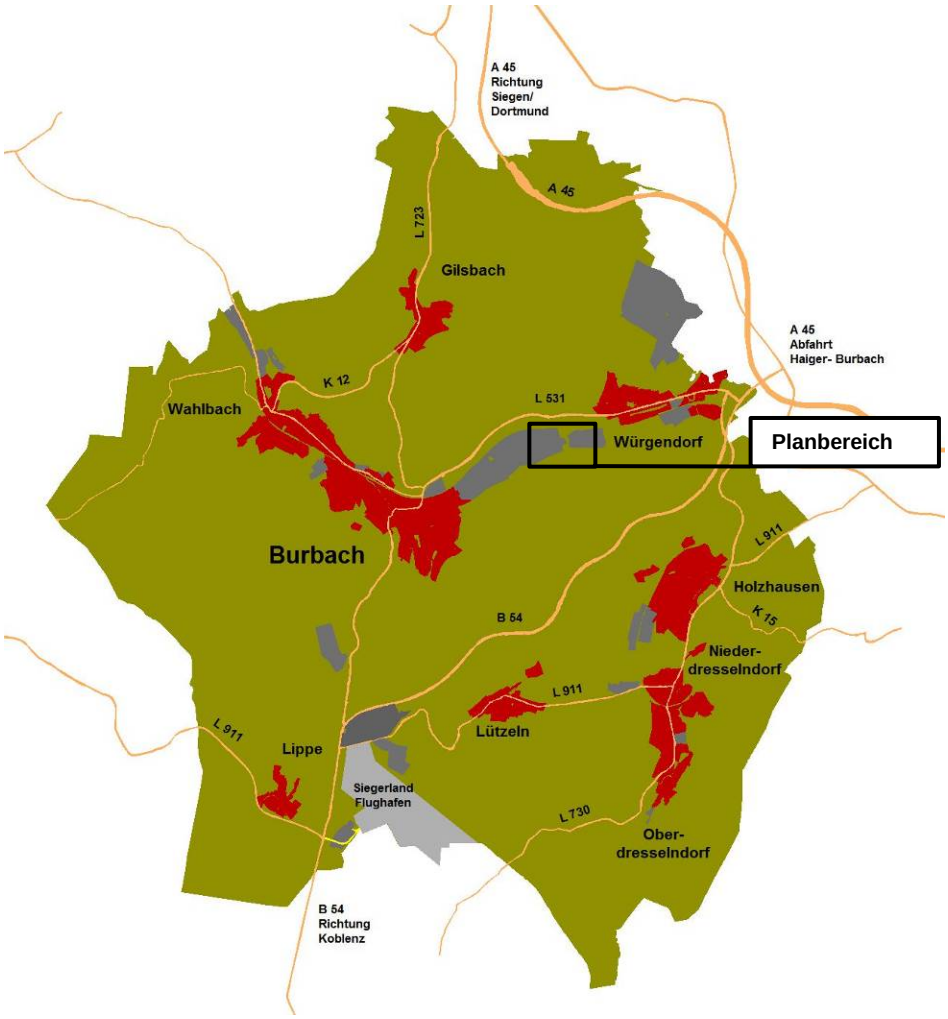


BURBACH
ERFOLG LIEGT IN UNSERER NATUR

Begründung

Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“
3. qualifizierte Änderung, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach

Gemeinde Burbach
Der Bürgermeister
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung
Eicher Weg 13 - 57299 Burbach

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Planungshoheit:	Gemeinde Burbach
	Eicher Weg 13
	57299 Burbach
	Ansprechpartner:
	Dipl. Ing. Christian Feigs
Planungsbüro:	Holger Fischer
	Konrad-Adenauer-Straße 16
	35440 Linden
	Ansprechpartner:
	Dipl. Ing. Nina Späth

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis **3**
1.0 Anlass und Ziele der Planung **4**
2.0 Bauleitplanverfahren **7**
3.0 Lage und Größe des Plangebietes **7**
3.1 Lage und Abgrenzung 7
3.2 Größe und Gliederung 8
3.3 Lageplanübersicht 9
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 und Maß der baulichen Nutzung 14
6.2 Bauweise 15
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche 15
6.4 Sonstige Festsetzungen 15
6.5 Örtliche Bauvorschriften 16
7.0 Immissionsschutz **17**
8.0 Verkehrserschließung **17**
8.1 Äußere Erschließung 17
8.2 Innere Erschließung 17
8.3 Erschließungsplanübersicht 18
9.0 Wasserversorgung **18**
9.1 Trinkwasserversorgung 18
9.2 Löschwasserversorgung 19
10.0 Abwasserbeseitigung **19**
10.1 Schmutzwasser 19
10.2 Niederschlagswasser 19
10.3 Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle 20
11.0 Stromversorgung **20**
12.0 Gasversorgung **20**
13.0 Telekommunikation **21**
14.0 Natur und Landschaft **21**
14.1 Umweltprüfung 21
14.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung 21
4.3 Artenschutz 22
15.0 Bodenbewertung **23**
15.1 Altlasten 23
15.2 Kampfmittel 23
15.3 Bergbau 24
16.0 Bodenordnung **24**
17.0 Denkmalschutz **24**
18.0 Sonstiges aus dem Verfahren **24**
19.0 Quellenverzeichnis **25**
19.1 Gesetzesgrundlagen 25
19.2 Plangrundlagen 26
20.0 Anlagen **27**

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die bauliche Entwicklung im Industriepark Burbach wird planungsrechtlich durch mehrere Bebauungspläne geregelt, die das gesamte Gebiet städtebaulich ordnen. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“, der im Jahr 1991 Rechtskraft erlangt hat, erstreckt sich dabei auf den östlichen Teil des Industrieparks ausgehend von der Einmündung Friedrich-Flick-Straße und überplant die nördlich und südlich der Carl-Benz-Straße gelegenen Flächen. Zur Ausweisung gelangen im Wesentlichen zwei nutzungseingeschränkte Industriegebiete und ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet. Im Übrigen wird das ehemals vorhandene Industriestammgleis nachrichtlich übernommen und umfangreiche Eingrünungsfestsetzungen getroffen. Im nordwestlichen Geltungsbereich kommt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Ausweisung. Der Expansionsbedarf der im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen begründete im Jahr 2001 bereits eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiese“. Hiermit wurde eine bisher festgesetzte Grünfläche in nördliche Richtung verlagert, um dadurch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das im Gebiet ansässige Unternehmen zu schaffen.

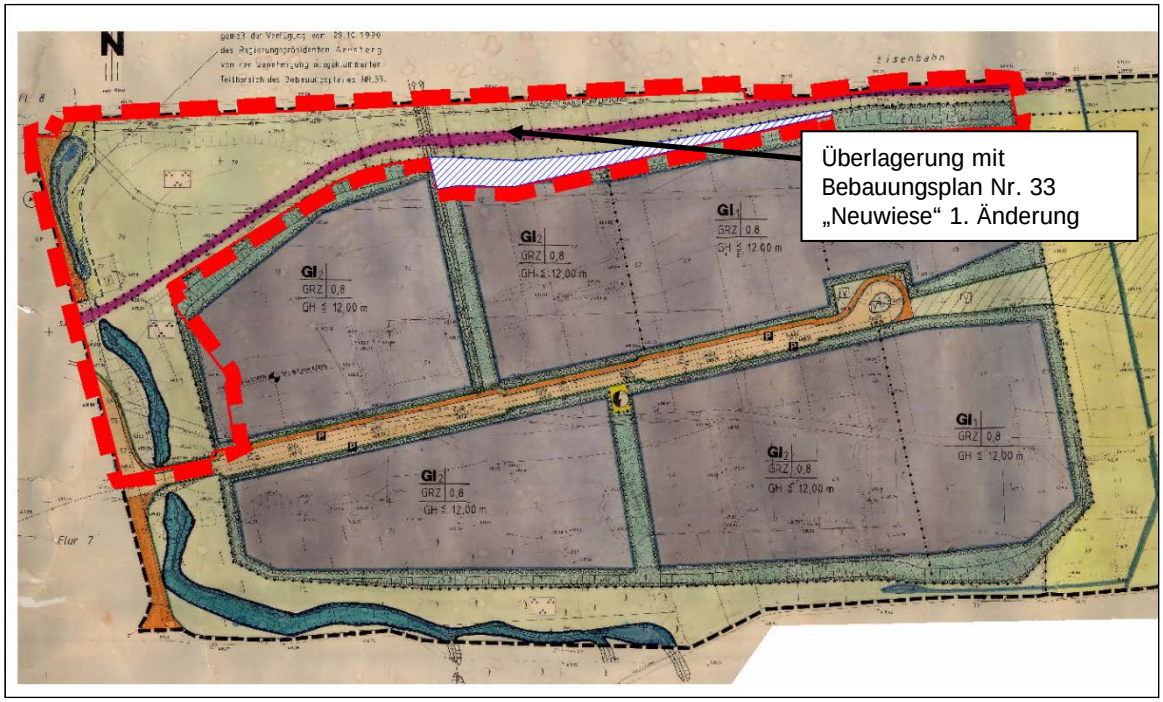
Die inzwischen erfolgte Aufgabe und Demontage des o.g. Industriestammgleises im Industriepark Burbach auf gemeindeeigener Fläche bietet die Chance zur Entwicklung und Veräußerung weiterer Gewerbeflächen im Industriepark. Verschiedene Bebauungsplanänderungen und Verkäufe von bisher nicht gewerblich nutzbaren Randgrundstücken im Industriepark zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung in der Vergangenheit dokumentieren, dass der Flächenbedarf der dort ansässigen Firmen in den letzten Jahren erheblich gestiegen ist und weiterhin ungebrochen besteht. Im Übrigen stellen diese Arrondierungsmaßnahmen, d.h. der Gewinn von zusätzlicher Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Firmengrundstück, immer eine dankbare wirtschaftliche Alternative zu einer gesamten Firmenumsiedlung dar, wenn Expansionsbedarf besteht. Im vorliegenden Fall ist es insbesondere die Anfrage der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuwiese“ und der 1. Änderung ansässigen Firma Vetter Umformtechnik GmbH (Carl-Benz-Straße 45), die rückwärtig an das betriebseigene Gewerbegrundstück gelegenen Flächen des ehemaligen Bahngrundstückes käuflich zu erwerben, um das bestehende Firmengelände zu arrondieren.

Die Vetter Umformtechnik GmbH ist seit 1991 im Industriepark Burbach ansässig und beschäftigt derzeit rd. 370 Mitarbeiter an diesem Standort. Produziert werden Komponenten für Gabelstapler, Bau- und Landmaschinen. In den vergangenen 25

Jahren fand eine sukzessive Erweiterung der bestehenden Produktionsanlagen in mehreren Bauabschnitten statt. Aktuell steht sich die Situation derart dar, dass alle vorhandenen Flächenreserven erschöpft sind und tlw. Park- und Lagerflächen bereits in der mittelbaren Nachbarschaft angemietet wurden.

Zur Sicherung und zum Ausbau des Standortes Burbach ist es für das Unternehmen erforderlich, die Produktionsflächen weiter zu vergrößern. Die derzeit sehr beengten Platzverhältnisse führen zu ineffizienten Abläufen und Betriebsstörungen. Dabei bieten die im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes gelegenen Flächen aufgrund ihres direkten Anschluss an das jetzige Betriebsgelände die Möglichkeiten einer optimalen Anbindung der dort vorgesehenen Produktionshallen an den jetzigen Betrieb. Dabei machen es die Fertigungsverfahren und die Anforderungen an die Optimierung der Betriebsabläufe erforderlich, dass eine solche Erweiterung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Firmensitz stattfindet.

Die Anfrage der Fa. Vetter Umformtechnik GmbH hat die Gemeinde Burbach veranlasst, sich mit einer planerischen Gesamtkonzeption für die nördlich an die bestehenden Gewerbegrundstücke in der Carl-Benz-Straße anschließenden Flächen zu beschäftigen, um eine gezielte und kontrollierte Entwicklung und Vermarktung des Bereichs zu gewährleisten, was durch den Verkauf nur einer Teilfläche möglicherweise nicht mehr möglich wäre. Diese konzeptionelle Betrachtung war insofern auch von entscheidender Bedeutung, als dass mit dem Verkauf einer Teilfläche aus dem Bahngrundstück die Aufnahme einer möglicherweise später doch noch gewollten Rekonstruktion der Gleisanlage endgültig beschlossen würde. Im Ergebnis der planerischen Überlegungen konnte festgestellt werden, dass über die gesamte Länge der vorhandenen Bebauung eine Erweiterung der gewerblich-industriellen Bauflächen möglich ist, ohne dadurch die in jedem Fall zu sichernde Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5 bis 15 m in Frage zu stellen. Im Übrigen konnte der Nachweis erbracht werden, dass – nach Diskussion mehrerer Erschließungsvarianten – eine Anbindung der rückwärtig gelegenen Flächen an das bestehende Straßennetz herstellbar ist und im Übrigen im Hinblick auf Zuschnitt und Größe sinnvoll nutzbare Gewerbegrundstücke zur Arrondierung der vorhandenen Nutzungseinheiten entstehen. Im Ergebnis dieser konzeptionellen Überlegungen hat der Rat der Gemeinde Burbach in seiner Sitzung am 10.03.2015 die Aufstellung der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ beschlossen. Dieser Änderungsplan umfasst im Wesentlichen die im Rechtsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und zieht darüber hinaus aber auch Teile der 1. Änderung mit ein, um die hier weiterhin enthaltenen Grün- und Pflanzflächen aufzuheben bzw. zu verlagern und eine durchgängige Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke herzustellen.



------- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“, 3. qualifizierte Änderung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Planentwurf der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ sieht nun vor, zwei nutzungseingeschränkte Industriegebiete und ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet in Fortführung der Festsetzungssystematik des Rechtsplanes zur Ausweisung zu bringen. Der vorhandene Böschungsbereich wird in diesem Kontext in nördliche Richtung verschoben, um dadurch den Flächenzuschnitt der Baugebiete zu optimieren. Die Erschließung der von der Firma Vetter Umformtechnik GmbH (Carl-Benz-Straße 45) zu erwerbenden Fläche erfolgt zum einen über das bestehende Firmengrundstück, zum anderen wird ausgehend von der Carl-Benz-Straße eine Erschließungsweg zur Ausweisung gebracht. Die Ausweisung des Erschließungswegs erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 438, welche durch die Gemeinde Burbach erworben werden kann. Durch diese Maßnahme kann die Anzahl der Grundstückszufahrten im Bereich der Carl-Benz-Straße reduziert werden, indem eine Bündelung auf den Erschließungsweg erfolgt.

Der Eigentümer der östlich an den Standort der Firma Vetter Umformtechnik GmbH angrenzenden Liegenschaft Carl-Benz-Straße 49 hat gegenüber der Gemeinde Burbach bereits den Wunsch geäußert, das sich in Folge der Bauleitplanung ergebende gewerbliche Flächenpotenzial im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erwerben und in sein Firmengelände einzubeziehen. Damit können die im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes gelegenen Flächen vollständig einer Nutzung zugeführt werden.

2.0 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Verfahrens stand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1	10.03.2015	20.05.2015	_____	_____
X	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB	10.03.2015	20.05.2015	01.06.2015-03.07.2015	15.12.2015
X	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB	10.03.2015	20.05.2015	01.06.2015-03.07.2015	15.12.2015
X	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB	15.12.2015	04.05.2016	17.05.2016-24.06.2016	27.09.2016
X	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB	15.12.2015	04.05.2016	17.05.2016-24.06.2016	27.09.2016
---	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB	27.09.2016	30.11.2016	_____	_____
_____	Genehmigung	_____	_____	_____	_____

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Würgendorf am nordöstlichen Rand des bestehenden Industrieparks Burbach. Der Geltungsbereich umfasst auch Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Neuwiese", die im Jahr 2001 als Satzung beschlossen wurde. Dies wird notwendig, um die hier ausgewiesene Pflanzfläche aufzuheben und als Gewerbe- bzw. Industriegebiet auszuweisen, um damit eine durchgängige bauliche Entwicklung vorzubereiten.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt von der Bahntrasse der Hellertalbahn im Norden, dem baulichen Außenbereich bzw. bestehenden gewerblich-industriellen Bauflächen im Osten, bestehenden gewerblich-industriellen Nutzflächen im Süden und gewerblich-industrieller Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Würgendorfer Au" im Westen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen stellen sich tlw. als ruderale Wiese dar, überwiegend werden sie von Laubgehölzen eingenommen. Für eine dezidierte Nutzungsbeschreibung im Plangebiet wird auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht verwiesen.

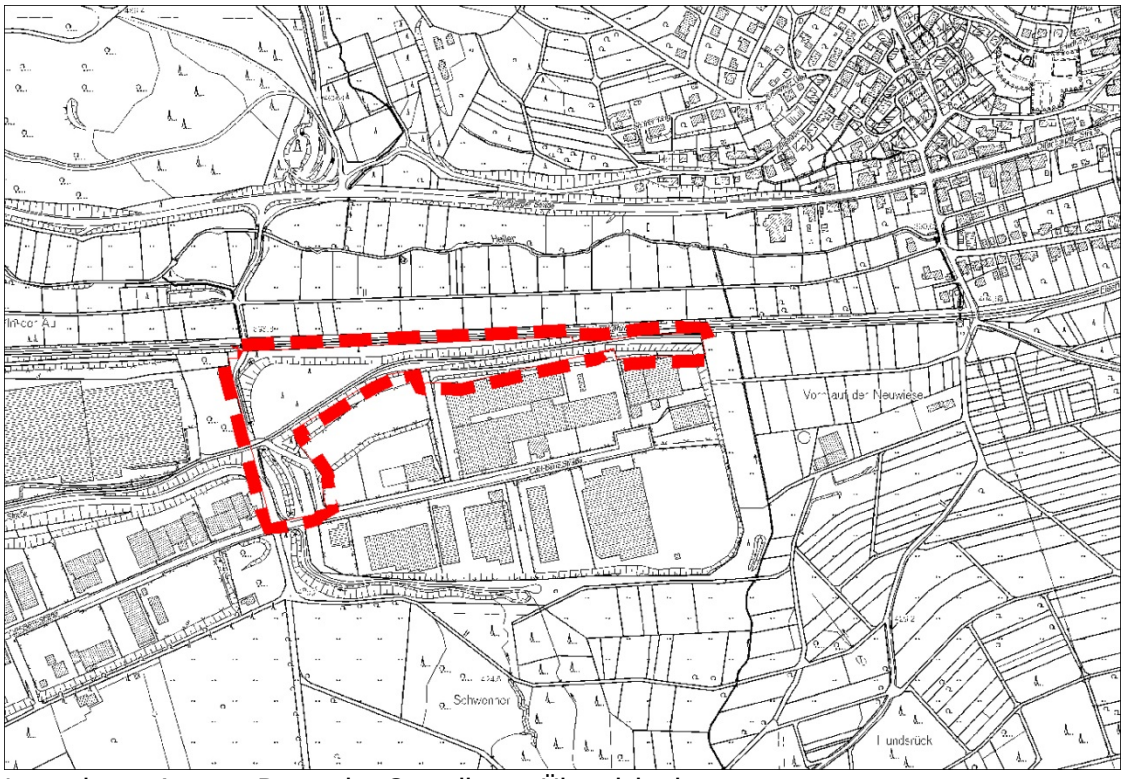
3.2 Größe und Gliederung

Die Größe des Plangebietes (Plankarte 1) beträgt rd. 3,35 ha, die sich entsprechend der Aufgliederung in der nachfolgenden Tabelle auf die unterschiedlichen Flächennutzungen verteilen.

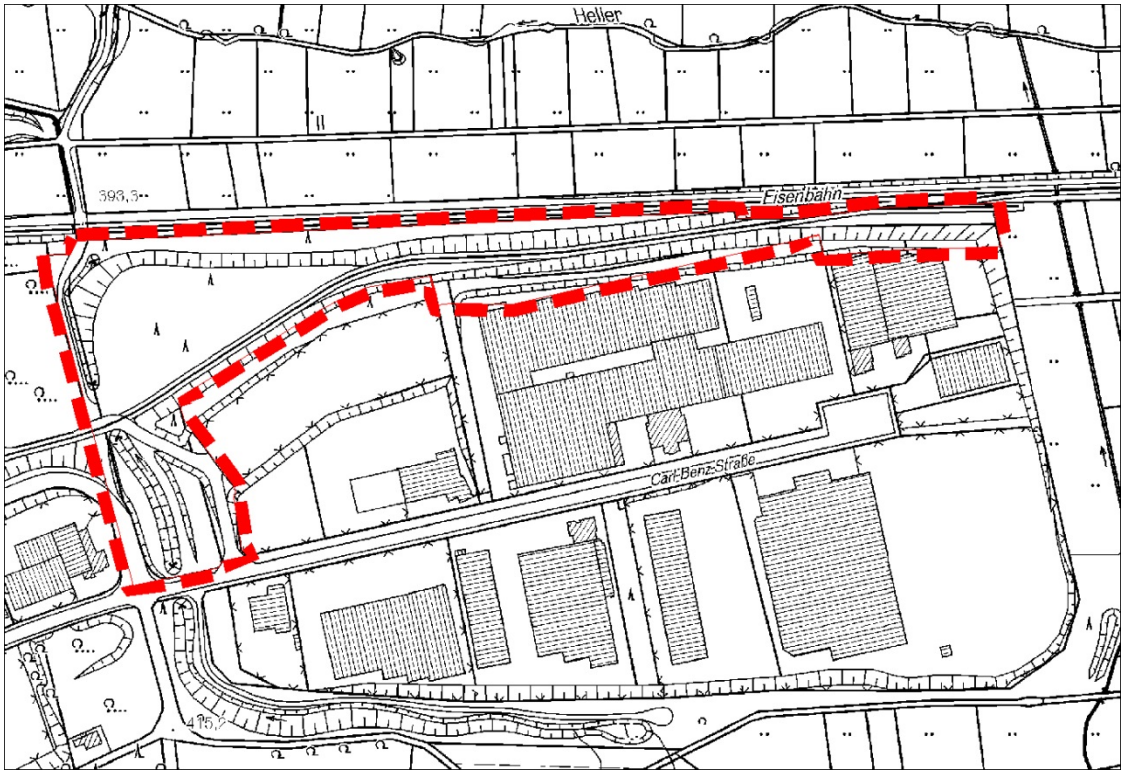
Flächennutzung	Flächengröße in m^2
Industriegebiete (GI)	**22.692**
- überbaubare Grundstücksfläche im GI	11.225
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet im GI	4.118
- Anpflanzungsfläche	7.349
Gewerbegebiet (GE)	**2.338**
- überbaubare Grundstücksfläche im GE	696
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet im GE	163
- Anpflanzungs- und Erhaltflächen	1.479
Verkehrsfläche	**578**
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	**1.472**
Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**6.393**
Gesamtfläche Plangebiet	**33.473**

Hinzu kommen 29.267 m² externe Ausgleichsflächen gemäß Plankarte 2 und 3.

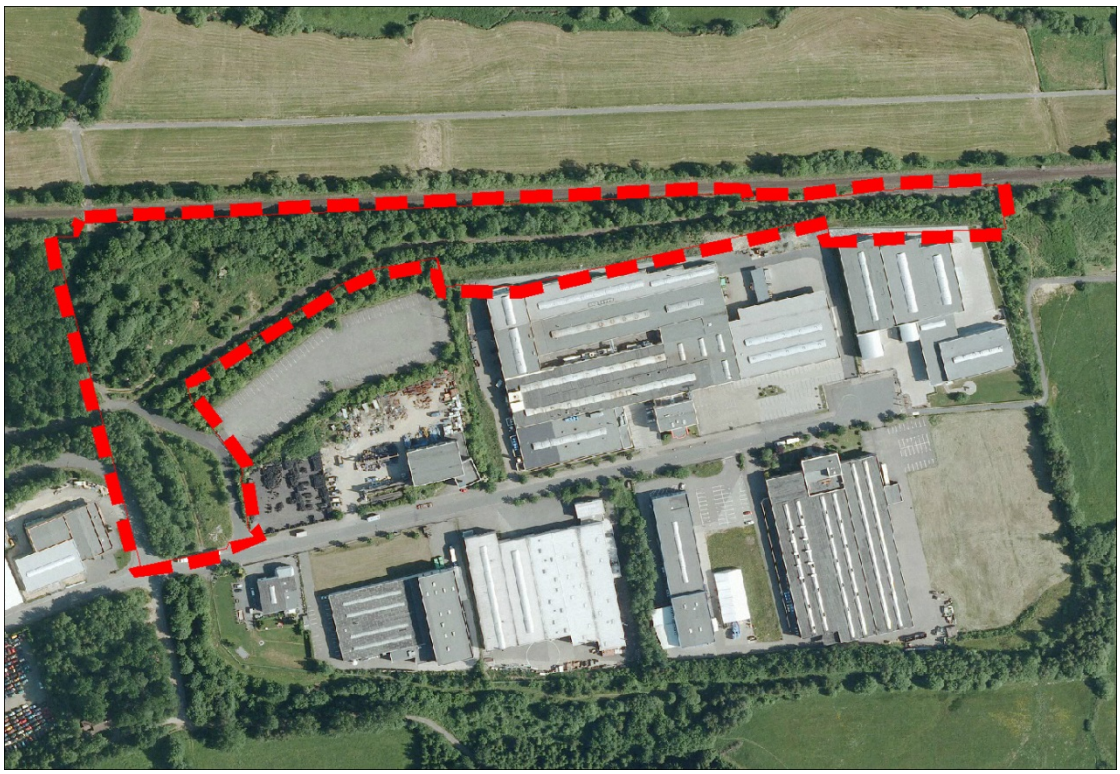
3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte Übersichtskarte
------- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. qualifizierten Änderung



Detaillageplan - Auszug Deutsche Grundkarte
------- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. qualifizierten Änderung



Detaillageplan – Auszug Luftbild 2013
------- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. qualifizierten Änderung

4.0 Baubestand

Im Plangebiet selbst sind derzeit keine nennenswerten baulichen Anlagen vorhanden. Das ehemals vorhandene Industriegleis wurde bereits abgebaut. Mit Ausnahme eines ehemals bahnbetriebsnotwendigen Gebäudes sind im Übrigen keine hochbaulichen Anlagen vorhanden. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen stellen sich demgemäß als ruderale Wiese bzw. Gehölzbereiche dar.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Das Plangebiet wird im Regionalplan (RP), Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach stellt das Plangebiet nahezu vollständig als Fläche für Wald dar.

Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“ weist im Geltungsbereich des gegenständlichen Änderungsbereichs insbesondere eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus und übernimmt im Übrigen nachrichtlich die Trasse des bereits abgebauten Industriestammgleis. Randlich setzt der Bebauungsplan tlw. Anpflanzungsflächen fest, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ bereits kleinräumig aufgehoben bzw. verlagert wurden. Die dennoch im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes enthaltenen Grünflächen werden in das vorliegende Änderungsverfahren mit einbezogen.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Datum vom 03.12.2014 im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach mitgeteilt, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wenn die Funktionalität der angrenzenden Schienenverkehrsstrecke (Hellertalbahn) erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall.

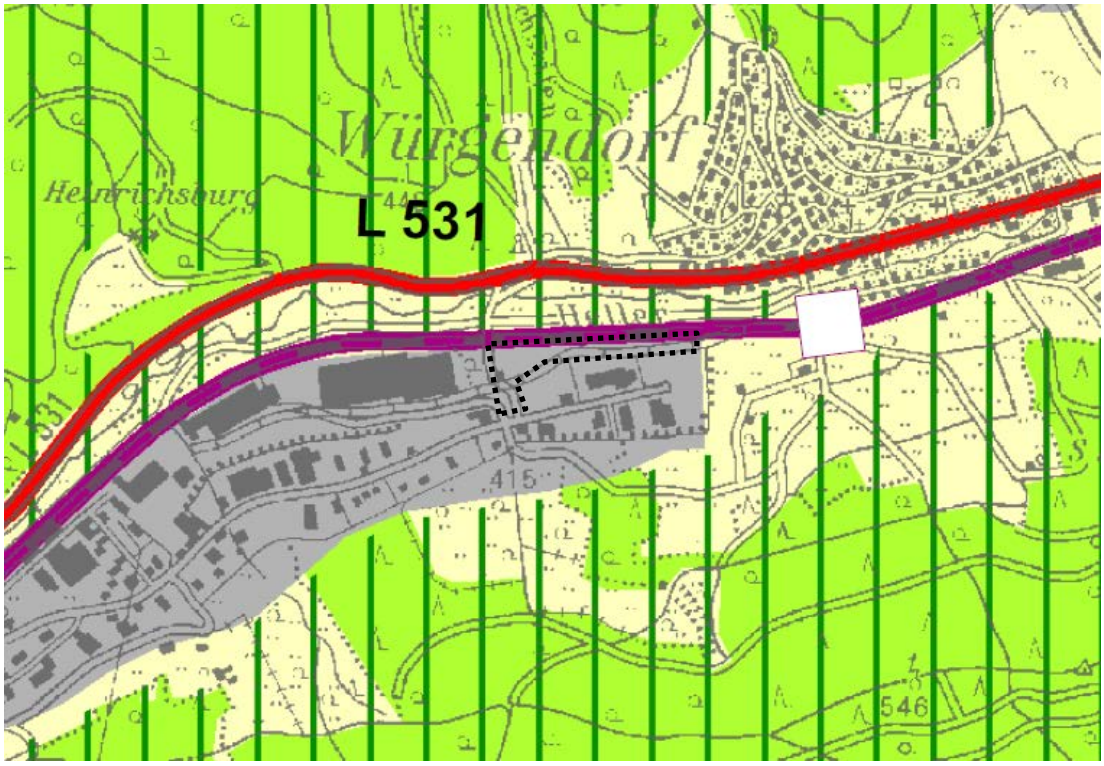
Vorbereitende Bauleitplanung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burbach werden im Rahmen seiner 8. Änderung an die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes angepasst. Demgemäß kommt künftig im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche zur Darstellung.

Verbindliche Bauleitplanung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels sollen im Zuge der 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Neuwiese“ insbesondere zwei eingeschränkte Industrie- und ein eingeschränktes Gewerbegebiet zur Ausweisung gelangen.

5.3 Plangrundlagenübersicht



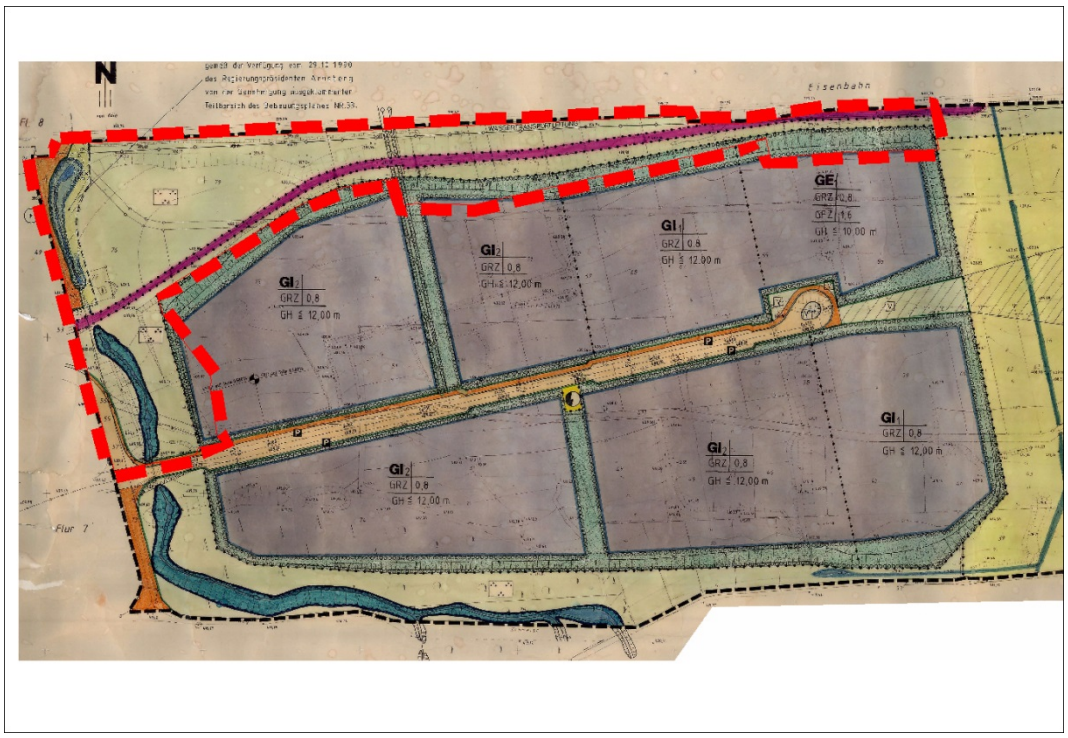
Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen–Wittgenstein und Olpe) vom 12.03.2008

▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪▪ Planungsbereich der 3. qualifizierten Änderung



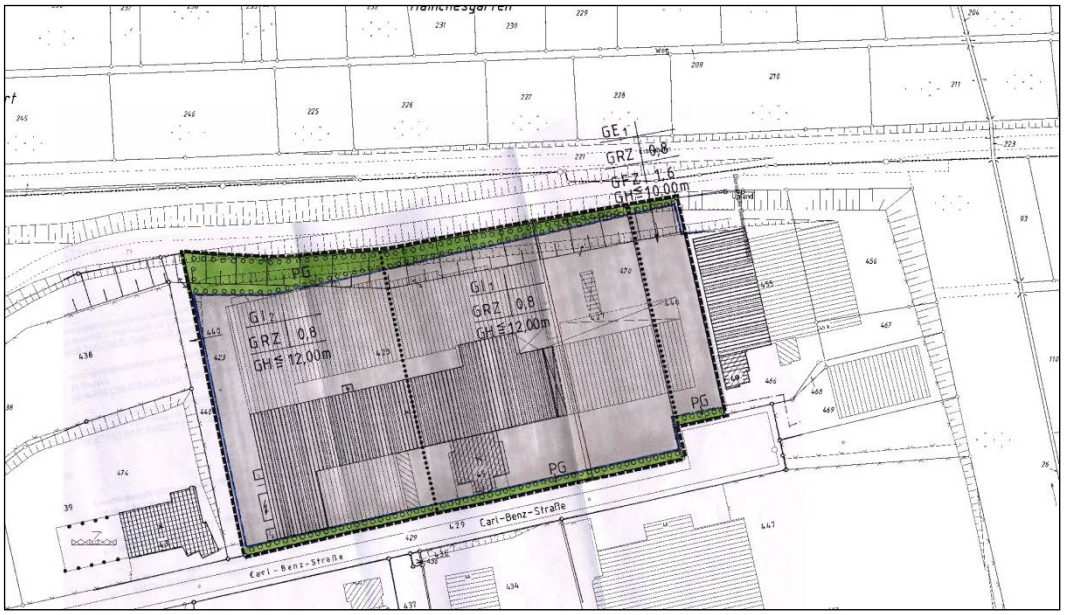
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 16.06.2006

------- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. qualifizierten Änderung



Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach vom 29.10.1991

------- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. qualifizierten Änderung



Bebauungsplan Nr. 33 „Neuwiese“ 1. qualifizierte Änderung, Gemarkung Würgendorf, Gemeinde Burbach vom 04.05.2001

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend des Rechtsplanes gelangen zwei nutzungseingeschränkte Industriegebiete im Sinne § 9 BauNVO und ein nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zur Ausweisung. Die Abgrenzung der Baugebiete entwickelt sich dabei aus den Vorgaben des Rechtsplanes und setzt diese in sinnvoller Weise im Plangebiet vor. Die vorgenommenen Nutzungseinschränkungen erfolgen im Hinblick auf die Sicherstellung des Immissionsschutzes für den nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von rd. 170 m liegenden Siedlungsrand der Ortslage Würgendorf. Die Nutzungseinschränkung erfolgt unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des sog. Abstandserlasses NRW, wobei hierbei die derzeit aktuelle Fassung (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) zu Grunde gelegt und die diesbezüglichen Festsetzungen des bisherigen Rechtsplanes fortgeschrieben werden. Demgemäß werden mit zunehmender räumlicher Distanz die Anlagen der Abstandsklassen I (1.500 m) bis VI (200 m) als unzulässig festgesetzt. Ausgenommen werden lediglich Betriebsarten, die im Plangebiet bereits ansässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht ebenfalls den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es gilt demgemäß eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bis 1,6 als Höchstmaß.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich der Industriegebiete auf 422 m ü.NN. und dem Gewerbegebiet auf 418 m ü.NN. festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung folgt der folgenden Überlegung: Gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Bereich des Gewerbegebietes Gebäude bis zu 10 m und im Bereich des Industriegebietes Gebäude bis zu 12 m Höhe über Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig. Gemäß den vorliegenden Vermessungsdaten entspricht das Gelände- und damit im Wesentlichen auch das Erdgeschossfußbodenniveau im Bereich des bestehenden Industriegebietes der Höhenlage der Carl-Benz-Straße mit Werten von rd. 409-410 m ü.NN. Demgemäß sind gemäß Rechtsplan bereits Gebäude mit einer Höhe von rd. 422 m ü.NN. im Industriegebiet zulässig. Dieses Maß wird insofern aufgenommen und für den Bereich des geplanten Industriegebietes in den vorliegenden

Bebauungsplan übernommen. Aus Gründen der Vollständigkeit sei angemerkt, dass der Bereich des geplanten Industriegebietes rd. 7-8 m unter dem Niveau der Carl-Benz-Straße liegt. Die als zulässig festgesetzte Gebäudehöhe berücksichtigt demgemäß auch die aus betriebsstrukturellen Gründen ggf. notwendig Aufschüttung des vorhandenen Geländes.
Abschließend sei angemerkt, dass im Bereich des Gewerbegebietes die zulässige Höhe baulicher Anlagen restriktiver festgesetzt wird. Hier sind unter Bezugnahme auf das vorhandene Gelände Gebäudehöhen bis zu 10 m zulässig.

6.2 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Vorgaben der überbaubaren Grundstücksfläche und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen kommen vorliegend flächenhaft zu Ausweisung, um für den Vollzug des Bebauungsplanes ein hohes Maß an Flexibilität zu eröffnen. Die Trassen der vorhandenen Leitungsinfrastruktur der Gemeinde Burbach (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart.
Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird festgesetzt, dass im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie Stellplätze zulässig sind. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

6.4 Sonstige Festsetzungen

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen die Anlage einer Privatstraße mit einer Breite von 7,35 m unter Berücksichtigung des sich aus den wasserwirtschaftlichen Belangen ergebenden Mindestabstands (3 m Abstand von der Böschungsoberkante) zum vorhandenen Gewässer, auf dem Flurstück 472 geplant. Nachdem nun eine Teilfläche des Flurstückes 438 durch die Gemeinde

Burbach voraussichtlich käuflich erworben werden kann, kann die Ausweisung der Verkehrsfläche in östliche Richtung auf die bereits bestehende Zufahrt des Flurstückes 438 ausgehend von der Carl-Benz-Straße verschoben und die Zweckbestimmung in Erschließungsweg geändert werden. Da diese Erschließungsanlage künftig nicht nur Erschließungsfunktion für die rückwärtigen Grundstücke der Fa. Vetter Umformtechnik GmbH sondern auch für das Gewerbegrundstück 438 und weitere Grundstücke übernehmen wird, wird die Straßenraumbreite auf 8,5 m verbreitert. Durch die Straßenraumbreite von 8,5 m kann der Begegnungsfall Lkw/Lkw gewährleistet werden, was aufgrund der planinduzierten Mehrbelastung erforderlich werden kann.

Bezüglich der Nutzung des Erschließungswegs, der im Eigentum der Gemeinde Burbach verbleibt, erfolgt eine vertragliche Vereinbarung bzw. eine grundbuchrechtliche Sicherung. Dies betrifft die bisherigen Grundstücke Gemarkung Würgendorf, Flur 6, Flurstück 438 und 472 sowie Flur 7, Flurstücke 76, 48, 49, 133 und 134.

An den Erschließungsweg schließt sich ein im Bestand vorhandener Wirtschaftsweg an, der durch die Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert wird. Dies ist notwendig, um auch künftig die Erreichbarkeit der rückwärtig gelegenen gemeindlichen Flächen sicherzustellen. Das Gewässer einschließlich der umgebenden Fläche wird als Maßnahmenfläche für den Naturschutz ausgewiesen.

Entlang des nördlichen Rand des Plangebietes erfolgt die Ausweisung einer weitestgehend durchgängigen Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen zur Ausweisung. Diese wird teilweise durch die Maßnahmenflächen mit der Zweckbestimmung Reptilienhabitat unterbrochen. Die vorgenommenen Anpflanzungs- und Erhaltflächen gewährleisten auch weiterhin eine Ortsrandeingrünung Dies gilt auch für den Fall, dass eines zu einer Neumodellierung des Geländes im Plangebiet kommt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Notwendigkeit bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wird vorliegend nicht gesehen, da bereits die Rechtspläne hierzu keine Aussagen enthalten.

7.0 Immissionsschutz

Grundsätzlich gilt, dass aufgrund der räumlichen Distanz von mind. 170 m zu den Wohnsiedlungsgebieten der Ortslage Würgendorf den Belangen des Immissionsschutzes hinreichend Rechnung getragen wird. Um auch planerisch zu dokumentieren, dass besonders emissionsträchtige Nutzungen vorliegend nicht zur Ansiedlung kommen, wird in Abhängigkeit von der Nähe des Plangebietes zum Siedlungsrand festgesetzt, dass Betriebe der Abstandsklassen I-VI (2 00 bis 1.500 m) gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007 unzulässig sind.

8.0 Verkehrserschließung

8.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Carl-Benz-Straße, die den direkten Anschluss an die Landesstraße L 531 schafft, sichergestellt.

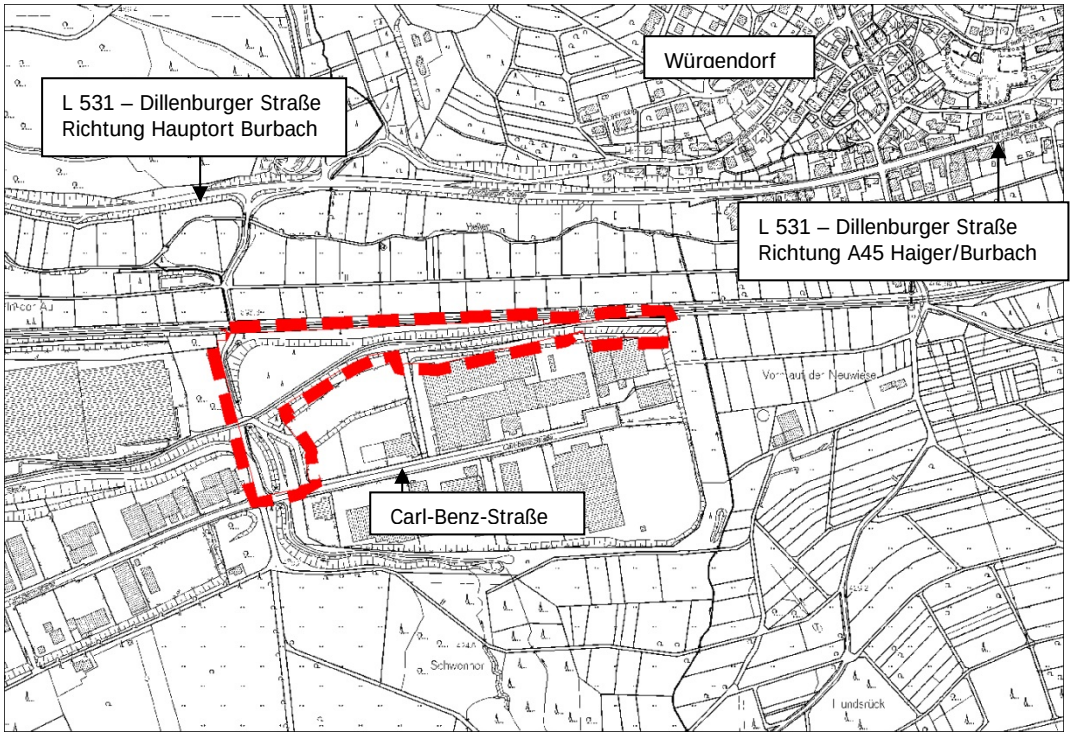
8.2 Innere Erschließung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen die Anlage einer Privatstraße mit einer Breite von 7,35 m unter Berücksichtigung des sich aus den wasserwirtschaftlichen Belangen ergebenden Mindestabstands (3 m Abstand von der Böschungsoberkante) zum vorhandenen Gewässer, auf dem Flurstück 472 geplant. Nachdem nun eine Teilfläche des Flurstückes 438 durch die Gemeinde Burbach voraussichtlich käuflich erworben werden kann, kann die Ausweisung der Verkehrsfläche in östliche Richtung auf die bereits bestehende Zufahrt des Flurstückes 472 ausgehend von der Carl-Benz-Straße verschoben und die Zweckbestimmung in Erschließungsweg geändert werden. Auch wenn die bereits bestehende Zufahrt nach fachlicher Einschätzung der Gemeindeverwaltung dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen bisher sowohl hinsichtlich der Ausbauqualität als auch hinsichtlich der Ausbaubreite genügen wird, wird diese entsprechend den einschlägigen technischen Empfehlungen in einer Straßenraumbreite von 8,5 m festgesetzt, um einen möglicherweise später

notwendig werdenden breiteren Ausbau planungsrechtlich abzusichern. Im Hinblick auf die Nutzung des Erschließungswegs wird die Zuwegung aller rückwärtigen Grundstücke über grundbuchrechtliche Dienstbarkeiten gesichert, um eine ausreichende Erschließung sicherzustellen. Dies betrifft die bisherigen Grundstücke Gemarkung Würgendorf, Flur 6, Flurstück 438 und 472 sowie Flur 7, Flurstücke 76, 48, 49, 133 und 134.

Zu den Grundstückseigentümern gehört auch die Gemeinde Burbach, u.a. betroffen bzgl. des Gewässers (Stichwort Gewässerunterhaltung) und Eichenwäldchen auf Flurstück 49 (Stichwort Pflegemaßnahmen).

8.3 Erschließungsplanübersicht



Auszug aus der Deutschen Grundkarte
------- Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. qualifizierten Änderung

9.0 Wasserversorgung

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches erfolgt über die vorhandene Leitungsinfrastruktur in der Carl-Benz-Straße und ist sichergestellt durch die Gemeinde Burbach und den Wasserverband Siegerland. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden.

Parallel zu den bestehenden Bahnanlagen verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Transportleitungen TL 74 und TL 75 sowie ein Betriebskabel des Wasserverbandes Siegen-Wittgenstein. Zum Schutz gegen gefährdende Einwirkungen dürfen die Transportleitungen und das Betriebskabel innerhalb des 3 m breiten Schutzstreifens (1,5 m links und rechts der Rohrachse) nicht überbaut oder bepflanzt werden. Ebenfalls darf innerhalb des Schutzstreifens die Erdüberdeckung über der Transportleitung nicht um mehr als 30 cm verringert sowie das Gelände nicht um mehr als 1 m erhöht werden.
Der Verlauf der bestehenden Wasserversorgungsleitungen ist im Bebauungsplan zur weiteren Berücksichtigung im Vollzug dargestellt. Darüber hinaus ist der Trassenverlauf mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Wasserverbandes Siegen-Wittgenstein belegt.

9.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die geplante Nutzung kann durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burbach maximal bis zu 3200 l/min über zwei Stunden sichergestellt werden.

10.0 Abwasserbeseitigung

10.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Planbereiches kann nach derzeitigem Kenntnisstand über den im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes vorhandenen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Schmutzwasserkanal der Gemeinde Burbach erfolgen und ist sichergestellt durch den Abwasserverband Hellertal mit einer Kläranlage in Herdorf. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden.

10.2 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung des Planbereiches kann nach derzeitigem Kenntnisstand über einen Regenwasserkanal erfolgen, der neben dem vorhandenen Schmutzwasserkanal im Wesentlichen parallel zur ehemaligen Bahntrasse verläuft. Die vorliegenden Flächen im Bebauungsplan wurden bei der Entwicklung des Trennsystems im Industriepark kapazitätsmäßig berücksichtigt, so dass der Regenwasserkanal die anfallenden Niederschlagsmengen aufnehmen kann. Analog des vorhandenen Schmutzwasserkanals ist auch der Regenwasserkanal mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Burbach belegt. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit dem Tiefbau der Gemeinde Burbach abgestimmt und dort beantragt werden.

Im Hinblick auf die geplante Verschiebung der Böschungsflächen in nördliche Richtung zu den vorhandenen Bahnanlagen muss sichergestellt werden, dass das auf den Böschungsflächen anfallende Niederschlagswasser - auch bei Extremereignissen - schadlos abgeleitet werden kann. Der entsprechende Nachweis ist durch den Bauherrn im Bauantragsverfahren zu erbringen.

10.3 Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle

Die Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen der Gemeinde Burbach liegen in Tiefen von 4,0 m bis 7,5 m (Leitungssohle). Für eine Erneuerung dieser Leitungen sind daher Bebauung, Anschüttung und Bepflanzungen jeglicher Art bis zu einem Abstand von 4,0 m bis 7,5 m (je nach Tiefenlage, von den Außenkanten der Rohre gemessen) nicht zulässig.

11.0 Stromversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss der Westnetz GmbH (Netzplanung Strom) im Bereich der Carl-Benz-Straße. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.

Die im Plangebiet randlich vorhandene Leitungsinfrastruktur der Westnetz GmbH ist in der Plankarte dargestellt.

12.0 Gasversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss der Westnetz GmbH (Netzplanung Gas) im Bereich der Carl-Benz-Straße. Ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Stromnetz ist somit möglich und muss zum gegebenen Zeitpunkt frühzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt und beim selbigen beantragt werden.
Die im Plangebiet randlich vorhandene Leitungsinfrastruktur der Westnetz GmbH ist in der Plankarte dargestellt.

13.0 Telekommunikation

Ein Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz ist im Bereich der Carl-Benz-Straße möglich. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben muss mit der Deutschen Telekom AG in Siegen abgestimmt und dort beantragt werden.

14.0 Natur und Landschaft

14.1 Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht wird insofern verwiesen.

14.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der sich gemäß der naturschutzrechtlichen

Eingriffsbilanz unter Berücksichtigung der gebietsinternen Pflanzmaßnahmen auf ein Biotopwertdefizit von 60.144 Punkten beziffern lässt.

Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits wird die Durchführung von Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Hierzu stehen Waldflächen der Gemeinde Burbach im Bereich *Hellertal* zwischen Burbach und Würgendorf sowie Waldflächen der Waldgenossenschaft Hauberg Lützeln am *Lützelnbach* südlich Lützeln zur Verfügung. Hier sind die Entwicklung von naturnahem Laubwald sowie eine naturnahe Auwaldentwicklung geplant. Die Kompensationsflächen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind mit insgesamt 68.021 Biotopwertpunkten zu bewerten. Somit kann der Eingriff nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

Für weitergehende Ausführungen zu dieser Thematik wird auf den der Begründung beigefügten Umweltbericht verwiesen.

4.3 Artenschutz

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde das Plangebiet hinsichtlich gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Diese Erhebungen stellen die Grundlage für die Artenschutzprüfung dar.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Schlingnatter als FFH-Art im Plangebiet nachgewiesen wurde. Vor Beginn der Baufeldvorbereitung im Bereich des festgestellten Schlingnattervorkommens sind die Tiere in ein geeignetes Ersatzhabitat zu überführen. Hierzu wurde bereits im Frühjahr 2015 bei der Unteren Landschaftsbehörde ein Antrag auf Zulassung des Fangs und der Umsiedlung geschützter Arten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt und am 09.06.2015 genehmigt.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen:

- Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG.

- Die Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sowie der Verbote des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 29.02. durchzuführen.
- Vor Beginn der Baufeldvorbereitung im Bereich des festgestellten Schlingnattervorkommens sind die Tiere in die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche mit Zweckbestimmung Reptilienhabitat sowie in das mit Datum vom 09.06.2016 genehmigte Ersatzhabitat NSG „Unterm Kreuz“ (LP-Nr. 24) zu überführen. Zur Vermeidung einer Rückwanderung der Tiere in das Baufeld ist für die Zeit der Erschließungsarbeiten ein geeigneter Zaun zwischen Reptilienhabitat und Baufeld aufzustellen und regelmäßig zu kontrollieren.

Für weiterführende Informationen wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den der Begründung als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

15.0 Bodenbewertung

15.1 Altlasten

Nach dem der Gemeinde vorliegenden Altlastenkataster sowie unter Berücksichtigung der bisher nur ausgeübten Nutzung ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Im Übrigen sei zu dieser Thematik auf das im Anhang beigefügte Bodengutachten der Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen mbH verwiesen.

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.

15.2 Kampfmittel

Die der Gemeinde Burbach zur Verfügung stehenden Karten der Bezirksregierung Arnsberg lassen für den Planbereich selbst 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 der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

15.3 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW befindet sich das Plangebiet über bereits erloschenen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern. Die letzten Eigentümer sind nach gegenwärtigen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Bergbau umgegangen.

16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren seitens der Gemeinde Burbach ist nicht vorgesehen. Sofern eine Veränderung von anderen Grundstücksgrenzen notwendig wird, erfolgt dies auf Grundlage privatvertraglicher Regelungen.

17.0 Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Belange sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kulturund / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750; Fax. 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetzt NRW).

18.0 Sonstiges aus dem Verfahren

Die Deutsche Bahn AG, DB Service Immobilien GmbH weist in ihren Stellungnahmen vom 24.06.2015 und 07.06.2016 auf Folgendes hin:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine Plan festgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objektes sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei Bauvorhaben in der Nähe der Bahntrasse ist die OB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge sind an die Deutsche Bahn AG, OB Immobilien in Köln zu senden.
- Anpflanzungen im Grenzbereich zur OB-Fläche sind mit der DB Netz AG abzustimmen. Dabei ist die Richtlinie 882.03xx „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ einzuhalten.

19.0 Quellenverzeichnis

19.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung (BauO NRW)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung (GO NRW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

19.2 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)

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 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.

20.0 Anlagen

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
- Bodengutachten