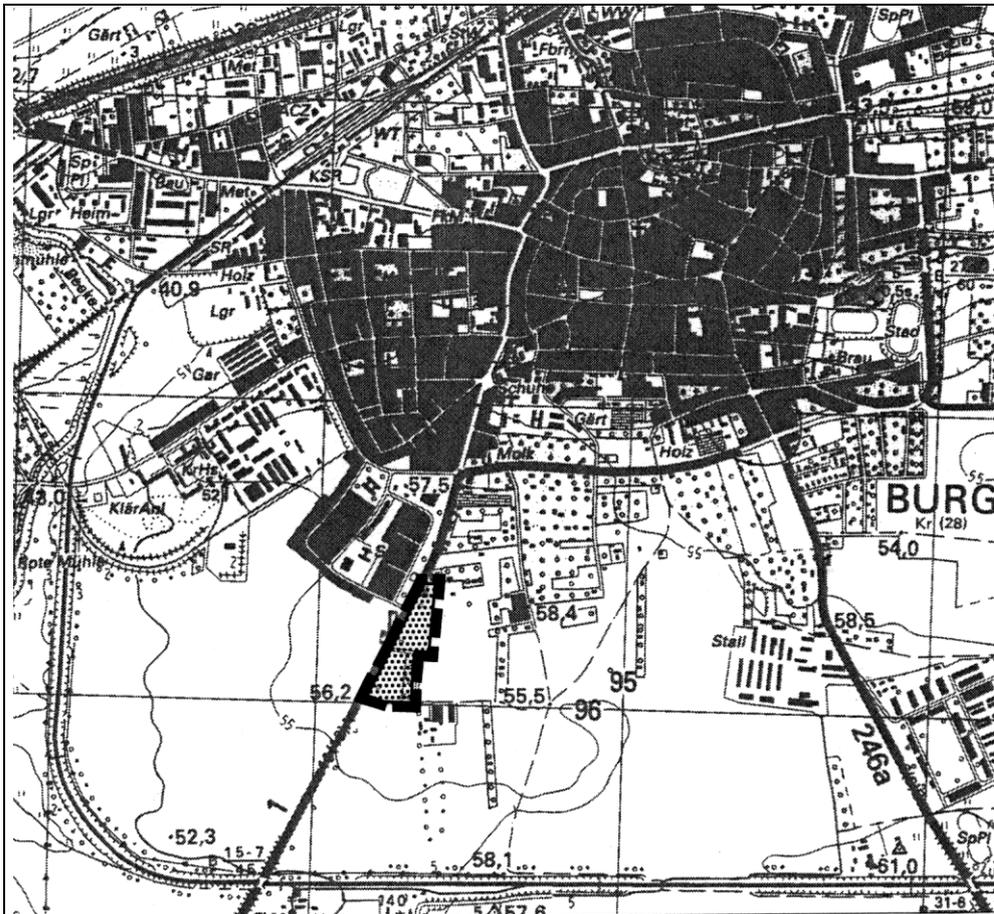


Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr.56

Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee"

Stand: Juni 2004



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:2500

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204 / 8941 Fax 8944

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
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, Altlasten	5
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
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	7
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	8
3.4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	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	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	11
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
9. Flächenbilanz	12

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee" umfasst eine Fläche am südwestlichen Stadteingang der Stadt Burg (Bundesstraße B1) zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Einkaufszentrum Burg-Center. Die Fläche wird im Norden teilweise direkt von der Magdeburger Chaussee und überwiegend von Süden von der Zibbeklebener Straße erschlossen. Seit 1990 siedelten sich im Plangebiet mehrere Autohäuser, eine Tankstelle, ein Imbissrestaurant und ein Motorradhandel an. Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Handelszentrum Burg-Center mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die der Bebauungsplan Nr.49 der Stadt Burg aufgestellt wurde. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.49 ist es, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung vermieden wird. Die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelskonzentration 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.49 hat sich gezeigt, dass eine alleinige Begrenzung der Regelung der Zulässigkeit auf das Plangebiet des Sondergebietes Burg-Center nicht ausreichend ist, da im Nachbargebiet zwischen der Magdeburger Chaussee und dem Burg-Center weiterhin nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig wären. Diese, im Einzelfall zwar nicht raumbedeutsamen Einzelhandelsbetriebe, können jedoch in der Konzentration mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Burg-Center erhebliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und den zentralörtlichen Versorgungskern haben. Um eine Beeinträchtigung des Innenstadtbereiches auszuschließen, muss 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.

Die Stadt Burg hat daher am 26.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee" beschlossen. Ziel der Stadt Burg ist es, im Plangebiet ein Gewerbegebiet festzusetzen, welches nicht allein einzelhandelsorientiert ausgeprägt ist, sondern allen nach §8 BauNVO zulässigen gewerblichen Betrieben insbesondere auch Bürogebäuden Raum bietet. Der Einzelhandel soll nur auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente eingeschränkt werden. Die im Plangebiet bestehenden Betriebe entsprechen dieser Forderung. Sie werden in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt.

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 Südgrenze eines Weges Flurstück 171 Flur 25
 - im Osten von Norden beginnend durch die Westgrenze des Flurstückes 144 Flur 25 und südlich davon durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.49
 - im Süden durch die Nordgrenze der Zibbeklebener Straße
 - im Westen durch die Ostgrenze der Magdeburger Chaussee (Bundesstraße B1)
- (maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung Teil A)

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Mischgebiete und im Nordosten landwirtschaftliche Nutzflächen (Grabeland)
- im Südosten das Sondergebiet Burg-Center
- im Süden die Zibbklebener Straße und südlich landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen die Magdeburger Chaussee und südwestlich davon Gewerbegebiet bzw. im Nordwesten das Wohngebiet Burg-Süd

Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch das Gewerbegebiet sind nicht erkennbar. Die Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes ist gegenüber der Magdeburger Chaussee ca. 40 Meter zurück gesetzt, was auch den Abstand zum Gewerbegebiet vergrößert.

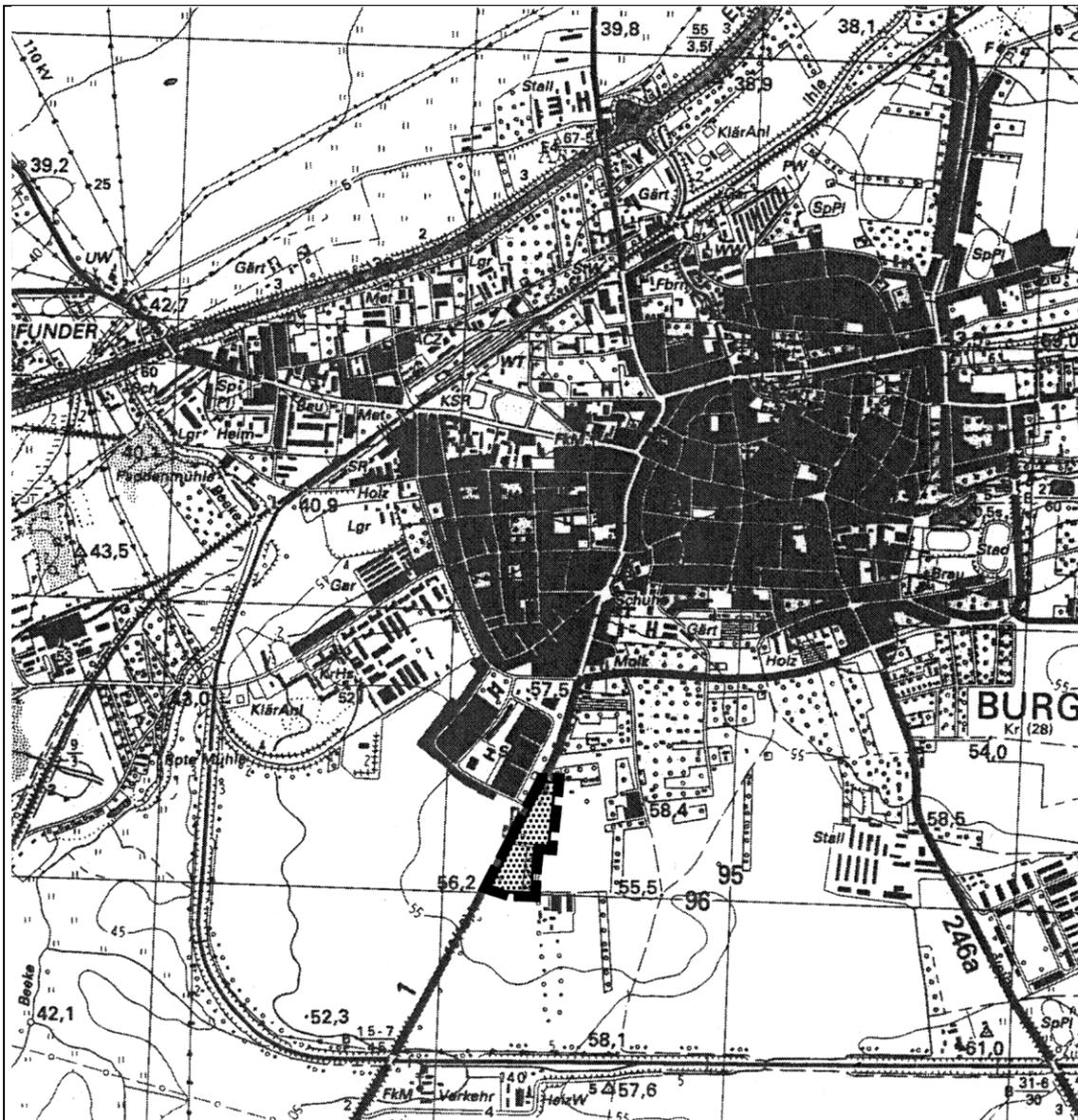
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt auf der betroffenen Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist gegeben.

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 Zibbklebener Straße und die Bundesstraße B1 erschlossen. 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. Die Ortsdurchfahrtsgrenze der Stadt Burg befindet sich südlich des Knotenpunktes mit der Zibbklebener Straße. Das Plangebiet liegt damit im Bereich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B1.



2.2. Bodenbeschaffenheit, Altlasten

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. Erhebliche Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund von geologischen Untergrundschwächen sind nicht erkennbar.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land vom 17.07.2003 befindet sich auf dem Flurstück 140/1, Flur 25 eine ehemalige Tankstelle, die unter der Nummer 1535800550814 im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land als Verdachtsfläche verzeichnet ist. Laut der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land ist eine Kennzeichnung der Fläche als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" ist derzeit nicht

notwendig. Die möglicherweise vorhandene Bodenbelastung ist vor der Durchführung aller Bauarbeiten auf dem bezeichneten Flurstück im Rahmen einer Voruntersuchung zu prüfen. Der Umfang der Voruntersuchung ist mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Jerichower Land abzustimmen. Falls im Rahmen der Voruntersuchung ein Sanierungserfordernis festgestellt wird, sind die belasteten Bereiche entsprechend des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) zu behandeln.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 3,19 ha groß. Die Gewerbegrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Auch die private Erschließungsfläche, von der Zibbkelebener Straße abgehend, befindet sich in Privatbesitz.

2.4. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Die vorhandenen Gebäude verfügend überwiegend nur über ein Vollgeschoß. Im Plangebiet sind derzeit vorhanden: eine Tankstelle, drei Autohäuser, ein Motorradhandel und ein Imbissrestaurant. Ein dazwischen liegendes ca. 7.270 m² großes Grundstück wird noch nicht baulich genutzt. Der Nordteil wird von zwei Fernwärmeleitungen gequert.

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. In der Zibbkelebener 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 Plangebiet ist keine erkennbare erhebenswerte Vegetation vorhanden.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes 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 - Gewerbegebiete

Im Plangebiet wurden ausschließlich Gewerbegebiete gemäß §8 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialer und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die vorstehend erläuterten Zulässigkeiten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erweitert und allgemein lediglich bezüglich des Einzelhandels eingeschränkt.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8)

Einschränkungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung bezüglich des Sortimentes der Einzelhandelsnutzungen: Wie bereits einführend als Planungsziel erläutert, beabsichtigt die Stadt Burg durch Ausschluß innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet eine Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung zu verhindern, die aufgrund der Konzentrationswirkung mit dem angrenzenden Burg-Center auch bei nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet entstehen könnte. Konsequenz sollen daher nur Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zugelassen werden, die nicht innenstadtrelevant sind und auch für die verbrauchernahe Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs keine Rolle spielen.

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 §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 als nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen zugelassen. Alle anderen Sortimente sind unzulässig.

Üblicherweise führen auch Einzelhandelsbetriebe der zulässigen Sortimentsgruppen sogenannte Randsortimente, die auch innenstadtrelevant sein können. Dies kann auch im Rahmen des freien Wettbewerbs der Einzelhandelsbetriebe nicht vollständig untersagt werden. Um eine Beeinträchtigung der oben genannten Belange zu vermeiden, wurde jedoch der Umfang der

zulässigen Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente auf 10% und maximal 50 m² Verkaufsfläche beschränkt. Damit wird vermieden, dass die Randsortimente einen für Fachgeschäfte typischen Umfang annehmen. Für die bestehende Tankstelle wird weiterhin die bestandssichernde Festsetzung getroffen, dass Reisebedarfsartikel im Rahmen eines Tankstellenshops auf bis zu 120 m² Verkaufsfläche zulässig sein sollen.

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% nicht erforderlich 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 ist die nähere Umgebung und die städtebauliche Bedeutung des Standortes. Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend eingeschossig. Das angrenzende Burg-Center ist derzeit zweigeschossig. Aufgrund der Lage an der Ortseinfahrt wäre eine zumindest zweigeschossige Bebauung der städtebaulichen Situation angemessen. Es wird daher eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

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 10 Meter festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich ebenfalls an den städtebaulichen Vorgaben. Höhere Gebäude würden das Orts- und Landschaftsbild gegebenenfalls 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.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet 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:

- Zur Magdeburger Chaussee ist ein Abstand von 10 Metern einzuhalten, um einen Ausbau der Straße langfristig nicht zu behindern.
- Ansonsten ist der bauordnungsrechtlich ohnehin erforderliche Abstand von 3 Metern an den Außengrenzen und gegenüber den Straßen sinnvoll.

Der Anordnung der Gebäude wird daher ein großer Spielraum eingeräumt.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene und entsprechend den Anforderungen ausgebaute Zibbeklebener Straße erschlossen. Gegenüber der Zufahrt zum Wohngebiet Burg Süd ist eine weitere Einfahrt für ein Grundstück vorhanden. Die Tankstelle verfügt über eine Ausfahrt zur Magdeburger Chaussee.

Die Magdeburger Chaussee (Bundesstraße B1) hat als Hauptzufahrtsstraße zur Stadt Burg eine erhebliche Verkehrsbelastung zu bewältigen. Die Flüssigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B1 hat daher eine erhebliche Bedeutung. Um die Flüssigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, ist eine Konzentration von Zufahrten im Bereich des Bebauungsplanes und der Ausschluss weiterer Zufahrten erforderlich. Die Gewerbegrundstücke im

Süden, bis einschließlich der derzeit für ein Motorradhaus genutzten Flurstücke 10143, 10145 und 10147, werden ausschließlich von der Zibbklebener Straße über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche erschlossen. Die bestehende Ausfahrt der Tankstelle zur Bundesstraße B1 genießt Bestandsschutz. Die nördlichen Grundstücke werden über einen Zufahrtsbereich gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße für das Wohngebiet Burg Süd angeschlossen, der aus der Festsetzung des Zufahrtsverbotes ausgenommen wurde. Da sich die Flurstücke 143/3 und 143/4 in einer Eigentümergemeinschaft befinden, ist eine Regelung der Zufahrt zum Flurstück 143/4 über das Flurstück 143/3 möglich. Alle gewerblichen Gewerbegrundstücke können damit ausreichend erschlossen werden.

3.4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Wie bereits vorstehend angeführt, werden die Gewerbebetriebe des südlichen Plangebietes über eine private Erschließungsstraße (Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) erschlossen. Diese im Bestand vorhandene Erschließung ist für die ausgeübten gewerblichen Zwecke ausreichend. Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung wurde sie im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Nordteil des Plangebietes wird durch zwei Fernwärmeleitungen gequert, die die Versorgung des Wohngebietes Burg Süd sichern und somit ebenfalls mit Leitungsrechten zum Bestandsschutz festgesetzt worden. Weiterhin verläuft entlang der Magdeburger Chaussee im Bereich der privaten Grundstücke eine Gasleitung im Bestand für die eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt wurde. Eine unterirdische Verlegung der Fernwärmeleitungen, insbesondere um den derzeit vorhandenen Zerschneidungseffekt zu minimieren, soll jedoch durch den Bebauungsplan nicht verbaut werden. Es wurde daher eine Ausnahmeregelung festgesetzt für den Fall, dass eine einvernehmliche Verlegung der Leitung erfolgt.

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Entwicklung in einem bereits 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. Für eine Baulückenerschließung muss die vorhandene Situation insbesondere der konkrete Wasserbedarf durch den Wasserverband Burg geprüft werden.

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

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. Für eine Baulückenerschließung muss die vorhandene Situation insbesondere der konkrete Abwasseranfall durch den Wasserverband Burg geprüft werden.

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

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg. Entlang der Magdeburger Chaussee verläuft eine Mitteldruckgasleitung von der aus eine Versorgung der Gewerbegrundstücke möglich ist.

Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet wird durch oberirdisch verlegte Fernwärmeleitungen gequert. Eine Erdverlegung ist seitens der Stadtwerke Burg nicht vorgesehen. Für die Leitungen besteht Bestandsschutz.

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 bzw. zulässige 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, welche 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 trifft keine Festsetzungen, die über den auch gemäß §34 BauGB zulässigen Rahmen hinausgehen.

Für Erweiterungen der bestehenden Bauvorhaben wurde festgesetzt, dass je 50 m² zusätzlich versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Für zum Beispiel im Nordteil 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.

Seitens der Eigentümerin des Grundstückes 143/4, welches die derzeitige einzige noch unbebaute Fläche umfasst, wurden Anregungen geäußert auf die Sortimentseinschränkungen für den Einzelhandel zu verzichten, da diese einem geplanten Vorhaben auf ihrem Grundstück zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes widersprechen. Dieses Anliegen ist jedoch weder mit den Zielen der Raumordnung, die eine Erweiterung nicht integrierter Standorte des Einzelhandels ausschließen, noch mit den in der Strukturuntersuchung des Einzelhandels in Burg dokumentierten Zielen zur Entwicklung des Einzelhandels in Burg vereinbar. Den diesbezüglichen Anregungen konnte daher nicht gefolgt werden. Private Belange an der bestmöglichen Verwertung von Grundeigentum können somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden. Der Umfang der Beeinträchtigungen überschreitet jedoch nicht, dass im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbare Maß. Die Einschränkungen sind städtebaulich erforderlich.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE IN DER ENTWURFSPHASE

Bei dem Bebauungsplan Nr.56 Gewerbegebiet "An der Magdeburger Chaussee" 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 öffentlichen 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 zwar beeinträchtigt, dies ist aber aus vorstehend auf-

geführten städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Beeinträchtigung überschreitet nicht das im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbare Maß.

9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	3,19 ha
<u>Bauflächen</u>	
Sondergebiet	3,18 ha
<u>öffentliche Straßenverkehrsflächen</u>	0,01 ha