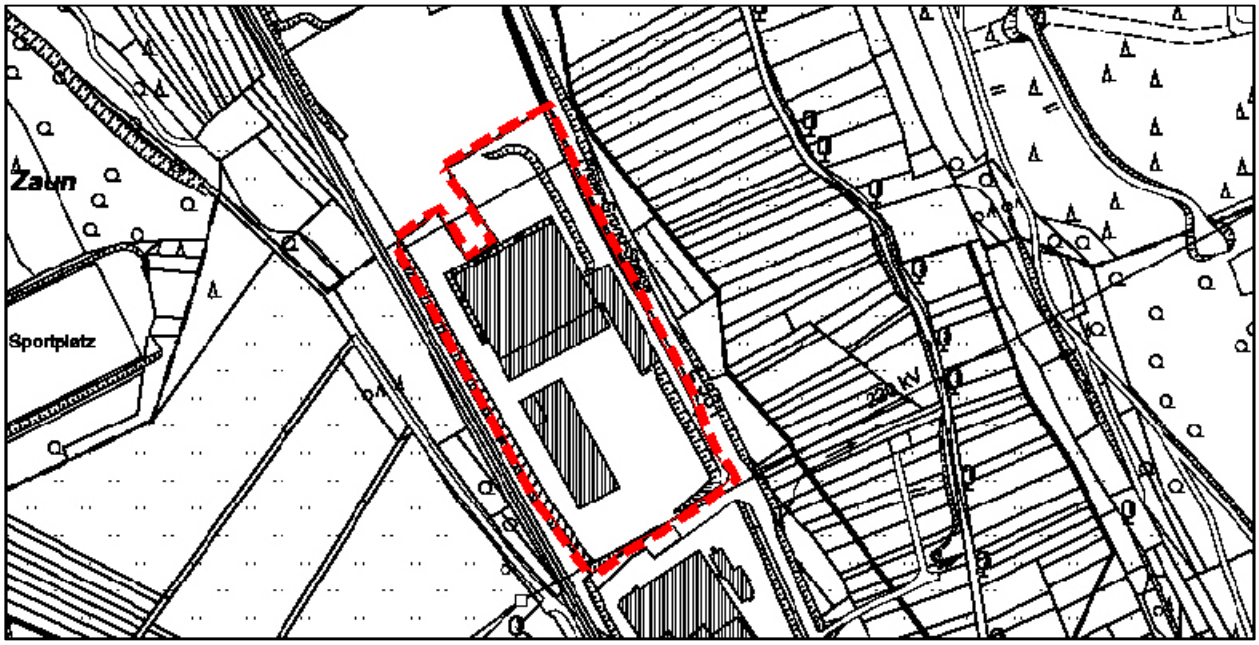


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

1.2 Alternativenprüfung

Alternativflächen außerhalb des in Rede stehenden Planbereiches in der Gemeinde Burbach und am Hauptsitz des Unternehmens Robert Thomas in der Gemeinde Neunkirchen eignen sich aus produktionsbedingten und logistischen Gründen nicht für die Erweiterung des Unternehmens. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bauleitplanung nicht um eine Neuausweisung von Gewerbe- bzw. Industriefläche handelt, sondern (nur) um eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in einem bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- bzw. Industriegebiet, wodurch eine größere Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes erreicht werden soll.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB)“ ausgewiesen.
In der geplanten Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020 ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ ausgewiesen. Einer Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW oder Änderung des Regionalplanes ist somit nicht erforderlich.
Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 bereits als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Insofern bedarf es keines parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes. Weitere Informationen zu dem Thema sind dem Kapitel Plangrundlagen zu entnehmen.

2.2 Verfahrensart

Im Rahmen eines Aufstellungs-, Änderungs- oder Aufhebungsverfahrens von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob das Verfahren im qualifizierten Verfahren durchgeführt werden muss, oder ob das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen kann. Entscheidende Faktoren spielen hierbei insbesondere die städtebauliche Zielsetzung, die Höhe des zu erwartenden städtebaulichen Eingriffs und die Höhe der Betroffenheit von Umweltbelangen. Diese Belange werden im Folgenden abgeprüft.

Prüfung allgemeine Anwendung, Vorprüfung im Einzelfall

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die 11. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach dient der klassischen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung. Der Bereich des Bebauungsplanes ist bereits als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt; es werden keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen; die Grundflächenzahl wird nicht erhöht und es schließt sich Gewerbebebauung an.

Da die maximal zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl im Baugebiet mit ca. 23.500 qm anzunehmen ist und damit zwischen 20.000 qm und 70.000 qm liegt, ist die Durchführung einer sogenannten Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 2 BauGB Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als selbständige Anlage der Begründung beigefügt. Auf die Inhalte der als Anlage beigefügten Vorprüfung im Einzelfall wird somit an dieser Stelle verwiesen.

Prüfung Beeinträchtigung UVP-pflichtige Vorhaben, Schutzgebiete, Schutzgüter

Ferner ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan:
a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete und Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben:
Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Mit der 11. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (Anmerkung: es handelt sich bei dem Unternehmen und den geplanten Bauvorhaben des Unternehmens nicht um BImSchG pflichtige Anlagen). Es sind somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgebiete und Schutzgüter: Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).
Mit der 11. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

Prüfung weiterer Bedingungen

Im Übrigen gelten für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens die Vorgaben des § 13a Abs. 2 BauGB, die folgendermaßen erfüllt werden:

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 kann abgesehen werden, da diesen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben wird. Ferner kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung aufgrund der o.g. Prüfung abgesehen werden.
2. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich bereits als gewerbliche Baufläche aus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt.
3. Die 11. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach dient der klassischen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung. Gleichzeitig wird der Außenbereich geschont.
4. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich, da der (planerische) Eingriffe bereits vor dieser neuen planerischen Entscheidung zulässig war bzw. die bereits zulässige Grundflächenzahl, die den zulässigen maximalen planerischen Eingriff regelt, gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.

Gesamtprüfungsergebnis

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der 11. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“, Gemarkung Wahlbach, Gemeinde Burbach kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Es sind somit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.
Ferner erfüllt das Planverfahren die übrigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB, so dass es nach derzeit rechtlicher Einschätzung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung und einen entsprechenden Umweltbericht im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes wie u.a. des Artenschutzes im Rahmen des Verfahrens und in der Abwägung

Berücksichtigung finden müssen. Auf die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen.

2.3 Verfahrensschritte

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Burbach wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung durchgeführt.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekannt-machung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
	Datum	Datum	(Ort)/Dauer	Datum
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	20.06.2023	24.08.2024	_____	_____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	_____	_____	_____	_____
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	_____	_____	_____	_____
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	20.06.2023	24.08.2024	Rathaus von 02.09.2024 bis 04.10.2024	10.12.2024
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	20.06.2023	_____	von 02.09.2024 bis 04.10.2024	10.12.2024
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw.10/1 BauGB*(3)	10.12.2024		_____	_____
Genehmigung*(4)	_____	_____	_____	_____

Abbildung 2: Verfahrensschritte

Hinweise:
*(1) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten Verfahren gemäß §13(a) BauGB.
*(2) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch von Umweltbericht und umweltbezogenen Informationen und umweltbezogenen Stellungnahmen, sofern es sich nicht nur um ein vereinfachtes bzw. beschleunigtes sondern um ein qualifiziertes Verfahren handelt.
*(3) Die Begründung, und sofern es sich um ein qualifiziertes Verfahren handelt auch der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden in gleicher Sitzung beschlossen.
*(4) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Wahlbach der Gemeinde Burbach, am Ortsausgang Wahlbach, an der nordwestlichen Gemeindegrenze zu der Gemeinde Neunkirchen,

westlich der Landesstraße 531 (Freier-Grund-Straße) und östlich der Bahnstrecke Betzdorf-Haiger. Der Planbereich liegt in der Flur 4.
Das Plangebiet wird im Norden durch ein im Bebauungsplan Nr. 1 „Scheid-Stöcken“ der Gemeinde Neunkirchen festgesetztes Gewerbegebiet begrenzt, im Osten durch die Freier-Grund-Straße (L 531), im Süden durch ein im Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ der Gemeinde Burbach festgesetztes Gewerbe- und Industriegebiet begrenzt und im Westen durch die Bahnstrecke Haiger-Betzdorf.
Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,94 ha. (vgl. Abbildung Lageplanübersicht).

3.2 Größe und Gliederung

Flächennutzung	Teilfläche in m²	Gesamtfläche in m²
GE Gewerbegebiet (Fläche gesamt)		**4.970,47**
GE Gewerbegebiet überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,8)	3.976,38	
GE Gewerbegebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug der nach Grundflächenzahl zulässigen Überbauung, nicht nach überbaubarer Fläche im Plan)	994,09	
GI Industriegebiet (Fläche gesamt)		**22.383,86**
GI Industriegebiet überbaubare Grundstücksfläche (nach zulässiger Grundflächenzahl 0,8)	17.907,09	
GI Industriegebiet nicht überbaubare Grundstücksfläche (Differenz nach Abzug der nach Grundflächenzahl zulässigen Überbauung, nicht nach überbaubarer Fläche im Plan)	4.476,77	
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (West) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ost)	1.227,55 783,01	**2.010,56**
Gesamtfläche Plangebiet	**29.364,95**	**29.364,95 (2,94ha)**

Abbildung 3: Größe und Gliederung

3.3 Lageplanübersicht

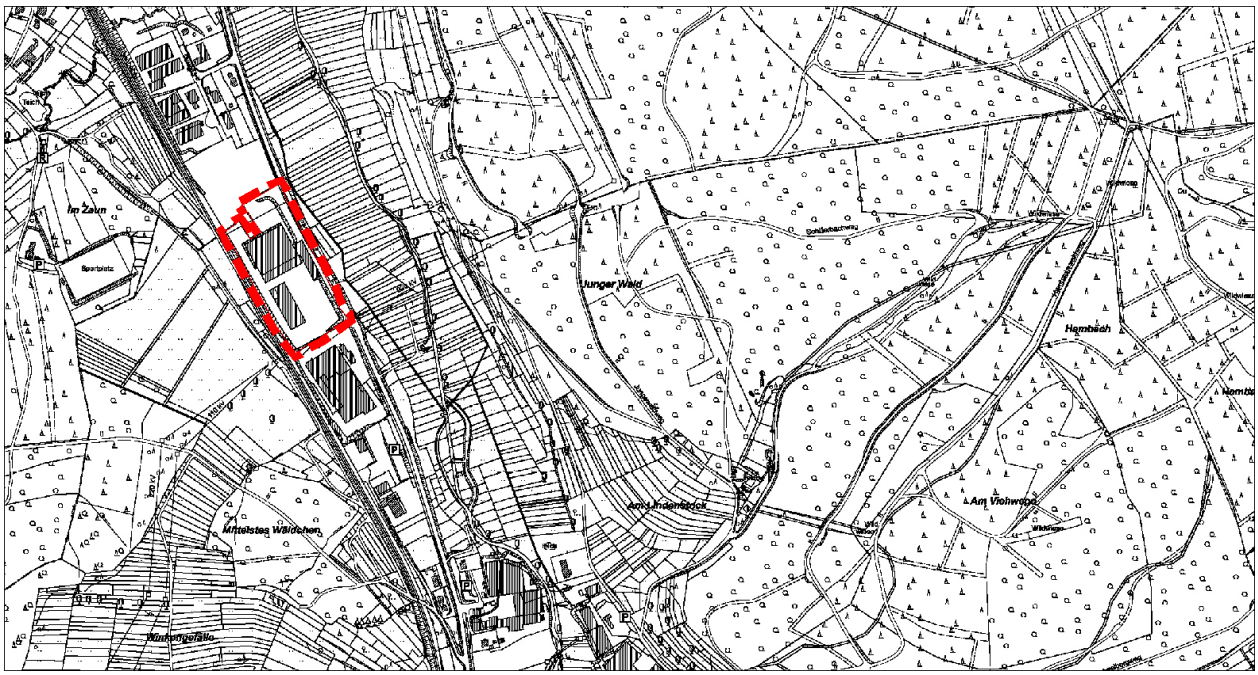


Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

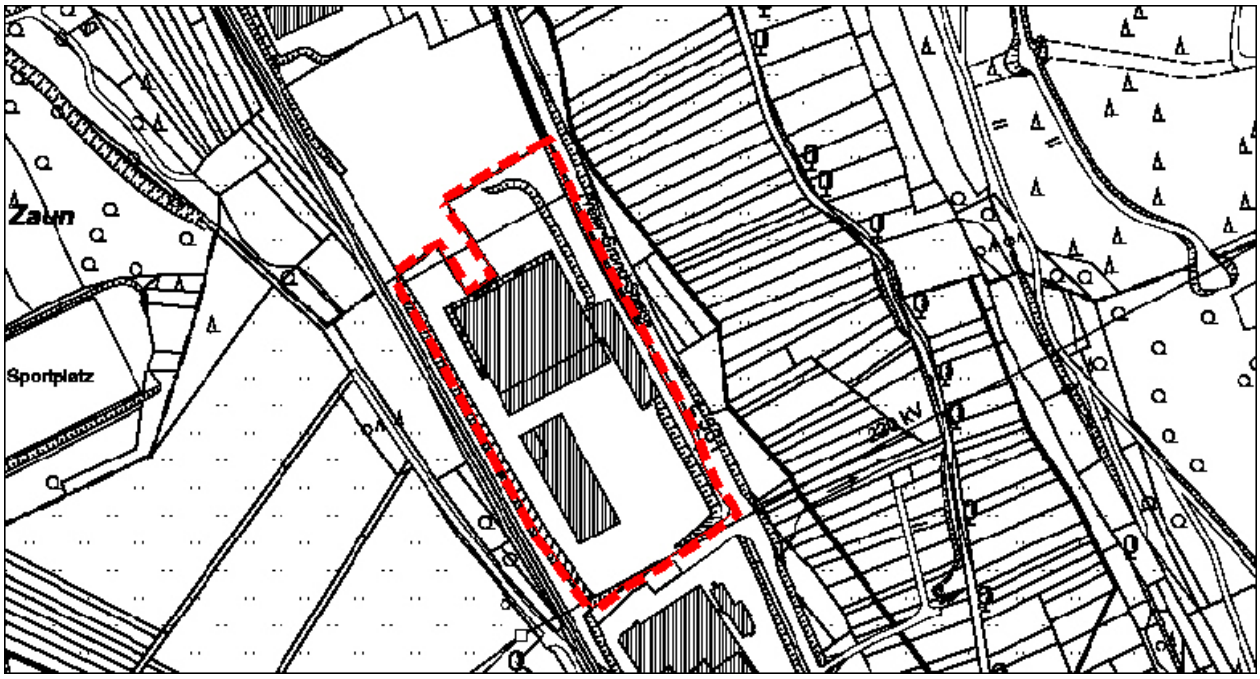


Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

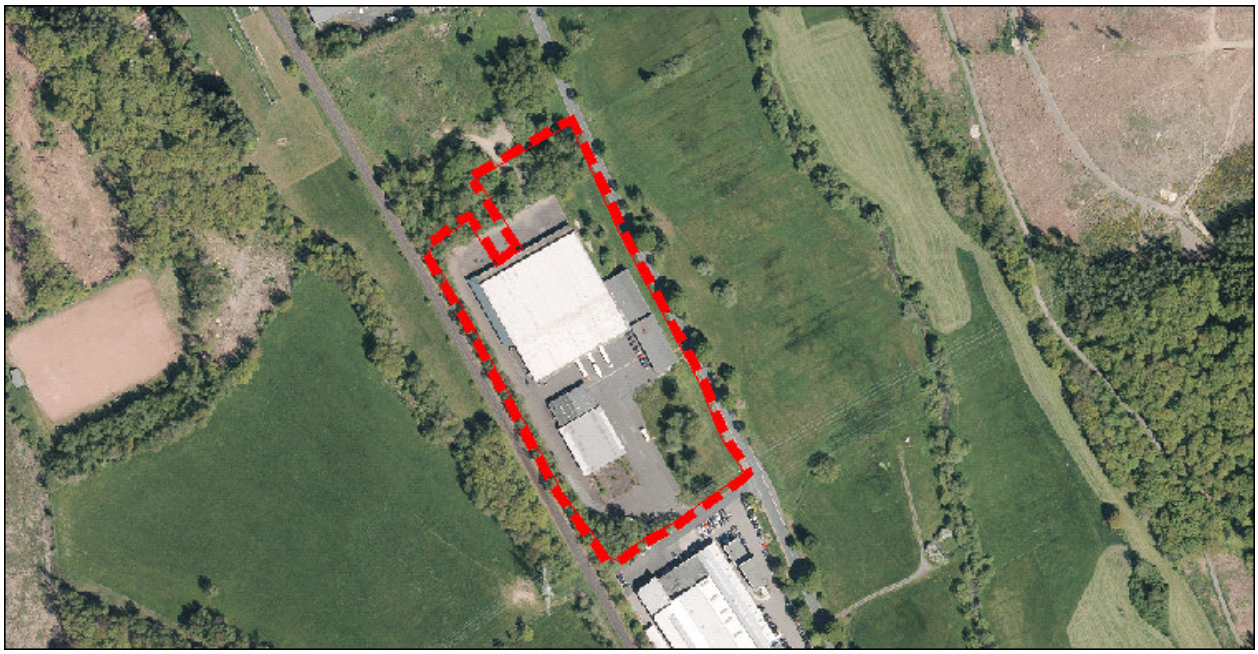


Abbildung 6: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Luftbild 2019 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

4.0 Baubestand

Der Planbereich ist bereits weitgehend baulich geprägt mit gewerblich genutzten Gebäuden wie u.a. Produktionshalle und einem Verwaltungsgebäude sowie Verkehrsflächen und Stellplätzen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie an Freier-Grund-Straße (L531) im Osten und an der Bahnstrecke im Westen befindet sich Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern.

5.0 Plangrundlagen (Bestand)

5.1 Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB)“ ausgewiesen.
In der geplanten Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020 ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildungen).

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006 bereits als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. (vgl. nachfolgende Abbildungen).

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich der 11. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ vom 23.10.1986 ist bereits teilweise als „Gewerbegebiet“ und teilweise als „Industriegebiet“ festgesetzt (vgl. nachfolgende Abbildungen).

6.0 Plangrundlagen (Planung)

6.1 Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW ist aufgrund der oben genannten Darstellungen bzw. aufgrund der Darstellung im derzeit in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplan Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein nicht erforderlich (vgl. nachfolgende Abbildungen).

6.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Da der Planbereich im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach bereits als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist, bedarf es keines parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende Abbildungen).

6.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Rahmen der 11. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ wird die überbaubare Grundstücksfläche im Norden erheblich vergrößert und die Gebäudehöhe festgesetzt (vgl. Kapitel Planinhalte).

6.4 Plangrundlagenübersicht

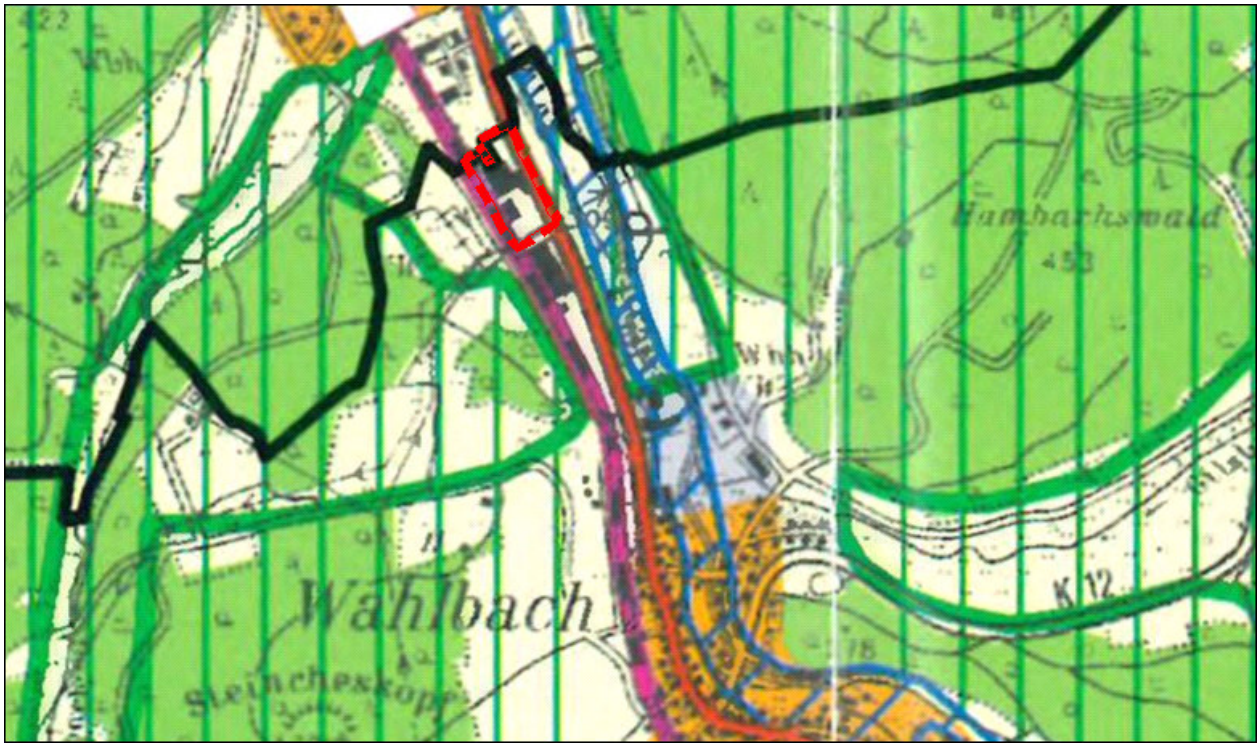


Abbildung 7: Regionalplan, Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Geltungsbereich Bauleitplan (rote Abgrenzung) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)



Abbildung 8 geplante Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020 mit Geltungsbereich Bauleitplan (rote Abgrenzung) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab)



Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 mit Geltungsbereich Bauleitplan (rote Abgrenzung) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)



Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid" vom 23.10.1986 mit Geltungsbereich Bauleitplan ohne Gebäude (rote Abgrenzung) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

7.0 Planinhalte (Bestand)

7.1 Übersicht Planinhalte

Bauleitplan rechtsgültig Lage	Art der Nutzung	Grund Flächen zahl (GRZ)	Baumassen-zahl (BMZ)	Höhe der baulichen Anlage
Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“* (Ursprungsplan) 16.03.1966 Satzungsbeschluss 23.10.1986 Rechtskraft	Gewerbegebietstreifen an der Freier-Grund-Straße Industriegebiet im übrigen Bereich	keine konkrete Angabe	keine konkrete Angabe	Keine Angabe für den gewerblichen Bereich
5. vereinfachte Änderung 26.10.1993 Satzungsbeschluss 24.12.1993 Rechtskraft	Gewerbegebietstreifen an der Freier-Grund-Straße Industriegebiet im übrigen Bereich	0,8	5,0	12,00 m
Übrige Bebauungs-planänderungen*	*	*	*	*
Fazit: Festsetzung BP06 Lindenstock-Scheid, 11. beschleunigte Änderung	Gewerbegebietstreifen an der Freier-Grund-Straße Industriegebiet im übrigen Bereich	0,8	---	16,00 m

Abbildung 11: Übersicht Planinhalte verbindliches Planungsrecht Bestand, *bewertet werden in der Tabelle nur die Festsetzungen westlich der Freier-Grund-Straße (L531), da diese eine deutliche städtebauliche Zäsur zum übrigen Bebauungsplanbereich im Osten darstellt (Quelle: Planungsbüro Planschmiede)

7.2 Übersicht Planänderungen

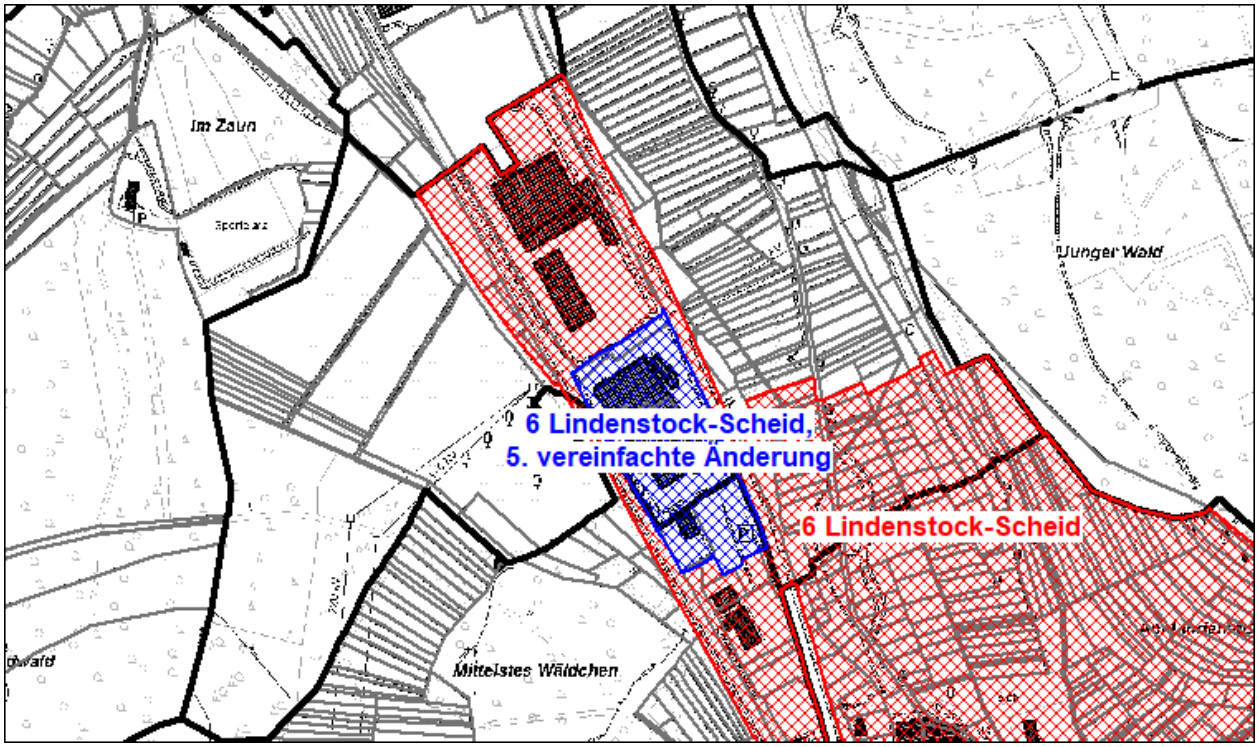


Abbildung 12: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen (Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ (Bestand - rot), Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau), (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab))

8.0 Planinhalte (Planung)

8.1 Art der baulichen Nutzung

Ein zur Freier-Grund-Straße (L 531) parallel verlaufender Streifen im Plangebiet von ca. 22,00 m wird unverändert zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO festgesetzt. Für unzulässig erklärt werden lediglich Vergnügungsstätten und Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe. Eine Begründung für diesen Ausschluss erfolgt im nachfolgenden Text. Der übrige Bereich des Plangebietes wird ebenfalls unverändert zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO festgesetzt.
Da die Inhalte der gewählten Baugebietsarten nach der bisher anzuwendenden Baunutzungsverordnung unverändert übernommen werden und diese auch nach der aktuell anzuwendenden Baunutzungsverordnung für dieses Planverfahren keine Änderung erfahren, ändern sich weder die planungsrechtlichen Zulässigkeiten der baulichen Nutzung noch die immissionsschutzrechtlichen Belange für den Planbereich bzw. für das im Planbereich befindliche Unternehmen Robert Thomas noch für die Umgebung (vgl. hierzu auch Kapitel Umwelt, Immissionsschutz).

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen ist auch die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“. Ziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist der Erhalt der städtebaulichen Struktur im Plangebiet und seiner Umgebung. Dies entspricht auch dem festgesetzten Ausschluss im bisher geltenden Planungsrecht. Außerdem sollen mit dem Ausschluss mögliche Verdrängungseffekte sowie weitere zu befürchtende Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten (Trading- Down-Effekt) im Bereich des Plangebiets vermieden werden. Im Gebiet der Gemeinde Burbach bestehen an anderen Stellen Möglichkeiten entsprechende Vergnügungsstätten zu errichten.

Ausschluss von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben

Der Ausschluss von Lebensmittel-Einzelhandelbetrieben begründet sich in der planerischen Absicht der Gemeinde Burbach, insbesondere Lebensmittel-Einzelhandelsnutzungen nur in Ortskernen bzw. zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, d.h. im vorliegenden Fall nur im Ortskern vom Hauptort Burbach. Der Ausschluss dieser Nutzungen stellt die Umsetzung der Ergebnisse des aktuell geltenden Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Burbach dar. Durch den Ausschluss aller Lebensmittelmärkte wird nicht nur die Ansiedlung großflächiger Einzelhandel-Lebensmittelmärkte sondern auch die Ansiedlung von Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben unter 800qm Verkaufsfläche unterbunden. Auf diese Weise wird die wirtschaftliche und städtebauliche Einzelhandelsentwicklung im Ortskern von Burbach langfristig und nachhaltig gesichert bzw. einem schädlichen Kaufkraftabfluss in periphere Bereiche entgegengewirkt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Gemeindegröße und der vergleichsweise dezentralen Struktur (Flächengemeinde mit neun Dörfern) gilt es, die wirtschaftliche und städtebauliche Konzentration zu fördern. Im Übrigen wird für weitergehende Informationen auf das Einzelhandelshandelskonzept der Gemeinde Burbach verwiesen.

Ergebnis

Der Charakter des Baugebietes bleibt auch bei Ausschluss der genannten Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO erhalten, da an den übrigen Zulässigkeiten nach BauNVO für Gewerbegebiete und Industriegebiete festgehalten wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Es ist die Festsetzung von Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) geplant, für die regelmäßig gemäß § 17 BauNVO eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gelten. Diese Obergrenze wird auch in diesem Planverfahren festgesetzt, da sie aufgrund der bisherigen Gebietsausweisungen von Gewerbegebiet und Industriegebiet und aufgrund der tatsächlich vorliegenden städtebaulichen Verhältnissen regelmäßig im Vollzug des bestehenden Planungsrechts Anwendung fanden. Sie erlaubt eine entsprechend ausreichende und flexible Ausnutzung der Grundstücksbereiche. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, um dem Unternehmen bei der Ausnutzung des Grundstücksbereiches eine möglichst große Flexibilität einzuräumen. Im Übrigen wurde auch im Ursprungsplan Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ für die genannten Gebietsausweisungen bereits auf eine entsprechende Regelung verzichtet.

Höhe der baulichen Anlage

Der für dieses Planverfahren städtebaulich relevante Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ westlich der Freier-Grund-Straße (L 531) weist im Hinblick auf die Bauhöhen weder im bereits bestehenden Ursprungsbebauungsplan eine konkret nachvollziehbare Festsetzung auf, noch zeichnet sich vor Ort ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild bezüglich einer einheitlichen Gebäudehöhe ab. Dennoch soll eine gegenüber der bestehenden Bebauung und dem vorhandenen Landschaftsraum unverhältnismäßige Höhenentwicklung von Gebäuden verhindert werden. Die gewählte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich somit an der Höhe des Verwaltungsgebäudes der Firma Top Werk südlich des Plangebietes, wodurch der Gleichheitsgrundsatz im städtebaulich und rechtlich relevanten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes gewahrt bleibt und dem Unternehmen Robert Thomas ausreichend Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes eingeräumt wird.
Auf die Festsetzung einer Obergrenze von Vollgeschossen wird verzichtet, da es sich bei dem Gebiet aufgrund der gewerblichen Nutzung auch im Erscheinungsbild bereits um eine deutlich heterogene Baustruktur handelt, für die aus diesem Grund die Reglementierung der Bauhöhe zielführender ist.

Höhe Erdgeschossfußboden

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird als Mindestmaß festgesetzt. Diese Regelung resultiert aus den hochwasserrelevanten Belangen und dient als Vorsorgemaßnahme. Im Hinblick auf weitere Details zum Thema Hochwasserschutz wird auf den Unterpunkt im Kapitel Umwelt, Klima und Natur verwiesen.

8.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da der gesamte Planbereich sowie seine unmittelbar angrenzende Umgebung kein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild darstellen, was eine weitere Reglementierung nicht erforderlich macht. Im Übrigen wird durch den Verzicht zur Festsetzung der Bauweise dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung getragen.

Baulinie, Baugrenze, Überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Baulinie, an die angebaut werden müsste, wie sie noch im Ursprungsbebauungsplan verzeichnet ist, wird verzichtet, da es weder im Geltungsbereich der Planung noch im näheren Umfeld städtebaulich signifikante Fluchten gibt, die es ansonsten einzuhalten gälte.
Die Baugrenze bzw. überbaubare Fläche wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan insbesondere im Norden des Plangebietes bis an die Gemeindegrenze zu Neunkirchen erheblich

vergrößert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Kapitel Städtebauliche Zielsetzung skizzierten Bauabsichten des Unternehmens Robert Thomas zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird die überbaubare Fläche auch in östlicher, südlicher und westlicher Richtung unter Berücksichtigung entsprechend notwendiger Abstandsflächen zur Landesstraße im Osten, kommunaler Erschließungsstraße im Süden und Bahntrasse im Westen erweitert, um dem Unternehmen ausreichend Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen und möglichen zukünftigen Bebauungsplanänderungen entgegenzuwirken.
Durch den im Süden festgesetzten Schutzstreifen der Amprion GmbH von 46,5 m beidseits der Leitungsmittellinie einschließlich aller Auflagen, wird dem Belang dieses Versorgungsträgers Rechnung getragen.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf die sonst in der Gemeinde Burbach übliche Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im vorliegenden Fall verzichtet, da es sich um ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet handelt, in dem ohnehin nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind.

8.5 Sonstige Festsetzungen

Schutzstreifen Hauptversorgungsleitungen

Bei der Hauptversorgungsleitung handelt es sich um die Hochspannungsfreileitung der Amprion GmbH. Für jegliche bauliche Maßnahme innerhalb des mit jeweils 46,5 m beidseits der Leitungsmittellinie im Bauleitplan festgesetzten Schutzstreifens gilt:
Vor Durchführung des Bauvorhabens ist zwischen dem Grundstückseigentümer und der Amprion GmbH eine schriftliche Vereinbarung abzuschließen, in der mit Rücksicht auf die besehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.
Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
Die Zustimmung der Amprion GmbH zu einer evtl. geplanten Bebauung im Schutzstreifen kann nur für die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne den dauerhaften Aufenthalt von Personen (z.B. Betriebswohnungen) in Aussicht gestellt werden.
Aufgrund der vorhandenen topografischen Gegebenheiten (abfallendes Gelände und parabolischer Verlauf der Leiterseile) im Leitungsschutzstreifen ist die maximale Bauhöhe über NHN im Einzelfall zu ermitteln und mit der Amprion GmbH abzustimmen.
Gebäude müssen eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ Teil 7 erhalten.
Die Maste müssen in einem Umkreis von 20 m Radius um die Eckstiele von jeglicher Bebauung freigehalten werden.
Der Einsatz von Geräten (z.B. das Aufstellen eines Baukranes) im Bereich der Leitung ist nur eingeschränkt möglich. Eine Freischaltung der Stromkreise ist wegen der hohen Auslastung der Stromnetze grundsätzlich nicht möglich.

Alle Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Bebauung, Geländeniveauveränderungen, Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Maschinen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Westen des Plangebietes zur Bahntrasse und im Osten des Plangebietes zur Landesstraße des Plangebietes werden aus klima- umwelt- und naturschutzrelevanten Gründen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs.1 Nr.25b) BauGB festgesetzt.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Reglementierung von örtlichen Bauvorschriften wird aufgrund des bereits städtebaulich heterogen geprägten Bereiches verzichtet. Damit wird auch dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung getragen, da für den gewerblich nutzbaren Bereich des Ursprungsbebauungsplanes auch keine entsprechend durchsetzbaren Regelungen getroffen wurden. Insofern verbleibt ausreichend Gestaltungsflexibilität für die geplanten Bauabsichten. Die Errichtung von Gründächern und/oder die Einrichtung von Photovoltaikanlagen ist damit ausdrücklich zulässig und wird seitens der Gemeinde Burbach bei der Gebäudeplanung begrüßt.
Im Hinblick auf die Themen Umwelt, Klima und Naturschutz sowie das Thema Hochwasserschutz werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von unnötiger Versieglung von Grund und Boden getroffen.

9.0 Verkehrserschließung

9.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von Norden nach Süden und von der Gemeinde Neunkirchen über Burbach Wahlbach führende Freier-Grund-Straße bzw. Landesstraße 531, die sich später über die von Westen nach Osten verlaufende Ortsumgehungsstraße/Ewald-Sahm-Straße Richtung Burbach Würgendorf und Autobahnanschlussstelle Haiger/Burbach (Autobahn 45 Dortmund/Frankfurt) fortsetzt.

Durch die verhältnismäßig kurze Entfernung von ca. 10 km bis zum Autobahnanschluss ist eine optimale überregionale Anbindung des Plangebietes gewährleistet. Da sich die Art der baulichen Nutzung durch dieses Planverfahren gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht ändert, sind entsprechende Verkehrsmengen von Ziel- und Quellverkehr seinerzeit bereits berücksichtigt worden. Insofern ist sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die Bereiche der äußeren Erschließung nicht mit außergewöhnlich zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine parallel zur südlichen Plangebietsgrenze verlaufende von der Freier-Grund-Straße (Landesstraße 531) abzweigende gemeindeeigene Zufahrt. Sie erschließt das Unternehmen Robert Thomas im Norden und das Unternehmen Top Werk (Maschinenfabrik Hess) im Süden. Eines (weiteren) Erschließungssystems bedarf es im Bereich der Gemeinde Burbach daher nicht.

Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses der Firma Robert Thomas könnte sich aber die Notwendigkeit abzeichnen, dass zumindest der Baustellenverkehr und notwendige Rettungswege über die in der Gemeinde Neunkirchen im Norden des Plangebietes befindliche Straße Am Scheid abgewickelt werden, da die Grundstücke des Unternehmens bis an diese Straße heranreichen.

Aufgrund der bestehenden und der damit bereits gesicherten Grundstückserschließung in der Gemeinde Burbach wird für den übrigen Bereich der an das Plangebiet grenzenden Landesstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, um die Belange der Landesstraße zu würdigen.

9.3 Erschließungsplanübersicht

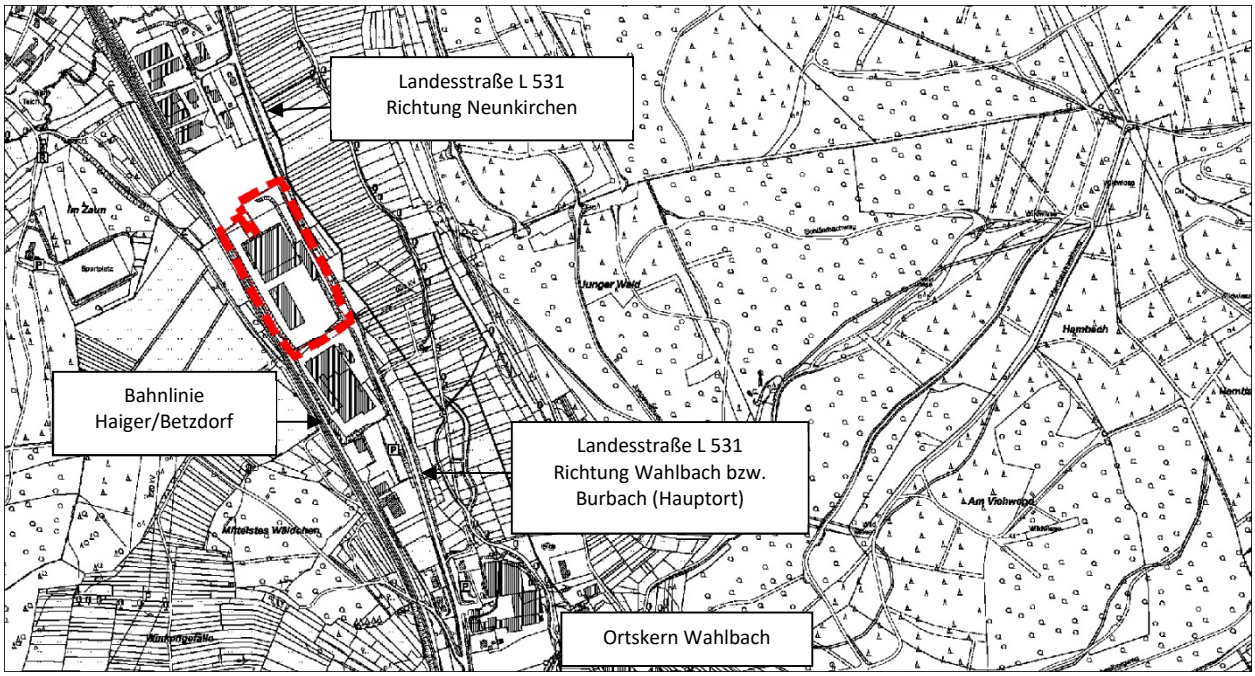


Abbildung 13: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

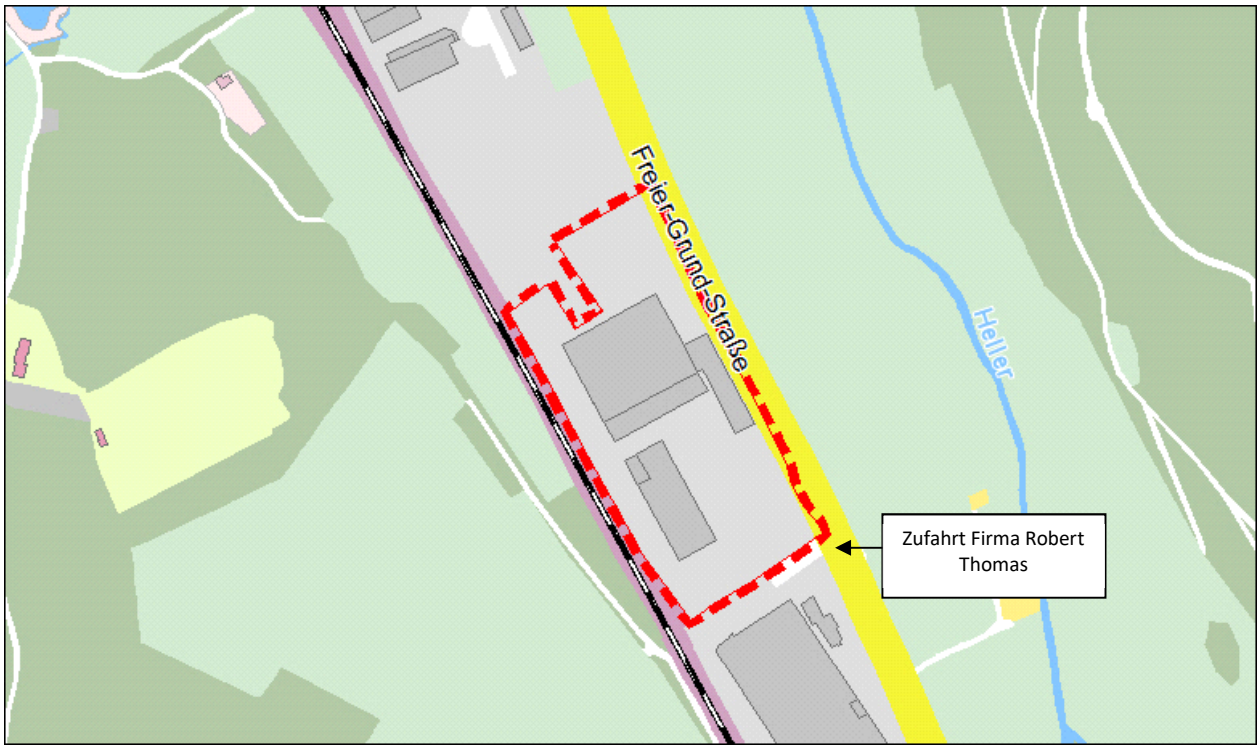


Abbildung 14: Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Stadtplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)

10.0 Wasserversorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

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

10.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des gesamten Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ – Teilbereich westlich der Freier-Grund-Straße (L 531), in dem auch der Planbereich dieser 11. beschleunigten Änderung liegt, wird sichergestellt durch zwei Löschwassertanks von jeweils 100 cbm, die zusammen eine Brandlast von 96 m3/h über zwei Stunden abdecken. Jedoch kann nur mit dem Löschwassertank unmittelbar südlich des Geltungsbereiches in der Zufahrtsstraße der Radius von 300 m für dieses Planverfahren bzw. für das Unternehmen abgedeckt werden, da die Entfernung zum zweiten Löschwassertank am südlichen Ende des Grundstückes/Parkplatzes der Firma Top Werk zu groß ist. Insofern kann nur die halbe Kapazität angesetzt werden. Ferner bedarf es aufgrund der gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unveränderten Industriegebietsausweisung, die sich auf ca. 80% der Planfläche erstreckt, einer Löschwasserversorgung von 192m3/h über zwei Stunden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass ein Teil des Firmengeländes, auf das sich auch die

zukünftige Baumaßnahme auswirken wird, auf Neunkirchener Gemeindegebiet liegt. Das Löschwasserdefizit kann nach derzeitigem Stand auch nicht von dieser Seite vollständig kompensiert werden. Aus diesem Grund wird ein noch nach abschließender Kalkulation des Defizits zu bemessener Löschwassertank auf dem Grundstück der Firma Robert Thomas erstellt. Die Kostenaufteilung für die Erstellung des Löschwassertanks wird zwischen dem Unternehmen und den Kommunen geregelt.
Der abschließende Brandschutz ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens seitens des Unternehmens mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach und der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

11.0 Abwasserbeseitigung

11.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung und die Beseitigung von verschmutztem Regenwasser im Bereich des Plangebietes erfolgt durch den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Freier-Grund-Straße (L531). Zur grundsätzlichen Entlastung des Schmutzwasserkanalnetzes ist in mittlerer Zukunft die Erstellung einer Vorklärung der verschmutzten Regenwässer geplant, um sie dann ortsnah in ein Gewässer einleiten zu können. Zur Berücksichtigung dieser zukünftigen Planung werden daher bereits drei Kanalanschlüsse für das Unternehmen geplant: ein Anschluss zur Einleitung von Schmutzwasser, ein Anschluss zur Einleitung von verschmutzten Regenwasser und ein Anschluss zur Einleitung von unverschmutztem Regenwasser.Das Schutzwasser und verschmutzte Regenwasser wird bis zur Umsetzung der oben genannten Maßnahme gemeinsam der Kläranlage des Abwasserverbandes Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf zugeleitet. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss ist mit der Tiefbauabteilung der Gemeinde Burbach abzustimmen.

11.2 Niederschlagswasser

Die Folgen des Klimawandels und die gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes erfordern einen verantwortungsvollen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Beseitigung von unverschmutztem Regenwasser im Plangebiet erfolgt über einen bestehenden Regenwasserkanal in der Freier-Grund-Straße (L531).
Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist somit nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Verschmutztes Regenwasser z.B. von LKW-Stell- und Ladeflächen, nicht abriebfreien Metalldächern ist baulich gesondert zu erfassen und dem geplanten Kanalanschluss für verschmutztes Regenwasser zuzuführen bis mittelfristig eine Vorklärung für dieses Abwasser erfolgt (siehe hierzu auch die Ausführungen unter dem Punkt Schmutzwasser). Im Übrigen gilt der Anschluss- und Benutzungszwang gemäß kommunaler Satzung der Gemeinde Burbach. Die Einleitung von Abwässern und die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf der Genehmigung nach § 57 Landeswassergesetz. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben ist mit der Tiefbauabteilung der Gemeinde Burbach abzustimmen.

12.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen; ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

13.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch die Netzgesellschaft Südwestfalen mbH & Co. KG. Technischer Ansprechpartner ist die Westnetz GmbH, Siegen; ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Gasnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden. Es gelten die Bestimmungen der Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute und Bauherren.

14.0 Telekommunikation

Der Planbereich ist mit Telekommunikationslinien des Telekommunikationsunternehmen Telekom erschlossen. Die Internetbandbreite des Unternehmens Telekom liegt aktuell bei ca. 16 Mbit/s. Im Rahmen des bundesweit geförderten und derzeit laufenden Glasfaserausbaus wird der betroffene Planbereich seitens des Unternehmens Greenfiber voraussichtlich im Jahr 2025 an das Glasfasernetz angeschlossen.

15.0 Umwelt, Klima und Natur

15.1 Umweltprüfungsumfang

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle qualifizierten Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.
Dieses Bauleitplanverfahren kann nach der im Kapitel „Verfahrensart“ erfolgten Prüfung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Einer Umweltprüfung bedarf es daher nach aktuellen Erkenntnissen nicht.
Gleichwohl werden umwelt- und naturschutz- sowie artenschutzrechtliche Belange in dem als selbstständige Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechend detailliert ausgeführt.

Aufgrund der festgesetzten Grundfläche ist eine Vorprüfung im Einzelfall notwendig. Diese liegt dem Bauleitplanverfahren als selbstständige Anlage bei.

15.2 Naturschutzvorgaben

Es gelten die im Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003 naturschutzrechtlichen Vorgaben und Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet oder grenzen unmittelbar an. Im Hinblick auf das Thema Artenschutz wird auf das entsprechende Kapitel verwiesen.

15.3 Schutzgüter

Für das Bauleitplanverfahren muss aufgrund der verfahrensrechtlichen Vorschriften bzw. der Höhe der Grundfläche, die festgesetzt wird, eine Vorprüfung im Einzelfall durchgeführt werden (vgl. entsprechendes Kapitel und Anlage). Da die Schutzgüter im Rahmen dieser Vorprüfung im Einzelfall einer entsprechenden Prüfung unterzogen werden, wird an dieser Stelle auf das entsprechende Dokument der Vorprüfung im Einzelfall und auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

15.4 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 wurde erstmalig das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Bei der ASP handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, das nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung).
Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde das Plangebiet hinsichtlich gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Diese Erhebungen stellen die Grundlage für die Artenschutzprüfung dar. Die Ergebnisse sind dem eigenständigen Kapitel des als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu entnehmen.
Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen:
Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Die Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks

Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sowie der Verbote des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 29.02. durchzuführen.

15.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bzw. § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht erforderlich, da der (planerische) naturschutzrechtliche Eingriffe bereits vor dieser neuen planerischen Entscheidung zulässig war bzw. die bereits zulässige Grundflächenzahl, die den zulässigen maximalen planerischen Eingriff regelt, gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan nicht erhöht wird.

15.6 Immissionsschutz

Lärmimmission

Schalltechnische Richtwerte/Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1. Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden: Gewerbegebiete (GE): Orientierungswert tags 65 dB(A) und Orientierungswert nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A); Industriegebiete (GI): abhängig von einer evtl. Gliederung nach § 1 Abs. 4 u. 9 BauNVO.
Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen dieser 11. beschleunigten Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ erfolgt nicht, insofern bleiben die immissionsschutzrechtlichen Belange unberührt. Die nächstgelegene planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) liegt in einem Abstand von mindestens 350m nördlich zum Planbereich in der Gemeinde Neunkirchen (Bebauungsplan Nr. 1 „Scheid-Stöcken“, 1. vereinfachte Änderung). Dazwischen befindet sich festgesetztes Gewerbegebiet des gleichnamigen Bebauungsplanes der Gemeinde Neunkirchen. Ein überdurchschnittlich höheres Verkehrsaufkommen wird durch die Planänderung nicht erwartet, als es bereits Berücksichtigung im Rahmen der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplanes gefunden hat. Lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die baulichen Nutzungen und die Straßen sind bisher nicht bekannt und nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehender lärmschutzrechtlicher Untersuchungen bisher verzichtet.

Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist

die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen. Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.
Luftimmissionsschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitiger rechtlicher Einschätzung nicht zu erwarten. Aus den genannten Gründen wurde auf die Erstellung weitergehenden luftschutzrechtlicher Untersuchungen verzichtet.

Lichtimmission

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Verlustes von Insektenbeständen und –arten sind für die Beleuchtung des Außenbereiches (Straßenbeleuchtung, Gebäudefassaden, Gartenbeleuchtung) die Inhalte des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz (BfN-Skripten 543 – abrufbar auf der Homepage des Bundesamtes für Naturschutz) zu berücksichtigen.

15.7 Wasserschutz

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Gewässerschutz

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan und dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan und nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach, sowie nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan liegen für den Planbereich weder Gewässer noch gewässerschützende Auflagen vor.
Vorhandene wasserführende Gräben und Wasserflächen, die rechtlich als Gewässer zu bewerten sind und durch die Festsetzung als Wasserfläche einschließlich Gewässerrandstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert werden müssten, liegen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) ebenfalls im Plangebiet nicht vor.

15.8 Hochwasserschutz

Allgemeine Anforderungen

Im Zusammenhang mit der Thematik Hochwasserschutz sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7e) und Nr. 12 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Es handelt sich somit um einen abwägungserheblichen Belang gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung. Bei der Bewertung und möglicherweise notwendigen Festlegung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr geht es um die Vermeidung von größeren Sachschäden und insbesondere Personenschäden sowie im Maximalfall um die rechtzeitige Abwendung von möglichen Katastrophen. Kleinere, leichte, niedrige und punktuelle Überschwemmungsszenarien

können dennoch nicht immer vollständig ausgeschlossen werden. Die Vollzugfähigkeit der Bauleitplanung muss am Ende des Aufstellungsverfahrens gewährleistet sein.

Überschwemmungsbereiche

Nach dem derzeit gültigen Regionalplan und dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan und nach dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach, sowie nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan liegt für den Planbereich weder ein förmlich festgesetzter noch vorläufig festgesetzter Überschwemmungsbereich bzw. Überschwemmungsgebiet vor. Auch werden in diesen Planwerken keine Hinweise auf hochwasserrelevante Aspekte gegeben.

Starkregenereignisanalyse

Als weitere Quelle zur Bewertung der Thematik Hochwasserschutz wird die Starkregengefahrenhinweiskarte des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen herangezogen. Die Starkregenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandhöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jähriges) und extremes Ereignis (hN = 90 mm/qm/h).
Hiernach ist bei einem extremen Niederschlagswasserereignis bisher mit prognostizierten Wasserhöhen von 0,1 m bis 0,5 m auf einem schmalen Grundstückstreifen östlich parallel zur Bahnstrecke Betzdorf-Haiger und auf kleineren vereinzelten Flächen innerhalb des Plangebietes zu rechnen (vgl. nachfolgende Abbildung Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, hellblaue Flächen).
Zu erwartende Regenwassermengen aus der Umgebung des Plangebietes, die möglicherweise auf dieses einwirken könnten, werden dabei offensichtlich im Westen durch den gegenüber dem Plangebiet höher gelegenen Bahndamm abgehalten und Regenwassermengen im Osten durch die Tatsache, dass das Plangebiet deutlich höher liegt als die Landesstraße 531 (Freier-Grund-Straße), die wiederum deutlich höher liegt als die Talaue des Flusses Heller im Osten, die teilweise als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist.
Ferner belegen jahrzehntelange Erfahrungen des Unternehmens, dass es bisher zu keinen nennenswerten Überschwemmungsproblemen im Planbereich gekommen ist.

Hochwasserschutzmaßnahmen

Aus der Starkregenereignisanalyse ergeben sich folgende Festsetzungen als Hochwasserschutzmaßnahmen für das Bauleitplanverfahren und damit für zukünftige Baumaßnahmen im Planbereich:

- Höhe Erdgeschossfußboden
  Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist die Erdgeschossfußbodenhöhe zukünftiger Hochbauvorhaben auf mindestens 0,50 m über geplantem Gelände festzulegen. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sind überflutungssicher auszubilden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw.

geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass es zu größeren Abweichungen bei einem bebauten Zustand kommen kann, da sich Fließrichtungen und Staubereiche durch die Bebauung ändern können. Die abschließende Sicherung des Hochwasserschutzes durch geeignete bauliche Maßnahmen liegt final beim Bauherrn. Diese ist in Form eines Überflutungsnachweises im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

- Weitere Festsetzungen
  Im Übrigen werden weitere Festsetzungen zur Regelung des Niederschlagswasserabflusses getroffen wie Maßnahmen zur Vermeidung von Flächenversiegelungen unter dem Thema Örtliche Bauvorschriften. Auf die entsprechenden Kapitel der Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

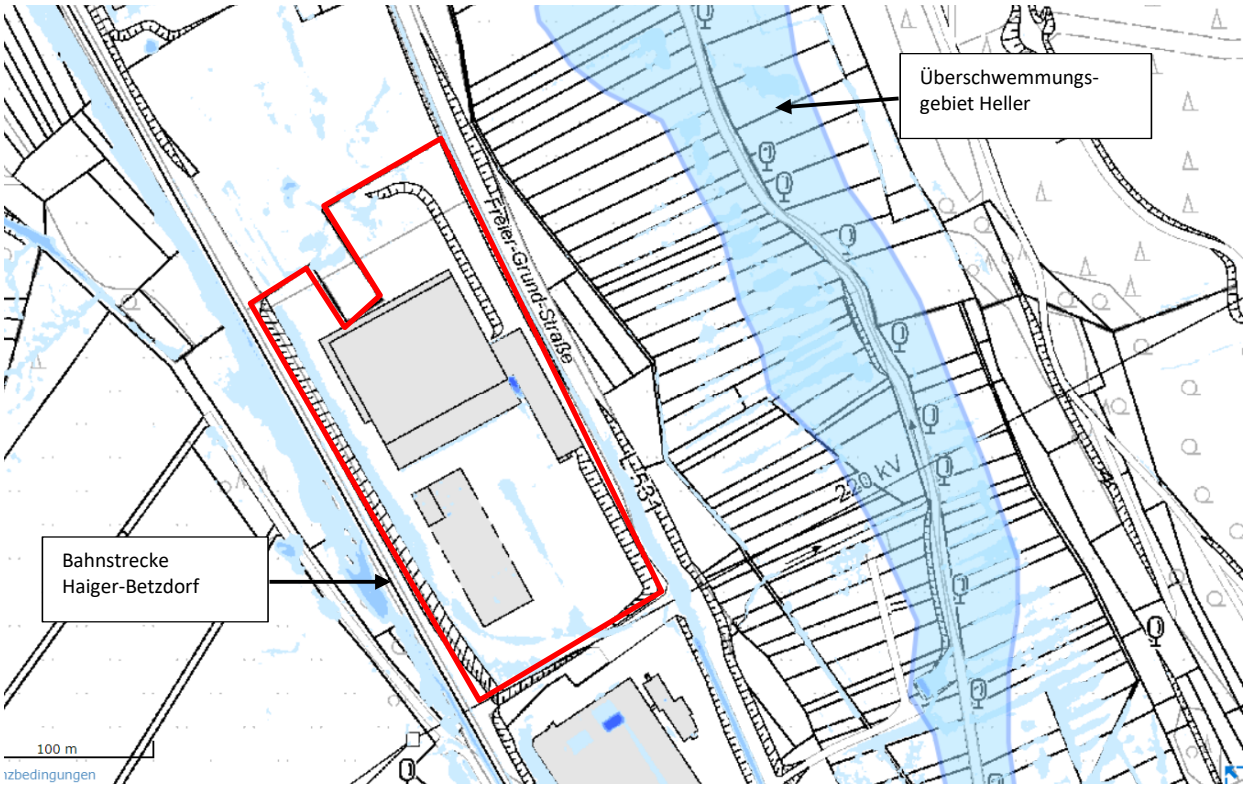


Abbildung 15: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen, extremes Niederschlagswasserereignis hellblau: Wasserhöhen 0,1 m bis 0,5 m im und um das Plangebiet, sowie festgesetztes sowie vorläufiges Überschwemmungsbiet Fluss Heller (Quelle: Geoportal Kreis Siegen-Wittgenstein, Abruf 12.11.2023)

15.9 Umwelt-, klima- und naturschutzbezogene Regelungen

Folgende umwelt-, klima- und naturschutzbezogenen Regelungen finden Eingang in die Bauleitplanung. Es handelt sich bei der nachfolgenden Abbildung um eine Übersicht. Details sind den entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen sowie deren Begründung zu entnehmen.

Bereich	Übersicht Umwelt-, klima- und naturschutzbezogene Regelungen
Hochwasserschutz	Festlegung Erdgeschossfußbodenhöhe
Regenwasserversickerung	Verbot der Versiegelung von unbebauten Grundstücksflächen
Grünflächen	Erstmalige Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen und Osten des Plangebietes
Arten- und Biotopschutz	Hinweis Verbot von Grundstücksveränderungen während der Brutzeit, Erstmalige Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen und Osten des Plangebietes
Insektenschutz	Hinweis zu verwendende Beleuchtung
Bodenschutz	Hinweis Umgang Erdmaterial

Abbildung 16: Übersicht Umwelt-, klima- und naturschutzbezogene Festsetzungen

16.0 Bodenbewertung

16.1 Altlasten

Nach dem vorliegenden Altlastenkataster der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein und nach Kenntnis der Gemeinde Burbach liegen für den Planbereich bisher keine Informationen über Altlasten vor.
Der Bodenaushub ist entsprechend ordnungsgemäß in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat grundsätzlich Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben.

16.2 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

16.3 Bodenaushub

Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

16.4 Bodenschutz

Auf Basis der im Geologischen Dienst als Datengrundlage vorliegenden Bodenkarte 1 : 50 000 (Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden", 1 CDROM, 20041) werden für das Plangebiet im Wesentlichen schutzwürdige Böden mit Staunässeböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte ausgewiesen. Es sind Böden betroffen, die wegen ihres Biotopentwicklungspotentials als schutzwürdig klassifiziert wurden. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist sicherzustellen, dass bei Eingriff in die schutzwürdigen Böden (z.B. durch Versiegelung beim zukünftigen Gebäudebau) eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation vorgenommen wird.
Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung "Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden". Unter http://www.gd.nrw.de/zip/gbk50hinw.Qdf sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter entsprechendem Link zu finden.

16.5 Bodenverunreinigungen

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Siegen- Wittgenstein zu informieren.

16.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Für die Plangebietsfläche wurden bisher drei Anfragen auf Kampfmittelverdacht bei der Bezirksregierung Arnsberg seitens des Ordnungsamtes der Gemeinde Burbach gestellt mit folgendem Ergebnis:

a) Nordwestlicher Streifen entlang der Bahntrasse, Auswertungsnummer 59-10-35745

Für den nordwestlichen Streifen entlang der Bahntrasse im Plangebiet liegen nach dem Kartenmaterial der Abfrage bisher keine Erkenntnisse über Bombardierungen vor. Es werden seitens der Bezirksregierung Arnsberg folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Keine (Flächen-)Überprüfung bisher erforderlich. Im Übrigen gelten die unten genannten Allgemeinen Hinweise.

b) Hauptfläche des Plangebietes, Auswertungsnummer 59-10-39632

Für die Hauptfläche des Plangebietes sind Bombardierungen nicht bekannt. Im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung an der Landesstraße liegt eine kleine Fundfläche. Es werden seitens der Bezirksregierung Arnsberg folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen für diesen Bereich empfohlen: Sondieren der zu bebauenden Fläche und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV. Im Übrigen gelten die unten genannten Allgemeinen Hinweise.

c) Fläche der Stromtrasse im Plangebiet, Auswertungsnummer 59-10-35811

Für den westlichsten Bereich der Stromtrasse an der Bahntrasse liegen Kenntnisse über Bombardierungen vor. Es werden seitens der Bezirksregierung Arnsberg folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen: Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV. Für den übrigen Bereich der Stromtrasse im Plangebiet liegen nach dem Kartenmaterial der Anfrage bisher keine Erkenntnisse über Bombardierungen vor. Im Übrigen gelten die unten genannten Allgemeinen Hinweise.

Allgemeiner Hinweise

Änderungen durch beantragte und/oder erfolgte Kampfmittelbeseitigungsmaßnahme, nach werden in der Karte nicht wiedergegeben. Außerdem können aufgrund einer zu großen Antragsfläche (zu kleiner Maßstab) nicht alle Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen im Kartenausdruck erkennbar sein. Deshalb wird empfohlen, in jedem Fall zur detaillierten Ansicht der empfohlenen Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen und vor der operativen Antragsstellung die Nutzung des Systems KIS KaB.
Es ist auch möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Es sind daher durch die zuständige Ordnungsbehörde eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen. Weiteres Vorgehen: Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde als Mail an kbd-wl@bra.nrw.de oder unter der Fax-Nr. 02931/82-3898 bei Flächen kleiner oder gleich 1.500m mindestens 5 Werktage, sonst 10 Werktage, vor dem gewünschten Termin erfolgen. Dabei ist zwingend das Kurzaktenzeichen als auch die Flächengröße anzugeben. Außerdem muss ein maßstabsgerechter Lageplan der Örtlichkeit vorab übersandt werden.
Ferner gilt für das gesamte Plangebiet auch unabhängig von weitergehenden Untersuchungen: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

16.7 Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

17.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die von der geplanten Neubebauung und Umstrukturierung der Firma betroffenen Grundstücke alle im Eigentum des Unternehmens befinden und über die Freier-Grund-Straße erschlossen sind.

18.0 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

19.0 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO), Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 Dritte ÄndVO vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 Viertes BürokratieentlastungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gemeindeordnung (GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 /SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des KommunalwahlG und weiterer wahlbezogener Vorschriften vom 5.7.2024 (GV. NRW. S. 444).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), Zuletzt geändert durch Art. 10 Viertes BürokratieentlastungsG vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2028 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 1 Zweites ÄndG vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), Zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der Förderung der Gemeinsamen Agrarpolitik in NRW sowie zur Änd. des LandesnaturschutzG vom 5.3.2024 (GV. NRW. S. 156).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. des RaumordnungsG und anderer Vorschriften vom 22.3.2023 (BGBl. I Nr. 88)

20.0 Plangrundlagen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Landesentwicklungsplan (LEP) Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndVO vom 12.7.2019 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 442).

Regionalplan (RP)

Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.
Geplante Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020.

Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.06.2006.

Landschaftsplan (LP)

Landschaftsplan der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2003.

Bebauungsplan (BP)

Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1986.

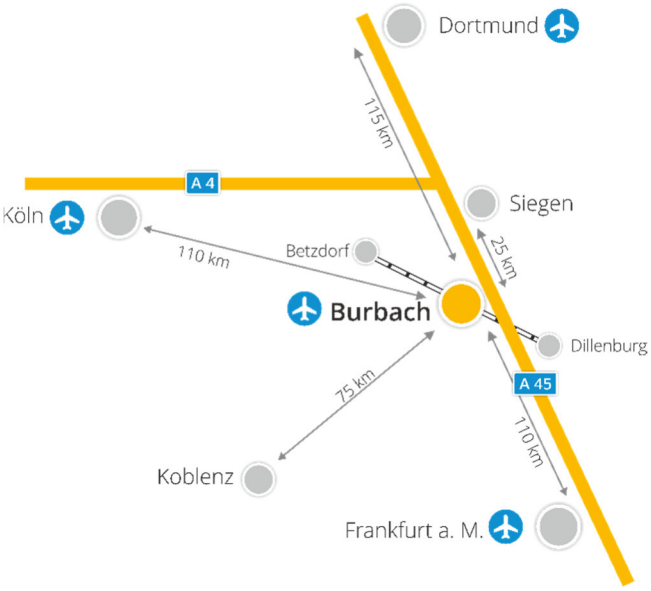
21.0 Anlagen

Vorprüfung Einzelfall

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

22.0 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 7
Abbildung 2: Verfahrensschritte 11
Abbildung 3: Größe und Gliederung 12
Abbildung 4: Lageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 13
Abbildung 5: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 13
Abbildung 6: Detaillageplan mit Geltungsbereich Bauleitplan - Auszug Luftbild 2019 (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 14
Abbildung 7: Regionalplan, Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) vom 12.03.2008 mit Geltungsbereich Bauleitplan (rote Abgrenzung) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab) 16
Abbildung 8 geplante Neuaufstellung des Regionalplans Arnsberg (RPN), Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein mit Erarbeitungsbeschluss des Regionalrates Arnsberg vom 10.12.2020 mit Geltungsbereich Bauleitplan (rote Abgrenzung) (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, genordet, ohne Maßstab) 16
Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 mit Geltungsbereich Bauleitplan (rote Abgrenzung) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 17
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 6 "Lindenstock-Scheid" vom 23.10.1986 mit Geltungsbereich Bauleitplan ohne Gebäude (rote Abgrenzung) (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 17
Abbildung 11: Übersicht Planinhalte verbindliches Planungsrecht Bestand, *bewertet werden in der Tabelle nur die Festsetzungen westlich der Freier-Grund-Straße (L531), da diese eine deutliche städtebauliche Zäsur zum übrigen Bebauungsplanbereich im Osten darstellt (Quelle: Planungsbüro Planschmiede) 18
Abbildung 12: Übersicht Planungsrecht und Bebauungsplanänderungen (Bebauungsplan Nr. 6 „Lindenstock-Scheid“ (Bestand - rot), Bebauungsplanänderungen (Bestand – blau), (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab)) 19
Abbildung 13: Äußere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Deutsche Grundkarte (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 24
Abbildung 14: Innere Erschließung mit Geltungsbereich Bauleitplan, Auszug Stadtplan (Quelle: Gemeinde Burbach, genordet, ohne Maßstab) 25
Abbildung 15: Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen, extremes Niederschlagswasserereignis hellblau: Wasserhöhen 0,1 m bis 0,5 m im und um das Plangebiet, sowie festgesetztes sowie vorläufiges Überschwemmungsbiet Fluss Heller (Quelle: Geoportal Kreis Siegen-Wittgenstein, Abruf 12.11.2023) 32



BURBACH

ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Gemeinde Burbach - Der Bürgermeister
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach
Telefon 02736/45-0 – 02736/45-55
rathaus@burbach-siegerland.de
www.burbach-siegerland.de
www.facebook.com/GemeindeBurbach
www.instagram.com/GemeindeBurbach