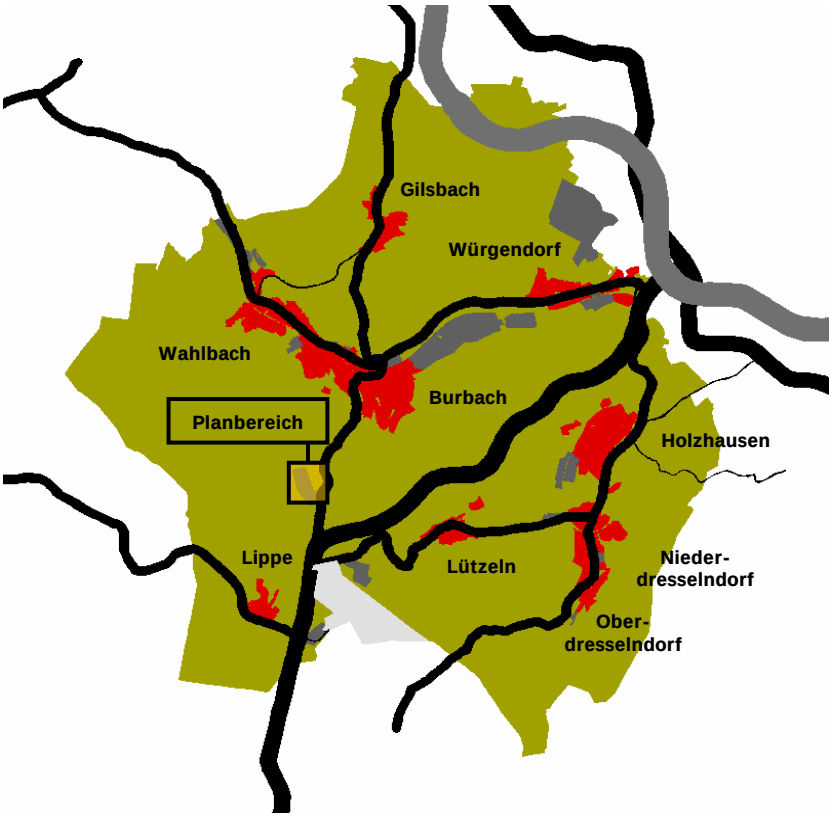


Begründung

1. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Eisenkaute“, Gemarkung Burbach und Gemarkung Lippe, Gemeinde Burbach

GEMEINDE BURBACH
Stadtplanung

Auftraggeber:

Gemeinde Burbach
Eicher Weg 13
57299 Burbach

Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Christian Feigs

Auftragnehmer:

plan lokal
Raumplanung • Forschung • Projekte
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Julia Anneke Kunz
Dipl.-Ing. Thomas Scholle
Dipl.-Ing. Wolfgang Würstlin

In Zusammenarbeit mit:

Kortumstr. 35
44787 Bochum
Tel.: 0234 / 684887
Fax: 0234 / 684989
LAB.Bochum@t-online.de

LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
LESER ALBERT BIELEFELD

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Hans-Dieter Albert

Bearbeitungsstand: **März 2010**

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis **1**

1 Anlass und Ziele der Planung **3**
1.1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet 3
1.2 Vorhabenbezogene Informationen 3

2 Bauleitplanverfahren **4**
2.1 Verfahrensstand 4
2.2 Verfahren 4

3 Lage und Größe des Plangebietes **6**
3.1 Lage und Abgrenzung 6
3.2 Größe und Gliederung 7
3.3 Lageplanübersicht 9

4 Baubestand **11**

5 Plangrundlagen **11**
5.1 Bestand 11
5.2 Planung 12
5.3 Plangrundlagenübersicht 12

6 Verkehrserschließung **15**
6.1 Äußere Erschließung 15
6.2 Innere Erschließung 15
6.3 Erschließungsplanübersicht 15

7 Wasserversorgung **16**
7.1 Trinkwasser 16
7.2 Löschwasser 16

8 Abwasserbeseitigung **17**
8.1 Schmutzwasser 17
8.2 Niederschlagswasser 17

9 Stromversorgung **18**

10 Gasversorgung **19**

11 Fernwärme **19**

12 Telekommunikation **19**

13 Natur und Landschaft **19**

14 Bodenbewertung **20**
14.1 Altlasten 20
14.2 Kampfmittel 20
14.3 Bergbau 20

15 Denkmalschutz **21**

16 Bauschutzbereich **21**

17 Quellenverzeichnis **21**
17.1 Gesetzesgrundlagen 22

17.2 Plangrundlagen 22
17.3 Sonstige 23
18 Anlagen 23

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet

Das Areal der „Truppenunterkunft Siegerlandkaserne“ wurde seit den 60er Jahren zusammen mit der ehemaligen HAWK-Stellung am Siegerlandflughafen militärisch genutzt. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung des Standorts Burbach-Lippe durch das Bundesverteidigungsministerium im Juni 2005 ergab sich die Chance und die Notwendigkeit, die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Flächen befanden sich bislang vollständig im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die g.e.b.b – Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH, Köln.

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage in der Nähe der Bundesstraße 54, der Nähe zum Siegerlandflughafen und damit zum (interkommunalen) Gewerbestandort um den Flughafen sind grundsätzlich gute Standortqualitäten vorhanden. Zudem ist das Gelände durch die vorangegangene Nutzung vollständig erschlossen. Allerdings sind auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Lage im Wald die Vermarktungsmöglichkeiten der Fläche eingeschränkt. Durch eine Umnutzung des Areals können somit vorhandene bauliche und infrastrukturelle Anlagen erhalten und Kosten und die Versiegelung von Flächen an anderer Stelle vermieden werden.

1.2 Vorhabenbezogene Informationen

Um das ehemalige Kasernenareal einer neuen Nutzung zuzuführen, wurde schon frühzeitig ein Gutachten erarbeitet, welches unterschiedliche Nachnutzungsvarianten untersuchte. Letztendlich wurde die Nutzung zu Zwecken von Sport, Tourismus und Gemeinbedarfseinrichtungen favorisiert. Nach Abschluss des Gutachtens hat sich für die Gemeinde jedoch eine neue, attraktive Option durch die konkrete Anfrage eines Investors ergeben.

Die Firma Ebbecke Immobilien Management GmbH strebt entsprechend den landesplanerischen Vorgaben die gewerbliche, bestandsorientierte Nutzung der Fläche an. Diese Fläche wurde durch den Investor erworben (Betrieb als „Gewerbepark Siegerland GmbH“); Teilflächen werden durch diesen selber genutzt, die restlichen Bereiche werden unter dem Namen „Gewerbepark Siegerland“ an Unternehmen aus der Region vermietet bzw. verpachtet. Die sog. „bestandsorientierte Nutzung“ bedeutet eine weitestgehende Erhaltung der vorhandenen baulichen Anlagen, wobei Erweiterungen / Anbauten auch möglich sind. Für die Gemeinde besteht hierdurch die Chance, die Fläche zeitnah neu zu nutzen, neue Betriebe in Burbach anzusiedeln und ansässigen Betrieben neue Nutzungsmöglichkeiten zu offerieren. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die vollständige Umnutzung der ehemaligen Kaserne ermöglicht werden.

Die Umnutzung zu einem Gewerbegebiet stellt aber keine Angebotsplanung i.e.S. dar, da durch die Weiternutzung des vorhandenen Gebäudebestandes starke Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Der Gewerbepark Siegerland ist aus diesem Grund und wegen der eingeschränkten Nutzung als „Gewerbegebiet“ kein Ersatz für die Entwicklung neuer Gebiete in der Gemeinde, welche z.B. auch die Ansiedlung von Industriebetrieben („Industriegebiet“) ermöglichen könnten.

2 BAULEITPLANVERFAHREN

2.1 Verfahrensstand

☒ Aufstellungsbeschluss mit Umweltprüfung gemäß §2 Abs.1 und Abs.4 BauGB

☒ Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB

☒ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbarkommunen und der Behörden gemäß §2 Abs.2 BauGB und §4 Abs.1 BauGB

☒ Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB (1. öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)

☒ Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB (1. öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)

☒ Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs.2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB i.V.m. §4a Abs.3 BauGB (2. öffentliche Auslegung von Planwerk, Begründung, Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen)

☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur weiteren Nutzung / Bebauung erfordert. Das Verfahren zur Aufstellung des 52. Bebauungsplanes „Eisenkaute“ der Gemeinde Burbach wird nach der Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) von 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009) durchgeführt. Der derzeit

gültige Flächennutzungsplan wurde 2005/2006 neu aufgestellt. Die nunmehr geplante Nutzung als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet war seinerzeit noch nicht absehbar und konnte auf Grund abweichender Darstellungen im seinerzeit gültigen Gebietsentwicklungsplan von 1989 nicht genehmigt werden. Deshalb gelten für das Plangebiet weiterhin die Darstellungen des alten Flächennutzungsplanes von 1976 als „weißer Fleck“. Aus diesem Grund muss parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Der Regionalplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008 stellt den Planbereich inzwischen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich unter weitgehender Verwendung und Nutzung des baulichen Bestandes dar, sodass die landesplanerische Voraussetzung für die 1. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Eisenkaute“ gegeben ist.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	**Ratsbeschluss**	**Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Burbach**	**Durchführung**	**Abwägung Ratsbeschluss**
	Datum	**Datum**	**(Ort)/Dauer**	**Datum**
Aufstellungsbeschluss nach §2/1 (und §2/4 BauGB*(1))	19.09.2006	23.02.2007	_____	_____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(1)	19.09.2006	23.02.2007	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 05.03.2007 bis 04.04.2007	19.06.2007
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(1)	19.09.2006	23.02.2007	27.02.2007 bis 04.04.2007 bzw. bis 23.04.2007 (ergänzende Unterlagen)	19.06.2007
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)	19.06.2007	07.09.2007	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 17.09.2007 bis 18.10.2007	09.03.2010
(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)	19.06.2007	07.09.2007	17.09.2007 bis 18.10.2007	09.03.2010
(2.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(2)		09.01.2008	Rathaus Gemeinde Burbach Zi. 224 18.01.2008 bis 01.02.2008	09.03.2010

(2.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(2)		09.01.2008	18.01.2008 bis 01.02.2008	09.03.2010
Satzungs- bzw. Feststellungs-beschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(3)	09.03.2010		____	____
Genehmigung*(4)	____			____

Hinweise:

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

*(2) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung, Umweltbericht und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch die Auslegung der verfahrensrelevanten Stellungnahmen.

*(3) Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden in gleicher Sitzung beschlossen.

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

3 Lage und Größe des Plangebietes

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung umfasst die als Plangebiet bezeichnete Fläche der ehemaligen Siegerlandkaserne und zusätzlich die als externe Ausgleichsfläche benötigte Fläche. Außerhalb des Areals der ehemaligen Siegerlandkaserne gehört ein im Südwesten gelegener Teil eines Waldweges inklusive Böschungsbereich auch zum Geltungsbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung.

Die ehemalige Kasernenfläche befindet sich im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes zwischen den Ortsteilen Lippe und Burbach und liegt nordwestlich des Siegerlandflughafens. Sie umfasst die Grundstücke Gemarkung Lippe Flur 14, Flurstücke 37, 38 und 53 und Gemarkung Burbach Flur 6, Flurstück 127. Sie erstreckt sich innerhalb der ehemaligen Kasernenfläche und wird von allen Seiten durch Flächen für Wald umschlossen. Das Gebiet befindet sich auf einem Plateau in einer Höhe von rund 550 bis 566 Metern über N.N. und weist damit relativ geringe Höhenunterschiede auf.

Der Bereich des Waldweges umfasst zusätzlich die Grundstücke Gemarkung Lippe Flur 14, Flurstück 134 (teilweise) und 39 und Gemarkung Burbach Flur 5, Flurstück 38 (teilweise).

Die externe Ausgleichsfläche liegt innerhalb der Gemarkung Lippe, Flur 5, Flurstück 129 (teilweise). Im Norden grenzen Straßenverkehrsflächen an die Fläche an, im Westen, Osten und Süden wird die Fläche von Flächen für die Landwirtschaft umschlossen.

3.2 Größe und Gliederung

Die Größe des Plangebietes der 1. Flächennutzungsplanänderung beträgt rund 15,2 Hektar. Die Fläche gliedert sich grob in drei Bereiche: Im nördlichen Teil befinden sich die Sportanlagen mit einem Rasenplatz, einer Laufbahn und einer Sporthalle. Der mittlere Bereich ist geprägt durch vorwiegend technische Anlagen („Technikbereich“) mit Kfz-Werkstätten und Garagen, einer Tankstelle, Lagergebäuden und Infrastrukturanlagen. Im Süden befindet sich der „Unterkunftsbereich“ mit Unterkunftsgebäuden, Wirtschafts-, Büro- und Sanitärgebäuden.

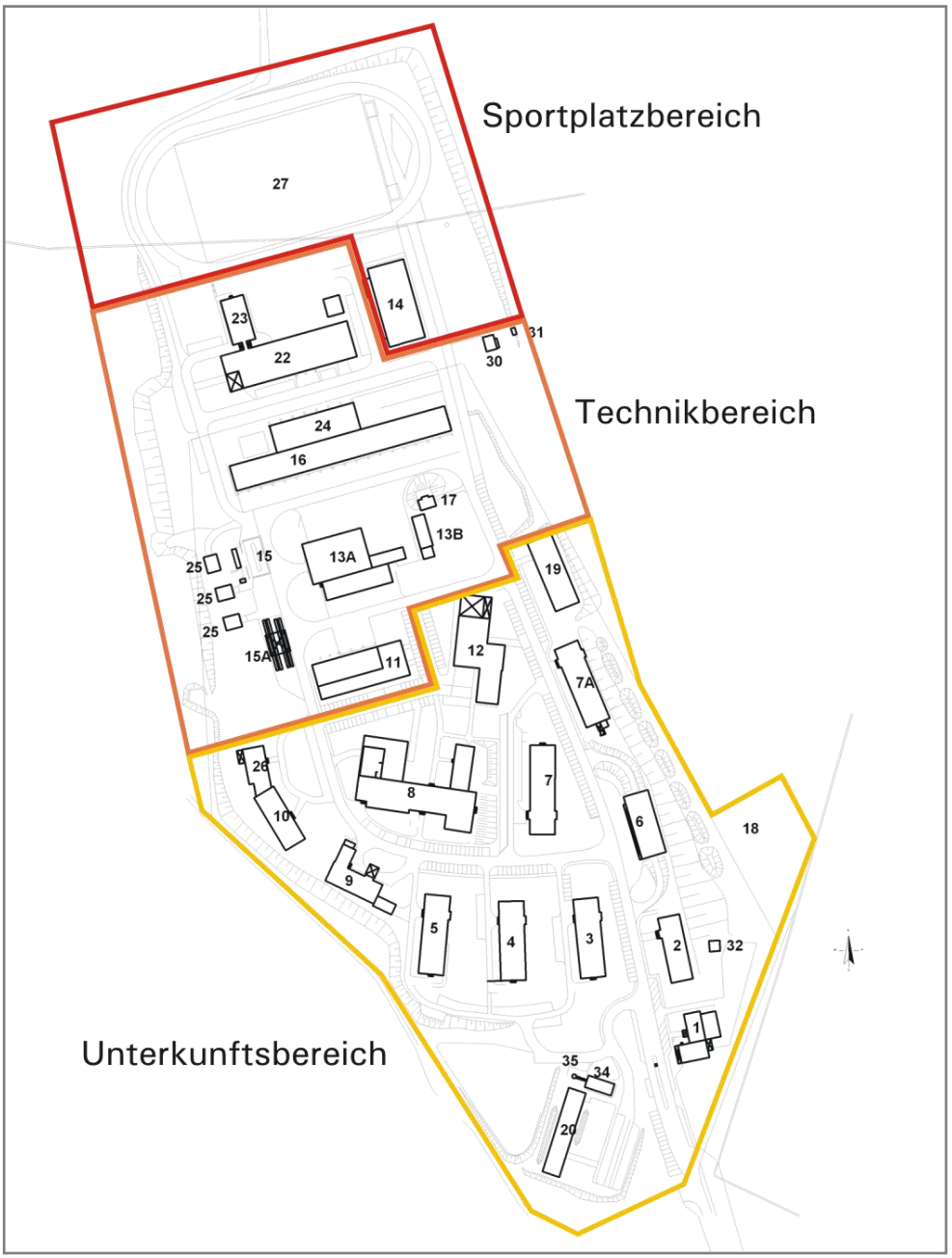
Das Gebiet ist insgesamt jeweils zu ca. einem Fünftel mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Besonders der mittlere Technikbereich ist verhältnismäßig stark versiegelt. Bei den verbleibenden unversiegelten Flächen handelt es sich teilweise um vegetationsfreie Flächen von Stellplatzanlagen, Lagerplätzen und Tennisplätze. Der Großteil der Restfläche ist jedoch von Vegetation bestanden und vermittelt in Teilen einen parkartigen Charakter durch Rasenflächen, Rabatten und einen großen Baumbestand. Die Böschungsbereiche im Westen und Osten sind durch Gehölze geprägt.

Mittelfristig soll der im Norden gelegene Sportplatz weiterhin für die Sportvereine Burbachs erhalten bleiben. Langfristig soll dieser Bereich als Erweiterungsfläche für gewerbliche Betriebe zur Verfügung gestellt werden können. Der Technikbereich wird überwiegend durch die Firma Ebbecke als Logistikbereich zur Lagerung und Konfektionierung für den Versand genutzt. Hinzu kommen eine Spedition sowie die weiterhin erhaltene Tankstelle, Hochbehälter und das Generatorengebäude. Der südliche Unterkunftsbereich soll auf Grund der Bebauungsstruktur vorrangig für Büro- und Verwaltungsnutzung, ergänzt durch Beherbergungs- und Restaurationsbetriebe, vorgesehen werden. Das vorhandene Heizgebäude soll erhalten und ggf. langfristig für ein Blockheizkraftwerk genutzt werden. Zudem sind im südöstlichen Bereich Betriebswohnungen und Aufenthaltsräume des Sicherheitspersonals vorgesehen. Um die vorhandenen Unterkunftsgebäude sinnvoll nachnutzen zu können, soll im südwestlichen Teilbereich auch die Möglichkeit für Wohnnutzung eröffnet werden.

Die aufgelockerte und durchgrünte Struktur des Geländes soll auch zukünftig erhalten werden, um den hochwertigen Charakter des „Gewerbeparks“ zu bewahren. Vor allem sollen die Randbereiche weitestgehend freigehalten werden, um die Einbindung in die Umgebung zu ermöglichen.

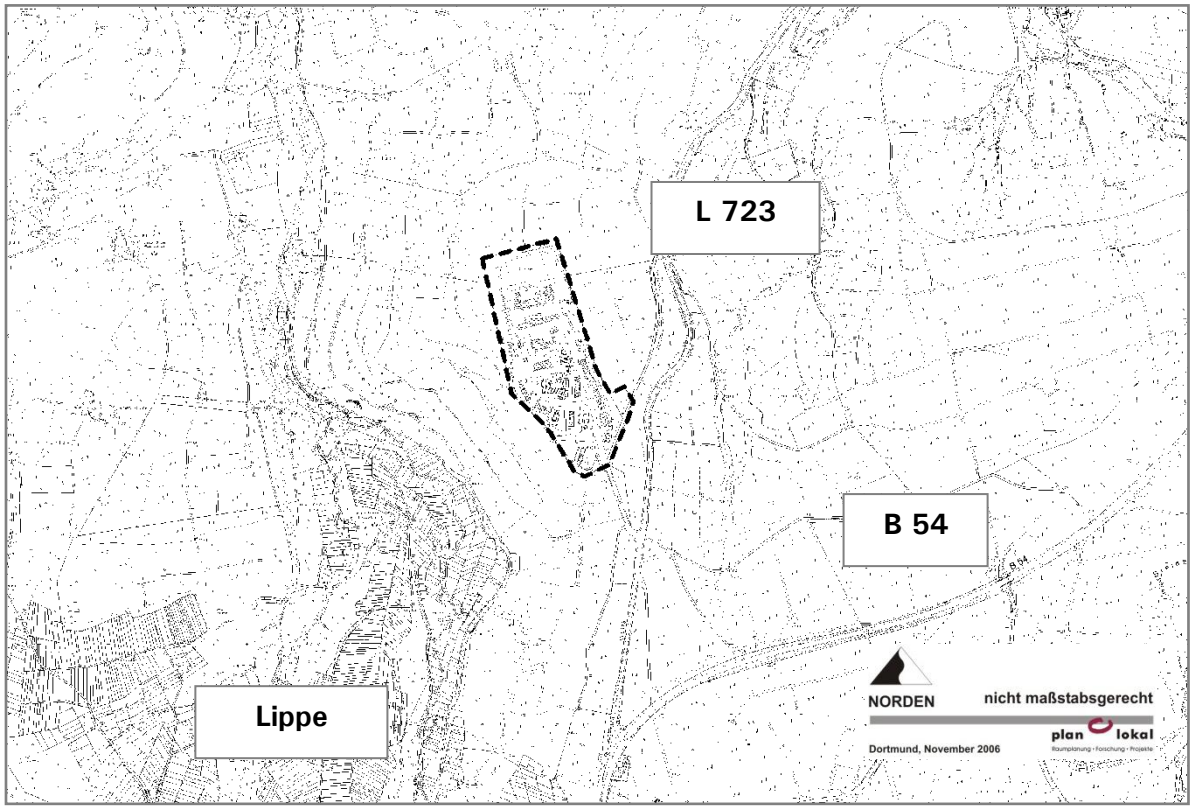
Außerhalb des Areals der ehemaligen Siegerlandkaserne gehört ein im Südwesten gelegener Teil eines Waldweges inklusive Böschungsbereich auch zum Planbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung.

Die zum externen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft benötigte Fläche außerhalb des Plangebietes ist ca. 0,58 ha groß und von Nadelbäumen bestanden. Zukünftig soll die Fläche zu einem Feldgehölz ähnlichen Laubwald weiterentwickelt werden.

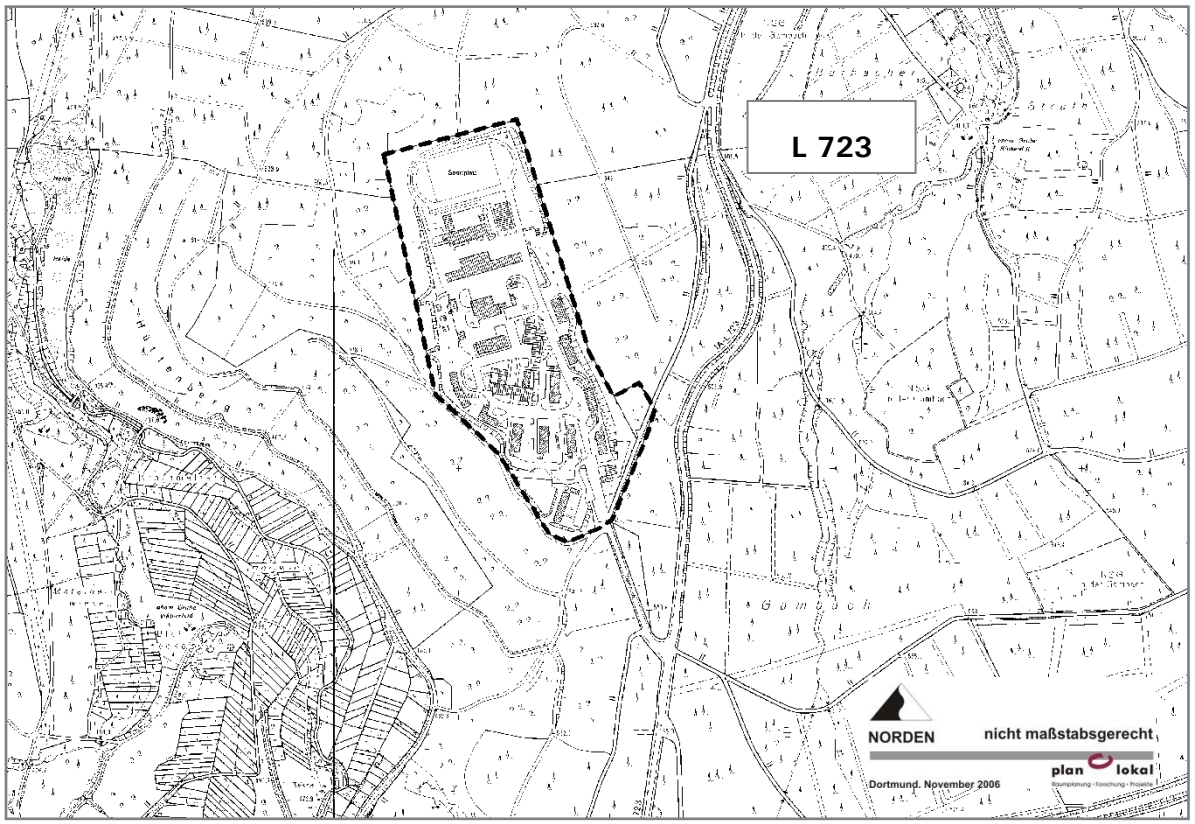


Gliederung der ehemaligen Siegerlandkaserne

3.3 Lageplanübersicht



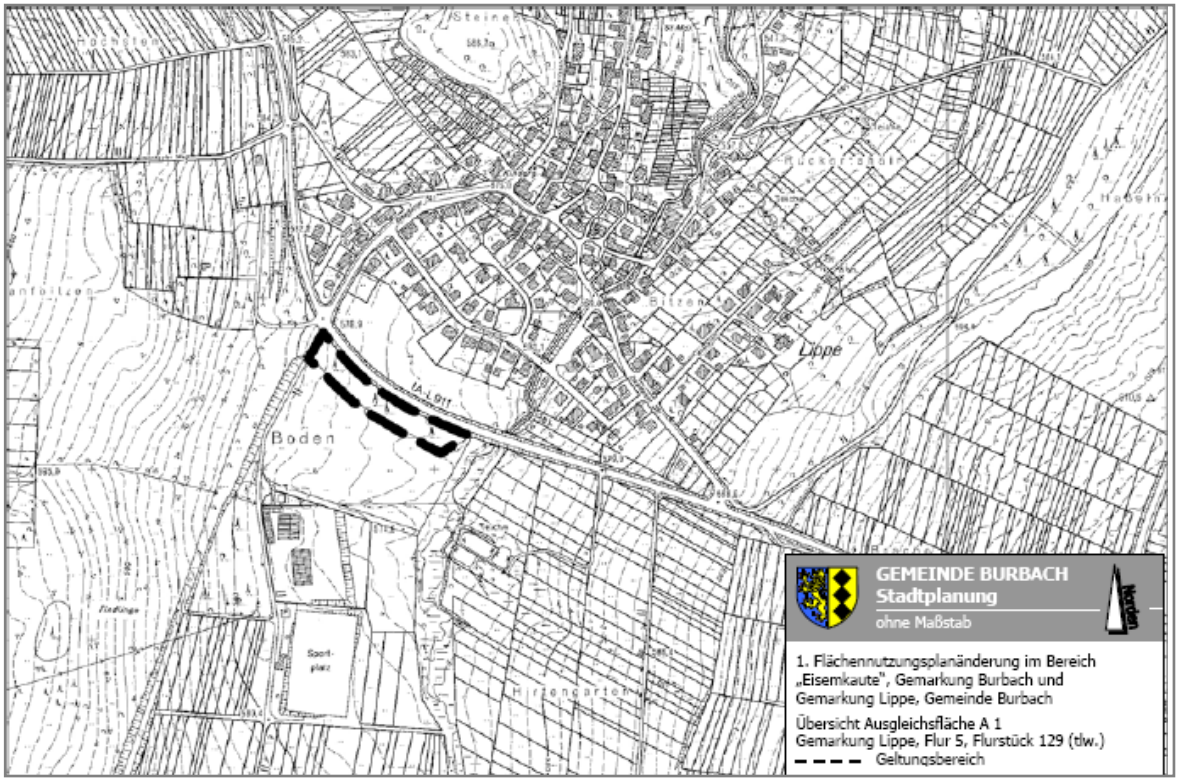
Lageplan Ausschnitt Deutsche Grundkarte



Lageplan Detail Ausschnitt Deutsche Grundkarte



Lageplan Ausschnitt Luftbild



Lageplan Ausgleichsfläche A1 Ausschnitt Deutsche Grundkarte

4 BAUBESTAND

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes der Siegerlandkaserne entstand Ende der 60er Jahre; 1996 erfolgte eine Grundsanierung. Die Gebäude befinden sich dementsprechend in einem guten bis sehr guten Zustand.

Entsprechend der nutzungsorientierten Gliederung sind auch unterschiedliche Gebäudestrukturen vorhanden. Die sich im südlichen Teilbereich befindenden Unterkunfts- und Dienstgebäude sind überwiegend drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit Satteldach. Hinzu kommen einzelne ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel- oder Flachdach überwiegend zu infrastrukturellen oder technischen Zwecken sowie der Richtfunkturm und die unterirdische Löschwasserzisterne. Der mittlere und nördliche Bereich ist durch die Nutzung für technische / infrastrukturelle Anlagen und Lagerhaltung fast ausschließlich durch eingeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen (Satteldach, Flachdach, Pultdach) geprägt.

Spezielle unterirdische Bauwerke und Bunker sind nicht vorhanden.

5 PLANGRUNDLAGEN

5.1 Bestand

Übergeordnete Planung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.2008 wird der Bereich der Siegerlandkaserne als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ mit dem Zusatz der „weitgehenden Verwendung des baulichen Bestandes“ dargestellt. Die externe Ausgleichsfläche ist als „Waldbereich“ und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im kürzlich neu aufgestellten Flächennutzungsplan von 2006 ist der Änderungsbereich entsprechend der zum Zeitpunkt der Aufstellung avisierten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport, Tourismus, Freizeit“ dargestellt. Auf Grund der abweichenden Darstellung im alten Regionalplan wurde diese Fläche von der Genehmigung durch die Bezirksregierung ausgenommen. Somit gilt die Darstellung als „weißer Fleck“. Der Bereich der externen Ausgleichsfläche ist als „Flächen für Wald“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Für die Fläche der ehemaligen Kaserne besteht kein Bebauungsplan. Dieser ist aber auf Grund der angestrebten vollständigen Änderung der Nutzung als städtebauliches Instrument zur Sicherung einer geordneten Entwicklung erforderlich.

5.2 Planung

Übergeordnete Planung

Keine Änderung vorgesehen.

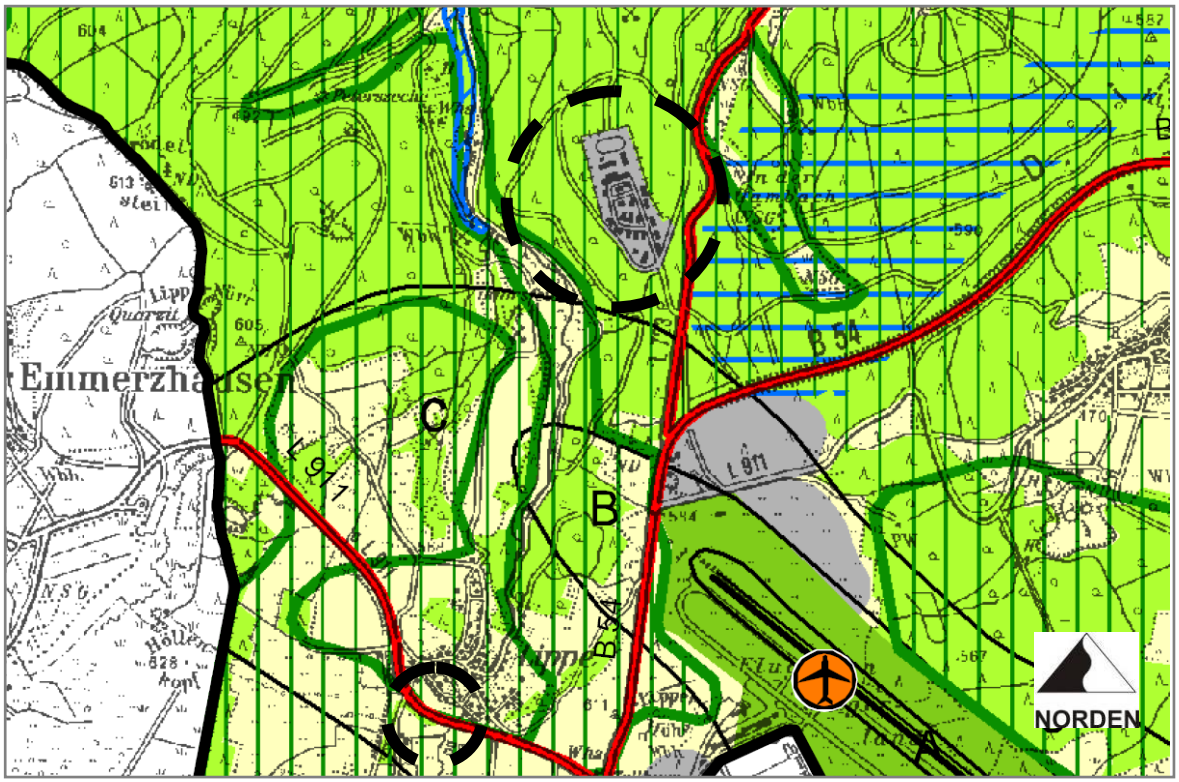
Vorbereitende Bauleitplanung

Für das gesamte Plangebiet wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Eisenkaute“ durchgeführt. Die Darstellung wird im überwiegenden Teil des Plangebietes in „Gewerbliche Baufläche“ und im Südwesten in „Gemischte Baufläche“ sowie Teilbereiche in „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ verändert. Der Bereich des außerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes liegenden Waldweges - entsprechend der angrenzenden Nutzungen - zu „Fläche für Wald“ verändert. Der Bereich der externen Ausgleichsfläche wird in seiner Darstellung in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ geändert.

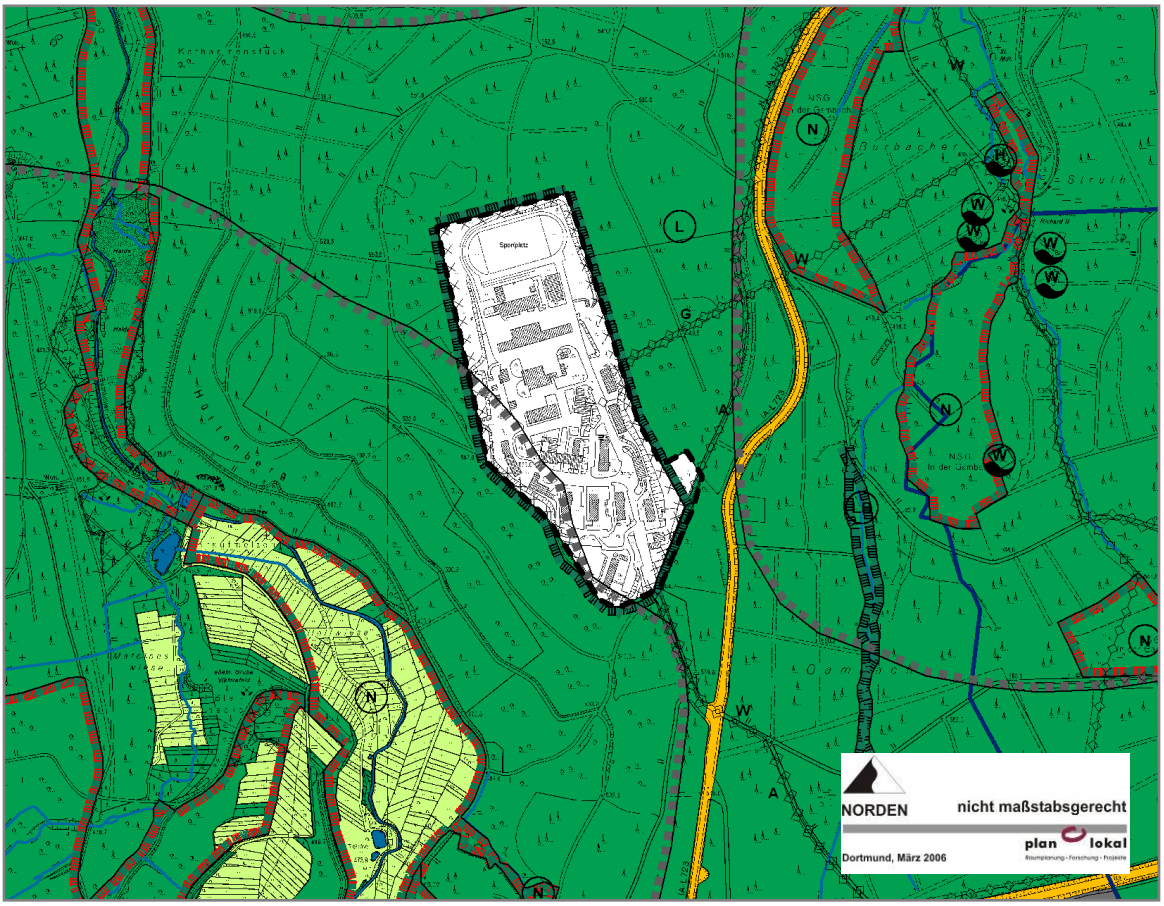
Verbindliche Bauleitplanung

Für das gesamte Plangebiet wird der Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenkaute“ parallel aufgestellt.

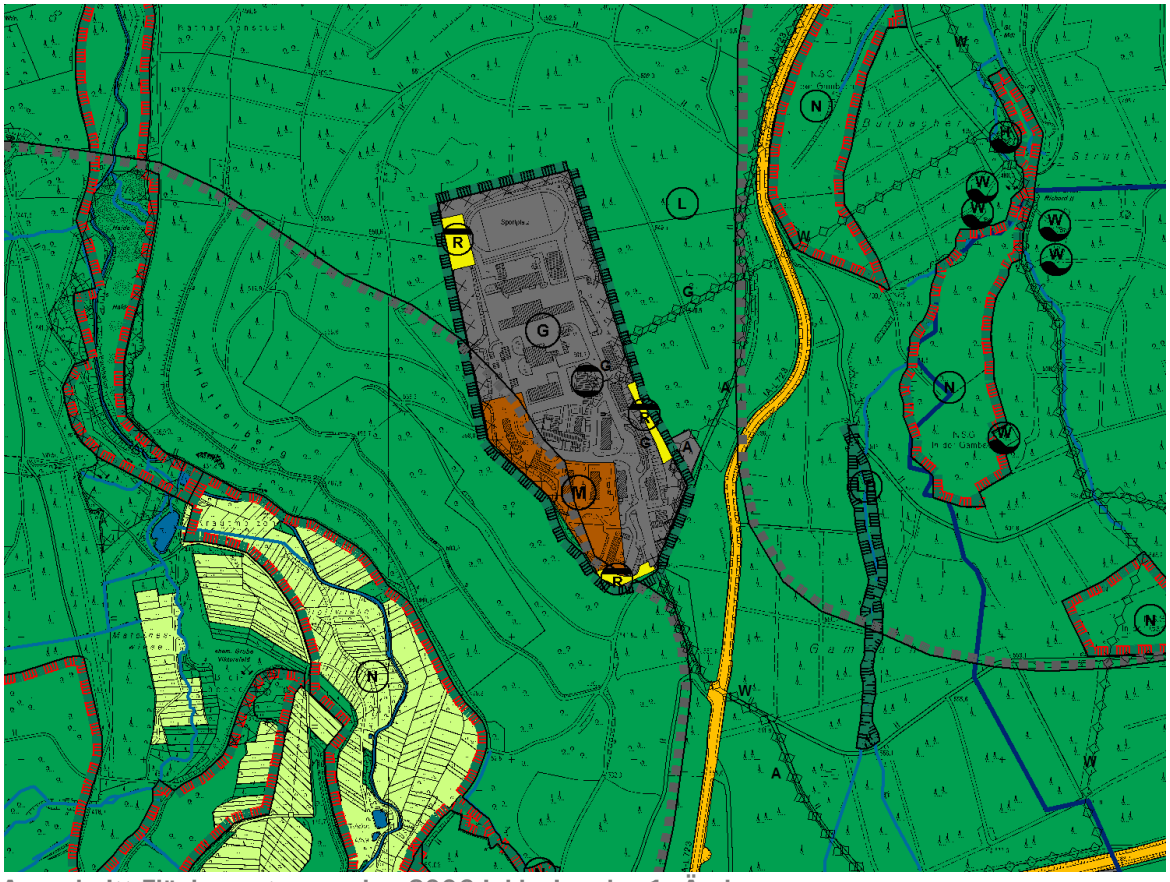
5.3 Plangrundlagenübersicht



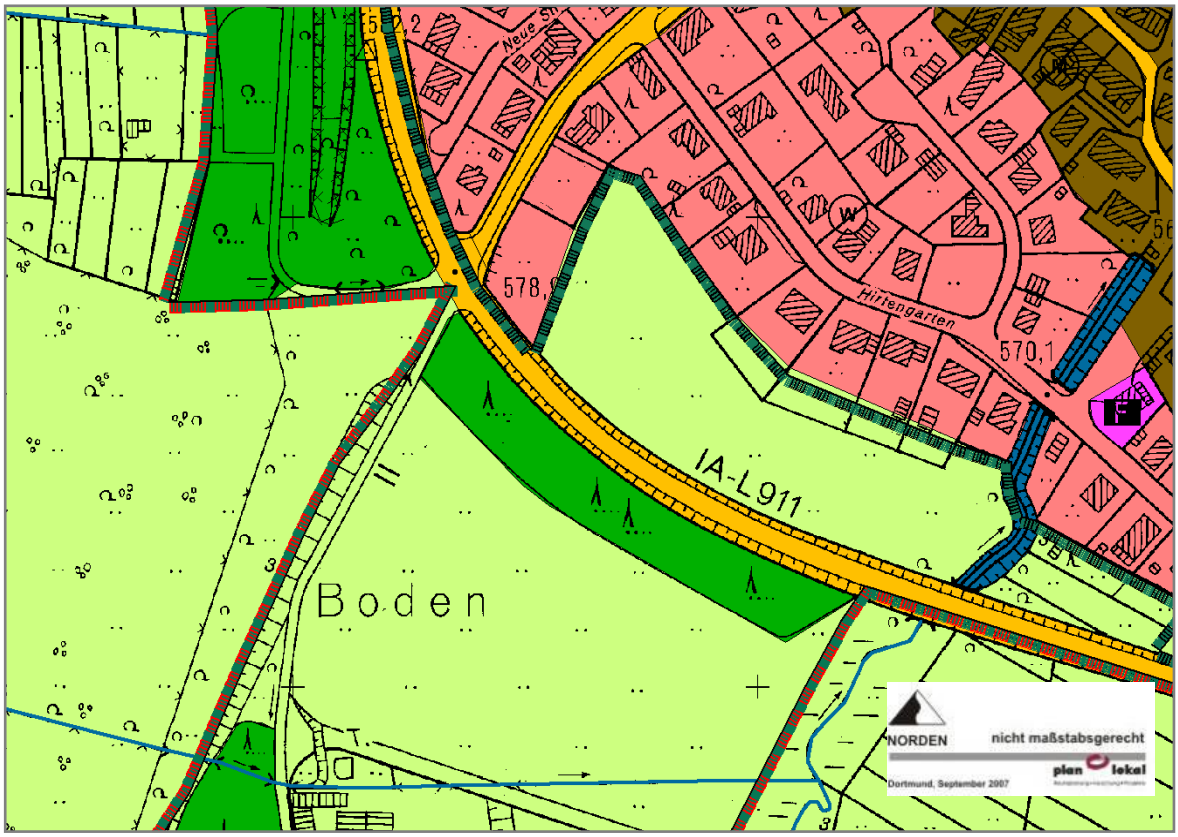
Ausschnitt des Regionalplans von Dezember 2008



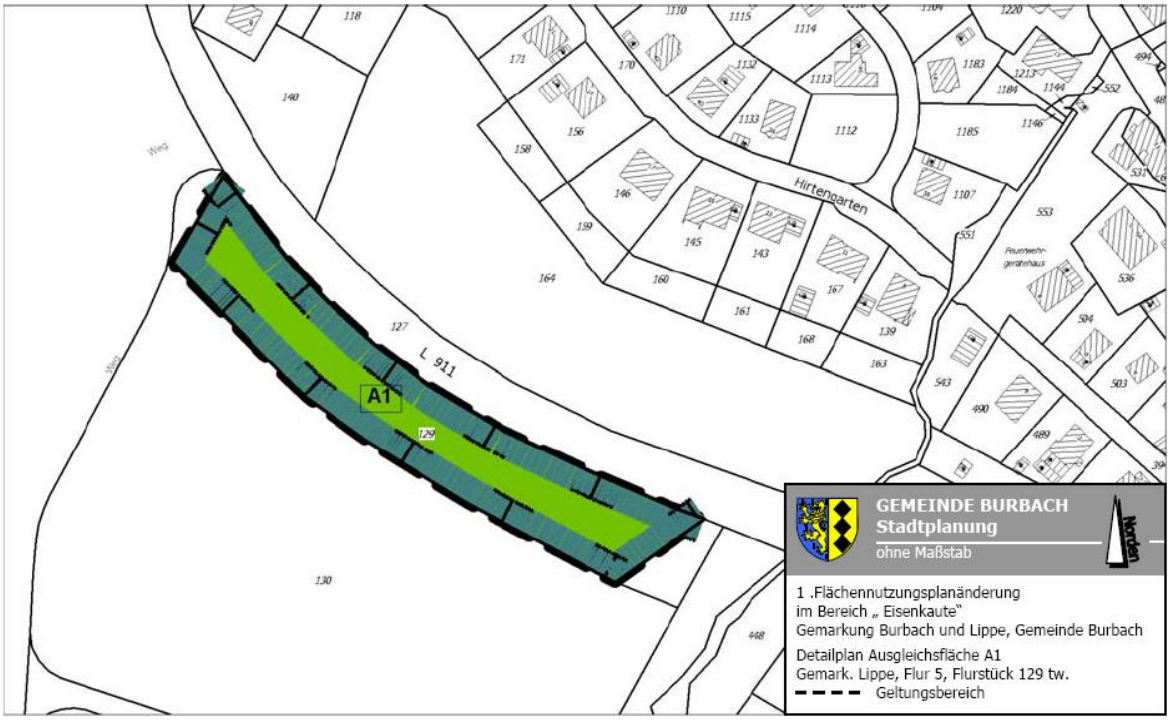
Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2006



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006 inklusive der 1. Änderung



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2006



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes von 2006 inklusive der 1. Änderung

6 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

6.1 Äußere Erschließung

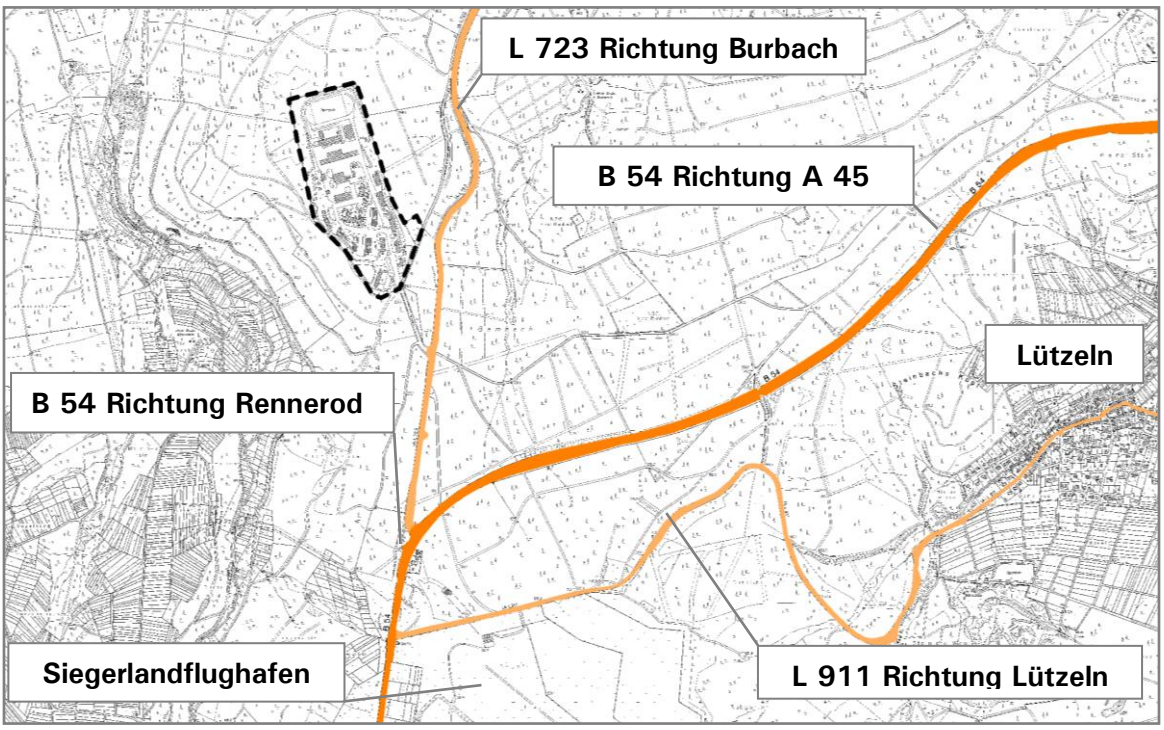
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Gambach“ an die L 723 in Richtung Burbach und Lippe und darüber im weiteren Verlauf an die B 54 zwischen Siegen und Limburg. Über die B 54 ist in ca. 7 km Entfernung die Anschlussstelle Haiger / Burbach der A 45 Frankfurt – Dortmund zu erreichen, wodurch eine gute überregionale Anbindung des Gewerbeparks gewährleistet ist.

Die Ausfahrt vom Gewerbegebiet in die L 723 kann für Lastfahrzeuge mit einer Höhe über 2,80 Metern nur in südliche Richtung d.h. zur Bundesstraße B 54 hin erfolgen, da die Landesstraße talwärts in Fahrtrichtung Burbach aus Verkehrssicherheitsgründen für diese Art Kraftfahrzeuge gesperrt ist.

6.2 Innere Erschließung

Auf Grund der ehemaligen Nutzung als Kasernenstandort ist bereits eine innere Erschließung vorhanden. Da es sich hierbei um keine örtliche oder überörtliche Hauptverkehrsstraße handelt, ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Im Bebauungsplan ist die innere Erschließung als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

6.3 Erschließungsplanübersicht



Äußere Erschließung des Plangebietes

7 WASSERVERSORGUNG

7.1 Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Geländes bis an die Grenze des Plangebietes erfolgte in der Vergangenheit über eine Hauptzuleitung im Osten vom Hochbehälter Gambach. Diese wurde stillgelegt und die Wasserversorgung wird nunmehr durch die Hauptzuleitung aus dem Gewerbegebiet „Rübgarten“ mit Anbindung an den Hochbehälter Lippe sichergestellt.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb des Plangebietes befindet sich und verbleibt zukünftig im Eigentum der Ebbecke Immobilien Management GmbH. Ungeachtet dessen sind bzw. werden diese Leitungen Teil des öffentlichen Versorgungsnetzes der Gemeinde nach den höherrangigen Gesetzesvorschriften sowie nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Das Leitungsnetz bedarf einer Instandsetzung, die nach den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan (gem. § 11 I 2 Nr.2 BauGB) auf Kosten des Eigentümers erfolgen wird. Hierfür wurden bereits Planungen erstellt. Zudem übernimmt der Eigentümer die technische und kaufmännische Betriebsführung der Wasserversorgung. Im Übrigen gelten die näheren Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages.

7.2 Löschwasser

Für die zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 Kubikmetern pro Stunde, der über zwei Stunden bereitgestellt werden muss. Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist durch mehrere Quellen sichergestellt: Auf dem Gelände selber befindet sich eine unterirdische Löschwasserzisterne mit 150 Kubikmetern Fassungsvermögen. Zudem können im Hochbehälter auf dem Gelände weitere 100 Kubikmeter Löschwasser vorgehalten werden. Sollte sich durch bauliche Veränderungen eine Verlängerung der Brandabschnittsgrößen ergeben und daraus ein erhöhter Löschwasserbedarf resultieren, so ist im Baugenehmigungsverfahren die Bereitstellung des zusätzlichen Löschwassers nachzuweisen.

Nähere Regelungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen. Demnach ist der Vorhabenträger für die Löschwasserbereitstellung zuständig und verpflichtet sich zur Herstellung der erforderlichen Löschwasserleitungen. Die Regelungen betreffen u.a. die Sicherstellung des gewaltfreien Zugangs des Geländes für die Feuerwehr und die Ausstattung mit Entnahmevorrichtungen.

8 ABWASSERBESEITIGUNG

8.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers des Plangebietes erfolgt über den Abwasserkanal „Gambach“ in Richtung Burbach mit Anschluss an das Netz des Abwasserverbands Hellertal mit der Kläranlage in Herdorf. Dieser Hauptschmutzwasserkanal befindet sich im Eigentum der Gemeinde Burbach (Gemeindewerke) und ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Schmutzwasserrohrleitungsnetz innerhalb des Plangebietes befindet sich und verbleibt zukünftig im Eigentum der Ebbecke Immobilien Management GmbH. Ungeachtet dessen sind bzw. werden diese Leitungen Teil des öffentlichen Entsorgungsnetzes der Gemeinde nach den höherrangigen Gesetzesvorschriften sowie nach den Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Das Leitungsnetz bedarf einer Instandsetzung, die nach den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan (gem. § 11 I 2 Nr.2 BauGB) auf Kosten des Eigentümers erfolgen wird. Hierfür wurden bereits Planungen erstellt. Zudem übernimmt der Eigentümer die technische und kaufmännische Betriebsführung der Schmutzwasserentsorgung. Im Übrigen gelten die näheren Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages.

8.2 Niederschlagswasser

Aufgrund der Behandlung des Abwassers im Trennsystem existiert neben den Schmutzwasserkanälen ein gesondertes Netz von Regenwasserkanälen mit einer Gesamtlänge von 2.520 Metern. Bislang wurde ein Drittel des von versiegelten Flächen (Dachflächen, Verkehrsflächen) abfließenden Niederschlagswassers vor Ort u.a. am östlichen Rand des Plangebietes in acht Becken versickert. Die restlichen zwei Drittel des Niederschlagswassers wurden über ein Kanalnetz in die Buchheller eingeleitet.

Für die bisherige Nutzung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung ins Grundwasser und die Buchheller vor. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine Überprüfung dieser Erlaubnis nach den geänderten wasserrechtlichen Bestimmungen (§51 a LWG und RdErl. d. MUNLV zu „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004) notwendig. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit den betreffenden Behörden eine Vorplanung zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellt.

Das auf den Dachflächen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes anfallende Niederschlagswasser wird der neu zu errichtenden Versickerungsanlage zugeführt, die im nordwestlichen Plangebiet entsteht. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesem Bereich wurde durch ein geotechnisches Gutachten vom 21.06.2007 des Ingenieur-

büros Dr. Abel (Siegen) belegt. Das belastete Niederschlagswasser von den Straßen und Hofflächen aus dem gesamten nördlichen Bereich wird der bereits vorhandenen Versickerungsanlage zugeleitet, der aufgrund der Schadstoffbelastung ein neu zu errichtendes Regenklärbecken vorgeschaltet wird. Die Zuflussmenge wird über ein Trennbauwerk geregelt.

Der andere Teil wird in Richtung Einleitungsstelle in das Gewässer „Buchheller“ weitergeleitet. Der Zufluss in das Gewässer wird mit einem Regenrückhaltebecken gedrosselt auf eine mit der Genehmigungsbehörde abzustimmende, maximal erlaubte Abflussmenge. Dem Rückhaltebecken wird ebenfalls ein Regenklärbecken vorgeschaltet. Der Standort ist im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Sollten sich in diesem Bereich Schwierigkeiten bei der Realisierung ergeben, würden die Becken in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf einem externen Standort errichtet.

Die einzuleitende Wassermenge in die Buchheller wird trotz der zusätzlichen Versiegelung somit nicht zunehmen, so dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Fließgewässers zu erwarten sind. Weitere Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Grundlage für die oben genannten Planungen bildet die Studie des Ingenieurbüros Oerter (Siegen) vom 31.08.2007.

Alle Flächen, die für die Behandlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Regenrückhalte-, Regenklär- und Regenüberlaufbecken)“ dargestellt.

Die Einzelheiten zur Niederschlagswasserentsorgung und der Einleitung in das Oberflächengewässer werden durch den Vorhabenträger mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Zudem ist die Beantragung der wasserrechtlich notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse erforderlich. Die näheren Bestimmungen zur Niederschlagswasserentsorgung sind im Städtebaulichen Vertrag geregelt und können diesem entnommen werden.

9 STROMVERSORGUNG

Die Grundversorgung für das Gebiet wird durch die RWE über zwei unabhängige 10 kV-Leitungen gesichert. Für die Notstromversorgung existiert ein Generatorengebäude.

Innerhalb des Areals verlaufen keine Hauptleitungstrassen (110 / 220 kV Hochspannungsleitungen); somit wird von einer Darstellung im Flächennutzungsplan abgesehen.

10 GASVERSORGUNG

Das Kasernengelände wird derzeit über die von Osten kommende Gashochdruckleitung L 383 der RWE versorgt. Zum Zwecke der Versorgung des Logistikstandorts auf der ehemaligen HAWK-Stellung wurde eine Gasmitteldruckleitung entlang des östlichen Randes des Plangebietes ergänzt. Diese sind im Flächennutzungsplan als Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Zur Sicherung der Gasleitungen ist ein Schutzstreifen von drei Metern festgeschrieben. Zur Übergabe befindet sich im vorhandenen Heizgebäude eine Gasstation der RWE.

11 FERNWÄRME

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden durch eine zentrale Heizanlage und insgesamt vier Heizstränge mit Fernwärme versorgt. Die Heizzentrale und das Leitungsnetz sollen durch den Eigentümer auch künftig erhalten werden. Für die Zukunft ist die Errichtung / Ergänzung eines Blockheizkraftwerkes avisiert. Hierbei handelt es sich nur um eine interne Versorgung, eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

12 TELEKOMMUNIKATION

Auf dem Gelände ist ein Fernmeldeleitungsnetz mit einer Fernmeldezentrale vorhanden. Die Anbindung von Außerhalb erfolgt von Norden her, am östlichen Rand des Plangebietes verlaufend. Der auf dem Gelände vorhandene Richtfunkmast wird weiter genutzt (DSL Hot Spot, Mobilfunk).

13 NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach § 2 IV BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und die Landschaft sowie weitere Schutzgüter - insbesondere Aussagen zum Artenschutz - werden im Umweltbericht dargelegt, der nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt und als Anlage beigefügt ist.

Da eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig auf der ehemaligen Kasernenfläche selber möglich ist, wird eine externe Fläche als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

14 BODENBEWERTUNG

14.1 Altlasten

Bei Aufgabe der militärischen Nutzung wurde der Standort Siegerlandkaserne als altlastenverdächtige Fläche (Altstandort) in das Altlastenkataster der Kreises Siegen-Wittgenstein als Untere Bodenschutzbehörde unter der Katasternummer S 02/08 aufgenommen.

In den Jahren 1995/96 und 2005 wurden Erfassungen und Bewertungen des Gebietes hinsichtlich kontaminationsverdächtiger Flächen durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden insgesamt dreizehn kontaminationsverdächtige Flächen untersucht. Die Untersuchung bezog sich auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser, eine Abschätzung hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist auf Grund der geplanten Nutzung nicht erfolgt.

Der kontaminierte Bereich der Kontaminationsverdachtsfläche U-3 (Altöltank Werkstatt Gebäude 11), welche Handlungsbedarf erforderte, ist bereits saniert worden. Auf Grund der weiteren Verdachtsflächen, die jedoch keinen akuten Handlungsbedarf induzieren, sind alle Baumaßnahmen auf dem Kasernengelände, welche einen Eingriff in den Untergrund erfordern, durch ein „altlasten-erfahrenes“ Ingenieurbüro zu überwachen.

Nähere Angaben sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen.

Da die gesamte Kasernenfläche noch im Altlastenkataster des Kreises vorhanden ist und Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden können, wird die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan nach § 5 III Nr.3 BauGB beibehalten.

14.2 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Dennoch können durch Eingriffe in den Boden Kampfmittel aufgefunden werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Boden ungewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

14.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bergwerksfelder Veronika 3 und 4 und tangiert im südwestlichen Bereich ein Altbergbaugebiet.

Bei den Altbergbaugebieten handelt es sich um eine generalisierte Darstellung, basierend auf Revierbeschreibungen, Berechtsamsakten, usw. Es ist zu beachten, dass nicht in allen dargestellten Altbergbaugebieten zwangsläufig schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche eintreten müssen, da die Einwirkungsrelevanz des umge-

gangenen Bergbaus nicht nur von der als Kriterium zugrunde gelegten Teufe des Bergbaus, sondern auch von zahlreichen weiteren geologischen und bergbaulichen Faktoren, wie z.B. dem Einfallen der Lagerstätte, der Mächtigkeit des Deckgebirges, der abgebauten Gesamtmächtigkeit usw., abhängig ist.

Nach konkreter Prüfung der zuständigen Behörde, namentlich der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW, ist dort jedoch kein Bergbau umgegangen. Somit sind keine bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

15 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Um den Anforderungen des Denkmalschutzes entgegen zu kommen, wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde wie z.B. Mauern, alte Gräben Einzelfunde wie auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) gefunden werden können.

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

16 BAUSCHUTZBEREICH

In den nach §12 ff LuftVG festgelegten Schutzbereichen des Siegerlandflughafens sind Beschränkungen bei Bauvorhaben zu beachten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des 4km-Radius um den Flughafenbezugspunkt. Demnach ist nach § 12 III Nr.1a bei Gebäuden, die eine Höhe von 25 Metern über dem Flughafenbezugspunkt (600,00 m ü. N.N.) überschreiten, eine Genehmigung der Luftfahrtbehörden erforderlich.

17 KOSTEN

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, da diese durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 52 „Eisenkaute“ auf den Eigentümer übertragen und durch entsprechende Bürgschaft abgesichert werden.

18 QUELLENVERZEICHNIS

18.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) FNA 2301-2, Zuletzt geändert durch Art. 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).

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

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) 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 am 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723).

Landesplanungsgesetz
Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005 (GVBl. S.430).

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Gesetz vom 17. 12. 2009 (GV. NRW. S. 950).

18.2 Plangrundlagen

Regionalplan
Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.2008.

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.

18.3 Sonstige

- Umweltbericht der Gemeinde Burbach zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.
- Studie zur Niederschlagswasserbeseitigung in der aktuellen Fassung.

19 Anlagen

- Umweltbericht
- Studie zur Niederschlagswasserbeseitigung