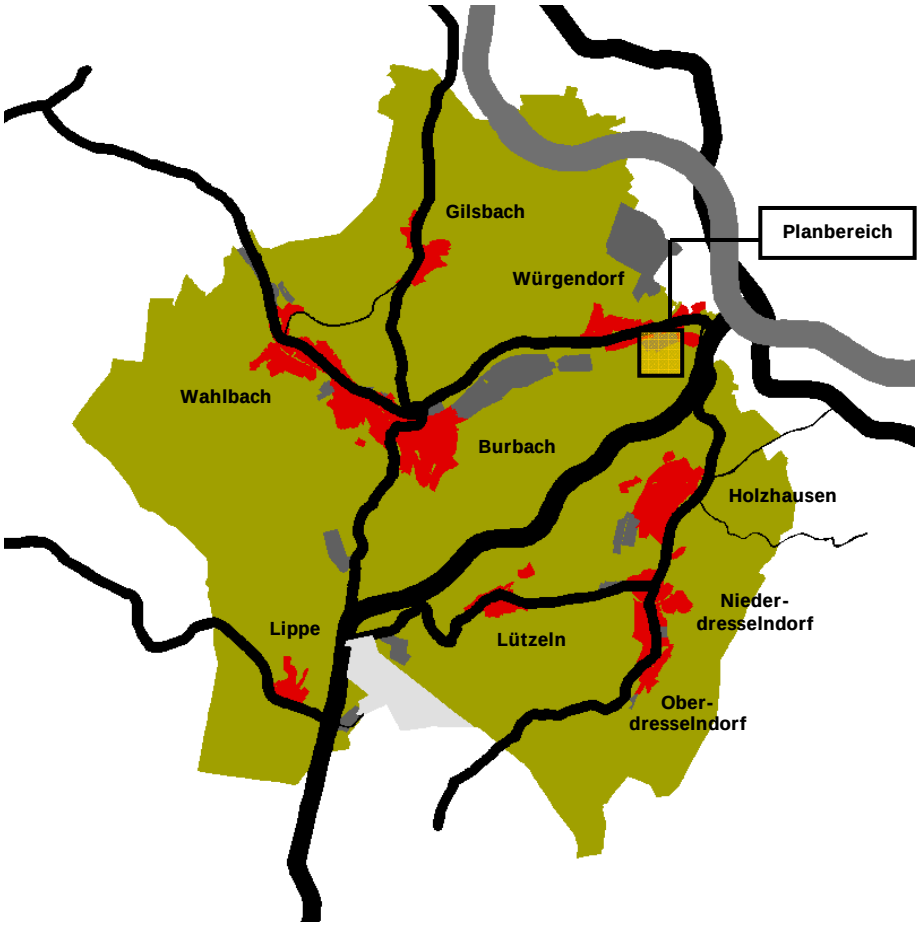


Begründung

Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Struth“, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Planschmiede
Architektur / Städtebau und Vermessung
Architekten und Ingenieure J. und A. Schmidt

Lärchenweg 2 53819 Neunkirchen-Seelscheid
Tel. 0 22 47 - 92 10 80 Fax. 0 22 47 - 92 10 81

Projektbetreuung

Auftraggeber

Gemeinde Burbach
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Christian Feigs

Projektbearbeitung

Auftragnehmer

Planschmiede
Architektur / Städtebau und Vermessung
Lärchenweg 2
53819 Neunkirchen – Seelscheid
Ansprechpartner:
Dipl. Ing. Josef Schmidt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung 4
2.0 Bauleitplanverfahren 6
3.0 Lage und Größe des Plangebietes 7
3.1 Lage und Abgrenzung 7
3.2 Größe und Gliederung 8
3.3 Lageplanübersicht 8
4.0 Baubestand 10
5.0 Plangrundlagen 10
5.1 Bestand 10
5.2 Planung 11
5.3 Plangrundlagenübersicht 12
6.0 Planinhalte 14
6.1 Art der baulichen Nutzung 14
6.2 Maß der baulichen Nutzung 33
6.3 Bauweise 34
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 35
6.5 Örtliche Bauvorschriften 35
7.0 Verkehrserschließung 36
7.1 Äußere Erschließung 36
7.2 Innere Erschließung 48
7.3 Erschließungsplanübersicht 50
8.0 Wasserversorgung 51
8.1 Trinkwasserversorgung 51
8.2 Löschwasserversorgung 51
9.0 Abwasserbeseitigung 52
9.1 Schmutzwasser 52
9.2 Niederschlagswasser 52
10.0 Stromversorgung 54
11.0 Gasversorgung 54
12.0 Telekommunikation 55
13.0 Natur und Landschaft 55
14.0 Bodenbewertung 56
14.1 Altlasten 56
14.2 Kampfmittel 56
14.3 Bergbau 56
15.0 Bodenordnung 56
16.0 Denkmalschutz 57
17.0 Quellenverzeichnis 58
17.1 Gesetzesgrundlagen 58
17.2 Plangrundlagen 59
17.3 Sonstige 60
18.0 Anlagen 61

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Im Rahmen der Beratungen und Beschlussfassungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach, der seit Juni 2006 gültig ist, wurde beschlossen, den bestehenden Industriepark Burbach-Würgendorf nicht mehr, wie im ursprünglichen Flächennutzungsplan dargestellt, unmittelbar gegenüber der Ortslage Würgendorf fortzuführen, sondern Fläche für die Landwirtschaft auszuweisen. Die gewerbliche Baufläche wurde u.a. aus naturschutz-, immissionsschutz- und eigentumsrechtlichen Gründen zugunsten einer geplanten interkommunalen Gewerbefläche Burbach-Neunkirchen im Bereich „Lipper Höhe“ zwischen B54 und L911 (Bebauungsplan Nr. 48 „Rübgarten II“) aufgegeben. Aus diesen Beschlüssen auf der Flächennutzungsplanebene resultiert in logischer Konsequenz die Aufhebung des noch bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 B, Blatt 3 „Industriepark“, der die seinerzeit geplante Fortführung des Industrieparks in dem unbebauten Bereich unmittelbar gegenüber der Ortslage Würgendorf und den sich östlich bereits teilweise bebauten Bereich von der Firma Uniweld bis zur Sangstraße planungsrechtlich fixiert.
Da für den letztgenannten baulich genutzten Abschnitt eine planungsrechtliche Absicherung nach wie vor beabsichtigt ist, der bestehende Bebauungsplan Nr. 5 B, Blatt 3 „Industriepark“ in diesem Bereich aber weder den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen entspricht noch einer städtebaulich geordneten Situation gerecht wird, ist es geboten, insbesondere hinsichtlich einer zufrieden stellenden Regelung der erschließungstechnischen und eigentumsrechtlichen Anforderungen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Zusammenhang dieses planungsrechtlichen Neuordnungsverfahrens sollen auch die bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fixierten Erweiterungsflächen für eine Mischnutzung im südöstlichen Planbereich und eine gewerbliche Nutzung im südwestlichen Bereich Berücksichtigung finden. Das geplante Mischgebiet dient einer Mischnutzung von Wohnen und ortsansässigen kleingliedrigen Handwerksbetrieben wie dies z.B. bereits in Ortskernbereichen aller Ortsteile anzutreffen ist. Durch die Änderung der im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 5 B, Blatt 3 „Industriepark“ im nordöstlichen Bereich bis an die Wohnbebauung heranreichende Gewerbegebietsausweisung in Mischgebiet entsteht hinsichtlich der immssionschutzrechtlichen Belange eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht für die Wohnbebauung an der Sangstraße. Aber auch grundsätzlich stellt das nunmehr planungsrechtlich fixierte Mischgebiet sowohl immissionschutzrechtlich als auch verkehrstechnisch einen

städtbaulich sinnvollen Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung im Osten und teilweise bereits bestehendem Gewerbegebiet im Westen dar.
Auch werden erstmals für den gewerblichen Planungsbereich mittels einer sogenannten Lärmkontingentierung maximale Schallimmssionsgrenzen festgesetzt, die seitens bestehender und möglicher neuer Gewerbebetriebe nicht überschritten werden dürfen. Diese gesetzlichen planungsrechtlichen Vorgaben bestanden für das bisher ausgewiesene Gewerbegebiet nicht und stellen insofern für die bestehende Wohnbebauung eine deutliche Verbesserung des Immssionschutzes dar (weitere Ausführungen siehe Punkt 6.1 „Art der baulichen Nutzung“).

Ferner wurde das innere Erschließungssystem im Plangebiet so konzipiert, dass eine konsequente Trennung des zu erwartenden Ziel- und Quelverkehrs aus dem Gewerbegebiet und des zu erwartenden Ziel- und Quelverkehr aus dem Mischgebiet erzielt wird, um die bestehende Wohnqualität des im Osten angrenzenden Wohngebietes „Wasserscheide“ insbesondere nicht durch LKW-Verkehr aus dem Gewerbegebiet zu beeinträchtigen (weitere Ausführungen siehe Punkt 7.2 „Innere Erschließung“). Die getroffene Wahl der äußeren Anbindung des gesamten Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz über den Straßenabschnitt Sangstraße zwischen L531 und Bahntrasse Haiger/Betzdorf erfolgt aufgrund umfangreicher gutachterlicher Untersuchungen insbesondere unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Lärmimmissionsbeeinträchtigung der gesamten angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sowie unter Berücksictigung von technischen und wirtschaftlichen Aspekten. (weitere Ausführungen siehe Punkt 7.1 „Äußere Erschließung“)

Auch wenn das Thema Ortsumgehung Würgendorf in absehbarer Zeit seitens des Landes Nordrhein – Westfalen nicht mehr aufgegriffen wird (Beschluss des Integrierten Gesamtverkehrsplanes 2006) und somit eine Realisierung insbesondere aufgrund fehlender Landesfördermittel in weite Ferne rückt und auch eine mögliche Trassenführung innerhalb des Plangebeites aus technischen und wirtschaftlichen Gründen im Plangebiet keine Berücksichtigung findet (eine Trasse würde aufgrund des Knotenpunktes Sangstraße/L 730 ohnehin südlich des Plangebietes verlaufen), so wurde dennoch durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebietes gemeindeeigene Fläche für eine mögliche Anbindung des Plangebietes an eine evtuelle Ortsumgehung gesichert. Bei Vorliegen einer konkreten Straßenplanung kann diese Fläche kurzfristig planungsrechtlich geändert werden, da auch die Eigentumsfrage bereits geklärt ist.

2.0 Bauleitplanverfahren

Die in der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“ beabsichtigte Festsetzung von Gewerbe- und Mischbaufläche sowie die Aufhebung der o.g. Gewerbefläche sind in der 2006 verabschiedeten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt worden. Es bedarf daher keiner gesonderten Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“ und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 B, Blatt 3 „Industriepark“ werden aufgrund der inhaltlichen und rechtlichen Abhängigkeit parallel durchgeführt.

Mit den o.g. aktuell beschlossenen und im Flächennutzungsplan fixierten städtebaulichen Zielsetzungen und der geplanten Durchführung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 5 B, Blatt 3 „Industriepark“ sowie der parallel eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der der Struth“ werden die seinerzeit in der Sitzung des Rates am 28.04.1992 gefassten Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 34 A, 34 B, 34 C „ Gewenn – Wasserscheide“ (Fortführung der Carl – Benz Straße als Ortsumgehung) obsolet. Formaljuristisch bedarf es keiner gesonderten Beschlussfassung zur Aufhebung der Einleitungsbeschlüsse, da die Verfahren bis auf den gefassten Einleitungsbeschluss nicht fortgeführt wurden und sich somit keine rechtlichen Konsequenzen ergeben.

Verfahrens-stand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1*(1)	18.09.2007	09.06.2010	____	____
X	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(2)	18.09.2007	09.06.2010	21.06.2010 bis 20.07.2010	28.09.2010
X	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(2)	18.09.2007	09.06.2010	11.06.2010 bis 20.07.2010	28.09.2010
X	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)	28.09.2010	20.10.2010	02.11.2010 bis 03.12.2010	08.03.2011
X	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)	28.09.2010	20.10.2010	18.10.2010 bis 03.12.2010	08.03.2011
X	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(4)	08.03.2011	23.03.2011	____	____
____	Genehmigung*(5)	____	____	____	____

Hinweise:

*(1) Beschluss in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beim qualifizierten Verfahren oder in Verbindung mit § 13 BauGB beim vereinfachten Verfahren.

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

*(3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet beim qualifizierten Verfahren nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch die Auslegung von Umweltbericht und verfahrensbezogenen Stellungnahmen.

*(4) Die Begründung (sowie der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beim qualifizierten Verfahren) werden in gleicher Sitzung beschlossen.

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

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

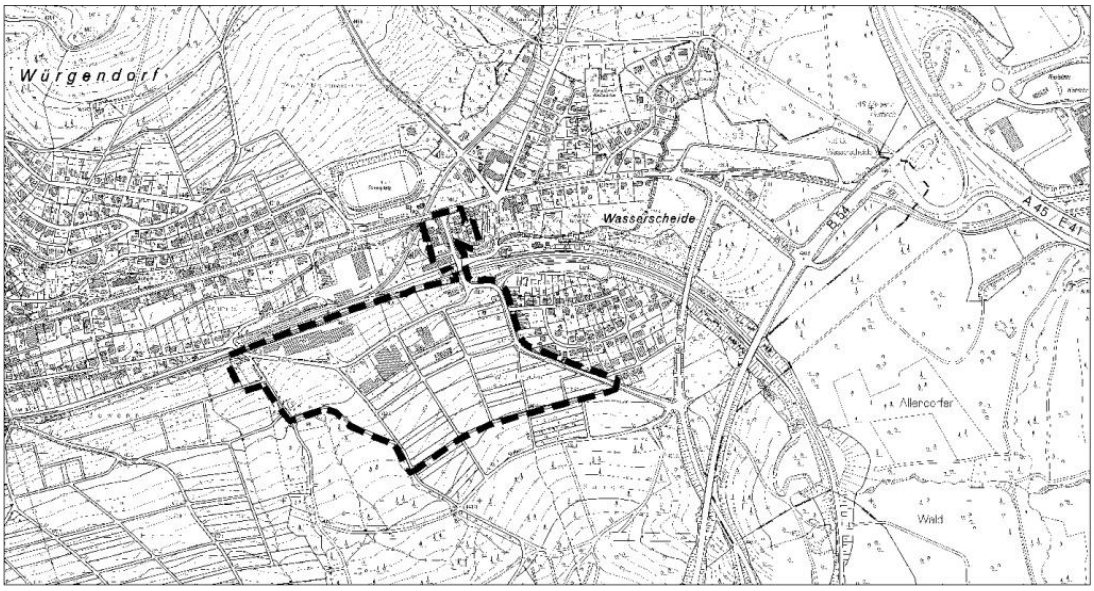
Der Planungsraum befindet sich in der Gemarkung Würgendorf der Gemeinde Burbach in der Flur 4 und Flur 6, südöstlich der bebauten Ortslage von Würgendorf und westlich des Baugebietes „Würgendorf –Wasserscheide“.

Das Plangebiet wird mit Ausnahme eines kleinen nördlichen Teilbereiches, der zwischen „Dillenburgerstraße (L 531) und der Bahntrasse Haiger/Betzdorf liegt, im Norden durch die besagte Bahntrasse Haiger/Betzdorf, im Osten durch die „Sangstraße“ bzw. durch die Wohnbebauung des Baugebietes „Wasserscheide“ und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche und Grünland begrenzt. Der besagte kleine nördliche Teilbereich zwischen Landesstraße und Bahntrasse wird im Hinblick auf notwendige immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, die sich aus der äußeren Erschließung des Plangebietes ergeben mit in das Planverfahren einbezogen. Grundlage für die Gebietsabgrenzung ist der letzte rechtlich erforderliche Beschluss bzw. die letzte veröffentlichte Abgrenzung in der amtlichen Bekanntmachung.

3.2 Größe und Gliederung

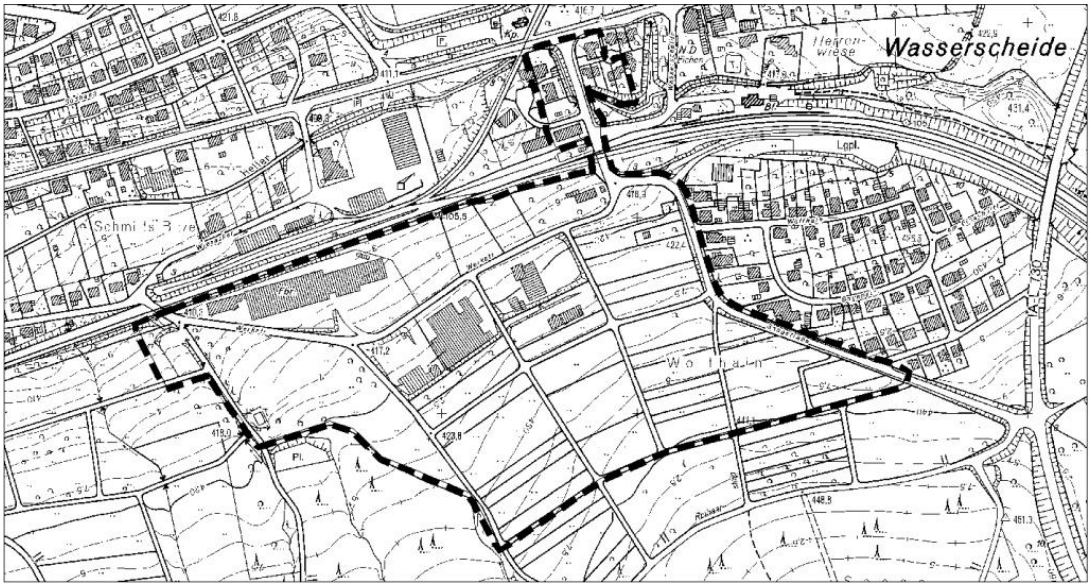
Flächenutzung	Teilfläche in m²	Gesamtfläche in m²
Bauflächen Wohngebiet (gesamt)		5.039,50
überbaubare Grundstücksfläche	3.487,06	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.552,44	
Bauflächen Mischgebiet (gesamt)		28.502,61
überbaubare Grundstücksfläche	24.587,82	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.914,79	
Bauflächen Gewerbegebiet (gesamt)		85.545,14
überbaubare Grundstücksfläche	79.324,60	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	6.220,54	
Verkehrsflächen (öffentlich)		18.913,36
Bahnflächen		361,46
Versorgungsflächen (Strom, Abwasser)		2.833,23
Grünflächen (öffentlich)		2.619,24
Ausgleichsflächen A1 + A2 (öffentlich)		4.607,11
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)		4.387,03
Wasserfläche		1.561,20
Gesamtfläche Plangebiet	**(= 15,44 ha)**	**154.369,88**

3.3 Lageplanübersicht



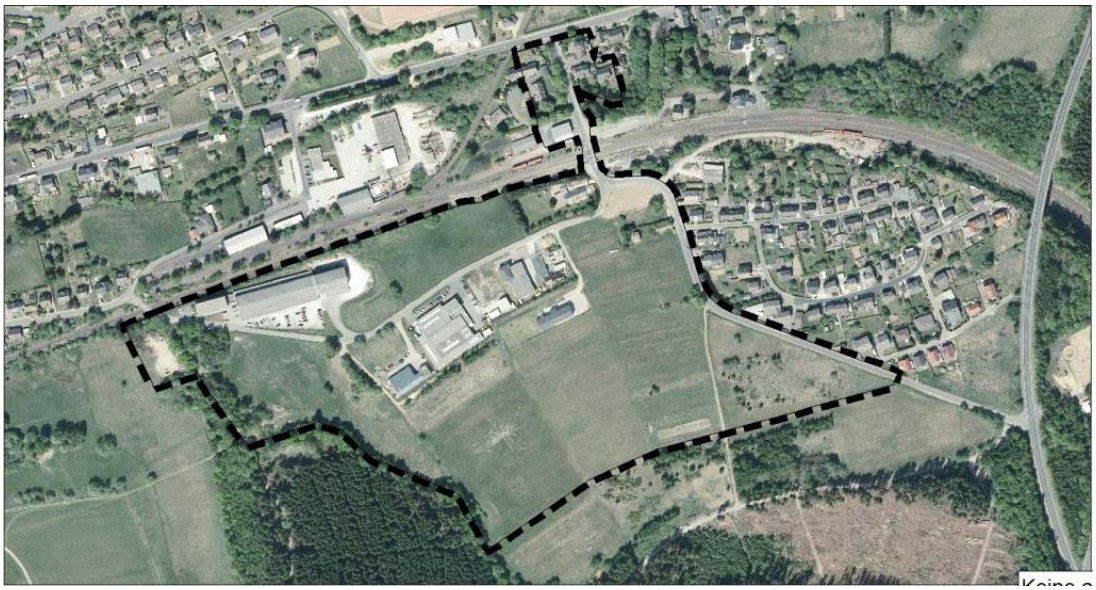
Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte

– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte

– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Detaillageplan – Auszug Luftbild 2007

– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen

4.0 Baubestand

In der nördlichen Teilfläche des Plangebietes befinden sich aufgrund des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“, der für diese Fläche bereits Gewerbegebiet festsetzt, zum größten Teil Gewerbeansiedlungen; neben vorhandenen Bürogebäuden und KFZ-Reparaturwerkstätten werden dort u.a. Maschinen, Beschläge sowie Techniken für Seil- und Hebeanlagen entwickelt. Die Firmen werden derzeit über die bestehende Werkstraße erschlossen. Der östliche und südliche Planbereich wird derzeit als Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft genutzt.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Der Planbereich ist aufgrund der relativ geringen Flächengröße 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“ ausgewiesen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist im derzeit gültigen und genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits als „gemischte Baufläche“ gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB und der westliche Teilbereich des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ gemäß §5 Abs.2 Ziffer 1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der nördliche Planbereich liegt im Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ vom 04.07.1974 gemäß § 30 BauGB und ist als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO festgesetzt.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Eine Anpassung der Planung in diesem Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe und genehmigten Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach nicht erforderlich.

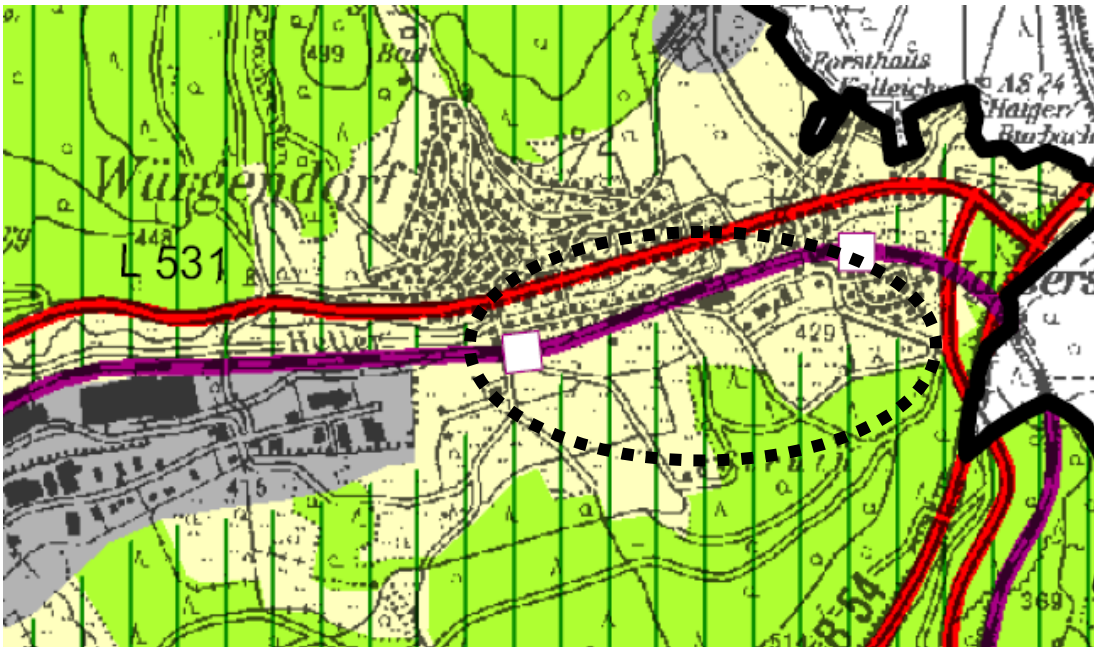
Vorbereitende Bauleitplanung

Da der östliche Teilbereich des Plangebietes im derzeit gültigen und genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006 bereits als „gemischte Baufläche“ gemäß §5 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB und der westliche Teilbereich des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ gemäß §5 Abs.2 Ziffer 1 BauGB dargestellt ist und diese städtebauliche Zielsetzung mit diesem Planverfahren konsequent in verbindliches Planungsrecht umgestzt werden, bedarf es keiner Flächennutzungsplanänderung.

Verbindliche Bauleitplanung

Da der bisher rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ weder den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen entspricht noch einer städtebaulich geordneten Situation gerecht wird, bedarf es der Aufhebung dieses Bebauungsplanes mit paralleler Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“. Im Zusammenhang mit diesem Verfahren wird das bisher planungsrechtlich abgesicherte Gebiet um weitere Misch- und Gewerbefläche nach Süden hin erweitert.

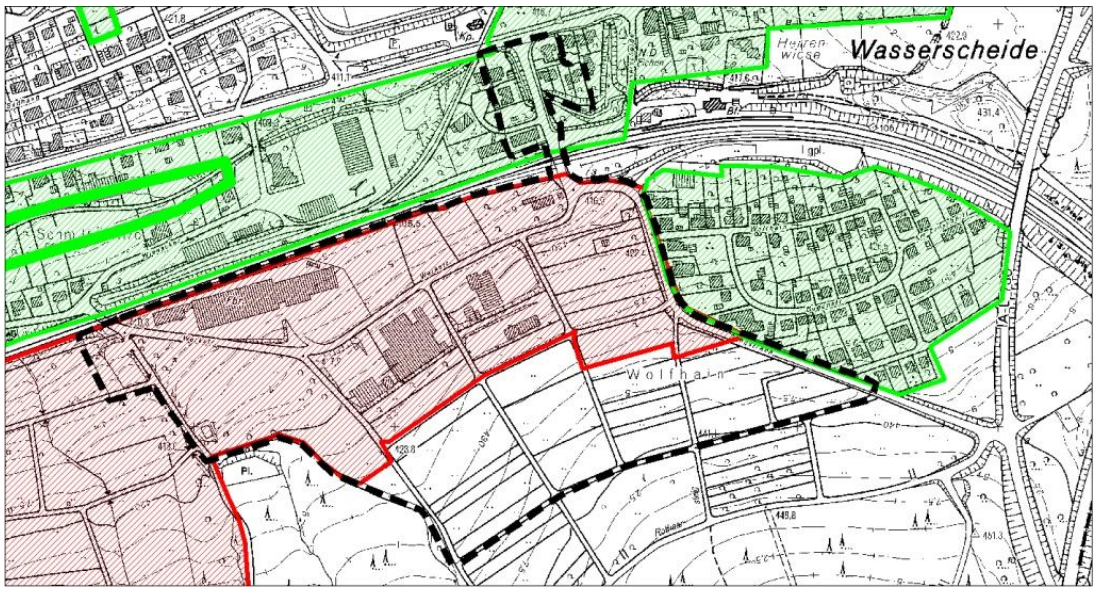
5.3 Plangrundlagenübersicht



Auszug Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein u. Olpe) vom 12.03.2008
▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich



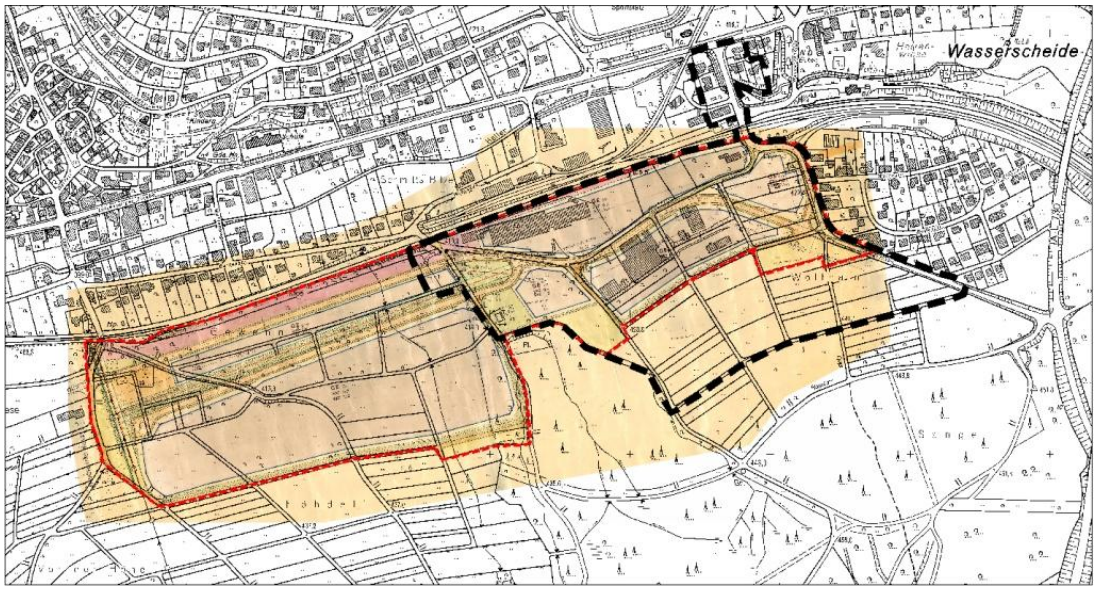
Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006
– – – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“

Abgrenzung des Satzungsgebietes gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB vom 16.10.1980

Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark „“ vom 04.07.1974.



– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“

– – – Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ vom 04.07.1974.

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Hinweise zum Planungs- und Immissionsrecht

Da sowohl die Wahl der geplanten Gebietsausweisungen bzw. die Wahl der unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet als auch das in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung zu erwartende Verkehrsaufkommen einen nicht unerheblichen Einfluss insbesondere auf die immissionsschutzrechtlichen Belange der bestehenden angrenzende Bebauung haben kann, wurde bereits sehr frühzeitig eine umfangreiche gutachterliche Begleitung des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf die Gebietsausweisungen und die Erschließungsfragen angestrebt - mit dem Ergebnis der nachfolgenden Gutachten. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf Punkt 7.1 der Begründung „Äußere Erschließung“ verwiesen.

- Verkehrsuntersuchung über die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Sangstraße/Dillenburgerstraße (L 531) in der Gemeinde Burbach (Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Struth) des Ingenieurbüros „Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Thieme, Sedanstraße 48, 30161 Hannover vom 18.08.2008,
- Voruntersuchung zum schalltechnischen Gutachten zur Findung der äußeren Erschließungsanbindung des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 14.05.2008 (Endfassung Voruntersuchung vom 03.11.2009 (Nr. 08413VV),
- Schalltechnisches Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 02.10.2009 (Nr. 08413),
- 1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung (aufgrund von Detailuntersuchungen zu zwei Gewerbebetrieben) des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 03.11.2009 (Nr. 08413/1).
- 2. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung (aufgrund der Optimierung der inneren Verkehrsführung)

des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 03.11.2009 (Nr. 08413/2).

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit diesem Bebauungsplan unter Berücksichtigung und sorgfältiger Abwägung aller Belange eine Kompromisslösung zu finden, die sowohl den bestehenden Firmen weiterhin einen planungsrechtlichen Bestandschutz und eine entsprechende Entwicklung garantiert sowie dringend benötigte Gewerbefläche insbesondere für Handwerksbetriebe schafft, die auf eine gewisse Ortsnähe angewiesen sind, als auch die in besonderem Maße zu schützenden Belange der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt bzw. die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das größtmöglichste Mindestmaß reduziert.
Auch wenn durch die Schaffung neuer Baufläche (II. Bauabschnitt) gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“) auf der einen Seite zwangsläufig mit einer zusätzlichen Belastung der angrenzenden Bebauung zu rechnen ist, so sollte auch auf der anderen Seite darauf hingewiesen werden, dass durch die Überplanung des gesamten Bereiches, d.h. auch des bestehenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 1974, der parallel aufgehoben wird, erstmalig aufgrund der inzwischen verschärften Immissionsschutzrechte eine für die betroffene angrenzende Bebauung deutlich höhere Rechtssicherheit im Hinblick auf den Immissionsschutz im Planverfahren durch entsprechende Maßnahmen verankert wird, der bei weiterer Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ nicht bestanden hätte.

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Im Zusammenhang mit den gutachterlichen Betrachtungen hinsichtlich möglicher immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen der neuen Gebietsausweisungen im Bebauungsplan auf die Wohnbebauung östlich der Sangstraße wurde im Rahmen des zulässigen gemeindlichen Abwägungsspielraumes darauf verzichtet, diesen Bereich zwecks Festsetzung von passivem Schallschutz mit in den Geltungsbereich aufzunehmen, da zum einen bereits gegenüber den vergleichsweise geringeren Auswirkungen der Neuplanung eine wesentliche Vorbelastung durch die vorhandenen klassifizierten Straßen im Norden (L 531) und im Osten (L 730, B 54 und A45) besteht und zum anderen aber auch der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV für diesen Bereich nicht überschritten wird, was sonst entsprechende

Maßnahmen im Planverfahren erfordert hätte. Im Übrigen trägt auch die Anordnung der inneren Erschließung für das Gewerbegebiet und für das Mischgebiet dazu bei, dass die bestehende Bebauung an der Sangstraße nicht aufgrund dieser Bauleitplanung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen belastet wird (mit Ausnahme unmittelbar gegenüberliegender Grundstücke, die erstmals bebaut werden können). Gleichwohl führen die immissionsschutzwürdigen Belange und die einzuhaltenden Grenzwerte der angrenzenden Bebauung zur oben dargestellten Kontingentierung bzw. Festlegung der Emissionsgrenzwerten im Gewerbegebiet.

Immissionsvorbelastung

Im Übrigen sollte nicht unerwähnt bleiben, dass bereits vor dieser Planung eine erhebliche Immissionsvorbelastung des gesamten Gebietes einschließlich der angrenzenden Bebauung durch die Landesstraßen L 531 im Norden und L 730 im Osten, sowie der Bundesstraße B 54 und der Bundesautobahn A 45 im Osten vorliegt, die im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen mitberücksichtigt werden mussten. Die zu erwartende Mehrbelastung durch die geplante Gebietserweiterung (Bauabschnitt II) nimmt nachweislich einen eher untergeordneten Anteil ein, d.h. die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz resultieren im Wesentlichen bereits aus der bestehenden Vorbelastung durch die klassifizierten Straßen. Insofern trägt das Bauleitplanverfahren bereits im Hinblick auf die bestehende Situation schon zu einer deutlich rechtlichen und substantiellen Verbesserung der bestehenden Bebauung bei.

Schallschutzmaßnahmen

Es bestehen insbesondere folgende Möglichkeiten und rechtliche Vorgaben, auf die sich durch die Planung möglicherweise abzeichnende Schallschutzkonflikte im Rahmen der Bauleit- und Tiefbauplanung und Ausführung steuernd einzuwirken:

a) Wahl und Lage der Anbindung des Baugebietes an die äußere Erschließung
b) Wahl und Lage der inneren Erschließung
c) Wahl und Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet
d) Aktiver Schallschutzmaßnahmen
e) Passive Schallschutzmaßnahmen

Während bezüglich der Punkte a) und b) insbesondere auf Punkt 7.1 und 7.2 der Begründung „Äußere Erschließung“ und „Innere Erschließung“ verwiesen wird, werden im Folgenden die Punkte c) bis e) vor dem Hintergrund der rechtlichen Vorgaben konkretisiert. Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen unterliegt die Abwägung im Planverfahren u.a. insbesondere folgenden Grenzwerten und Regelwerken:

1.) Orientierungswerte nach DIN 18005

Diese Norm gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Im Gegensatz zu den nachfolgenden Grenzwerten handelt es sich um Orientierungswerte, bei denen ein Abwägungsspielraum der Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit besteht, der nachfolgend entsprechend begründet wird.

2.) Immissionsgrenzwerte nach 16. BIMSCHV

Die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung ist im Zusammenhang mit der Auswirkung von Emissionen beim Neubau oder bei der Änderung von Straßen (Funktionsänderung nicht Sanierung) auf die unmittelbar angrenzende betroffene Bebauung anzuwenden. Werden die Immissionsgrenzwerte überschritten müssen entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Auch wenn sich eine Anwendung der Verordnung im vorliegenden Fall nicht direkt ableitet, da die Planung keine Änderung der Sangstraße vorsieht (allenfalls eine Sanierung), sondern eine Neuplanung von zuführenden Straßen, wird diese dennoch insbesondere im Hinblick auf die am stärksten durch die Planung betroffene Bebauung an der Sangstraße und die zu erhaltenden Lebensbedingungen herangezogen. Diese Verfahrensweise empfiehlt sich auch deutlich vor dem Hintergrund aktueller Rechtssprechungen. Die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen und Pflichten des Plangebers (Gemeinde Burbach) werden nachfolgend erläutert.

3.) Sanierungsgrenzwerte nach VLärmSchR

Bei der Überschreitung der so genannten Sanierungsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzrichtlinie besteht zwar einerseits Bestandsschutz für bestehende Wohnbebauung allerdings darf bei einer Überplanung des Gebietes im Bereich dieser Grenzwertüberschreitung kein Planungsrecht geschaffen werden, was die Errichtung weiterer Wohngebäude zulässt. Dieser Fall trifft

lediglich im Bereich der Einmündung Sangstraße/Dillenburgerstraße zu, wo die „überbaubaren Flächen“ daher nicht über die diesen Straßen zugewandten Fassaden hinausgehen. Anzumerken ist, dass diese Einschränkung bereits aus der vor der Planung bestehenden sehr hohen Grundbelastung von angrenzenden Landes- und Bundesstraßen resultiert.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Den oben beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen bzw. den Kontingentierungen wurde gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang eingeräumt, da für einen nur annähernd wirksamen aktiven Schallschutz sowohl für Innen- als auch Außenwohnbereiche u.a. weit über 4 m Anlagenhöhen (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) erforderlich wären. Es bedarf voraussichtlich schon einer 4 m Anlagenhöhe zur wirksamen immissionsschutzrechtlichen Abschirmung des ersten Vollgeschosses einer Bebauung. Da sowohl die angrenzende vorhandene Wohnbebauung bereits teilweise über zwei Wohnvollgeschosse verfügt und auch für den Planbereich im „Allgemeinen Wohngebiet“ und im „Mischgebiet“ vor dem Hintergrund einer sinnvollen städtebaulichen Integration neuer Baukörper in das städtebauliche Umfeld und vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Zweigeschossigkeit festgesetzt wird, wäre mit Anlagenhöhen zu rechnen, die sowohl städtebaulich insbesondere aufgrund der Höhe als auch wirtschaftlich aufgrund des Flächenverbrauchs nicht mehr vertretbar wären.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die für das Plangebiet vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden unter den jeweiligen nachfolgenden Baugebieten konkret beschrieben.

Fazit

Zusammenfassend betrachtet ist bei der Wahl der geplanten Nutzungsarten versucht worden, einen Kompromiss zwischen zusätzlicher benötigter Baufläche zur Unterbringung von nicht störendem Gewerbe, das u.a. auf eine gewisse Ortsnähe angewiesen ist, dem Bestandschutz und den Expansionsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe und den zu schützenden Belangen der angrenzenden

Beabauung zu schaffen. Da sich aus der planungsrechtlichen Situation vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sowohl für die bestehenden Betriebe als auch für die angrenzende Bebauung Bestandsrechte ableiten, die im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung berücksichtigt werden mussten, wird in der nachfolgenden Detailbetrachtung von Bestand und Planung auch das Planungsrecht für die einzelnen Bereiche dargestellt.

Detailbetrachtung

Planungsrechtliche und immissionsrechtliche Bewertung des Bestandes

Für die an das zukünftige Plangebiet im Norden, Nordwesten und Osten angrenzende bestehende Bebauung und Nutzung (einschließlich der zwischen L 531 und Bahntrasse bestehenden Bebauung an der Sangstraße, die aufgrund der passiven Schallschutzmaßnahmen (s.u.) in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurde) bildet die Innenbereichssatzung gemäß § 34 BauGB vom 16.10.1980 die Rechtsgrundlage. Da hier im Gegensatz zu Bebauungsplänen keine dezidierte Gebietsausweisung vorliegt, ist eine Einschätzung nach der vorliegenden Bestandsnutzung und nach dem Planungswillen der Gemeinde Burbach, der durch den im Jahre 2006 verabschiedeten Flächennutzungsplan festgeschrieben wurde und für alle Bereiche noch Gültigkeit besitzt, notwendig.

Fläche A (Gartenstraße)

Dieser Abschnitt der Gartenstraße ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Darstellung basierte bisher auf der Tatsache, dass durch die bisher bestehende verkehrliche Verbindung von Gartenstraße und Werkstraße (Bahnübergang) mit ihrer vorhandenen ausschließlichen Gewerbenutzung eine Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung mitunter aufgrund der verkehrlichen Entwicklung unterstellt und beabsichtigt war. Sowohl die bisher vorhandene Entwicklung des baulichen Bestandes (weitgehend Wohnbebauung) in diesem Abschnitt der Gartenstraße als auch die Tatsache, dass im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die verkehrliche Verbindung aufgegeben wird (siehe Punkt 7.1 der Begründung „Äußere Erschließung“), stützen die Annahme und die gegenüber der

Flächennutzungsplandarstellung geänderte Entwicklungsabsicht der Gemeinde Burbach diesen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ zu bewerten. Diese Einschätzung wirkt sich auf die Wohnbebauung der Gartenstraße im Zusammenhang mit der immissionsschutzrechtlichen Gesamtbetrachtung der Planung positiver aus als die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Bauflächennutzung, da strengere Grenzwerte für diesen Bereich zu beachten sind. Eine Einstufung als „Reines Wohngebiet“ ist hingegen im Hinblick auf den Bestand und den erklärten Wille der Kommune, Wohnen und wohnverträgliches Arbeiten u.a. im Hinblick auf den Klimaschutz möglichst ortsnah zu verbinden und zu fördern, nach Einschätzung der Gemeinde Burbach rechtlich nicht zu vertreten und nicht beabsichtigt.

Fläche B (Dillenburgerstraße)

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als „gemischte Baufläche“ dargestellt und wird als „Mischgebiet“ eingestuft. Die Mischung der unterschiedlichen Nutzungen nach der Baunutzungsverordnung in diesem Gebiet entspricht sowohl dem Bestand als auch nach wie vor dem Planungswillen der Gemeinde Burbach, da sich der Bereich nicht nur in zentraler Lage vom Ortsteil Würgendorf der Gemeinde Burbach sondern insbesondere auch an der Ortsdurchfahrtsstraße (Dillenburger Straße - L 531) befindet.

Fläche C (Wiesacker - nördliche und südliche Straßenseite)

Dieser Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der vorhandene Bestand weist eine starke Durchmischung von reiner gewerblicher Nutzung im Süden (Garagen- und Werkstatthallen der Kran- und Autokranvermietung (siehe Fläche D)) sowie Nordwesten (Büro und Werkstattnutzung) und Wohnbebauung im Zentrum der Fläche auf. Die gewerblichen Nutzungen sind insbesondere regional und überregional tätig. Der vorhandene bauliche Bestand und die damit verbundenen bisher erteilten Genehmigungen der vorhandenen Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) sowie der städtebaulich beabsichtigte Planungswille der Gemeinde Burbach, der mitunter in der Ausweisung des Flächennutungsplanes dokumentiert wird, stützen sich auf die Einschätzung des Gebietes als „Mischgebiet“.

Fläche D (Wiesacker - östliche Straßenseite)

Der Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Er ist ausschließlich durch gewerbliche Nutzung geprägt (Kran- und Autokranvermietung: Garagen- und Werkstatthallen sowie Büro und Verwaltung). Der vorhandene Bestand und der im Flächennutzungsplan fixierte und weiterhin unveränderte Planungswille der Gemeinde Burbach, diesen Bestand und mögliche Expansionen zu sichern, läst eine Einschätzung als „Gewerbegebiet“ zu.

Fläche E (Sangstraße zwischen L 531 und Bahntrasse)

Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als „Wohnbaufläche“ dargestellt, da auch nach dem aktuellen Bestand das Wohnen trotz der zentralen Lage an bzw. zwischen der Dillenburger Straße (L 531) und der Bahntrasse, eine stärkere Nutzungsmischung vermuten bzw. unterstellen lassen könnte, maßgeblich überwiegt. Planungswille der Kommune ist es, diesen Zustand trotz der o.g. Randbedingungen insbesondere im Hinblick auf die zu schützenden Belange der Nutzer grundsätzlich als Wohngebiet weiterhin zu sichern, woraus sich auch gegenüber einer Mischgebietseinstufung erheblich restriktivere immissionsschutzrechtliche Konsequenzen bzw. Maßnahmen für diese Bauleitplanung ergeben (siehe unten „Passiver Schallschutz bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen“ und „Passiver Schallschutz bei bestehenden Gebäuden“). Der oben dargestellte Sachverhalt wie auch die Tatsache, dass es sich bei diesem Abschnitt Sangstraße bereits jetzt schon um eine Sammelstraße handelt, die ein gewisses Verkehrsaufkommen impliziert, was einer maßgeblich ruhigen Wohnbebauung zuwiderläuft, stützt die Gemeinde Burbach in ihrer Planungsabsicht und Einschätzung von einer Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ abzurücken, dessen Belange aufgrund der bereits bestehenden Lage und Vorprägung nicht nachhaltig und städtebaulich vertretbar begründet werden können.

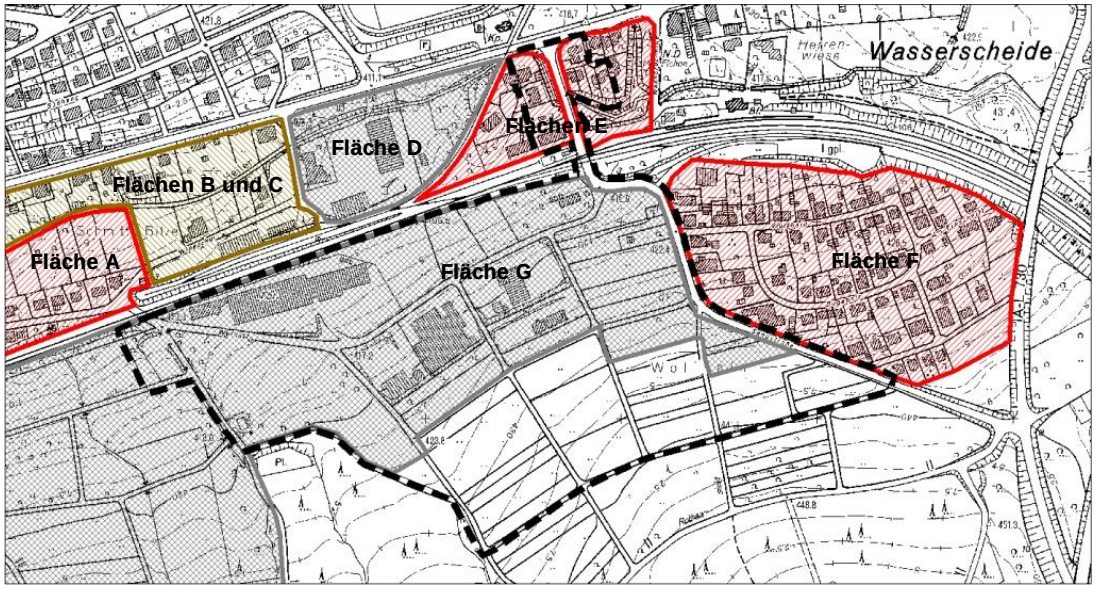
Fläche F (Wasserscheide)

Der Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Bereich ist im wesentlichen durch Wohnen geprägt; es befindet

sich aber ein mittelgroßer Hotelerie- und Gastronomiebetrieb unmittelbar an der Sangstraße, dessen wirtschaftliche Entwicklung aufgrund seiner Größe und Lage (unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A45 - Anschlussstelle Haiger/Burbach und Bundesstraße B54) sowie aufgrund der Nähe zum Burbach „Industriepark“ und Haigerer Industriegebiet „Kalteiche“ insbesondere auch auf regionalem und überregionalem Klientel basiert. Nicht nur im Hinblick auf die vorhandene Nutzung und die Bestandssicherung dieses Betriebes sondern auch weil es erklärter Wille der Gemeinde Burbach ist, Wohnen und wohnenverträgliches Arbeiten u.a. im Hinblick auf den Klimaschutz möglichst ortsnah zu verbinden und zu fördern, wird dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ angenommen. Diese Einschätzung wird insbesondere auch dadurch gestützt, dass im „Allgemeinen Wohngebiet“ im Gegensatz zum “Reinen Wohngebiet“ neben dem Wohnen die o.g. Nutzungen bereits weitgehend „allgemein“ zulässig sind.

Fläche G (Werkstraße)

Für die bestehende und geplante Bebauung des nördlichen Planbereiches bildet die bisherige Ausweisung als Gewerbegebiet für den gesamten Bereich im Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriegebiet“ vom 04.07.1974 die Rechtsgrundlage. Insbesondere für die westlichen Flächen, die weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, bestanden keine planungsrechtliche Emissionseinschränkungen. Ferner ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, was im Hinblick auf die Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Betriebe auch unveränderter Planungswille der Gemeinde Burbach ist.



Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“

Bereich, der gemäß BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft wird.

Bereich, der gemäß BauNVO als „Mischgebiet“ eingestuft wird.

Bereich, der gemäß BauNVO als „Gewerbegebiet“ eingestuft wird bzw. für den bisher „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist.

Planungsrechtliche und immissionsrechtliche Bewertung der Neuplanung

Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsarten

Die Ausweisung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO folgt der planungsrechtlichen Bewertung des Bestandes und der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan fixierten und unveränderten Planungsabsicht der Gemeinde Burbach. Eine dezidierte Begründung zur Wahl dieser Nutzungsart und zur rechtlichen Abgrenzung gegenüber anderen vermeintlich erscheinenden Gebietsausweisungen ist dem o.g. Punkt „Planungsrechtliche Bewertung des Bestandes“ - Fläche E (Sangstraße zwischen L 531 und Bahntrasse) zu entnehmen.

Die Einbeziehung dieses bereits bebauten Bereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begründet sich aus der Tatsache, dass sich aus den getroffenen Festsetzungen zur Ausweisung des „nutzungseingeschränkten Gewerbegebietes“

und des „Mischgebietes“ auch aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ inzwischen verschärften Gesetzeslage unmittelbare immissionsschutzrechtliche Konsequenzen für diesen Bereich ableiten, die in konkreten festzusetzenden Immissionsschutzmaßnahmen für die vorhandene und geplante Bebauung münden (s.u.).

Die Gliederung des Gebietes folgt den Vorgaben der Baunutzungsverordnung gemäß § 4 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete“, mit Ausnahme einzelner nach BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen, die für unzulässig erklärt werden (Tankstellen sowie ergänzend Vergnügungsstätten, für die an anderer Stelle im Gemeindegebiet planungsrechtliche Möglichkeiten bestehen), um auch innerhalb dieses Gebietes die ohnehin schon durch die o.g. Randbedingungen eingeschränkte Wohnqualität nicht durch derartige Nutzungen, die ein zusätzlich deutlich höheres Verkehrsaufkommen erwarten lassen, nachhaltig zu beeinträchtigen. Auf eine weitere Einschränkung der Nutzung wird verzichtet, da dies weder dem baulichen Bestand und der Einordnung in das städtebauliche Umfeld entspricht noch der Planungsabsicht der Gemeinde Burbach.

Schallschutz bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen im Wohngebiet

Zunächst wird auf die o.g. ausführlichen „Allgemeinen Hinweise zum Planungs- und Immissionsrecht“ verwiesen. Auch wenn sich das Immissionsverhalten für diesen Bereich bei der Realisierung des ersten Bauabschnittes nicht wesentlich ändern wird, da für diesen Abschnitt bereits sowohl Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“) als auch eine weitgehende Bebauung vorliegt und eine erhebliche Immissionsvorbelastung durch die bestehenden Landesstraßen, die Bundesstraße und die Bundesautobahn besteht, ist im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB hinreichend Sorge für eine geordnete und nachhaltige städtebaulichen Entwicklung insbesondere im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für geplante Bebauung zu tragen. Insbesondere vor dem Hintergrund des vorbeugenden Schallschutzes und der damit noch möglichen frühzeitigen Handlungsfähigkeit des Bauherrn werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 zumindest für alle Neu-, An- und Umbaumaßnahmen angewendet und somit entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Bauherren frühzeitig zu beachten sind. Für den so genannten Außenwohnbereich werden im Gegensatz zu Aufenthaltsräumen die

Immissionsgrenzwerte der 16. BIMSCHV angewandt, da ansonsten sowohl bei geplanten Nutzungen als auch bei bisher möglichen Nutzungen des Außenbereiches zu längeren Aufenthaltszwecken mit erheblichen Einschränkungen dieser Nutzung zu rechnen wäre bzw. dieser Bereich voraussichtlich sogar nicht mehr nutzbar wäre.
Immissionsrechtliche Konflikte im Außenwohnbereich sind der Gemeinde Burbach insbesondere im Hinblick auf die bereits starke Belastung (s.o.) bisher nicht bekannt.
Somit gilt ausschließlich für alle Neu-, An- und Umbaumaßnahmen, die in diesem gekennzeichneten Bereich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt werden:
Immissionsschutz im Wohnbereich: Für Wohnräume darf der Orientierungswert gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 am Tag von 60 dB(A) im Mischgebiet und von 55 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet und in der Nacht von 50 dB(A) im Mischgebiet und von 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfang zulässig (maximal 1 dB(A). Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte hat passiver Lärmschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen und es sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gemäß DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung, welche als Gegenstand dieser Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Die DIN 4109 wird gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Burbach bereit gehalten.

Immissionsschutz im Außenwohnbereich: Für Außenwohnbereiche darf der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV am Tag von 64 dB(A) im Mischgebiet und von 59 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes „tagsüber“ im Außenwohnbereich ist für den in den Bauflächen gekennzeichneten Bereich bei Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) – sofern es sich nicht eindeutig um einen Außenwohnbereich in bzw. an der (immssionspegelbestimmenden) straßenabgewandten Gebäudefassade handelt (der geometrische Mittelpunkt des Außenwohnbereiches darf maximal einen Abstand von 2m zur Hauswand aufweisen) – ein rechnerischer

Immissionsschutznachweis auf der Grundlage der Rechtsvorschrift RLS-90 „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Neben den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung zu beachten: L 531 westlich Sangstraße: Lm,E,T = 63 dB(A), L 531 östlich Sangstraße: Lm,E,T = 64 dB(A), Sangstraße: Lm,E,T = 59 dB(A).

Passiver Schallschutz bei bestehenden Gebäuden im Wohngebiet

Es wird zunächst auf die o.g. ausführlichen „Allgemeinen Hinweise zum Planungs- und Immissionsrecht“ verwiesen. Auch wenn sich das Immissionsverhalten für diesen Bereich bei der Realisierung des ersten Bauabschnittes nicht wesentlich ändern wird, da für diesen Abschnitt bereits sowohl Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“) als auch eine weitgehende Bebauung vorliegt und eine erhebliche Immissionsvorbelastung durch die bestehenden Landesstraßen, die Bundesstraße und die Bundesautobahn besteht, ist im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB hinreichend Sorge für eine geordnete und nachhaltige städtebaulichen Entwicklung u.a. im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere für die bestehende Bebauung zu tragen.

Auch wenn wie in den genannten „Allgemeinen Hinweise zum Planungs- und Immissionsrecht“ ausgeführt sich kein unmittelbarer Anwendungszwang und damit kein unmittelbarer Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für die am stärksten durch die Neuplanung betroffene Bebauung nach der 16. BIMSCHV ableitet, da es sich nicht um einen direkten Ausbau der Sangstraße in diesem Bereich handelt, der zu einer möglichen Immissionsbeeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner führt, sondern nur um den Ausbau und die Neuerstellung von Zuführungsstraßen, sieht die Gemeinde Burbach nicht nur aus Gründen einer möglichen besseren Rechtssicherheit sondern insbesondere aus den genannten städtebaulichen Gründen entsprechenden Handlungsbedarf für Schallschutzmaßnahmen. Bei Zugrundelegung der 16. BIMSCHV werden voraussichtlich die Immissionsgrenzwerte in den Aufenthaltsräumen überschritten, deren Fassaden im Bebauungsplan markiert sind. Der tatsächliche Anspruch und der Umfang entscheiden sich nach dem vorhandenen baulichen Bestand, der in fachlichen Einzelgutachten ermittelt werden muss.

Insofern gilt für diesen Bereich: Es besteht ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach für die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fassaden der vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehenden Gebäude. Der Anspruch dem Grunde nach richtet sich gemäß nachstehender Tabelle nach dem jeweiligen Bauabschnitt und besteht jeweils ab dem Tag, an dem der Rat der Gemeinde Burbach den Beschluss zur Auftragsvergabe zum (Aus-) Bau des entsprechenden Bauabschnitts gefasst hat. Der Bauabschnitt I umfasst die Planstraße A (Werkstraße), Planstraße C (ab Einmündung Werkstraße auf einer Länge von 75m) und Planstraße D. Der Bauabschnitt II umfasst die Planstraße B, Planstraße C (bis Wendeanlage) und die Planstraßen E und F.
Die Umsetzung der Maßnahme hat im Rahmen der jeweiligen Straßenbaumaßnahme durch den Straßenbaulastträger (Gemeinde Burbach - Tiefbau) zu erfolgen und muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung, d.h. ein Jahr nach Datum der Schlussabnahme des jeweiligen Bauabschnittes bzw. der jeweiligen Straße erfolgt sein. Die Abwicklung erfolgt durch eine (Information der Betroffenen, konkrete gutachterliche Ermittlung des Einzelbedarfs an Schallschutzmaßnahmen durch ein Fachbüro (Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungsöffnungen), Ausschreibung, Vergabe, Einbau) erfolgt nach der 24. BImSchV 1997 und der VLärmSchR 97.

Lärmpegelbereiche

Neben den zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) wird im Zusammenhang mit Neu-, An- und Umbaumaßnahmen auf die jeweils angegebenen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 hingewiesen. Die DIN 4109 wird gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Burbach bereit gehalten.

Mischgebiet

Nutzungsarten

Vor dem Hintergrund der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung (siehe Punkt 1.0 der Begründung „Anlass und Ziele der Planung“), die auch bereits durch die Darstellung als „gemischte Baufläche“ im derzeit gültigen Flächennutzungsplan fixiert ist, wird der östliche Bereich des Plangebietes als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO festgesetzt.
Durch diese Festsetzung wird eine klare planungs- und bauordnungsrechtliche Abstufung des gesamten Plangebietes insbesondere im Hinblick auf die immissionsschutzwürdigen Belange der im Norden und Osten bestehenden Wohnbebauung von „Nutzungseingeschränktem Gewerbegebiet“ im Westen über die „Mischgebietsausweisung“ im Osten zum bestehenden Wohngebiet erreicht. Aus gleichem Grund wurde auch die im bis dato gültigen Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ im Osten noch als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche als „Mischgebiet“ überplant, wodurch sich eine deutliche immissionsschutzrechtliche Verbesserung für die im Osten des Plangebietes bestehende Bebauung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht abzeichnet.
Ebenfalls aufgrund der bereits durch den bis dato bestehenden Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ vorbestimmten vergleichsweisen geringen Distanz zwischen Gewerbegebiet, Mischgebiet und bestehender Wohnbebauung und den sich hieraus entstehenden immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen werden Nutzungen, von denen ein besonders hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist ausgeschlossen bzw. nur eingeschränkt oder ausnahmsweise zugelassen ohne den Gebietscharakter maßgeblich zu verändern. Hierzu zählen insbesondere sonstiger Einzelhandel (sofern er nicht als zulässig erklärt ist), Speditionsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist städtebaulich auch deshalb notwendig, um aufgrund der genannten Zwangspunkte (Bestands- und Expansionssicherung der bestehenden Gewerbebetriebe und grundsätzliche Schaffung von Gewerbefläche für insbesondere Handwerksbetriebe in Ortsnähe auf der einen Seite und zu schützende Belange unmittelbar angrenzender bestehender Wohnbebauung auf der anderen Seite) die teilweise bereits vorhandene unterschiedliche Nutzung auf so engem Raum überhaupt noch sinnvoll miteinander verknüpfen zu können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bestehen entsprechende planungsrechtliche Möglichkeiten in anderen Baugebieten der

Gemeinde Burbach. Mit einer weiteren Einschränkung der Nutzungen besteht das nicht unerhebliche Risiko der Verletzung des Gebietscharakters. Die konsequente verkehrliche innere Erschließung des Mischgebietes über die Planstraße C erfolgt aus den gleichen städtebaulichen Gründen (siehe hierzu auch Punkt 7.2 der Begründung „Innere Erschließung").

Schallschutz bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen

Es wird die Ausführungen zum Schallschutz bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen im Wohngebiet verwiesen, wo auch die entsprechend geltenden Werte für das Mischgebiet aufgeführt werden.

Passiver Schallschutz bei bestehenden Gebäuden im Mischgebiet

Aufgrund von Ortsbegehungen ist nicht erkennbar gewesen, dass im betreffenden Gebiet Wohnbebauung bzw. Straßenraum zugewandte Außenwohnbereiche vorhanden waren für die eine Immissionsgrenzwertüberschreitung hätte angeführt werden können, insofern besteht auch kein Anspruch dem Grund nach auf Schallschutzmaßnahmen.

Lärmpegelbereiche

Es wird die Ausführungen zu den Lärmpegelbereichen im Wohngebiet verwiesen.

Lärmkontingentierung

Auf eine immissionsschutzrechtliche Kontingentierung der möglichen Emissionswerte im Mischgebiet für einzelne Bauflächen wie es im Gewerbegebiet vorgesehen ist wird aber städtebaulich bewusst verzichtet, da die zukünftige Verteilung der zulässigen unterschiedlichen Nutzungen im Mischgebiet und die damit verbundenen unterschiedlich verteilten Emissionsgrade (bei stärkerer Wohnnutzung: sehr geringer Emissionsgrad bei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiger gewerbliche Nutzung: entsprechend höherer Emissionsgrad) noch nicht feststehen bzw. eine möglichst große Flexibilität bei der unterschiedlichen Nutzungen im Mischgebiet gewährleistet bleiben soll. Gleichwohl ist für den gesamten Bereich des Mischgebietes ein entsprechendes für diese

Gebietsausweisung übliches pauschales Kontingent im Rahmen der gutachterlichen schallschutzrechtlichen Untersuchungen insbesondere im Hinblick auf die zu schützenden Belange des im Osten angrenzenden Wohngebietes berücksichtigt worden.

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

Nutzungsarten

Wie bereits oben erwähnt stützt sich die Ausweisung des westlichen Bereiches des Plangebietes als Gewerbegebiet auf die Festsetzungen im bis dato rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“, der die planungsrechtliche Grundlage für die bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und für bereits genehmigte aber noch nicht realisierte Erweiterungen bildete und auf die Ausweisung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der den unveränderten Planungsabsicht der Kommune für diesen Bereich fixiert.

Im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht, dass lediglich für den bis dato bestehenden östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes emissionsschutzrechtliche Einschränkungen vorsah, der durch dieses Bebauungsplanverfahren in deutlich emissionsärmeres Mischgebiet geändert wird, bestanden für den westlichen Teilbereich des Gewerbegebietes weder konkrete emissionsschutzrechtlichen Einschränkungen noch erfolgte eine über die in der damals gültigen Baunutzungsverordnung fixierten allgemeinen Nutzungszulässigkeiten weitergehende Untergliederung zugunsten des Nachbarschutzes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“ wird erstmalig mit Hilfe einer entsprechenden Lärmkontingentierung (nähere Ausführungen s.u.) und Ausweisung des Gewerbegebietes als „Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet“ gemäß §8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs.4 bis 6 BauNVO mit entsprechendem erstmaligen Ausschluss von ansonsten nach der Baunutzungsverordnung, zulässigen äußerst verkehrsintensiven Nutzungen erstmalig dezidiert auf die zu schützenden Belange der angrenzenden Bereiche reagiert. Folgende Nutzungen, für die planungsrechtliche Alternativflächen im Gemeindegebiet bestehen, werden somit für unzulässig erklärt: sonstiger Einzelhandel (sofern nicht wie in der legende beschrieben für zulässig erklärt) Speditionen, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Schallschutz bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen im Gewerbegebiet

In den Bauflächen der Straßenrandbereiche der Planstraße A (Werkstraße) und Planstraße B im „nutzungseingeschränkten Gewerbegebiet“ werden aufgrund des in einem Gewerbegebiet üblicherweise zu erwartenden Verkehrsaufkommen die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten, nicht aber die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV, die ansonsten zwingende Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan erfordern. Die Gemeinde Burbach verzichtet im Rahmen ihres Abwägungsspielraumes auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im ausgewiesenen Gewerbegebiet, da im Gegensatz zum Mischgebiet und Wohngebiet der Schutzcharakter im Hinblick auf einen dauerhaften Aufenthalt insbesondere zum Wohnen (mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) niedriger zu bewerten ist und um weitere Einschränkungen für ansiedlungswillige Unternehmen im Sinne einer möglichst flexiblen wirtschaftlichen Entwicklung zu unterbinden.

Passiver Schallschutz bei bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet

Für die im Gewerbegebiet bestehende Bebauung besteht Bestandschutz bzw. nach den gutachterlichen Ermittlungen kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.
Das Immissionsschutzverhalten gegenüber bestehenden Wohnungen im Gewerbegebiet ändert sich nicht, da diese als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und als Wohnungen für den temporären Aufenthalt nach dem Ursprungsbebauungsplan, der für diesen Bereich bereits Gewerbegebiet auswies, ausnahmsweise zugelassen wurden und auch nach dieser Planung unverändert ausnahmsweise zulässig sind. Andere Wohnformen waren nach dem bisher geltenden Planungsrecht und nach dem angedachten Planungsrecht gemäß Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet nicht zulässig.

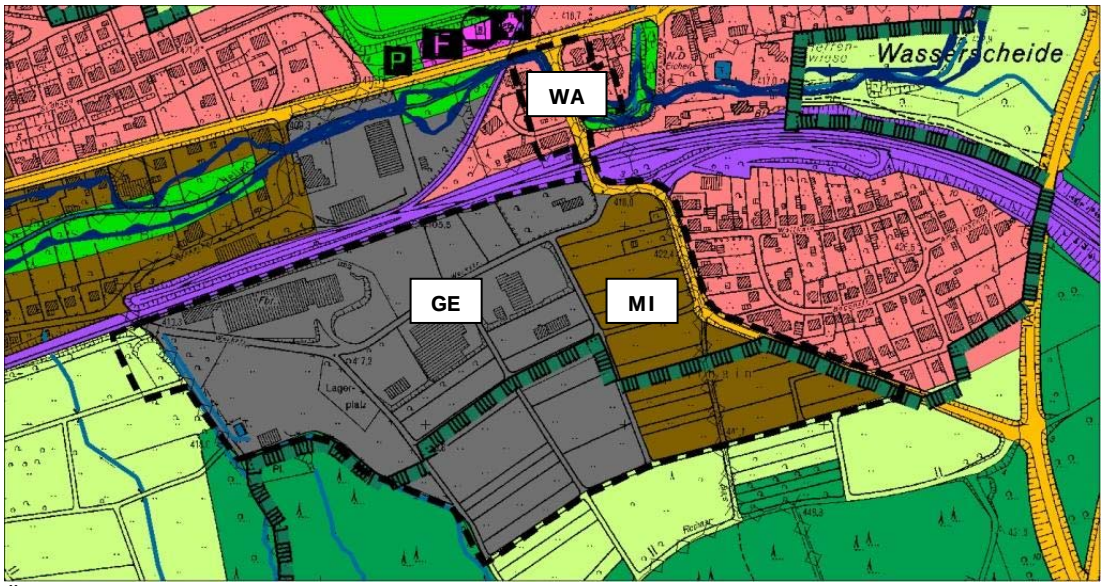
Lärmpegelbereich

Um dennoch Unternehmen im Rahmen der Planung von Neu-, An- und Umbaumaßnahmen auf die mögliche Lärmbelastung insbesondere von

Büroarbeitsplätzen mit ständigem Aufenthalt in den Straßen zugewandten Bereichen hinzuweisen, wird der Lärmpegelbereich im Bebauungsplan dargestellt.

Lärmkontingentierung

Aufgrund der bereits durch den bis dato rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 “Industriepark“ mit der daraus resultierende Bestandsnutzung vorgezeichneten unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung, muss an die Stelle der sonst üblicherweise angewandten Abstandsliste nach der 4. BImSchV bzw. des Runderlasses des Ministeriums für nutzungseingeschränkte Gewerbegebiete eine so genannte Lärmkontingentierung für das gesamte Gewerbegebiet treten. Sie erlaubt überdies gegenüber der Abstandsliste, die lediglich eine Grobgliederung der auszuschließende Gewerbenutzungen aufgrund der einzuhaltenden Immissionsabstände zur Wohnbebauung darstellt, eine dezidierte Aussage über einzuhaltende Immissionswerte in den einzelnen Bereichen des Gewerbegebietes.
Bei den zu verteilenden Immissionskontingenten, deren Beschränkung sich aus der Einstufung der angrenzenden Gebiete (s.o.) und den damit verbundenen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerten ergibt, wurden im Gegensatz zu einer möglichen gleichmäßigen Verteilung über die gesamte Gewerbefläche im Rahmen der Vorabwägung den bestehenden Firmen insbesondere der Firma Uniweld aufgrund einer nachhaltigen Bestands- und Standortsicherung und genehmigten Erweiterung vergleichsweise höhere Kontingente eingeräumt. Diese Entscheidung erscheint nicht nur im Hinblick auf eine nachhaltige Bestands- und Standortsicherung und mögliche Standorterweiterung sinnvoll, sondern trägt auch der Tatsache Rechnung, dass sich diese Firmen im Gegensatz zu möglichen Neuansiedlungen in diesem Gebiet, denen noch die Wahlmöglichkeit zwischen Alternativstandorten mit möglicherweise geringeren Auflagen verbleibt, weiterhin auf die planungsrechtlichen Gegebenheiten dieses Standortes einstellen müssen.



Übersicht der unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet

– – – Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hinter der Struth“

WA - „Allgemeines Wohngebiet“

MI - „Mischgebiet“

GE - „nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet“

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlage

Durch die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung der Flächen im westlichen Planbereich und durch die geplante Mischnutzung im östlichen Bereich entstehen unterschiedlichste Anforderungen an die Grundstücksnutzung und insbesondere an die Gebäudegestaltung. Trotz einer seitens der zukünftigen Nutzer gewünschten größtmöglichen Gestaltungsflexibilität wird mindestens die städtebaulich gewünschte Reglementierung der maximalen Gebäudehöhe in diesem Bereich als sinnvolles Instrument der städtebaulichen Steuerung erachtet. Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen orientieren sich somit insbesondere an den Bauhöhen der vorhandenen Wohnbebauung „Wasserscheide“ im Osten des Planbereiches. Ferner erfolgt eine Abstufung der festgesetzten Gebäudehöhen in südlicher Richtung. Beide Maßnahmen dienen einer besseren Integration des neuen Baugebietes in den vorhandenen städtebaulichen Kontext bzw. in das vorhandene Landschaftsbild. Mit der Beschränkung der Bauhöhenentwicklung wird somit ein

Kompromiss zwischen der beabsichtigter städtebaulichen Integration und den möglichen Planungs- und Expansionswünschen der Nutzer angestrebt. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass insbesondere im Hinblick auf die Nachbar schützenden Belange im Gegensatz zum bisher geltenden Planungsrecht, das bis dato keine Reglementierung vorsah, erstmals eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen in diesem Bereich vorsieht.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der maximalen Obergrenzen der Grundflächenzahl für die einzelnen Baugebiete orientiert sich an den Festsetzungen des bisher gültigen Planungsrechtes bzw. an den für die einzelnen Baugebiete nach Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen. Um eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten, sofern versiegelt, sowie überdachte Stellplätze, wie Carports und Garagen gemäß §19 Abs. 4 Nr.1 und Nr.2 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen sind.

Geschossflächenzahl

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Festsetzungen des bisher gültigen Planungsrechtes bzw. an den für die einzelnen Baugebiete nach Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen.

Baumassenzahl

Die festgesetzte Größe der Baumassenzahl orientiert sich an den der für Gewerbegebiete nach Baunutzungsverordnung üblichen Größe und entspricht ferner den festgesetzten Größen in anderen Gewerbegebieten der gemeinde Burbach.

6.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im Hinblick auf den rechtlichen Gleichheitsgrundsatz verzichtet, da weder in dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ noch für die angrenzenden Baugebiete nach §34 BauGB

entsprechende Regelungen vorliegen. Im Übrigen erhöht dieser Verzicht die Flexibilität der Grundstücksnutzung bzw. der Gebäudegestaltung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bereits im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ im nördlichen Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber diesem Plan so erweitert, dass eine höhere Flexibilität bei geplanten Gebäudestellungen bzw. bei geplanten baulichen Erweiterungen möglich ist. Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde ein ausreichender Abstand von mindestens 3m ab Böschungsoberkante zu dem im Norden zwischen Planbereich und Bahnlinie befindlichen Gewässer eingehalten. In diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich von Gewässern sind keine baulichen Anlagen und Geländeerhöhungen zulässig. Eine Erhöhung der bereits im Ursprungsplan für Gewerbegebiete nach der Baunutzungsverordnung festgelegten maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt nicht. Insbesondere für den Erweiterungsbereich bedarf es dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Auf dem 3m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich aller Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Städtebaus ausschließlich Hauszugänge, nicht überdachte Grundstückszufahrten, nicht überdachte Stellplätze, sowie Stellplätze für Abfallbehälter, auch einschließlich Umbauung, zulässig.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Reglementierung von örtlichen Bauvorschriften wird mit Ausnahme von Werbeanlagen im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz verzichtet, da sowohl für den Planbereich des bis dato gültigen Bebauungsplanes Nr. 5B, Blatt 3, „Industriepark“ hinsichtlich einer größtmöglichen Gestaltungsflexibilität des überwiegend gewerblich genutzten Bereiches auch keine entsprechenden Regelungen getroffen wurden als auch für die angrenzenden bereits bebauten Bereiche nach §34 BauGB keine gestalterischen Vorgaben vorliegen. Die Reglementierung von Werbeanlagen erscheint im Hinblick auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Ortsrandbereiches von Würgendorf sinnvoll, bietet den Flächennutzern aber gleichzeitig ausreichend Flexibilität zur Werbung. Im übrigen stellt der Planbereich selbst und seine unmittelbar angrenzende Umgebung kein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild dar.

7.0 Verkehrserschließung

7.1 Äußere Erschließung

Bereits zu Beginn des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass eine gutachterliche Betreuung des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange zwischen bestehender Wohnbebauung und zu erwartendem Verkehrslärm sowie Gewerbelärm unumgänglich ist, da auf der einen Seite der Bestandschutz und die Expansionsmöglichkeit für die bereits bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich Werkstraße gewährleistet werden muss und auf der anderen Seite die Wohnqualität der bestehenden angrenzenden Wohnbebauung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden darf. Grundlage für die Abwägung der unterschiedlichen äußeren Erschließungsvarianten (s.u.) und die abschließende Wahl der Variante 1 (nur über die L 531) zur Anbindung des Plangebietes an das äußere überregionale Erschließungssystem bilden folgende Gutachten:

- Verkehrsuntersuchung über die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Sangstraße/Dillenburgerstraße (L 531) in der Gemeinde Burbach (Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Struth) des Ingenieurbüros „Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Thieme, Sedanstraße 48, 30161 Hannover vom 18.08.2008,
- Voruntersuchung zum schalltechnischen Gutachten zur Findung der äußeren Erschließungsanbindung des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 14.05.2008 (Endfassung Voruntersuchung vom 03.11.2009 (Nr. 08413VV),
- Schalltechnisches Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 02.10.2009 (Nr. 08413),
- 1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung (aufgrund von Detailuntersuchungen zu zwei Gewerbebetrieben) des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 03.11.2009 (Nr. 08413/1),
- 2. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung (aufgrund der Optimierung der inneren Verkehrsführung)

des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 03.11.2009 (Nr. 08413/2).

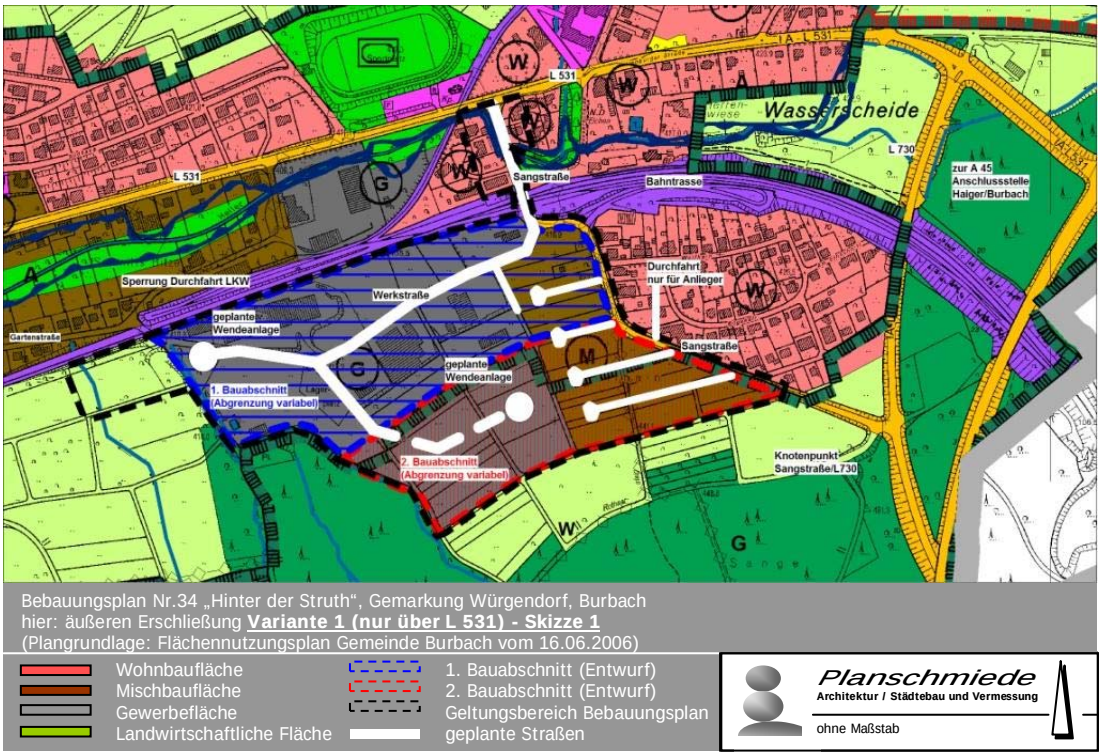
Erschließungsvarianten

Im Zusammenhang mit den ersten gutachterlichen Voruntersuchungen zur äußeren verkehrlichen Erschließung haben sich drei Varianten herauskristallisiert. Da die abschließende Wahl einer Erschließungsvariante und der Plangebietsabgrenzung erhebliche immissionsschutzrechtliche, verkehrstechnische, wirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Gebietes bzw. auf die Ausarbeitung der Straßen- und Bebauungsplanung haben, werden die unterschiedlichen Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen und dem Abwägungsprozess, der in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planen am 28.08.2008 erfolgte, nachfolgend ausführlich dargelegt.

Variante 1: Anbindung des Plangebietes nur über die L 531 (Skizze 1)

Planung Variante 1:

- Der Ziel- und Quellverkehr der vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe der Werkstraße (Bauabschnitt 1) sowie des möglichen Erweiterungsbereiches (Bauabschnitt 2) wird nur in nördlicher Richtung über die L 531 abgeleitet.
- Die innere Erschließung des gesamten Baugebietes (bei Realisierung des Bauabschnittes 2) endet mit einer Wendeanlage, d.h. es erfolgt keine zusätzliche Anbindung des Baugebietes im südlichen Bereich Sangstraße (siehe hierzu Varianten 2 und 3).
- Die Sangstraße wird vom Bahnübergang bis in Höhe Einmündung Sangstraße/L 730 nur für Anlieger freigegeben.
- Die Verbindung Werkstraße/Gartenstraße wird für den LKW-Verkehr gesperrt. Hier ist eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen. Diese Maßnahme ist im übrigen bei allen Varianten vorgesehen.



Vorteile Variante 1:

- Von einer erheblichen Veränderung der Verkehrslärmimmission im Bereich Sangstraße zwischen Bahnübergang und L 531 ist nach bisherigem Kenntnisstand bei der Realisierung des Bauabschnittes 1 nicht auszugehen, da der Bauabschnitt 1 bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und der überwiegende Verkehr bisher über diese Straßenachse abgewickelt wird.
- Zur Sicherung und Steigerung der Wohnqualität der Anwohner des Wohngebietes Wasserscheide insbesondere der Sangstraße kann der Straßenabschnitt Sangstraße vom Bahnübergang bis zur Einmündung L 730 mittels verkehrslenkender Maßnahmen nur noch für den Anliegerverkehr zugelassen werden.
- Die dringend notwendige, kurzfristige städtebauliche Neuordnung des nördlichen Plangebietes (Bauabschnitt 1 - Werkstraße) hinsichtlich der erschließungstechnischen Situation kann unabhängig von der Frage der Entwicklung des südlichen Teilbereiches (Bauabschnitt 2) erfolgen.
- Eine mögliche zukünftige Anbindung des 2. Bauabschnittes an das überörtliche Verkehrsnetz ist ohne einen sonst notwendigen sehr kostenintensiven Ausbau des Knotenpunktes Sangstraße/L 730 möglich sowie ohne sehr kostenintensive schallschutztechnische Maßnahmen (Lärmschutzwall, Kosten für

Schallschutzfenster) für das Wohngebiet Wasserscheide möglich (siehe hierzu Ausführungen Varianten 2 und 3).

- Die Realisierung des 2. Bauabschnittes kann somit wirtschaftlich bedarfsorientiert erfolgen.
- Die Orientierung insbesondere für von der A 45 kommende LKW-Fahrer, die das Gewerbegebiet aufsuchen wollen, ist auch nach einer ersten Einschätzung des Landesbetriebes Straßenbau NRW über diese Variante eindeutiger und direkter als über die L 730.
- Es ist gutachterlich belegt, dass mit einem Rückstau auf den Bahnübergang auch bei Realisierung des 2. Bauabschnittes aufgrund der geringen Zugfrequenz und der relativ kurzen Bahnschrankenschließung nicht zu rechnen ist, d.h. auch bauliche Maßnahmen etwa für PKW/LKW-Aufstellfläche nicht erforderlich sind (wären ohnehin mangels Grundstücksfläche nicht möglich).
- Es ist ebenfalls gutachterlich belegt, dass es bei Realisierung des 1. Bauabschnittes keiner baulichen Änderung des Knotenpunktes Sangstraße/L531 bedarf. Selbst bei der Realisierung des 2. Bauabschnittes wäre bei einer statistisch anzunehmenden absoluten Verkehrsspitzenlast möglicherweise nur eine kurze Fahrbahnaufweitung der L 531 notwendig (keine gesonderte Linksabbiegerspur). Hier wäre bei einer möglichen Realisierung des zweiten Bauabschnitts die aktuelle Verkehrsentwicklung abzuwarten, da sich eine direkte Notwendigkeit zur Erweiterung der Fahrbahn gutachterlich nicht zwangsläufig ergibt.

Nachteile Variante 1:

- Die Verkehrslärmimmissionsbelastung der Anwohner Sangstraße Abschnitt Bahnübergang/L 531 wird spätestens bei der Realisierung des Bauabschnittes 2 zunehmen.
- Die Finanzierung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) für die betroffenen Anwohner in diesem Bereich durch den Verursacher der Planung ist aufgrund der aktuellen Gesetzeslage und der Rechtsprechung auch bereits bei der Realisierung des Bauabschnittes 1 unbedingt zu empfehlen, aber im Verhältnisse zu den erwarteten voraussichtlichen Kosten bei den Varianten 2 und 3 (wo im übrigen neben den zusätzlichen Erschließungskosten auch Schallschutzmaßnahmen für die Anwohner finanziert werden müssen) zu vernachlässigen.

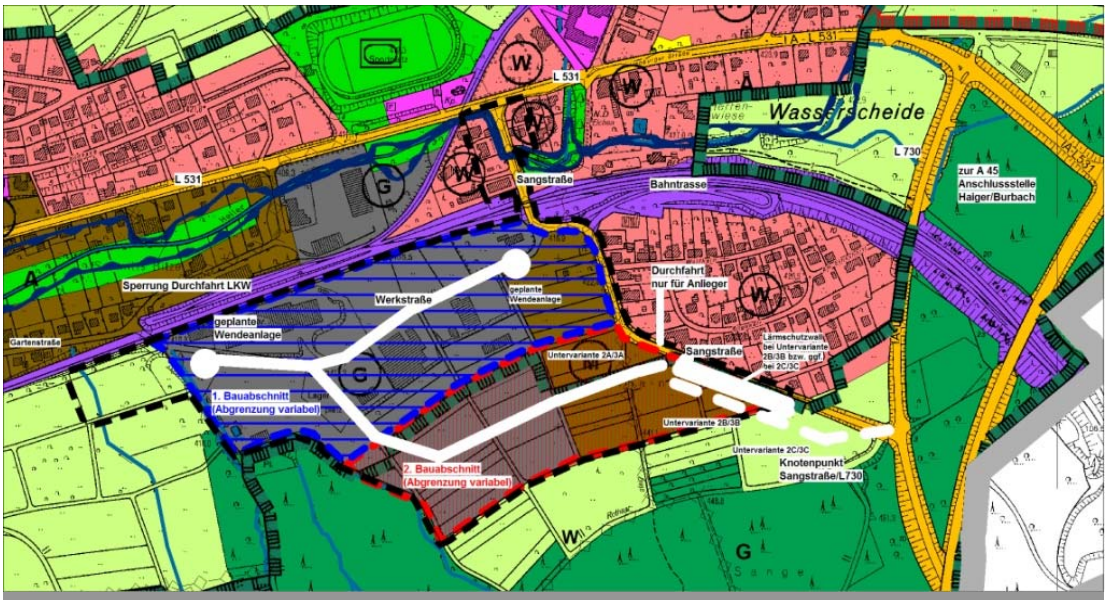
- Auch wenn sich nach bisheriger gutachterlicher Einschätzung die Notwendigkeit einer Aufweitung der Fahrbahn (keine Linksabbiegerspur) im Bereich der L 531 für den Zielverkehr (von der Autobahn kommend und zum Baugebiet fahrend) nicht abzeichnet, so könnte sich möglicherweise langfristig der Bedarf ergeben. Um diese Gefahr weitestgehend zu unterbinden, werden und müssen ohnehin aus schallschutztechnischen Gründen sehr verkehrsintensive Betriebe wie z.B. großflächiger Einzelhandel im Bauleitplanverfahren ausgeschlossen; dies deckt sich ohnehin mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Burbach, da für diese Art von Betrieben bereits ausreichend Flächen an entsprechenden Stellen zur Verfügung stehen.
- Die Integration einer möglichen Ortsumgehung für den Ortsteil Würgendorf in diese Planung ist aller Voraussicht nach technisch schwieriger einzuplanen als bei den Varianten 2 und 3, da auf eine Anbindung der inneren Erschließungsstraße im Bauabschnitt 2 an den Knotenpunkt Sangstraße/L 730 bewusst verzichtet wird.

Variante 2: Anbindung des Plangebietes nur über die L 730 (Skizze 2)

Planung Variante 2:

- Der Ziel- und Quellverkehr der vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe der Werkstraße (Bauabschnitt 1) sowie des möglichen Erweiterungsbereiches (Bauabschnitt 2) wird nur in südlicher Richtung über die L 730 abgeleitet. Hier stehen 3 Untervarianten zur Disposition, die insbesondere untersuchen inwieweit durch eine immer weiter südlichere (bergseitigere) Verlagerung der Anbindung die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung für die Anwohner des südlichen Bereiches Wasserscheide gemindert werden kann. Untervariante 2A/3A geht von einer direkten Anbindung an die Sangstraße aus; hier sind erhebliche Schallschutzmaßnahmen an der betroffenen Wohnbebauung Wasserscheide zu finanzieren. Bei den Untervarianten 2B/3B sowie 2C/3C ist ein Lärmschutzwall erforderlich; im übrigen ist bei einer zunehmenden bergseitigen Anbindungsverlagerung mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen sowie mit kostenaufwendigen zusätzlichen Straßenentwicklungen.

- Die gesamte Sangstraße wird von der L 531 bis in Höhe Sangstraße südlichste Wohnbebauung nur für Anlieger freigegeben.
- Die Verbindung Werkstraße/Gartenstraße wird für den LKW-Verkehr gesperrt. Hier ist eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen. Diese Maßnahme ist im übrigen bei allen Varianten vorgesehen.



Bebauungsplan Nr.34 „Hinter der Struth“, Gemarkung Würgendorf, Burbach
hier: äußeren Erschließung **Variante 2 (nur über L 730) - Skizze 2**
(Plangrundlage: Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006)

Wohnbaufläche
Mischbaufläche
Gewerbefläche
Landwirtschaftliche Fläche

1. Bauabschnitt (Entwurf)
2. Bauabschnitt (Entwurf)
Geltungsbereich Bebauungsplan
geplante Straßen

Planschmiede
Architektur / Städtebau und Vermessung
ohne Maßstab

Vorteile Variante 2:

- Es kann eine vom Ortsteil Würgendorf unabhängige Erschließung des geplanten Baugebietes über die L 730 geschaffen werden.
- Es entsteht eine Verkehrsimmissionsentlastung des Straßenabschnittes Sangstraße zwischen Bahnübergang und L 531; keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Zur Sicherung und Steigerung der Wohnqualität der Anwohner des Wohngebietes Wasserscheide insbesondere der Sangstraße kann der Straßenabschnitt Sangstraße von der L 531 bis zur Einmündung L 730 mittels verkehrslenkender Maßnahmen nur noch für den Anliegerverkehr zugelassen werden.
- Die Integration einer möglichen Ortsumgehung für den Ortsteil Würgendorf in diese Planung könnte gegenüber der Variante 1 aufgrund der geplanten Anbindung der inneren Erschließungsstraße im Bauabschnitt 2 an den

Knotenpunkt Sangstraße/L 730 technisch leichter vorbereitet werden. Hierzu sind aber abgesehen von Grundstücksicherungen weitergehende Untersuchungen bzgl. des Verkehrsaufkommens und der Lärmimmission erforderlich, da hier erheblich höhere Werte (gesamter Industriepark) zu Grunde gelegt werden müssen.

Nachteile Variante 2:

- Der Bauabschnitt 2 muss aufgrund dieser geplanten Erschließung unmittelbar mit dem Bauabschnitt 1 realisiert werden, um den bereits ansässigen Firmen an der Werkstraße die Erschließung zu gewährleisten.
- Im Bauabschnitt 2 ist ein Umlegungsverfahren erforderlich, das die Realisierungsmaßnahmen unkalkulierbar zeitlich verzögern kann. Eine rasche städtebauliche Neuordnung insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Situation in der Werkstraße ist somit unwahrscheinlich.
- Es entstehen sehr hohe Anfangsinvestitionen, da das gesamte Baugebiet direkt erschlossen werden muss.
- Die Kosten für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und/oder Schallschutzfenster) im Bereich südliche Anbindung geplante innere Erschließung an Sangstraße/L 730 sind unabhängig von einer gewählten Untervariante nach derzeitigem Kenntnisstand deutlich höher als bei der Variante 1.
- Es entstehen zusätzliche Straßenbaukosten zur Verbindung des inneren Erschließungssystems mit dem Knotenpunkt Sangstraße/L 730.
- Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird bei den Varianten 2 und 3 der Ausbau des Knotenpunktes Sangstraße/L 730 gefordert und geht zu Lasten der Gemeinde Burbach als Verursacher.

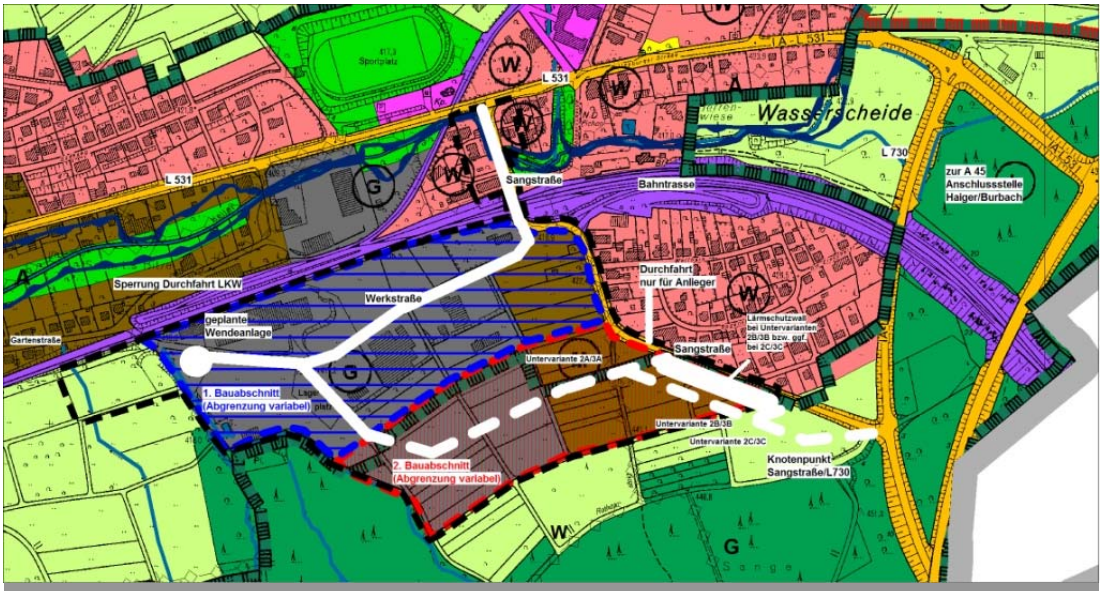
Variante 3: Anbindung des Plangebietes über die L 531 u. L 730 (Skizze 3)

Planung Variante 3:

- Der Ziel- und Quellverkehr der vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetriebe der Werkstraße (Bauabschnitt 1) wird kurzfristig weiterhin über den Abschnitt Sangstraße zwischen Bahnübergang und L 531 auf die L 531 abgeleitet und

langfristig bei Realisierung des möglichen Erweiterungsbereiches (Bauabschnitt 2) auch in südlicher Richtung über die L 730 abgeleitet. Hier stehen wie bei der Variante 2 die drei Untervarianten zur Disposition (siehe Variante 2).

- Die Sangstraße wird vom Bahnübergang bis in Höhe Sangstraße südlichste Wohnbebauung nur für Anlieger freigegeben.
- Die Verbindung Werkstraße/Gartenstraße wird für den LKW-Verkehr gesperrt. Hier ist eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen. Diese Maßnahme ist im übrigen bei allen Varianten vorgesehen.



Bebauungsplan Nr.34 „Hinter der Struth“, Gemarkung Würgendorf, Burbach
hier: äußeren Erschließung **Variante 3 (über L 531 und L 730) - Skizze 3**
(Plangrundlage: Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 16.06.2006)

Wohnbaufläche
Mischbaufläche
Gewerbefläche
Landwirtschaftliche Fläche

1. Bauabschnitt (Entwurf)
2. Bauabschnitt (Entwurf)
Geltungsbereich Bebauungsplan
geplante Straßen

Planschmiede
Architektur / Städtebau und Vermessung
ohne Maßstab

Vorteile Variante 3:

- Von einer erheblichen Veränderung der Verkehrslärmimmission im Bereich Sangstraße zwischen Bahnübergang und L 531 ist nach bisherigem Kenntnisstand bei der Realisierung des Bauabschnittes 1 nicht auszugehen, da der Bauabschnitt 1 bereits zum überwiegenden Teil bebaut ist und der überwiegende Verkehr bisher über diese Straßenachse abgewickelt wird (wie Variante 1).
- Zur Sicherung und Steigerung der Wohnqualität der Anwohner des Wohngebietes Wasserscheide insbesondere der Sangstraße kann der Straßenabschnitt Sangstraße vom Bahnübergang bis zur Einmündung L 730 mittels

verkehrslenkender Maßnahmen nur noch für den Anliegerverkehr zugelassen werden.

- Die dringend notwendige, kurzfristige städtebauliche Neuordnung des nördlichen Plangebietes (Bauabschnitt 1 - Werkstraße) hinsichtlich der erschließungstechnischen Situation kann unabhängig von der Frage der Entwicklung des südlichen Teilbereiches (Bauabschnitt 2) erfolgen.
- Die Realisierung des 2. Bauabschnittes kann somit wirtschaftlich bedarfsorientiert erfolgen.

Nachteile Variante 3:

- Eine mögliche zukünftige Anbindung des 2. Bauabschnittes an das überörtliche Verkehrsnetz ist nur bei einem Ausbau des Knotenpunktes Sangstraße/L 730 und bei entsprechenden Schallschutzmaßnahmen für die Anwohner südlicher Bereich Sangstraße möglich (siehe auch Variante 2).
- Die Kosten für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall und/oder Schallschutzfenster) im Bereich südliche Anbindung innere Erschließung an Sangstraße/L 730 sind unabhängig von einer gewählten Untervariante nach derzeitigem Kenntnisstand deutlich höher als bei der Variante 1.
- Es entstehen zusätzliche Straßenbaukosten zur Verbindung des inneren Erschließungssystems mit dem Knotenpunkt Sangstraße/L 730.
- Seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW wird bei den Varianten 2 und 3 der Ausbau des Knotenpunktes Sangstraße/L 730 gefordert und geht zu Lasten der Gemeinde Burbach als Verursacher.
- Schallschutzmaßnahmen (Finanzierung von Schallschutzfenstern) im Bereich Sangstraße Bahnübergang bis Einmündung L 531 sind unmittelbar bei der Realisierung des Baugebietes notwendig, auch wenn eine Entlastung durch die südliche Anbindung Sangstraße/L 730 erfolgt. Im Übrigen ist hier nur eine grobe Prognose der Verkehrsflussaufteilung Richtung L 531 und L730 möglich. Garantiert werden kann dies jedoch abschließend nicht.

Weitere Detailuntersuchung Variante 1

Da sich im Rahmen weiterer Vorabstimmungen zwischen Vertretern der beauftragten Planungsbüros, zu beteiligender Behörden wie u.a. dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (zuständig für die Anbindung des Erschließungssystems an die

Landesstraßen) und der Verwaltung bereits frühzeitig herausgestellt hat, dass die Variante 1 sowohl wirtschaftlich, immissionsschutzrechtlich als auch verfahrenstechnisch eindeutig die sinnvollste Variante zur Erschließung des Gebietes darstellt, wurde diese durch ein ergänzendes Gutachten detailliert untersucht.

Im Rahmen des ergänzenden Gutachtens bedurfte es der Beantwortung u.a. folgender Fragen, die die Wahl der Variante 1 beeinflussen können:

1. Frage: Insbesondere ein möglicher Rückstau des zu erwartenden Linksabbieger-Quellverkehrs (vom Baugebiet kommend: Sangstraße auf L 735 (Richtung Burbach)) auf den Bahnübergang ist sowohl bei Realisierung des 1. Bauabschnittes (Bebauung Werkstraße) als auch bei Realisierung des 2. Bauabschnittes (Erweiterung des Baugebietes) aufgrund einer aktuellen Verkehrszählung in diesem Bereich und aufgrund des bestehenden Bahnverkehrs sowie aufgrund der prognostizierten Verkehrsmengen aus den jeweiligen Bauabschnitten zu untersuchen.

Ergebnis: Mit einem Rückstau auf den Bahnübergang ist auch bei Realisierung des 2. Bauabschnittes aufgrund der geringen Zugfrequenz und der relativ kurzen Bahnschrankenschließung nicht zu rechnen, d.h. auch bauliche Maßnahmen etwa für PKW/LKW-Aufstellfläche sind nicht erforderlich (wären ohnehin mangels Grundstücksfläche nicht möglich).

2. Frage: Ferner ist zu untersuchen, inwieweit bei der Realisierung der Bauabschnitte möglicherweise der Linksabbieger-Zielverkehr (zum Baugebiet führend: L 531 auf Sangstraße (aus Richtung Autobahn kommend)) den Verkehrsfluss auf der L 531 so weit behindert, dass es einer Linksabbiegerspur bedarf.

Ergebnis: Bei Realisierung des 1. Bauabschnittes bedarf es keiner baulichen Änderung des Knotenpunktes Sangstraße/L531. Selbst bei der Realisierung des 2. Bauabschnittes wäre bei einer statistisch anzunehmenden absoluten Verkehrsspitzenlast möglicherweise nur eine kurze Fahrbahnaufweitung der L 531 notwendig (keine gesonderte Linksabbiegerspur). Hier wäre bei einer möglichen Realisierung des zweiten Bauabschnitts die aktuelle Verkehrsentwicklung abzuwarten, da sich eine direkte Notwendigkeit zur Erweiterung der Fahrbahn gutachterlich nicht zwangsläufig ergibt.

Rechtliche Grundlagen: Die gutachterlichen Prognosen beruhen auf eigenen qualifizierten Verkehrszählungen und Immissionserhebungen der Fachplanungsbüros insbesondere im Bereich Sang-, Werk-, und Dillenburgerstraße (auch im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch mögliche Expansionen der bestehenden Betriebe) sowie auf ergänzenden Erhebungen des Landesbetriebes Straßenbau hinsichtlich der Landesstraßen. Die Prognosen stützen sich insbesondere auf die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung und auf die aktuelle Rechtsprechung.

Fazit zur Wahl der äußeren Erschließungsvariante

Sowohl wirtschaftlich, immissionsschutzrechtlich als auch verfahrenstechnisch (Entwicklung und Realisierung des Bauabschnittes 1 unabhängig von der Entwicklung des Bauabschnittes 2 möglich – siehe auch Ausführungen in den Anlagen) stellt die Variante 1 nach derzeitigem Kenntnisstand und aufgrund der ergänzenden gutachterlichen Untersuchungen eindeutig die sinnvollste Möglichkeit dar, das geplante Baugebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anzuschließen.

Abgrenzung des Plangebietes

Folgende Gründe sind bei der Beibehaltung des bereits mit dem Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Rates vom 18.09.2008 abgegrenzten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (einschließlich zweiter Bauabschnitt) zu berücksichtigen:

- Auch die Anbindung des 2. Bauabschnittes über die Sangstraße an die L 531 kann aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse mittels der Variante 1 erfolgen.
- Ein Ausbau dieses Knotenpunktes ist auch bei möglicher Realisierung des 2. Bauabschnittes nach bisheriger gutachterlicher Einschätzung voraussichtlich nicht notwendig; eine Aufweitung der Fahrbahn (keine zusätzliche Linksabbiegerspur) wäre möglicherweise nur für absolute Spitzenzeiten notwendig; hier ist die Entwicklung abzuwarten. Verkehrsintensive Betriebe wie u.a. großflächiger Einzelhandel werden und müssen schon allein aus immissionsschutzrechtlichen Gründen im Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen werden, wodurch die

ohnehin äußerst geringe Wahrscheinlichkeit zum Aufweitung der Fahrbahn noch einmal reduziert wird.

- Es bedarf bei der Beibehaltung des Geltungsbereiches somit keiner zusätzlichen Anbindung des Baugebietes über die L 730 wie nach Variante 2 und 3zunächst vermutet. Hierdurch werden erhebliche Straßenbaukosten eingespart.
- Sowohl die verkehrlichen als auch die immissionsschutzrechtlichen Belange sind bereits durch die genannten Gutachten auch für den 2. Bauabschnitt untersucht worden.
- Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der gesamte Bereich bereits als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche beschlossen und ausgewiesen worden.
- Bei Beibehaltung des Geltungsbereiches können die Flächenwerte des zweiten Bauabschnittes bei der Berechnung und Dimensionierung der Schmutz- und Regenwasseranlagen berücksichtigt werden, dies setzt allerdings voraus, dass entsprechende Kapazitäten (Leitungsquerschnitte und Dimensionierung eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens) bereits bei Realisierung des ersten Bauabschnittes vorgehalten werden sollten. Bei Verzicht auf Fortführung des Bauleitplanverfahrens mit dem zweiten Bauabschnitt würden diese Maßnahmen voraussichtlich entfallen, d.h. eine evtl. zukünftige Erweiterung des Bebauungsplanes hätte zur Folge, dass die o.g. Tiefbaumaßnahmen auch im dann bereits bestehenden ersten Bauabschnitt unter finanziell nicht zu vertretendem Aufwand angepasst werden müssten.
- Über die Realisierung des zweiten Bauabschnittes kann zukünftig bedarforientiert und unabhängig von der Realisierung des ersten Bauabschnittes entschieden werden (Voraussetzung hierfür ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt die genannte Dimensionierung der Abwasseranlagen im ersten Bauabschnitt und zum gegebenen Bedarfszeitpunkt ein erfolgreiches Umlegungsverfahren sowie eine Entscheidung zur Bereitstellung der entsprechenden Haushaltsmittel).

Fazit zur Abgrenzung des Plangebietes

Aufgrund des o.g. Sachverhaltes beschloss der Ausschuss für Bauen und Planen in seiner Sitzung am 28.08.2008 das Bauleitplanverfahren mit dem bereits in der Sitzung des Rates am 18.09.2007 beschlossenen Geltungsbereich fortzusetzen, um die äußeren Voraussetzungen (Planungsrecht und notwendige Dimensionierung der Tiefbauanlagen) für eine sich möglicherweise zukünftig abzeichnende notwendige Erschließung des zweiten Bauabschnittes zu schaffen.

Verkehrsführung

Aufgrund der Wahl zur Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung wurde in der Verkehrsschaukommission am 09.01.2009 und aufgrund einer Besprechung mit Vertretern der Deutschen Bahn und des Eisenbahn Bundesamtes am 19.02.2009 beschlossen, den Bahnübergang Gartenstraße/Werkstraße im Rahmen der Baumaßnahme „Werkstraße“ (für die dieses Bauleitplanverfahren die Rechtsgrundlage bildet) für den PKW/LKW-Verkehr zu schließen und nur noch für Fußgänger und Radfahrer offen zu halten bzw. bei Bedarf für Rettungsfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr öffnen zu können, da sowohl der Bahnübergang nach Aussage der Bahnvertreter einen Begegnungsverkehr mit Kraftfahrzeugen aufgrund der aktuellen Verkehrsbestimmungen nicht mehr zulässt als auch durch diese Maßnahme verhindert wird, dass insbesondere LKW-Verkehr aus dem Gewerbegebiet über die Gartenstraße abfließt.
Ferner wurde beschlossen, die Rechts-vor-Links Regelung für die aus der Werkstraße und Straße Wasserscheide aus kommenden Fahrzeuge aufzuheben und damit der Sangstraße in diesem Bereich die Vorfahrt einzuräumen, um einen reibungslosen Verkehrsabfluss auf der Sangstraße zu gewährleisten bzw. einen sonst entstehenden Verkehrsrückstau auf den Bahnübergang Sangstraße aus beiden Richtungen zu verhindern. Nach Aussage des Verkehrsplanungsbüros Theine, Hannover vom 18.08.09 prognostizierten Verkehrsaufkommens für das geplante Bebauungsplangebiet Nr. 34 „Hinter der Struth“ (einschließlich Erweiterung) ist bei der Durchführung der genannten verkehrsregelenden Maßnahmen mit einem Rückstau des aus der Sangstraße Richtung L531 kommenden Verkehrs auf die Bahnanlage nicht zu rechnen, da u.a. auch großflächiger Einzelhandel und Speditionen, die ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, im Bebauungsplan aus diesen und immssionsschutzrechtlichen Gründen für unzulässig erklärt werden. Im Übrigen ist insbesondere vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes durch verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen, die Sangstraße nur noch für Anliegerverkehr freizugeben

7.2 Innere Erschließung

Die Konzeption des gesamten inneren Erschließungssystems erfolgt sowohl vor dem Hintergrund einer weitgehenden Trennung zwischen bestehendem bzw. geplantem

Gewerbegebiet im Westen und dem vorgesehenen Mischgebiet im Osten als auch insbesondere vor dem Hintergrund, die Wohnqualität des im Osten an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes durch das neu entstehende Verkehrsaufkommen des Plangebietes nicht durch Ziel- und Quellverkehr insbesondere LKW-Verkehr zu belasten. Aus diesem Grund wurde auch die ursprünglich über die Sangstraße (Höhe Wohngebiet Wasserscheide) angedachte erste innere Erschließungsvariante des Mischgebietes überarbeitet und in einer zweiten geänderten inneren Erschließungsvariante die Andienung des gesamten Mischgebietes über die Werkstraße favorisiert, was die 2. Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens erforderte (Nr. 08413/2).
Der bereits vorhandene Verkehr der bestehenden Gewerbebetriebe als auch der durch die Gewerbe- und Mischgebietsausweisung zu erwartende Gewerbeverkehr wird somit ausschließlich über die bestehende aber neu auszubauende Werkstraße (Planstraße A) und den Bereich Sangstraße zwischen Bahntrasse Haiger/Betzdorf und L 531 abgewickelt, für den entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Möglicher LKW-Schleichverkehr Richtung L 730 soll mittels verkehrslenkender Maßnahmen unterbunden werden. Bezüglich der Wahl und der Abwägung zur Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung wird auf Punkt 7.1 der Begründung „Äußere Erschließung“ verwiesen. Konkret sieht die innere Erschließung des Mischgebietes und des Gewerbegebietes wie folgt aus:

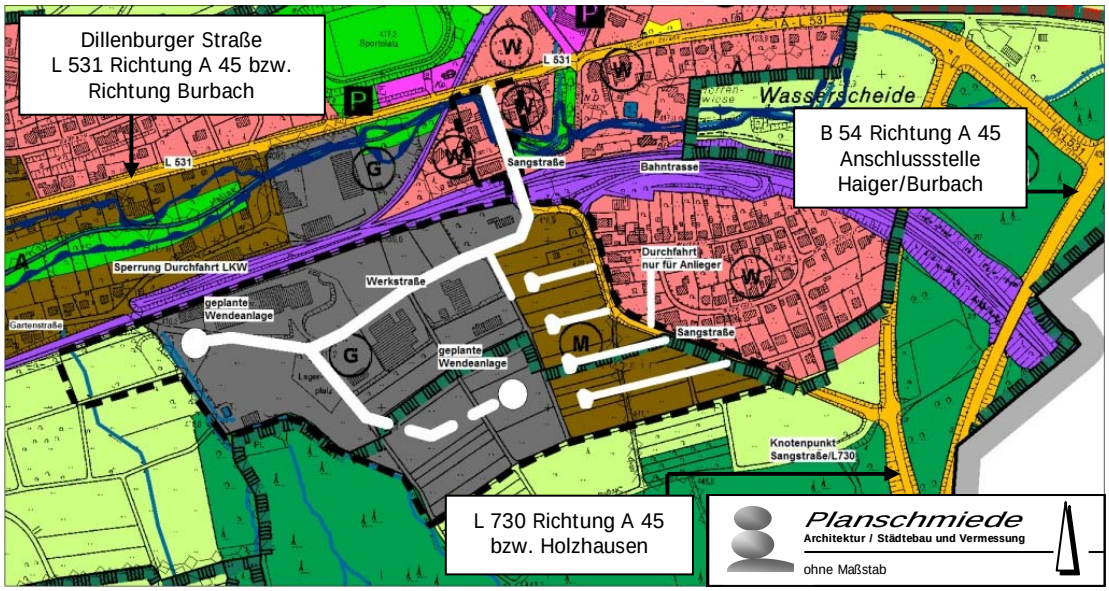
Mischgebiet

Das Mischgebiet wird durch vier hangparallele Stichstraßen (Planstraßen C, D, E, F) mit Wendeanlagen für Lastkraftwagen bis 10,00m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0t) von der Werkstraße (Planstraße A) aus erschlossen. Diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Planstraßen (C, D, E, F) weisen eine Breite von 6,55m einschließlich Freihaltezone auf. Die Sangstraße (Planstraße G) wird vom Bahnübergang im Norden des Plangebietes bis zur vorhandenen südlichsten Wohnbebauung Wasserscheide auf eine Breite von 7,25m einschließlich Freihaltezonen und einschließlich einseitigem 1,50m breitem Gehweg auf der östlichen, der Wohnbebauung zugewandten, Straßenseite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

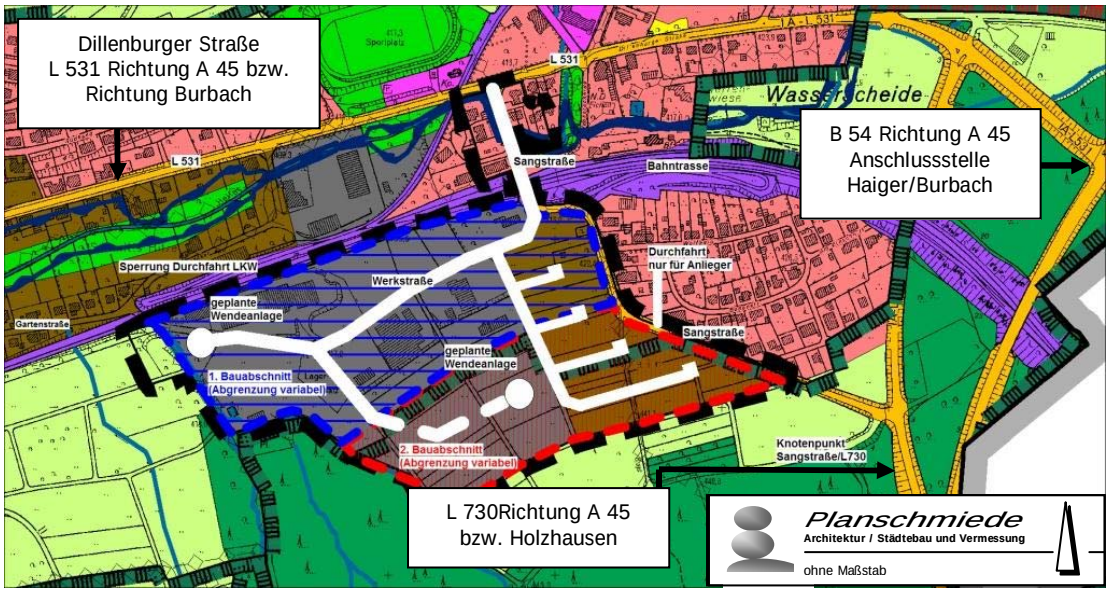
Gewerbegebiet

Der erste teilweise bereits bebaute Bauabschnitt des Gewerbegebietes im Norden wird durch die bereits vorhandene aber sanierungsbedürftige Werkstraße (Planstraße A) erschlossen, die mit einer Wendeanlage für Lastzüge und Gelenkbusse im Westen des Gebietes abschließt, da die Durchfahrt auf die Gartenstraße für LKW- und PKW-Verkehr u.a. aufgrund bahnrechtlicher Sicherheitsbelange gesperrt werden muss. Diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche weist eine Breite von 8,70m auf einschließlich der Freihaltezonen und einem auf der Nordseite vorgesehenen einseitigen Gehweg von 1,70m. Der zweite Bauabschnitt im Süden des Plangebietes wird durch die von der Werkstraße im Westen des Plangebietes abzweigende Planstraße B erschlossen, die ihrerseits auch mit einer Wendeanlage für Lastzüge und Gelenkbusse im Westen des Gebietes abschließt und als festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche eine Breite von 7,50m aufweist einschließlich Freihaltezonen. Ein Gehweg ist hier aufgrund der kaum zu erwartenden Fußgängerfrequenz nicht vor gesehen.

7.3 Erschließungsplanübersicht



Innere Erschließungsvariante I - Mischgebiet (zufahrt über Sangstraße)
Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006
– – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen



Innere Erschließungsvariante II - Mischgebiet (keine direkte Zufahrt Sangstraße)
Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006
– – – · Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne externe Ausgleichsflächen

8.0 Wasserversorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des nördlichen bereits weitgehend bebauten Planbereiches erfolgt bereits durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Für den südlichen noch unbebauten Erweiterungsbereich kann die Wasserversorgung im Rahmen der Erschließungsdurchführung ebenfalls sichergestellt werden. Ausreichende Kapazitäten durch den Hochbehälter Industriepark Burbach-Würgendorf stehen zur Verfügung. Mögliche Versorgungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Verlängerung der geplanten Stichstraßen als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, um sowohl den Bau als auch die spätere Wartung der Versorgungsleitungen öffentlich rechtlich sicherzustellen. Der Anschluss einzelner Bauvorhaben ist anschließend mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen.

8.2 Löschwasserversorgung

Für die beabsichtigte Nutzungsarten „Gewerbegebiet“ und „Mischgebiet“ mit einer geringen Brandlast (bei feuerbeständigen oder bei feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen) kann ein Löschwasser Mindestbedarf von 96 m3/h für

mindestens zwei Stunden durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz und den Hochbehälter des Industrieparks der Gemeinde Burbach sichergestellt werden. Planungen mit größeren Brandlasten sind daher frühzeitig mit der Gemeinde Burbach und dem Kreis Siegen-Siegen Wittgenstein abzustimmen. Für die Erstversorgung mit Löschwasser ist entlang der Verkehrswege ein Hydrantennetz erforderlich. Der Abstand der Hydranten sollte nicht mehr als 120 m betragen. Der ergänzende Löschwasserbedarf kann auch über Teiche oder Zisternen im Umkreis von 300 m sichergestellt werden. Die geplante Versorgung von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden begrenzt die Größe der zulässigen Brandabschnitte nach Industriebaurichtlinie auf 2.500 m². Das bedeutet eine Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten bzw. zusätzliche Investitionskosten für die Herstellung von Brandwänden oder einer eigenen Löschwasserversorgung. Es gelten § 1 FSHG, § 4 und § 44 BauO NRW, 5.1 IndBauRL, sowie die technische Richtlinie DVGW W 405.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des im gesamten Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt topographisch bedingt für den größten Teil des Plangebietes über einen Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals an den Mischkanal in der Gartenstraße nordwestlich des Plangebietes. Die verbleibende Restfläche im Südosten des Plangebietes wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Sangstraße angeschlossen. Mögliche Versorgungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Verlängerung der geplanten Stichstraßen als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, um sowohl den Bau als auch die spätere Wartung der Versorgungsleitungen öffentlich rechtlich sicherzustellen. Die Entsorgung der Schmutzfracht erfolgt über die Kläranlage in Herdorf und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal. Entsprechende Kapazitäten des Abwasserverbandes stehen zur Verfügung. Der Anschluss ist mit dem Tiefbauamt der Gemeinde Burbach abzustimmen.

9.2 Niederschlagswasser

Im Hinblick auf die nach dem Gesetz vorgeschriebene Prüfung zur Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser vor Ort wurde ein Bodengutachten zum

Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Struth“ durch das Ingenieurbüro Dr. Ing. Abel GmbH, Steuberweg 21, 57072 Siegen vom 16.12.2008 erstellt. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens und mangels ausreichend direkter Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken wurde die nachfolgend dargestellte Lösung erarbeitet.

Für das gesamte zu erschließende Plangebiet ist Trennkanalisation vorgesehen, d.h. alle Niederschlagswässer des Plangebietes werden über einen Regenwasserkanal bis an die nordwestliche Plangebietsgrenze geführt, wo das anfallende Niederschlagswasser westlich der Wendeanlage Werkstraße (Planstraße A) der geplanten Regenwasserbehandlung bzw. Rückhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung zugeführt wird. Mögliche Versorgungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Verlängerung der geplanten Stichstraßen als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, um sowohl den Bau als auch die spätere Wartung der Versorgungsleitungen öffentlich rechtlich sicherzustellen. Dem Regenklärbecken (RKB-Erdbecken mit Dauerstau) ist ein Trennbauwerk vorgeschaltet. Zulaufende Regenwässer oberhalb des für die Klärung bemessenen Zuflusswertes werden direkt in das Regenrückhaltebecken (RRB) abgeleitet. Das RKB ist in Erdbauweise mit Abdichtung vorgesehen. Die Entleerung ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen. Unterhalb des RKB in westlicher Richtung ist das RRB mit einem Volumen von ca. 2.150 m3 angeordnet. Größere Zulaufmengen werden hier auf ein für die Gewässereinleitung verträgliches Maß gedrosselt. Das RRB ist in Erdbauweise ohne Abdichtung vorgesehen. Die Entleerung des RRB ist in die „Heller“ nördlich des Plangebietes vorgesehen. Hierzu erfolgt eine Durchpressung unter der Bahntrasse sowohl für den Regenwasserkanal als auch für den Schmutzwasserkanal. Es ist beabsichtigt, den Regenwasserkanal in östlicher Richtung über die Straße „Wiesacker“ zu führen und anschließend in nördlicher Richtung im Bereich des Grundstückes Gemarkung Würgendorf, Flur 4, Flurstück 854 in die „Heller“ münden zu lassen. Alle erforderlichen Gewässerbaumaßnahmen werden in einem Antrag einschließlich landespflegerischem Fachbeitrag nach §31 WHG zusammengefasst. Für die Entwässerungsplanungen werden entsprechende Genehmigungen nach LWG §58.1 (RRB) sowie § 58.2 (RKB) sowie nach §7 WHG beantragt.

Das im Süden außerhalb des Plangebietes topographisch bedingt anfallende Oberflächenwasser wird über ein an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehenes

Mulden-Rigolen System im Osten dem neu geplanten Regenwasserkanal in der Sangstraße und im Westen dem von Nord nach Süd außerhalb des Plangebietes verlaufenden vorhandenen Gewässer zugeführt.

Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer. Zur Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Einleiteerlaubnis.

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des nördlichen Planbereiches erfolgt bereits durch die RWE Rhein Ruhr Strom Netzservice GmbH. Der im Süden geplante Erweiterungsbereich kann im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen auch erschlossen werden. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Notwendige Flächen für bestehende und geplante Versorgungsanlagen des RWE sind durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Mögliche Versorgungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Verlängerung der geplanten Stichstraßen als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, um sowohl den Bau als auch die spätere Wartung der Versorgungsleitungen öffentlich rechtlich sicherzustellen. Im Rahmen der Tiefbauplanungen bzgl. des beabsichtigten Ausbaus aller Straßen im Gebiet finden frühzeitig Koordinierungsgespräche statt. Ein Anschluss geplanter Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

11.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des nördlichen Planbereiches erfolgt bereits durch die RWE Rhein Ruhr Gas Netzservice GmbH. Der im Süden geplante Erweiterungsbereich kann im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen auch erschlossen werden. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Mögliche Versorgungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Verlängerung der geplanten Stichstraßen als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, um sowohl den Bau als auch

die spätere Wartung der Versorgungsleitungen öffentlich rechtlich sicherzustellen. Im Rahmen der Tiefbauplanungen bzgl. des beabsichtigten Ausbaus aller Straßen im Gebiet finden frühzeitig Koordinierungsgespräche statt. Ein Anschluss geplanter Bauvorhaben an das Gasnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

12.0 Telekommunikation

Der nördliche Planbereich ist bereits mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt. Der im Süden geplante Erweiterungsbereich kann im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen auch erschlossen werden. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Mögliche Versorgungstrassen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in Verlängerung der geplanten Stichstraßen als öffentliche Grünflächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert, um sowohl den Bau als auch die spätere Wartung der Versorgungsleitungen öffentlich rechtlich sicherzustellen. Im Rahmen der Tiefbauplanungen bzgl. des beabsichtigten Ausbaus aller Straßen im Gebiet finden frühzeitig Koordinierungsgespräche statt. Ein Anschluss geplanter Bauvorhaben an das Fernmeldenetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.
Prüfungen bzgl. einer den heutigen und zukünftigen Anforderungen entsprechenden DSL- bzw. Breitbandversorgung des Gebietes laufen derzeit. Vorbereitungsmaßnahmen für eine Versorgung des Gebietes werden im Rahmen der tiefbautechnischen Ausschreibung seitens der Gemeinde Burbach mit berücksichtigt.

13.0 Natur und Landschaft

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

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster und nach Aussage der Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist insbesondere auch in dem südlichen Erweiterungsbereich, der bis dato landwirtschaftlich genutzt wurde, im Plangebiet mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigem 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.

14.2 Kampfmittel

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Planbereich und die Umgebung keine Bombenabwürfe erkennen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Burbach zur Benachrichtigung des Kampfmittelräumdienstes zu verständigen.

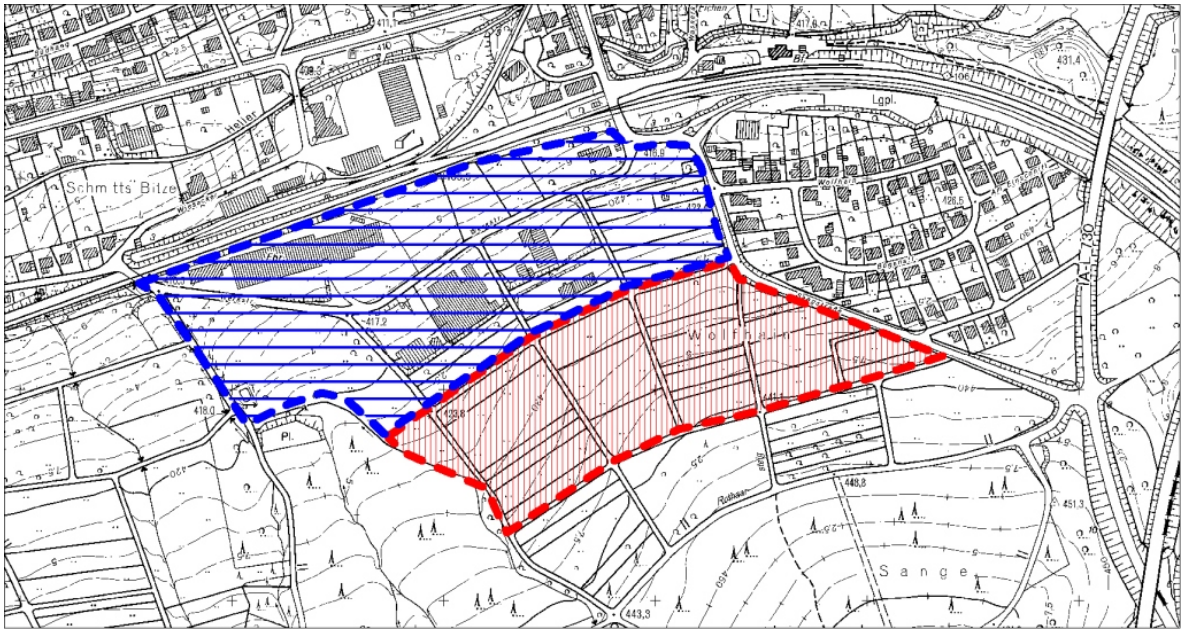
14.3 Bergbau

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 nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Burbach insbesondere für eine Realisierung des zweiten Bauabschnittes im Süden des Planbereiches und für eine Realisierung der Stichstraßen im Nordosten des Plangebietes notwendig; hier bedarf es

eines Umlegungsverfahrens. Für den Ausbau der bereits bestehenden Werkstraße (Planstraße A) und der geplanten Straße C müssen seitens der Gemeinde Burbach Eigentumsverhandlungen bzgl. der notwendigen Flächenan- und Verkäufe mit den Eigentümern der betroffenen und teilweise bebauten Grundstücke geführt werden.



1. Bauabschnitt (Abgrenzungsvorschlag ist nicht verbindlich)

2. Bauabschnitt (Abgrenzungsvorschlag ist nicht verbindlich)

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 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

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Landesplanungsgesetz (LPlG)

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 7 vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514, 515)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Landesbauordnung (BauONW)

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

Gemeindeordnung (GO NRW)

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 17.12.2009 (GV NRW S. 950).

Immissionsschutz

Regelwerke zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung sind auf Seite 66 des Schalltechnischen gutachten (Nr. 08413) aufgeführt.

17.2 Plangrundlagen

Regionalplan (RP)

Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008.

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. 5B, Blatt 3 „Industriepark“ der Gemeinde Burbach in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.1974.

17.3 Sonstige

Umweltbericht

Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren des Planungsbüros Uwe Meyer, Grimbachstr. 9a, 57339 Erndtebrück in der aktuellen Fassung

Verkehrsgutachten

Verkehrsuntersuchung über die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Sangstraße/Dillenburgerstraße (L 531) in der Gemeinde Burbach (Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Struth) des Ingenieurbüros „Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. W. Thieme, Sedanstraße 48, 30161 Hannover vom 18.08.2008

Schallschutzgutachten Verkehr und Gebietsausweisung

- Voruntersuchung zum schalltechnischen Gutachten zur Findung der äußeren Erschließungsanbindung des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 14.05.2008 (Endfassung Voruntersuchung vom 03.11.2009 (Nr. 08413VV)

- Schalltechnisches Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 02.10.2009 (Nr. 08413)

- 1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung (aufgrund von Detailuntersuchungen zu zwei Gewerbebetrieben) des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 03.11.2009 (Nr. 08413/1).

- 2. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten bzgl. der äußeren Erschließungsanbindung und Immissionsuntersuchung hinsichtlich der Gebietsausweisung (aufgrund der Optimierung der inneren Verkehrsführung) des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9c, 73037 Göttingen vom 03.11.2009 (Nr. 08413/2).

Versickerungsgutachten

Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 34 „Hinter der Struth“ des Ingenieurbüros Dr. Ing. Abel GmbH, Steuberweg 21, 57072 Siegen vom 16.12.2008

18.0 Anlagen

- Umweltbericht
- Schalltechnische Gutachten (s.o.)
- DIN 4109