

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1. Lage in der Stadt, Nutzungen	4
2.2. Bodenbeschaffenheit	5
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.4. Bauliche Nutzung	6
2.5. Ver- und Entsorgung	6
2.6. Vegetation	6
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1. Art der baulichen Nutzung	6
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	8
3.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
3.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
4. Durchführung des Bebauungsplanes	9
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
5.1. Erschließung	9
5.1.1. Ver- und Entsorgung	10
5.2. Wirtschaftliche Belange	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	10
6.1. Naturschutz und Landschaftspflege	10
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	11
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
9. Flächenbilanz	11

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfaßt das Einkaufszentrum Burg-Center bestehend aus dem Warenhaus (Marktkauf), Baumarkt (Marktkauf) und einer Shopzeile, dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Einrichtungshaus (ehemals Koch) und einer Tankstelle. Die großflächige Einzelhandelsansiedlung entstand in zwei Planungsabschnitten in den Jahren 1990 / 1991 (Burg-Center) und 1993 / 1994 (Einrichtungshaus Koch). Planungsrechtlich wurden die Einzelvorhaben über Vorhaben- und Erschließungspläne abgesichert.

Der Einkaufsbereich Burg-Center hat sich seit 1990 zum wichtigsten Versorgungsbereich von Burg außerhalb der Innenstadt entwickelt. Während das Einkaufszentrum mit dem Baumarkt eine positive Entwicklung genommen hat und der Baumarkt derzeit sogar erweitert wird, hat das Einrichtungshaus im Herbst 2000 schließen müssen. Die Diskussion um die Nachnutzung des Einrichtungshauses hat die Erforderlichkeit einer Gesamtplanung für den Einzelhandelsstandort am Stadteingang von Burg aufgezeigt. Die bisherigen Vorhaben- und Erschließungspläne sind nicht ausreichend zur stadtverträglichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet geeignet, auch fehlt eine Abstimmung der Regelungsdichte der Pläne untereinander. Die Stadt Burg hat daher am 04. Oktober 2000 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erlassen.

Wesentliches Ziel der Stadt Burg ist es, die Entwicklung des Plangebietes so zu steuern, daß eine Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung vermieden wird. Die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben kann nachhaltig beeinträchtigende Auswirkungen auf die Stadtzentren (zentralörtlicher Versorgungskern) und die Nahversorgung haben, wenn sie ungesteuert verläuft. Ziel der Stadt Burg ist die Reaktivierung und Entwicklung der Innenstadt von Burg auch als Geschäftszentrum. Dabei hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Trend heraus gebildet, der von einer Splittung in den sogenannten erlebnisorientierten Einkauf im Stadtzentrum und dem preisorientierten Einkauf in Nahversorgern oder am peripheren Einkaufsstandort ausgeht. Diese Splittung funktioniert jedoch nur dann, wenn im Einzugsbereich auch ausreichend Kaufkraft vorhanden ist, da die Geschäfte in der Innenstadt in der Regel teurer sind, und wenn der periphere Einzelhandelsstandort sich auf ein preisorientiertes Angebot beschränkt und keine "Innenstadtatmosphäre" zu schaffen versucht (Passagen mit vielen Anbietern). Um eine Beeinträchtigung des Innenstadtbereiches auszuschließen, muß weiterhin vermieden werden, daß der periphere Einzelhandelsstandort innenstadtrelevante Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe etc. in solchem Umfang anbietet, daß das Angebot den Umfang eines Fachgeschäftes annimmt. Dies soll durch Steuerung von Sortimentsangebot und -umfang durch Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich das Gebiet bisher zu einem wichtigen Einkaufsstandort in Burg entwickelt hat und die bisherige Angebots- und Geschäftsstruktur den Zielen der Stadt Burg entspricht. Es werden daher folgende konkrete Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der bereits in Nutzung befindlichen im Sinne von §11 Abs.3 BauNVO großflächigen Einzelhandelsbetriebe
- Steuerung der Handelssortimente in ihrer Art (Zentrenrelevanz) und der im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche maximal zulässigen Verkaufsflächenanteile
- Unterbindung der Erweiterung der Gesamteinkaufsfläche des Einkaufszentrums

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als Sonderbaufläche dargestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß §1 Abs.3 BauGB erforderlich, um die Entwicklung des großflächigen Einzelhandelsstandortes in städtischer Randlage innenstadtverträglich zu steuern.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Burg-Centers beginnend mit der Nordgrenze von Flurstück 122/1 bis 103/1
- im Osten von Norden beginnend durch die Ostgrenze des Flurstückes 103/1 bis an die Zibbeklebener Straße, weiter entlang der Nordgrenze der Straße bis an das Flurstück 107/1 heran, auf der Höhe der Ostgrenze des Flurstückes 107/1 die Zibbeklebener Straße nach Süd querend und entlang der südlichen Straßengrenze bis an das Flurstück 294/7 heran entlang der Ostgrenze des Flurstückes 294/7 nach Süden
- im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 294/7 und 295/9
- im Westen von Süden beginnend entlang der Westgrenze der Flurstücke 295/9 und 295/7 bis an die Zibbeklebener Straße heran, entlang deren Südgrenze nach Westen und in Höhe der Westgrenze des Flurstückes 124/3 die Straße nach Norden querend und weiter entlang der Westgrenze der Flurstücke 124/3, 124/2, 124/1 nach Norden, entlang der Nordgrenze der Flurstücke 124/1 und 123/1 nach Osten und entlang der Westgrenze des Flurstückes 122/1 wieder nach Norden verlaufend

(maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung Teil A)

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Osten Gartenanlagen
- im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen gewerbliche Grundstücke (Tankstelle und fast-food Restaurant)

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt auf der betroffenen Fläche Sonderbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.11.2000 sind die dargelegten Planungsziele (vergleiche Punkt 1.) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

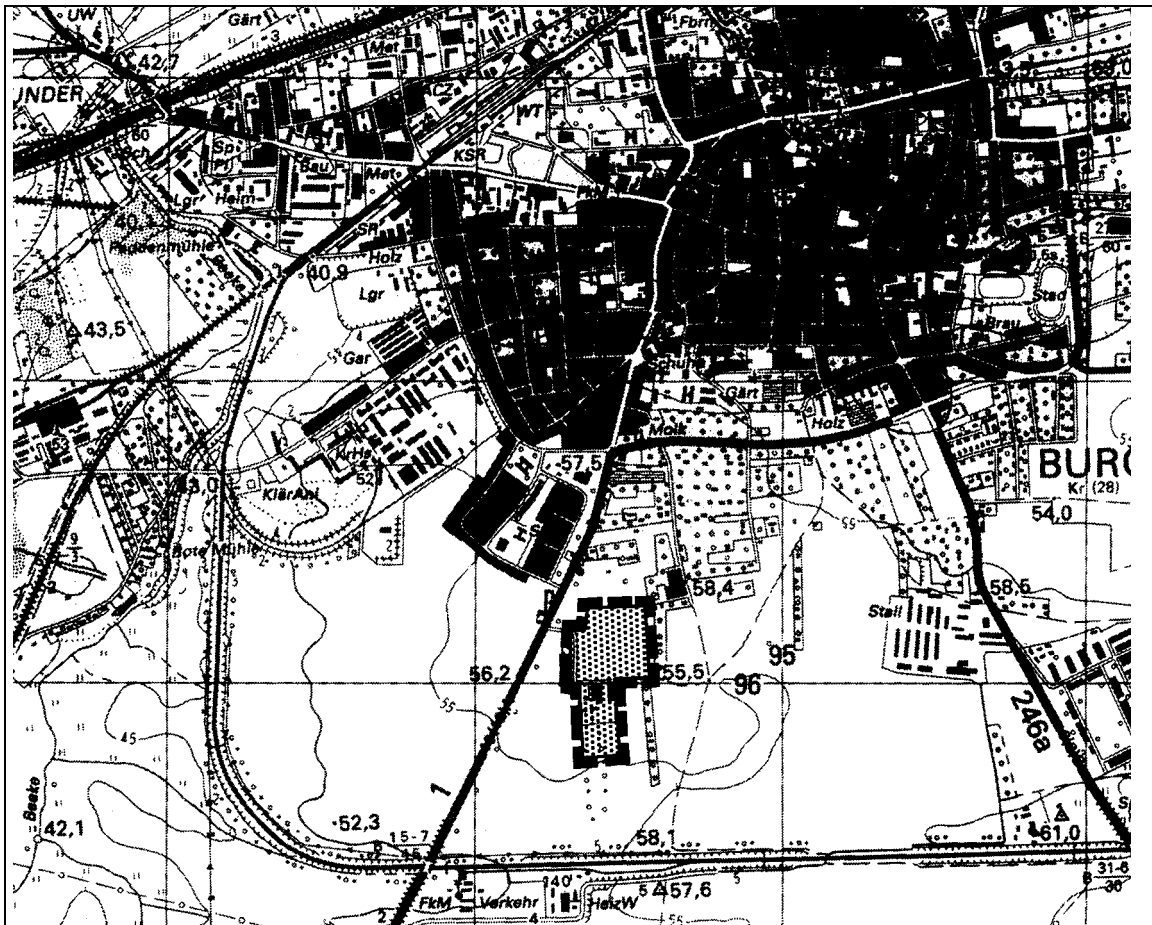
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1. Lage in der Stadt, Nutzungen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadteingang der Stadt Burg unmittelbar am Stadtrand. Es wird durch die Zibbeklebener Straße an die Bundesstraße B1 angeschlossen. Das Plangebiet liegt damit äußerst verkehrsgünstig. Die Autobahnauffahrt zur Autobahn A2 befindet sich an der Bundesstraße B1 in einer Entfernung von ca. 3 Kilometern. Das Stadtzentrum der Stadt Burg (zentraler Versorgungskern) ist ca. 2 Kilometer entfernt.

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:25000



2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, kann von einer Bebaubarkeit der Grundstücke ausgegangen werden. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet überwiegend Feinsande und Mittelsande über Geschiebemergel an. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der bindigen Böden und des hohen Grundwasserstandes sehr erschwert. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 8,6 ha groß. Die Einzelhandelsgrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die öffentlichen Flächen der Zibbklebener Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Burg.

2.4. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird durch die großvolumigen Gebäude des Burg-Centers, des Einrichtungshauses und die großflächigen Stellplatzanlagen geprägt. Die Höhe der Gebäude beträgt bis zu 12,5 Meter.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. In der Zibbeklebener Straße liegen die für den betrieblichen Bedarf erforderlichen Medien Elektroenergie, Gas, Wasser, Entwässerung, Fernmeldekabel an. Die Versorgungsleitungen wurden Anfang der 90er Jahre verlegt und befinden sich somit in gutem Zustand.

2.6. Vegetation

Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungspläne wurden Pflanzgebote für die Stellplätze und Ausgleichsflächen festgesetzt. Die danach anzupflanzenden Bäume auf den Stellplatzanlagen sind teilweise inzwischen abgängig. Im südlichen Plangebietsteil befindet sich ein prägender Altbaum, der auch bei der Anlage der Stellplätze erhalten wurde.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bauungsplanes

Durch die Festsetzungen der Änderung des Bauungsplanes soll eine Nutzung im Plangebiet erreicht werden, die die allgemeinen Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiete

Im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr.49 wurde für die Baugebiete als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gemäß §11 (3) BauNVO festgesetzt. Im §1 der textlichen Festsetzungen wurde diese Art der baulichen Nutzung konkret eingegrenzt. Die Festsetzung von Sondergebiet gemäß §11 (3) BauNVO ist erforderlich. Die im Bereich des Bauungsplanes bestehenden Einzelhandelsbetriebe überschreiten die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche erheblich, ab der in der Regel Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist eine konkrete Begrenzung der Flächen und der Sortimente erforderlich, um eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes und der verbrauchernahen Versorgung auszuschließen. Die Begrenzung der Fläche, auf denen Sortimente angeboten werden, die üblicherweise in Innenstädten oder in Nahversorgungsbereichen angeboten werden, ist ein besonders geeignetes Mittel zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, da die Betriebe am peripheren Versorgungsstandort nur in den Bereichen eingeschränkt werden, die überhaupt für die Innenstadt und die Nahversorgung von Bedeutung sind. Bei Sortimentsgruppen, die für die Entwicklung des Stadtzentrums keine Bedeutung haben (zum Beispiel Kraftfahrzeuge, Baumaterialien, Möbel) besteht hingegen kein Erfordernis zur Einschränkung der Verkaufsflächen.

Die Stadt Burg bedient sich zur Einschätzung der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten und zu deren Begrenzung folgender Systematik. Zur Steuerung werden die Warengruppen des Statistischen Bundesamtes verwendet. Diese Warengruppensystematik ist hinsichtlich der darin enthaltenen Untersortimente oder der Sortimentszugehörigkeit der Waren eindeutig und entspricht der Sortierung der meisten Einzelhandelsanbieter. In einer ersten Stufe in §1 (1) der textlichen Festsetzungen wird zwischen Sortimenten unterschieden, die für den zentralen Versorgungskern oder für die Nahversorgung relevant sind und zwischen Sortimenten, die diesbezüglich unbedenklich sind. Zur Unterscheidung wurden die sogenannte Ulmer Liste und die Kölner Liste verwendet, wobei die Kölner Liste nach Auffassung der Stadt Burg zu detailliert und zu schlecht umsetzbar insbesondere hinsichtlich der Kontrollierbarkeit ist. Es wurde sich daher in den wesentlichen Punkten nach der Ulmer Liste orientiert. Sie ist durch entsprechende Fachgutachten gesichert. Danach sind die Sortimente ausgewählt worden, die als nicht zentrenrelevant einzustufen sind. Für diese Sortimente besteht kein städtebauliches Erfordernis der Einschränkung. Sie werden allgemein und ohne konkrete Flächenbegrenzung zugelassen. Einer Einschränkung bedürfen ebenfalls nicht die Schank- und Speisewirtschaften, Büros und Dienstleistungsbetriebe sowie die Räume für freie Berufe. Diese Nutzungen sind als Ergänzung des Einzelhandelsstandortes sinnvoll und ohnehin in nahezu allen Baugebieten zulässig. Weiterhin ist auch für kleine Kioske, die der Versorgung des Gebietes dienen, kein Erfordernis zur Einschränkung erkennbar.

Einige Einzelhandelsbetriebe führen neben diesen nicht zentrenrelevanten Sortimenten noch Randsortimente, die auch für den zentralörtlichen Versorgungskern von Bedeutung sind, zum Beispiel in Möbelhäusern das Angebot an Wohnraumbelichtung oder an Glas, Porzellan und Keramik. Um diese betriebswirtschaftlich erforderlichen Sortimente einerseits nicht ganz auszuschließen, andererseits aber auch eine Möglichkeit der Steuerung zu haben, wird auf 10% der Fläche eine Ausnahme für Randsortimente bis 100 m² Fläche festgesetzt, deren Zulassung jeweils im Einzelfall zu prüfen ist.

Ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sind im Plangebiet Vergnügungsstätten. Einerseits ist das Plangebiet ein durchaus geeigneter Standort für lärmemittierende Vergnügungsstätten, da im Plangebiet selbst keine schützenswerten Nutzungen vorhanden sind und eine Doppelnutzung der Stellplätze durchaus sinnvoll ist, andererseits soll vermieden werden, daß Vergnügungsstätten im Plangebiet überhand nehmen und den Charakter des Einkaufsstandortes beeinträchtigen könnten. Daher ist die Prüfung von Vergnügungsstätten im Einzelfall auf Verträglichkeit mit den Planungszielen erforderlich.

In Absatz 2 der textlichen Festsetzungen sind für jedes Sondergebiet separat die Sortimente konkret flächenmäßig eingegrenzt, die eine Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder der Nahversorgung haben. Bei der Festsetzung der flächenbezogenen Begrenzung für die zentrenrelevanten Sortimente wurde sich am derzeitigen Bestand bzw. am bisher verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Zur Erhaltung der unternehmerischen Flexibilität wurden geringe Spielräume bei den zentrenrelevanten Sortimenten eingeräumt und die Entwicklung bezüglich der Sortimente ohne Auswirkungen auf den zentralörtlichen Versorgungskern offen gelassen.

Die Sondergebiete sind in die Sondergebiete 1 (Marktkauf/Burg-Center), 2 (Einrichtungshaus), 3 (Shopzeile nördlich der Zibbeklebener Straße) und 4 (Marktkauf-Tankstelle) untergliedert, um eine eindeutige Zuordnung der Flächenbegrenzungen zu den Einrichtungen zu ermöglichen. Im Sondergebiet 1 (Marktkauf) wurde das derzeitige Sortiment den Zahlen für die Begrenzung zugrunde gelegt.

Wie bereits angeführt, wurde sich im Sondergebiet 2 für das Einrichtungshaus an den Festsetzungen des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes orientiert. Die dort prozentual festgesetzten Anteile für Nebensortimente wurden in Verkaufsflächengrößen umgerechnet und hinsichtlich der Sortimentsbezeichnung konkretisiert soweit dies möglich war. Eine weitere flächenmäßige Einschränkung der Nebensortimente würde aufgrund der vorhandenen Größe des Objektes eine sinnvolle Sortimentsgestaltung für ein Einrichtungshaus nicht ermöglichen.

Das Sondergebiet 3 (Shopzeile) wird planerisch so festgesetzt, daß hier zukünftig nur noch Sortimente zugelassen werden, die nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant sind. Die bisher vorhandenen Betriebe führen teilweise Sortimente (Lebensmittel, Schuhe) die dann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig wären. Für die vorhandenen Betriebe besteht jedoch Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten erst, wenn Vorhaben im Sinne des §29 Abs.1 BauGB verwirklicht werden sollen.

Für das Sondergebiet 4 (Tankstelle) wurde als Entwicklungsmöglichkeit die Einrichtung eines Tankstellenshops offen gehalten. Die Verkaufsfläche des Shops wurde auf 130 m² begrenzt. Diese Flächenbegrenzung entspricht der in Burg ortsüblichen Größe der in den letzten Jahren errichteten Tankstellenshops.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die Bebauung im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Dies liegt zwar unter dem gemäß §17 Abs.1 BauNVO als Obergrenze festgesetzten Wert von 0,8, wird aber im Bestand auch nicht erreicht. Die Grundflächenzahl von 0,6 ist ausreichend, da versiegelte Flächen diese Grundflächenzahl ohnehin bis 0,8 überschreiten dürfen und mehr als ein Überbauungsgrad durch Gebäude von 60% im Rahmen der Baugrenzen gar nicht möglich ist. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad ohnehin auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt.

Als zweites Maß der baulichen Nutzung wird die Obergrenze für die Geschossigkeit festgesetzt. Maßgebend für die Festsetzung der Geschossigkeit sind die derzeit vorhandenen Gebäude. Das Burg-Center ist derzeit zweigeschossig, das Einrichtungshaus weist 3 Vollgeschosse auf und die Shopzeile ist eingeschossig.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ist zusätzlich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Sie wird auf 12,5 Meter für das Einrichtungshaus, 10 Meter für das Einkaufszentrum und 8 Meter für die Shopzeile festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich ebenfalls am Bestand. Höhere Gebäude würden das Orts- und Landschaftsbild noch stärker beeinträchtigen.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ). Sie wird auf 1,0 festgesetzt. Dies ermöglicht einen ausreichenden Erweiterungsspielraum für die vorhandenen Betriebe. Für die Shopzeile (Sondergebiet 3) ist aufgrund der Eingeschossigkeit nur eine GFZ von 0,6 sinnvoll.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für die Sondergebiete grundsätzlich nicht erforderlich. Die Gebäude können sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden: die mit einem Pflanzgebot belegten Stellplatzbereiche sollen von einer Überbauung freigehalten werden, die vorhandenen und geplanten Baukörper wurden unter Einhaltung eines Erweiterungsspielraumes auch als überbaubare Flächen festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung des Gebietes zu vermeiden.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene und entsprechend den Anforderungen ausgebaute Zibbeklebener Straße erschlossen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

3.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Unter Anwendung der Eingriffsregelung des §8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden in den Vorhaben- und Erschließungsplänen Pflanzgebote auf den Grundstücken insbesondere im Bereich der Stellplätze und zur Eingrünung der Grundstücke des Sondergebietes 2 festgesetzt. Diese Anpflanzgebote sind überwiegend auch umgesetzt worden. Um eine dauerhafte Erhaltung der Begrünung im Plangebiet zu sichern, wurden diese Pflanzgebote als Er-

haltungsgbote in den Bebauungsplan übernommen. Textlich wurde festgesetzt, daß bei Abgängigkeit der Bepflanzungen eine angemessene Ersatzpflanzung zu erfolgen hat. Weiterhin wurden Anpflanzungen für Neuversiegelungen im Plangebiet festgesetzt. Je 50 m² neu versiegelte Fläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Neuversiegelungen sind überhaupt nur noch in einem geringen Umfang möglich (fast nur im Sondergebiet 4). Durch die festgesetzten Pflanzungen sollen ihre Auswirkungen gemindert werden.

3.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

An das Plangebiet grenzen im Nordosten Kleingärten und teilweise Wohnbebauung an, denen ein Schutzanspruch im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu zubilligen ist. Insbesondere zwischen dem Lieferverkehr und dem Schutzanspruch der Wohnungen sind Konflikte zu erkennen, die bisher im Rahmen der Betriebsgenehmigung durch den Ausschluß von Nachtlieferungen vermieden wurden. Die allgemein zulässigen Lieferzeiten des besonders konfliktträchtigen Bereiches des Sondergebietes 2 wurde auch im Bebauungsplan zur Verhinderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung auf den Zeitraum von 07.00 bis 18.00 Uhr eingeschränkt. Den Betrieben wird allerdings ermöglicht, durch Schallschutzmaßnahmen und dem Nachweis einer Einhaltung der Richtwerte gemäß DIN18005 den Schutz der angrenzenden Nutzungen auch auf andere Weise zu realisieren.

4. Durchführung des Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Entwicklung in einem bereits voll genutzten und erschlossenem Bereich. Maßnahmen der Erschließung sind daher nicht erforderlich. Finanzielle Verpflichtungen für die Stadt Burg sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

5.1.1. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet wird an der westlichen und nördlichen Grenze von Fernwärmeleitungen tangiert, für die ein Bestandsschutz besteht. Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist möglich.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist fernmelde-technisch erschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll-Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluß- und Benutzungszwang wird hingewiesen.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine Erweiterung des Kanalnetzes ist nicht erforderlich.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist der Wasserverband Burg. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch die vorhandene Regenwasserkanalisation. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besonders gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur in Burg und trägt damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Einzelhandel bei.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird lediglich eine derzeit bereits ausgeübte Nutzung gesteuert und reguliert.

Für den Bebauungsplan ist gemäß Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr.40 vom 02.08.2001) weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung erforderlich, da der Bebauungsplan nicht den Bau eines Vorhabens im Sinne von Punkt 18 vorgenannter Anlage 1 vorbereitet.

6.1. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und

- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht keinen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Bebauungsplan übernimmt die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen getroffenen Festsetzungen für Anpflanzungen als Erhaltungsgebote. Ansonsten wird lediglich die ausgeübte Nutzung festgeschrieben.

Für Erweiterungen der bestehenden Bauvorhaben wurde festgesetzt, daß je 50 m² zusätzlich versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Für zum Beispiel innerhalb des Sondergebietes 4 noch bestehenden Spielraum für Erweiterungen wird damit ein Ausgleich festgesetzt.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine Beeinträchtigung privater Belange im Plangebiet ist nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr.49 Burg-Center An der Zibbeklebener Straße Stadt Burg steht die Steuerung des Einzelhandels am peripheren Standort zur Sicherung des Einzelhandels im zentralörtlichen Versorgungskern im Vordergrund.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt keine derzeit erkennbaren Belange. Belange der Erschließung des Plangebietes sind nicht betroffen. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden nicht beeinträchtigt.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	8,59 ha
<u>Bauflächen</u> Sondergebiet	8,23 ha
<u>öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>	0,36 ha