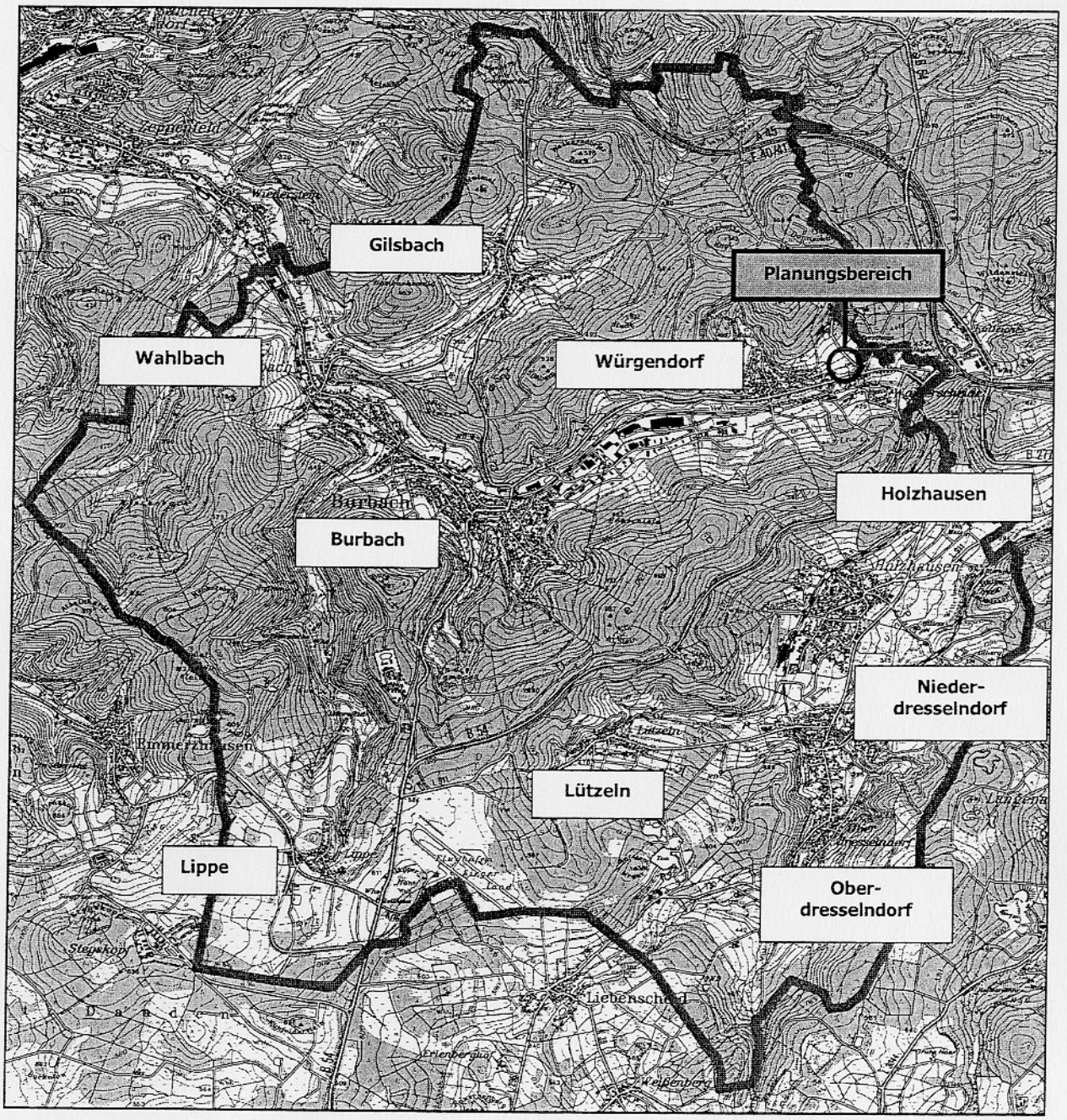
GEMEINDE BURBACH
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3 „Füllen"
11. vereinfachte Änderung

Gemarkung Würgendorf , 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: 21.02.2006

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung **4**

2.0 Bauleitplanverfahren **4**
2.1 Verfahrensstand 4
2.2 Verfahren 4

3.0 Lage und Größe des Plangebietes **5**
3.1 Lage und Abgrenzung 5
3.2 Größe und Gliederung 5
3.3 Lageplanübersicht 5

4.0 Baubestand **6**

5.0 Plangrundlagen **6**
5.1 Bestand 6
5.2 Planung 6
5.3 Plangrundlagenübersicht 7

6.0 Planinhalte **7**
6.1 Art der baulichen Nutzung 7
6.2 Maß der baulichen Nutzung 8
6.3 Bauweise 8
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8
6.5 Örtliche Bauvorschriften 8

7.0 Verkehrserschließung **8**
7.1 Äußere Erschließung 8
7.2 Innere Erschließung 9

8.0 Wasserversorgung **9**

9.0 Abwasserbeseitigung **9**
9.1 Schmutzwasser 9
9.2 Niederschlagswasser 9

10.0 Stromversorgung **9**

11.0 Gasversorgung **10**

12.0 Telekommunikation **10**

13.0 Natur und Landschaft **10**

14.0 Bodenbewertung **11**
14.1 Altlasten 10
14.2 Kampfmittel 10
14.3 Bergbau 11

15.0 Bodenordnung **11**

16.0 Denkmalschutz **11**

17.0 Quellenverzeichnis **12**
17.1 Gesetzesgrundlagen 12
17.2 Plangrundlagen 12

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 19.07.2004, das Grundstück des ehemaligen Subaru-Autohauses Krumm im Ortsteil Würgendorf zu veräußern und nicht mehr für den beabsichtigten Neubau des Feuerwehrgerätehauses Würgendorf vorzuhalten, wurde indirekt dem Alternativstandort auf dem Parkplatz südlich des Sportplatzes Würgendorf (Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 770 (tlw.) an der Dillenburger Straße (L531) für die Errichtung dieses Vorhabens der Vorrang eingeräumt. Die Standortgunst dieses Bereiches zeichnet sich insbesondere durch die optimale verkehrsstrategische Lage unmittelbar an der Dillenburger Straße aus, von der aus sowohl der Ortsteil Würgendorf und andere Ortsteile der Gemeinde Burbach als auch die Autobahn A 45 in kürzester Zeit erreichbar sind.

Der gesamte Bereich des Sportplatzes einschließlich der Parkplatzfläche, die teilweise für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses überplant werden muss, ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt. Diese Nutzung ist nunmehr in dem genannten Bereich näher zu spezifizieren als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr".

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensstand

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

2.2 Verfahren

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche" dargestellt, er kann somit aus diesem entwickelt werden.
Es bedarf somit keiner Genehmigung mehr.
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB angewandt werden.
In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 07.12.2004 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Füllen" gemäß §2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB.
Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten" Nr. 22 am 04.11.2005 bekanntgemacht. Die Offenlage des Planwerkes und der Begründung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 14.11.2005 bis 13.12.2005 . Die Nachbarkommunen und die Träger

öffentlicher Belange wurden vom 07.11.2005 bis 13.12.2005 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 Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 erfolgten in der Sitzung des Rates vom 21.02.2006. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

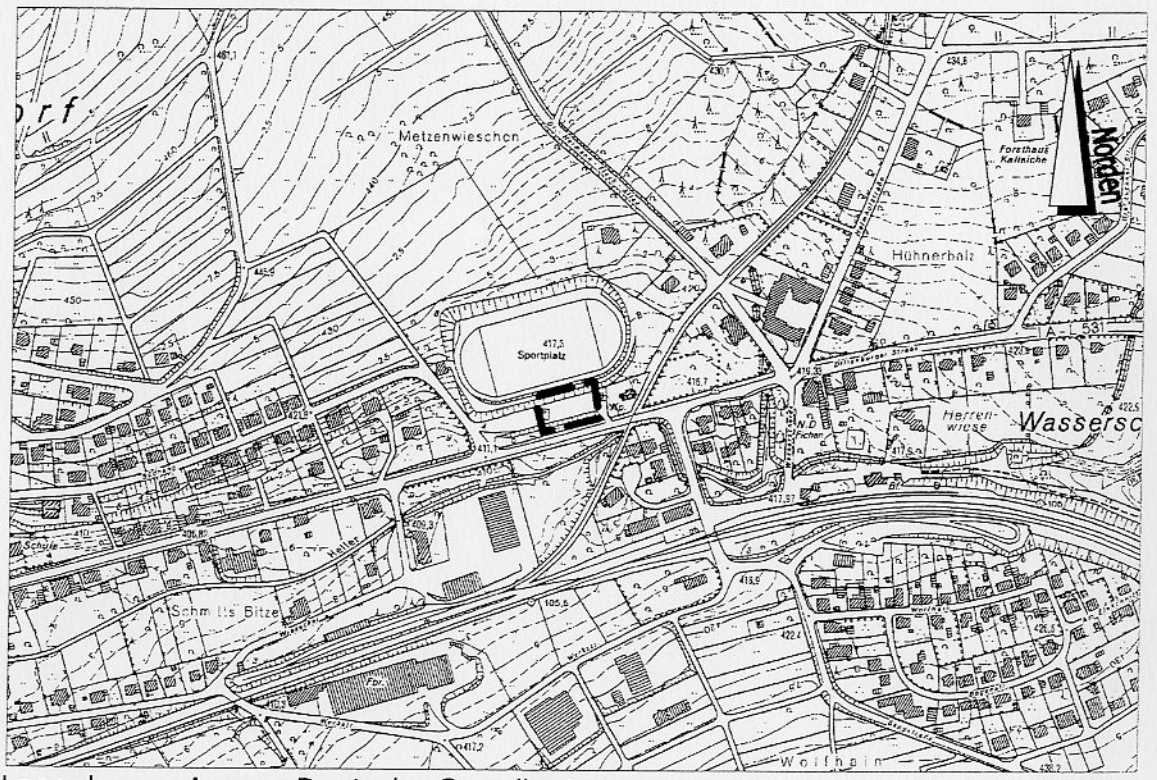
3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Würgendorf in der Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 770 (tlw.). Die Fläche wird im Norden durch den Sportplatz Würgendorf, im Osten durch die katholische Kapelle, im Süden durch die Dillenburger Straße (L531) und im Westen durch die Straße „Südhang" begrenzt.

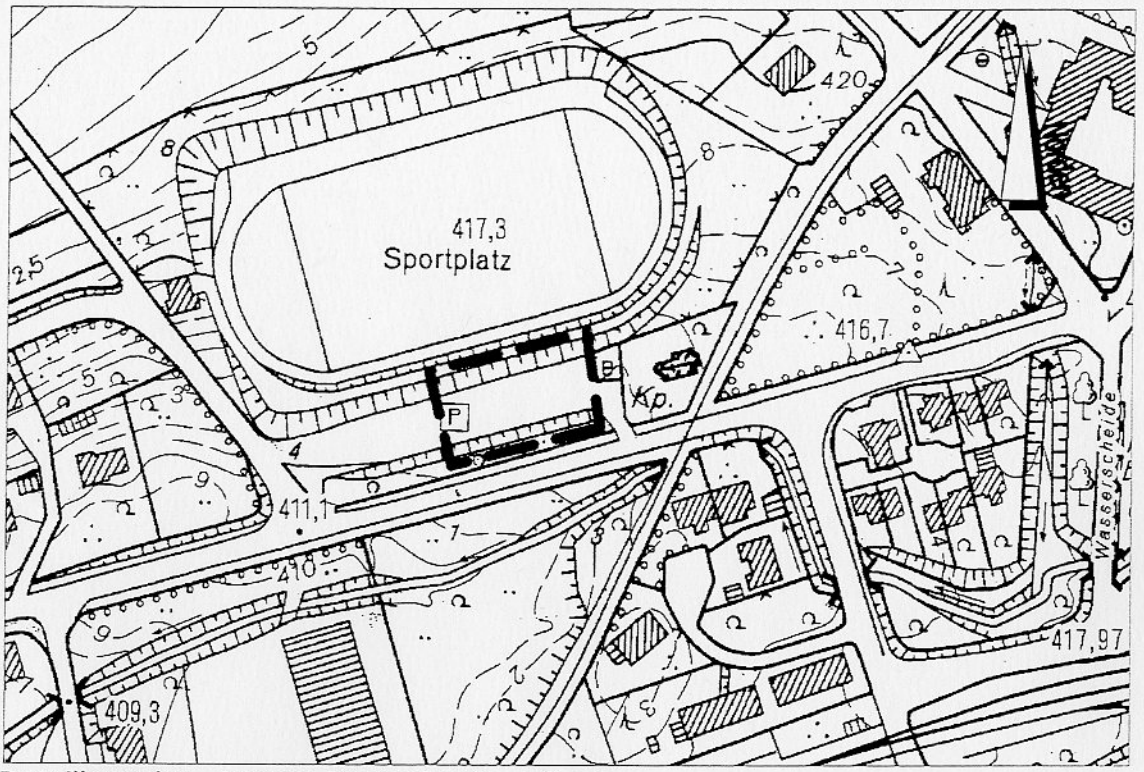
3.2 Größe und Gliederung

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,2 ha.

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Der Grundstücksbereich wird wie die westlich angrenzende Restfläche derzeit als Parkplatz für den Sportplatz Würgendorf genutzt; hochbauliche Anlagen befinden sich zur Zeit der Planänderung nicht auf dem Grundstück.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Wohnbaufläche" gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen"gemäß §30 Baugesetzbuch (BauGB).

5.2 Planung

Vorbereitende Bauleitplanung

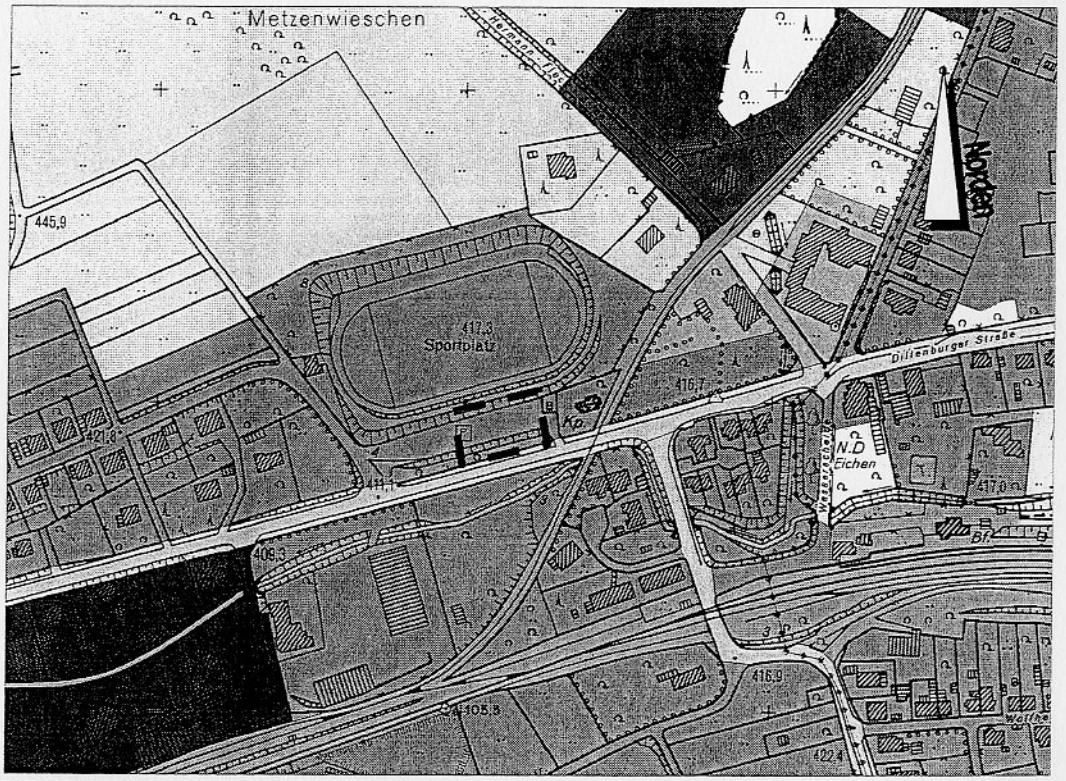
Die Fläche gilt insbesondere aufgrund der Lage, Größe und beabsichtigten Nutzung im weitesten Sinne als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt,

da auch die Nachbarflächen (Sportplatz und „Dillenburgerstraße") den Planbereich und die Umgebung insbesondere unter dem immissionsrechtlichen Gesichtspunkt schon entsprechend vorprägen.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Füllen" wird aufgrund des oben beschriebenen Anlasses im vereinfachten Änderungsverfahren angepasst, d.h. die Zweckbestimmung des bereits als "Fläche für Gemeinbedarf" ausgewiesenen Gebietes lautet nunmehr "Feuerwehr".

5.3 Plangrundlagenübersicht



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

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche ist aufgrund ihrer Zugehörigkeit und Nähe zum Sportplatz derzeit bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt und wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens aufgrund der beabsichtigten Planung um die Zweckbestimmung „Feuerwehr" erweitert. Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen ohnehin bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung dieser Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf" und vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzung der unmittelbar angrenzenden Flächen wie dem Sportplatz selbst und der stark verkehrlich frequentierten „Dillenburgerstraße" ist eine Positionierung des geplanten Objektes in

diesem Bereich unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten, d.h. einer ggf. entstehenden Lärmbeeinträchtigung für Wohnbebauung, grundsätzlich zu vertreten. Hierfür sprich insbesondere auch die Tatsache, dass die Einsatzfrequenz und der Einsatzradius der Feuerwehr aufgrund der Ortsteilbezogenheit und des Statuses (Freiwillige Feuerwehr) erheblich geringer ausfallen als bei einer Berufsfeuerwehr, die für ein gesamtes Stadtgebiet zuständig ist. Ferner grenzt keine Wohnbebauung unmittelbar an den Änderungsbereich.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf diese Festsetzung wird einerseits aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Gemeinde Burbach nimmt als Eigentümer und Bauherr selbst Einfluss auf den Baukörper) und andererseits aufgrund der besonderen funktionsbedingten Solitärwirkung des Gebäudes verzichtet.

6.3 Bauweise

Auf diese Festsetzung wird einerseits aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Gemeinde Burbach nimmt als Eigentümer und Bauherr selbst Einfluss auf den Baukörper) und andererseits aufgrund der besonderen funktionsbedingten Solitärwirkung des Gebäudes verzichtet.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf diese Festsetzung wird einerseits aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Gemeinde Burbach nimmt als Eigentümer und Bauherr selbst Einfluss auf den Baukörper) und andererseits aufgrund der besonderen funktionsbedingten Solitärwirkung des Gebäudes verzichtet.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf diese Festsetzung wird einerseits aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Gemeinde Burbach nimmt als Eigentümer und Bauherr selbst Einfluss auf den Baukörper) und andererseits aufgrund der besonderen funktionsbedingten Solitärwirkung des Gebäudes verzichtet.

7.0 Verkehrserschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt unmittelbar über die im Süden angrenzende „Dillenburger Straße" (L531); beschränkt wird die Anbindung auf einen Zufahrtsbereich mit üblicher Breite für den Begegnungsverkehr Feuerwehrfahrzeuge, die Zufahrt ist ausschließlich für Feuerwehrfahrzeuge und Fahrzeuge der Bediensteten vorgesehen. Die genaue Lage ist aufgrund der Gebäudepositionierung und Außenraumgestaltung noch nicht klar. Verpflichtungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Durchführung der geplanten Anbindungsmaßnahmen oder zu einer

finanziellen Beteiligung betsehen nicht. Die Planung und Durchführung zur Anbindung des Planbereiches an die „Dillenburger Straße" sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen.

7.2 Innere Erschließung

Es bedarf keines inneren Erschließungssystems, da es sich einerseits um eine verhältnismäßig geringe Grundstücksgröße handelt und andererseits die zukünftig Belegung der Fläche nur durch einen Nutzer erfolgt.

8.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und dem Wasserverband statt.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Der in der „Dillenburgerstraße" befindliche Mischwasserkanal endet in Höhe der Einmündung „Südhang". Im Rahmen der Baumaßnahme ist ein entsprechender Anschluß über die im Westen des Plangebietes verbleibende Parkplatzfläche zum Kanal in der „Dillenburgerstraße" herzustellen, um das Schmutzwasser ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage in Herdorf und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal.

9.2 Niederschlagswasser

Es ist beabsichtigt, das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser der auf der anderen Straßenseite der „Dillenburgerstraße" verlaufenden „Heller" zuzuführen. In diesem Zusammenhang soll auch der bestehende Graben nördlich der „Dillenburger Straße", der bisher an den Mischkanal angeschlossen ist, über die Heller entwässert werden.
Durch diese Maßnahmen werden die Anforderungen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG NRW erfüllt.

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planänderungsbereiches ist durch die RWE Net AG sichergestellt; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.

Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Net AG statt.

11.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planänderungsbereiches ist durch die RWE Gas AG sichergestellt, entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Gas AG statt.

12.0 Telekommunikation

Im Bereich der „Dillenburgerstraße" befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom, insofern ist ein Anschluß des Änderungsbereiches an das Netz möglich.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der Telekom statt.

13.0 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der maximal zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff richtet sich nach dem beabsichtigten Planungsrecht, dieses wird unverändert gegenüber dem nach altem Planungsrecht zu erwartenden und nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Eingriff in die Änderung übernommen. Die Nutzungsart "Fläche für den Gemeinbedarf" wird lediglich um die Zweckbestimmung "Feuerwehr" ergänzt. Auch abgesehen vom bestehenden und beabsichtigeten Planungsrecht wird die gesamte Planungsfläche derzeit als Parkplatz für den Sportplatz Würgendorf genutzt. Ein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt durch die Neuplanung somit auch vor dem Hintergrund der derzeit realen Nutzung nicht.

Nach §62 LGNW geschützte Biotope

Nach § 61 LG NRW geschützte Biotope liegen nach Erkenntnissen der Verwaltung im Plangebiet nicht vor.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das o.g. Bauleitplanverfahren fällt gemäß § 3 Abs. 1 UVPG nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

FFH- und Vogelschutz

Eine FFH- und Vogelschutzgebietsausweisung liegt für diesen Bereich nicht vor. Auch Belange des Umgebungsschutzes sind nicht betroffen, da entsprechende geschützte Flächen in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet liegen.

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Altlasten kommen nach dem Altlastenkatster des Kreises Siegen – Wittgenstein und nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Burbach im Planänderungsbereich nicht vor.

14.2 Kampfmittel

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Burbach und den Aufzeichnungen der Bezirksregierung Arnsberg ist mit Kampfmitteln in diesem Bereich nicht zu rechnen. Das Vorkommen von Kampfmitteln ist jedoch nie auszuschließen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

14.3 Bergbau

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder, d.h. Bergbau ist in diesem Bereich nicht umgegangen; mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Der Planänderungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burbach; da sich auch bei der zukünftigen Nutzung des Grundstückes die Eigentumsverhältnisse nicht ändern werden, bedarf es –außer einer entspechender Grundstücksteilung- keiner bodenordnerischen Maßnahmen.

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

Flächennutzungsplan (FNP)
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach vom 18.12.2003.