

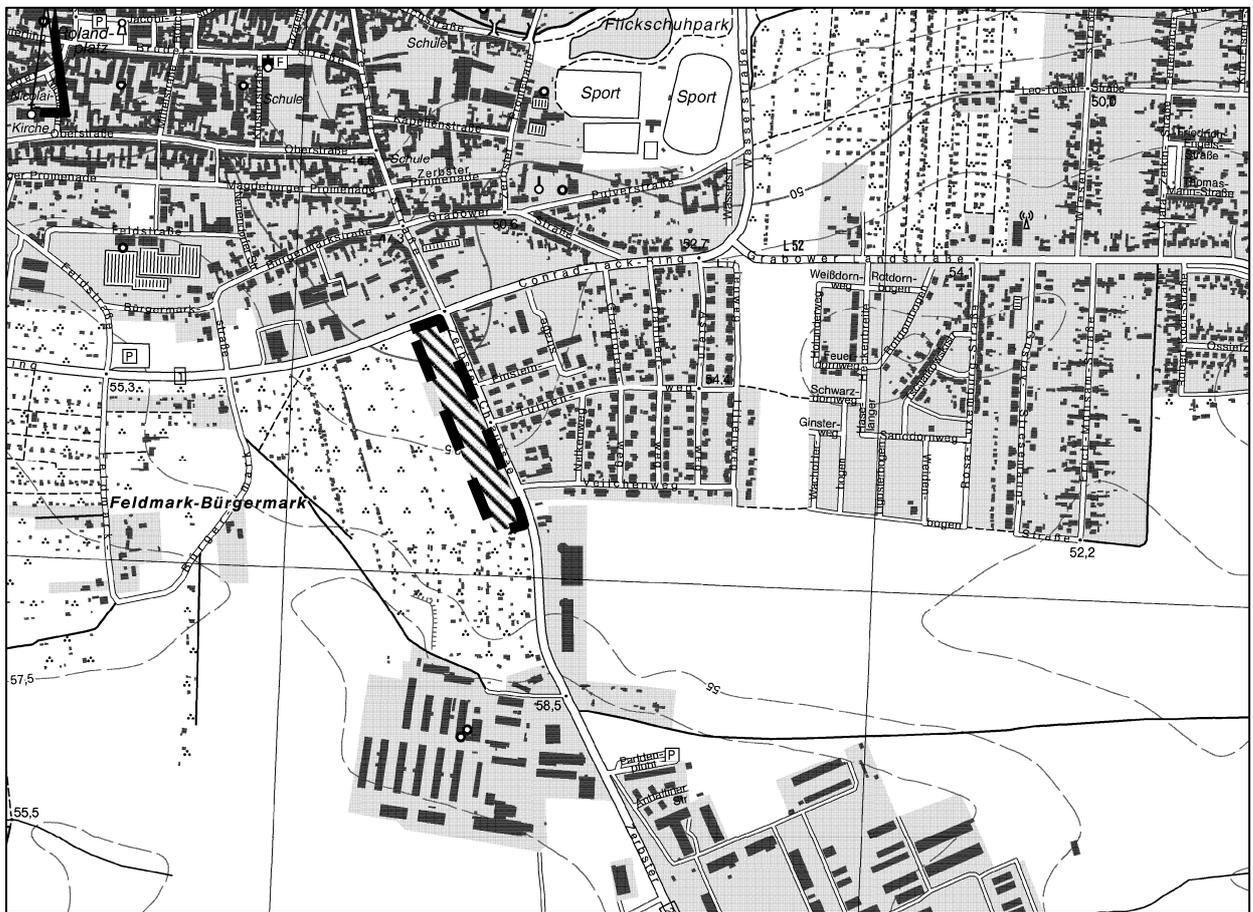


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 66

Gewerbegebiet „B 246a (West) / Conrad-Tack-Ring“

Begründung



Stand: Satzungsbeschluss

Fassung: Januar 2008



Inhalt		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3	Planzeichenverordnung (PlanZVO)	3
1.4	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)	3
1.5	Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)	3
1.6	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatschG)	3
1.7	Vervielfältigungsvermerke	3
2	Allgemeine Vorbemerkungen	4
3	Anlass der Planung	5
4	Verfahrensart und Verfahrensablauf	5
4.1	Art des Aufstellungsverfahrens	5
4.2	Verfahrensablauf	6
5	Übergeordnete Vorgaben	7
5.1	Landesentwicklungsplan	7
5.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
5.3	Flächennutzungsplanung und andere Planungen	8
6	Räumlicher Geltungsbereich	8
6.1	Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches	8
7	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
7.1	Bestehende Nutzungen	9
8	Planung 10	
8.1	Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 Gewerbegebiet „B246a (West) / Conrad-Tack-Ring“	10
9	Begründung der Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
9.1	Art der baulichen Nutzung	10
9.1.1	Festsetzung der Gebietsart eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.	10
9.1.2	Gliederung der Gebietsart nach Anlagetypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO	12
9.2	Maß der baulichen Nutzung	15
9.2.1	Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ)	15
10	Flächenbilanz	19
11	Prüfung der Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Durchführung des Vorhabens (SCREENING)	19
11.1	Ausgangsbedingungen	19
11.2	Ergebnisse der Prüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie	20
11.2.1	Inhaltliche Art des Vorhabens	20
11.2.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	20
12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
13	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	21
13.1	Wirtschaft	22



13.2	Erschließung	23
13.2.1	Ver- und Entsorgung	23
14	Auswirkungen auf private Belange	23
15	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	24
16	Durchführung des Bebauungsplanes	24
16.1	Maßnahmen – Kosten – Finanzierung	24



1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZVO)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.4 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

1.5 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2006](#) (GVBl. LSA S. 128).

1.6 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch [Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005](#) (BGBl. I S. 1818).

1.7 Vervielfältigungsvermerke

Für nachfolgende teilweise bebilderte Darstellungen liegen die nachfolgenden Vervielfältigungsvermerke vor.

Vervielfältigungsvermerk für die Orthophotos, Befliegung 2005

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 29.08.2006
Erlaubnis - Nr.: **LVerGeo/A8-0282-2006-14**

Vervielfältigungsvermerk für die Orthophotos

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 30.09.2002
Erlaubnis - Nr.: **LVerGeo/A8-0464-2002-14**

Vervielfältigungsvermerk für die DTK 10

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 12.01.2005.
Erlaubnis - Nr.: **LVerGeo/A7 - 405-2004-14**



2 Allgemeine Vorbemerkungen

Der ausgewählte Planungsbereich steht, wie alle Durchfahrten an den Bundesstraßen in der Stadtlage Burg (B1/B246a), im Blickpunkt bei der Planung von Einzelhandelsstandorten. Hierbei sind bereits Projekte umgesetzt worden, die eine Neuerrichtung eines Einzelhandelsbetriebes zum Inhalt hatten.

Im Plangebiet selbst wird seit ca. 1992 eine Filiale von ALDI genutzt, die seitens des Unternehmens verlagert werden sollte. Hierzu sind im Jahre 2004 Gespräche mit der Stadt Burg geführt und eine entsprechende Planungsvariante erarbeitet worden.

Der erste Schritt war die beabsichtigte Einleitung eines Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66, die mit der mehrheitlichen Bestätigung der Vorlage Nr. 2004/151 am 24.9.2004 im Stadtrat begann. Inhalte der Planung sollten sein:

- Planung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO, mit entsprechender inhaltlicher Ausgestaltung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Abwehr von derzeitig zulässigen Nutzungen aus der Anwendung des zurzeit geltenden Zulässigkeitsrechts (§ 34 BauGB);
- Steuerung der Nutzungen durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Feinsteuerung), die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die mit innenstadtrelevanten Sortimenten handeln, soll eingeschränkt werden.

Diese Planungsvariante sah im zweiten Schritt vor, dass ein Neubau eines Einzelhandelsbetriebes im südlichen Bereich der Kreuzung von Conrad-Tack-Ring (B1) und Zerbster Chaussee (B246a) errichtet werden sollte. Die Zufahrt war von der B246a aus vorgesehen. Hierfür war die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 65 vorgesehen, jedoch wurde das Verfahren aufgrund einer Mehrheitsentscheidung des Stadtrates der Stadt Burg am 23.9.2004 nicht eingeleitet.

Die teilräumliche Gliederung der geplanten räumlichen Geltungsbereiche stellte sich wie folgt dar:

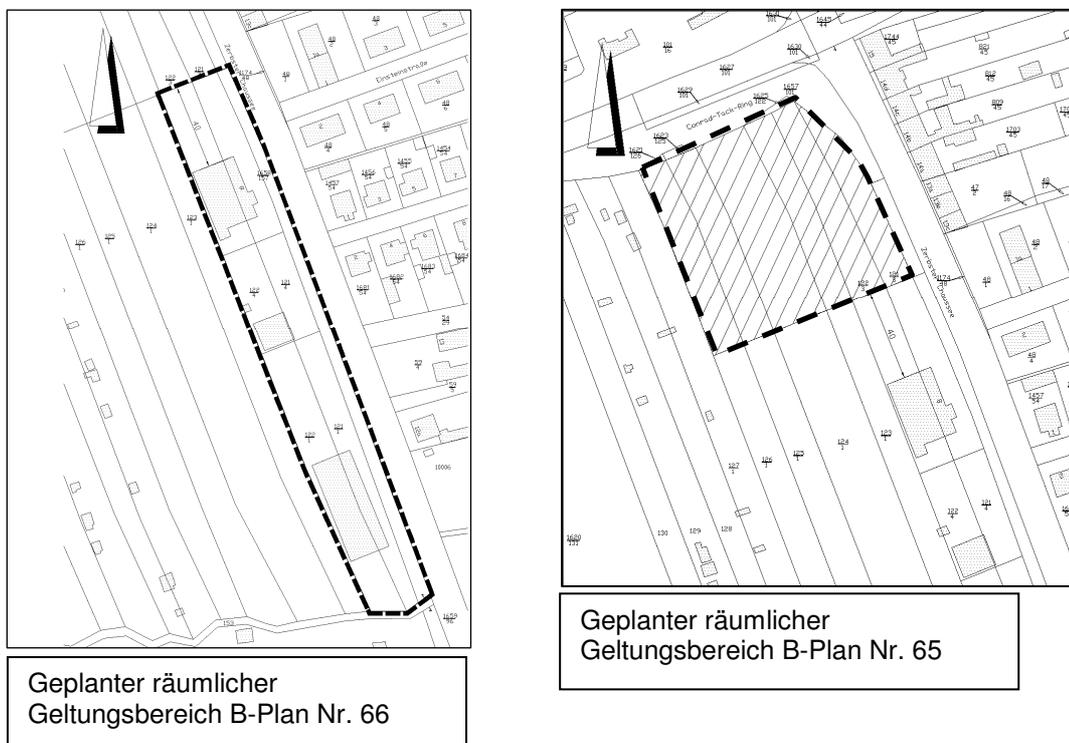


Abbildung 1 - Übersicht räumliche Geltungsbereiche vormals beabsichtigter Planungen

Es ist erkennbar, dass die beiden Planungsbereiche aneinander grenzen und so den gesamten Bereich abdecken sollten.



Aufgrund der Nichteinleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 65 musste der räumliche Geltungsbereich bis an den Verlauf des Conrad-Tack-Ring (B1) erweitert werden, um eine entsprechende Abdeckung der vorhersehbaren Entwicklungsbereiche zu gewährleisten.

3 Anlass der Planung

Der Anlass der vorliegenden Bauleitplanung besteht in der notwendigen planerischen Steuerung der Entwicklung innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches. Hierbei geht die Stadt Burg davon aus, dass die planungsrechtliche Beurteilung der vorhandenen Situation ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB ergibt. Vor dem Hintergrund der für die Projektentwicklung von Einzelhandelsbetrieben guten Standortlage an der Kreuzung zweier Bundesstraßen kann ohne eine inhaltliche Steuerung der Zulässigkeit davon ausgegangen werden, dass die Neugründung eines Standortes eines Einzelhandelsbetriebes anzunehmen sein wird. Diese Annahme wurde bestätigt durch einen eingereichten Bauantrag zur Errichtung eines Verbrauchermarktes im November 2005.

Seit ca. 6 Jahren verfolgt die Stadt Burg die Strategie, Standorte von Einzelhandelsbetrieben, in denen mit innenstadtrelevanten Sortimenten gehandelt werden soll, in Randlagen und Sonderlagen und an nicht städtebaulich integrierten Standorten, abzuwehren. Seit 2001 kann auf eine Strukturuntersuchung des Einzelhandels in Burg (BBE-Unternehmensberatung GmbH Köln, August 2001) zurückgegriffen werden. Zur Verfeinerung der planerischen Steuerung und Anpassung an die aktuellen Gesetzesänderungen hat die Stadt Burg 2006 ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben, in dem die Grundsätze zum planerischen Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen, innenstadt- und nicht innenstadtrelevante Sortimente und die Versorgungsbereiche der Stadt Burg untersucht wurden. Dieses Konzept, „Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt Untersuchung“ vom Büro Junker und Kruse Stadtforschung - Planung aus Dortmund liegt seit Dezember 2006 vor.

Aufgrund der planungsrechtlichen Beurteilung des Standortes besteht derzeit keine Möglichkeit, die Neugründung eines Standortes eines Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten abzuwehren.

Auch die Vorgabe des § 34 Abs. 3 BauGB, die ggf. eine Unzulässigkeit des Vorhabens im Anwendungsbereich des § 34 BauGB zur Folge haben kann, ist der Stadt Burg hinsichtlich der erforderlichen Zielgenauigkeit und Verlässlichkeit bei einer erforderlichen Steuerungsabsicht nicht ausreichend tragfähig.

Somit verbleibt lediglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Gliederung der Gebietsart auf der Grundlage des § 1 der Baunutzungsverordnung mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechenden innenstadtrelevanten Sortimenten.

4 Verfahrensart und Verfahrensablauf

4.1 Art des Aufstellungsverfahrens

Die Art des Aufstellungsverfahrens kann aufgrund der Tatsache, dass es sich beim Planungsraum um ein Gebiet handelt, in dessen Bereich der § 34 BauGB angewendet werden kann und der Gebietscharakter durch die Planung nicht wesentlich verändert wird, nach den Regelungen des § 13 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden und das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sieht die Stadt Burg als erfüllt an, da

1. der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb dieses Gebietes mit dem Charakter und Anwendungsbereich des § 34 BauGB liegt;
2. sich durch die geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO die Eigenart der näheren Umgebung (insbesondere innerhalb des Planungsbereiches) nicht wesentlich verändert;
3. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Größe des geplanten räumlichen Geltungsbereiches nicht durchgeführt werden muss;
und
4. derzeit keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete (europäische Vogelschutzgebiete (SPA)) vorliegen.



4.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Burg hat auf seiner Sitzung am 23.9.2004 mit der Vorlage 2004/151 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 66 für das Gewerbegebiet „B246a (West) / Conrad-Tack-Ring“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau. 8. Jahrgang. Nr. 42 am 30. September 2004 bekanntgemacht.

Obwohl ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine öffentliche Auslage wurde in der Zeit vom 12. Juni 2006 bis zum 26. Juni 2006 zu jedermanns Einsicht durchgeführt.

Mit Schreiben vom 14. Juni 2006 wurden die in folgender Tabelle aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Ergebnis der Beteiligung fand Eingang in den 1. Entwurf der Planfassung.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Ergebnis der Stellungnahme
Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung Landesentwicklung	<u>Obere Immissionsschutzbehörde</u> : Vorschlag zur Einrichtung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnnutzung. Es sollten nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen entsprechen § 6 BauNVO zugelassen werden.
Handwerkskammer Magdeburg	Keine Belange berührt.
Landesbetrieb Bau, Niederlassung Mitte	Abstimmungen notwendig, wenn weitere Zufahrten geplant sind, Übernahme der Straßenverkehrsflächen aus aktuellem Straßenbauprojekt B 246a.
Landesbetrieb Bau, Niederlassung Süd	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Evangelische Kirchengemeinde St. Nicolai	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Wasserverband Burg	Überprüfung der Größe der Hausanschlussleitung muss ggf. bei Erweiterung der Bebauung überprüft werden.
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Landesamt für Geologie und Bergwesen	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Deutsche Telekom AG	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Landkreis Jerichower Land	<u>Bauaufsichtsbehörde</u> : Redaktioneller Hinweis auf Begründung. <u>Immissionsschutzbehörde</u> : Gewerbegebiet fügt sich in den bereits vorbelasteten Bereich ein
Stadtwerke Burg GmbH	Keine Bedenken Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung.
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
IHK	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Hinweis auf Übereinstimmungsvermerk Liegenschaftskataster
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.
Landesamt für Verbraucherschutz	Keine Bedenken bzw. Belange berührt.

In Auswertung der Hinweise durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Planung überarbeitet. Wesentlicher Inhalt der Überarbeitung ist die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

Am 12. Juli 2007 hat der Stadtrat der Stadt Burg den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 25. Juli 2007 bis zum 27. August 2007 öffentlich und zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Während dieser Zeit wurden keine Einwände zur Planung



eingetragen. Mit Schreiben vom 16. Juli 2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der folgenden Tabelle sind die eingebrachten Stellungnahmen aufgeführt.

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Ergebnis der Stellungnahme
Agentur für Arbeit, Dienststelle Burg	Keine Belange berührt.
Bischhöfliches Ordinariat	Keine Stellungnahme abgegeben.
Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Berlin	Keine Stellungnahme abgegeben.
Deutsche Telekom AG Niederlassung 1 Magdeburg	Gebiet fernmeldetechnisch erschlossen, bei eventuellen Neubauten muss das Netz ggf. punktuell erweitert werden.
Industrie- und Handelskammer Magdeburg	Hinweis auf textliche Festsetzung für das GE 2. Es soll klargestellt werden, dass sich die maximale Verkaufsfläche für das dort ansässige Blumen- und Gartencenter auf die Verkaufsfläche im Gebäude bezieht. Ansonsten Zustimmung zur Planung.
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Fehlender Vervielfältigungsvermerk für die verwendeten Orthofotos in der Begründung.
Kreishandwerkerschaft Jerichower Land	Keine Stellungnahme abgegeben.
Landkreis Jerichower Land, Fachbereich 6	Keine Bedenken.
Nahverkehrsgesellschaft Jerichower Land	Keine Stellungnahme abgegeben.
Polizeirevier Jerichower Land	Keine Stellungnahme abgegeben.
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	Keine Bedenken.
Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt, Niederlassung Mitte	Keine Stellungnahme abgegeben.
Stadtwerke Burg GmbH	Keine Bedenken.
TLG Immobilien GmbH Sachsen-Anhalt	Keine Stellungnahme abgegeben.
Wasserverband Burg	Ordnungsgemäße zentrale Trinkwasserver-, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ist gewährleistet. Bei eventuellen Erweiterungen der vorhandenen Bebauung muss die Wasserversorgung (Hausanschlussleitung) anhand des Wasserbedarfs überprüft werden.

Aufgrund des Hinweises der Industrie- und Handelskammer wurde deutlich, dass hier noch Klarstellungsbedarf der Regelung für die bestandsgeschützten Unternehmen besteht. Der entsprechende Absatz der textlichen Festsetzung sowie die Begründung (Punkt 9.1.2.) wurde überarbeitet.

5 Übergeordnete Vorgaben

5.1 Landesentwicklungsplan

Die im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 6 Absatz 1 LPlG LSA zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen. Der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg ist am 3. Juli 2006 in Kraft getreten.

Innerhalb des Landesentwicklungsplanes ist Burg als Mittelzentrum klassifiziert.

Als konkretes Ziel besteht die Zuweisung der Bedeutsamkeit der Bundesstraße B246a.

Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung

B 246 a zwischen B1 und Auffahrt auf A2



Aus Sicht der Stadt Burg sind die Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

5.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalen Entwicklungsplan übernommen und konkretisiert. Im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg (REP) vom 30.01.1996, in der zuletzt geänderten Fassung vom 21.03.2000 (veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 11/2000 vom 07.04.2000). Innerhalb des Regionalen Entwicklungsplanes ist Burg als Mittelzentrum klassifiziert. Als konkrete Zielstellung ist die Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch Bereitstellung von Wohnbauflächen und **gewerblichen** Bauflächen formuliert. Als konkretes Ziel besteht die Zuweisung der Bedeutsamkeit der Bundesstraße B246a.

Aus Sicht der Stadt Burg ist das Änderungsverfahren mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

5.3 Flächennutzungsplanung und andere Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist der Bereich des geplanten räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Eine Abweichung zu den Inhalten und Darstellungen des Flächenutzungsplanes besteht somit nicht.

Das Plangebiet ist durch übergeordnete Planungen (Fachplanungen) nicht betroffen. Derzeitig wird jedoch die Zerbster Chaussee (B246a) ausgebaut. Diese Maßnahme läuft noch bis Mitte 2007, wird allerdings im unmittelbaren Kreuzungsbereich voraussichtlich im Mai 2006 und im südlichen Ende des Planungsraumes ca. Ende 2006 abgeschlossen werden. Der Inhalt des geplanten Ausbaus der B246a wird in der Planzeichnung unverbindlich mit dargestellt.

Auf Aussagen zum Verhältnis der zu ändernden Planinhalte zur Raumordnung und Landesplanung wird an dieser Stelle verzichtet, da sich hier keinerlei Berührungspunkte ergeben.

Das Plangebiet ist durch Nutzungsregelungen (z.B. Denkmalschutzregelungen) nicht eingeschränkt. Altlasten sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt.

Westlich des Planungsraumes bestand bis Mitte der neunziger Jahre die gemeinsame Absicht der Stadt Burg und des Landkreises Jerichower Land, eine neue Feuerwache und ein feuerwehrtechnisches Zentrum zu bauen. Nach anfänglichem Beginn kamen mit der Insolvenz des Projektträgers, der städtischen Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft die Bauarbeiten zum Erliegen. Reste der ehemaligen Baustelle prägen die westlich angrenzenden Grundstücke.

6 Räumlicher Geltungsbereich

6.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der räumliche Bereich des Aufstellungsverfahrens betrifft nachstehend aufgeführte Flurstücke. Katastermäßig liegt das Plangebiet in der Flur 24 der Gemarkung Burg. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereiches: 121/3, 122/3, 121/4, 122/4, 121/1, 10139 und 122/1. Der Planungsraum ist im Mittel ca. 357 m lang und ca. 28 m breit. Die genaue zeichnerische Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des geplanten räumlichen Geltungsbereiches umfasst derzeit eine Fläche von insgesamt 9.883 m².



7 Städtebauliche Bestandsaufnahme

7.1 Bestehende Nutzungen

Das Gebiet ist geprägt von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Art. Im nördlichen Abschnitt befindet sich ein ehemaliges Autohaus einschl. Werkstatt und Reparaturservice sowie eine Ausstellungsfläche für einen An- und Verkauf von gebrauchten Pkw.

Daran schließt sich ein Blumen- und Gartenhandelsbetrieb an. Im südlichen Planungsbereich liegen Stellplätze und die schon beschriebene Filiale von ALDI, die über eine direkte Zufahrt von der Zerbster Chaussee (B246a) angedient wird.

Die verkehrsmäßige Anbindung aller drei derzeitigen vorhandenen Vorhaben erfolgt über die ca. mittig im Planungsraum befindliche Zufahrt von der Zerbster Chaussee (B246a) aus.

Die ehemalige Baustelle des geplanten Feuerwehrtechnischen Zentrums und der Feuerwache grenzt als brachliegendes Areal den Planungsraum nach Westen hin ab.



Abbildung 2 - Planungsbereich und vorhandenen Nutzungen



Derzeitig belaufen sich die Nutzungen auf folgende Größenanteile:

Art der Nutzung/Fläche	Größe in m ²
<i>Gebäude Autohaus und Werkstatt</i>	<i>660</i>
<i>Gebäude Blumen- und Gartencenter</i>	<i>231</i>
<i>Gebäude ALDI Filiale</i>	<i>928</i>
Summe Gebäudegrundflächen	1.819
befestigte Flächen (Stellplätze, Ausstellungsflächen)	6.442
ungenutzte Flächen	1.619
Gesamtgröße Geltungsbereich	9.880

8 Planung

8.1 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 Gewerbegebiet „B246a (West) / Conrad-Tack-Ring“

Ausgehend von den Vorbemerkungen und den in der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss benannten Inhalten der Planung werden die textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan so gewählt, dass ein Anwachsen von Einzelhandelsfläche, auf denen mit innenstadtrelevanten Sortimenten oder Sortimenten der Nahversorgung gehandelt werden kann, eingeschränkt bzw. vermieden wird. Somit werden entsprechende Festsetzungen zur Erreichung dieses Zieles eingesetzt.

Aufgrund der Tatsache, dass im Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich des Charakters handelt es sich beim Planungsbereich aufgrund der vorhandenen Nutzungen um ein faktisches Gewerbegebiet. Die gegenüberliegende Bebauung ist jedoch intensiv durch Wohnnutzung geprägt. Gleichzeitig verursacht die B246a eine intensive Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm. Dieser vorhandene Konflikt muss innerhalb des Planverfahrens in geeigneter Art und Weise entsprochen werden.

9 Begründung der Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes

In diesem Kapitel werden die einzelnen Festsetzungen hinsichtlich ihrer Inhalte begründet und die Auswirkungen erläutert.

9.1 Art der baulichen Nutzung

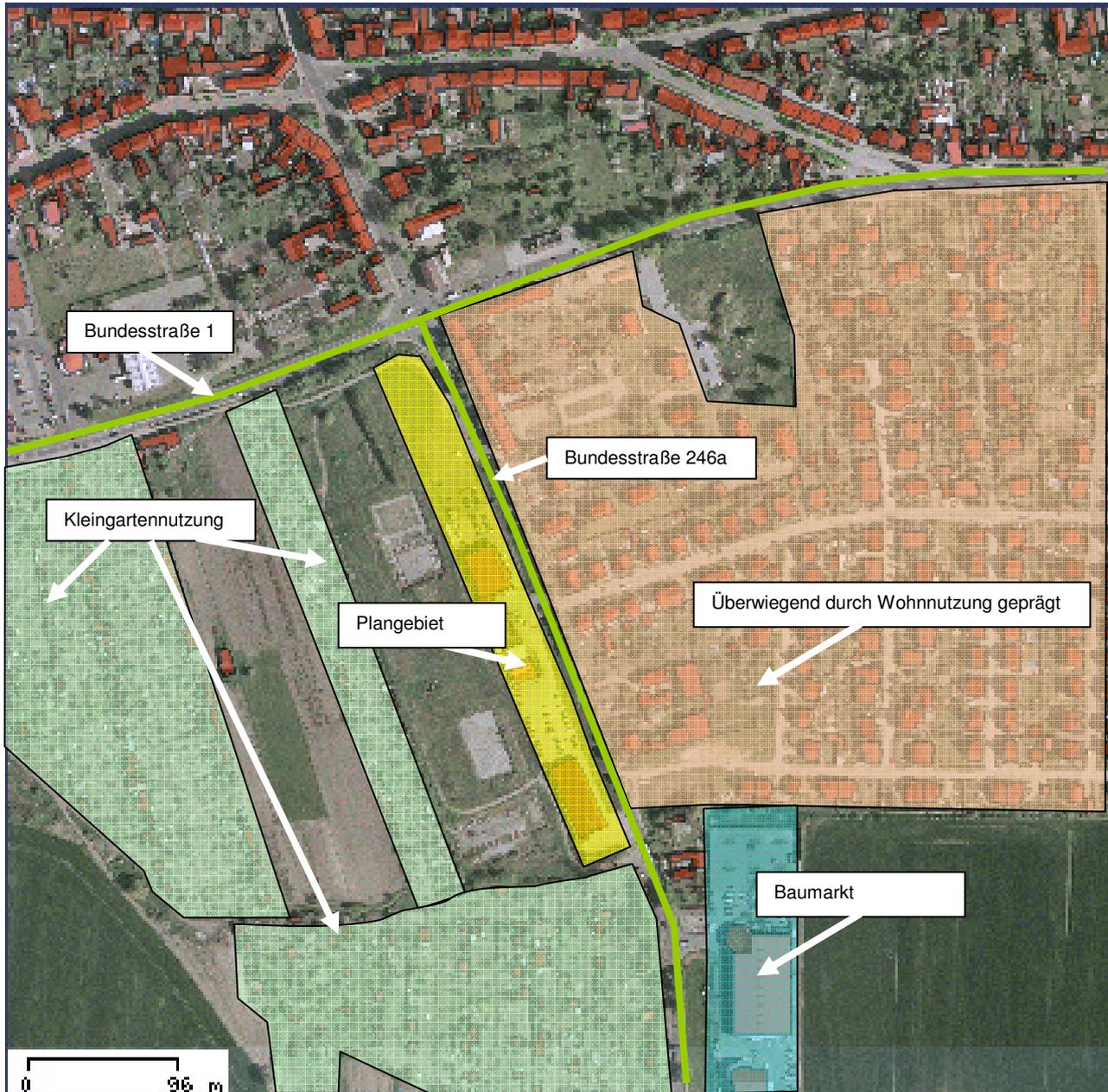
9.1.1 Festsetzung der Gebietsart eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO.

Die Festsetzung der Gebietsart als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entspricht der derzeitig ausgeübten Nutzung als faktisches Gewerbegebiet i.S. von § 34 Abs. 2 BauGB. Somit wird der vorhandenen Situation entsprochen.

Die Festsetzung Gewerbegebiet muss jedoch aufgrund der gegenüberliegenden Wohnbebauung eingeschränkt werden, um die ohnehin schon vorbelastete Wohnbebauung in zumutbarer Art und Weise vor



Beeinträchtigungen, insbesondere in Bezug auf Lärm, zu schützen. Deshalb wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem statt den sonst allgemein zulässigen „sonstigen Gewerbebetrieben“ nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind.



Gewerbebetriebe, deren Störgrad in typisierender Betrachtung den „nicht wesentlich störenden“ Charakter überschreiten, sollen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sein. Die Stadt Burg macht dabei von der in §1 Abs. 4 i. V. m. Abs. 5 BauNVO verankerten Möglichkeit der Gliederung der Baugebiete Gebrauch. Die Eigenart des Gebietes als Gewerbegebiet bleibt gewahrt, da hier alle weiteren in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen auch weiterhin zulässig bleiben. Eine Einschränkung des Gewerbegebietes ist aus Sicht der Stadt Burg gerechtfertigt, da für wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe ausreichend Flächen in der Stadt Burg zur Verfügung stehen. Verwiesen sei dabei insbesondere auf die Flächenpotenziale im Industrie- und Gewerbepark der Stadt Burg (Stand August 2006 noch 16,94 ha verfügbar) der ebenfalls an der B246a in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss zur Bundesautobahn A2 gelegen ist. Weitere Flächen sind im Gewerbegebiet „An der Marienränke“ im nord-westlichen Stadtgebiet verfügbar.



9.1.2 Gliederung der Gebietsart nach Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO

Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben hat die Stadt Burg sich entschlossen, sortimentsgebundene Ausschlüsse von der Zulässigkeit zu regeln. Hierbei sollen insbesondere die schädlichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben, auch unterhalb der Großflächigkeitsvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burg vermieden werden. Gleichzeitig ist es Ziel der Stadt Burg, die verbrauchernahe Versorgung im Stadtgebiet in einer räumlich ausgewogenen Verteilung und Vielfalt sicherzustellen. Für das Planungsgebiet entscheidet sich die Stadt Burg für einen Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten. Der bereits vorhandene Aldi-Markt wird dabei in seinem Bestand gesichert und erhält für eine mögliche Anpassung an den Marktwettbewerb eine Erweiterung von 20% jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm. Der Handel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeitsvermutung von 800 qm Verkaufsfläche soll hingegen zugelassen bleiben. Dies wird wie folgt begründet.

Die in diesem Bebauungsplan verfolgte Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet ist eine konsequente Umsetzung der von der Stadt Burg beabsichtigten Stadtentwicklung und städtebaulichen Steuerung zur Stärkung der Innenstadt sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung.

Zur ausführlichen Grundlagenermittlung und Ableitung der Zielvorstellungen wird auf die Studie: „Perspektiven für den Burg – unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt, Untersuchung im Auftrag der Stadt Burg (b. Magdeburg)“ vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung aus Dortmund (Dezember 2006) verwiesen. In der Studie werden die Zentren der Grundversorgung und der zentrale Versorgungsbereich definiert.

Ausschluss von weiteren Ansiedlungen von zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Standorts)

Oben genannte Studie weist den Standort nicht als Zentrum der Grundversorgung aus. Gleichfalls wird dem Standort keine Entwicklungsoption als Zentrum der Grundversorgung zugeschrieben. Der Standort liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burg. Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe, die im mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, von der Zulässigkeit innerhalb dieses Bereiches ausgeschlossen. Eine Ausnahme bilden der bereits vorhandene Standort des ALDI-Marktes und des vorhandenen Floristikbetriebes (Inhaberin: Regina Messner). Beide sollen im Bestand erhalten bleiben. Um die Wettbewerbsfähigkeit der Standorte zu gewährleisten, soll zusätzlich die Möglichkeit der Erweiterung um 20% geschaffen werden. Dabei darf jedoch die Flächengröße des ALDI-Marktes der Großflächigkeitsvermutung von 800qm und die des Floristikbetriebes von 300qm Verkaufsfläche auch durch eine schrittweise Erweiterung nicht überschritten werden. Der Erhalt der Nutzung begründet sich darin, dass der Standort zum einen seit vielen Jahren etabliert ist und zum anderen er sich in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebiet befindet. Weitere Ansiedlungen werden abgelehnt, da schädliche Auswirkungen auf das vorhandene Zentrengefüge zu erwarten sind. Die Erweiterung vorhandener Einzelhandelsstandorte ist vor dem Hintergrund der restriktiven Einzelhandelsstandortdiskussion der Stadt Burg unter Umständen ein Weg, die Anpassung von Einzelhandelsbetrieben an veränderte Strukturbedingungen, insbesondere im Discountbereich, zu ermöglichen. Hierbei steht im Vordergrund, dass bei einer Erweiterung der Zuwachs an Einzelhandelsfläche gegenüber einer Neugründung moderat bleibt und, dieses ist für die Stadt Burg noch wichtiger, die Diskussion und das Ringen um den aufgegebenen Standort vermieden wird.

Im Einzelnen sind nachfolgende Sortimente als zentrenrelevant benannt worden¹:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Metzgereiwaren,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)
- Getränke
- Schnittblumen
- Zoologischer Bedarf

¹ „Perspektiven für den Burg – unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt, Untersuchung im Auftrag der Stadt Burg (b. Magdeburg)“ vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung aus Dortmund). S. 165



- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
- Sortimentsbuchhandel
- Zeitungen und Zeitschriften
- Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- Lederbekleidung, Berufsbekleidung,
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
- Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Glas, Porzellan, Feinkeramik
- Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
- Haushaltswaren
- Geschenkartikel
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportbekleidung und –schuhe
- Sportartikel und –geräte
- Camping- und Outdoorartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Dekostoffe, Gardinen
- Haus- und Heimtextilien
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
- Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
- Leuchten
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte
- Videokameras und Fotoartikel
- Telefone und Zubehör
- Bild- und Tonträger
- Computer und Zubehör, Software
- Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
- Hörgeräte
- Augenoptikartikel
- Uhren, Schmuck
- Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

Die Zusammenstellung basiert auf einer Einzelhandelsbestandserhebung in Burg im Juli 2006 und ist ebenfalls dem Einzelhandelskonzept entnommen.

Ausschluss von Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Großflächigkeitsvermutung

Innerhalb des Zentrenkonzeptes aus der Einzelhandelsstudie wird dem Standort keine Rolle zugewiesen. Trotzdem hat sich die Stadt Burg entschieden, in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf Flächen unterhalb der Großflächigkeitsvermutung, also unter 800 qm Verkaufsfläche, handeln. Die Studie formuliert als Grundsatz 3: „Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und am Sonderstandort „Zibbeklebener Straße“ zugelassen werden. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und



Zentrenentwicklung für die Stadt Burg sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.²

Die Stadt Burg hat nach reiflicher Überlegung entschieden, trotz dieser grundsätzlichen Empfehlung Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Flächengröße von 800 qm Verkaufsfläche für das Plangebiet zuzulassen. Der Standort ist durch seine verkehrsgünstige Lage generell für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet. Auf Grund der vorhandenen Zentrenstruktur soll jedoch eine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel vermieden werden, um eine Gefährdung der vorhandenen Zentrenstruktur auszuschließen. Der Standort ist ebenso geeignet für eine gewerbliche Nutzung. Durch die unmittelbare Nähe zu einem Wohngebiet, welches durch die verkehrliche Lage ohnehin schon stark belastet ist, wird jedoch bestimmt, dass nur nicht-wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig ist. Eine Eignung des Standortes für eine Wohnnutzung wird aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung und des in der Stadt Burg vorherrschenden Überhangs an Wohnungen nicht erkannt. Verursacht durch diese beschriebenen Einschränkungen der planerischen Zulässigkeit von Vorhaben bei gleichzeitig optimaler Verkehrsanbindung, soll durch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten das Spektrum einer Nachnutzung der vorhanden leerstehenden Anlagen und die Nutzung der noch vorhandenen Flächenreserven ermöglicht werden.

Als nicht-zentrenrelevante Sortimente wurde folgende Liste ermittelt:³

Festsetzung Bebauungsplan Nr. 66	Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aus der Einzelhandelsstudie
Antiquitäten Bettwaren, Matratzen Fußbodenbeläge, Teppiche Bauelemente, Baustoffe Metallwaren (Eisenwaren, Beschläge) Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben, Lacke, Anstrichmittel , Tapeten Fliesen Gartenbedarf und Gartengeräte Gartenmöbel und Polsterauflagen Kamine und Öfen Kraftfahrzeuge , KFZ- und Motorradzubehör Wohnwagen, Wohnmobile und PKW-Anhänger Kraftstoffe und Schmieröle Maschinen und Werkzeuge Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel) Pflanzen und Sämereien Rollläden und Markisen Sammlerbriefmarken und -münzen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte (Surfbretter, Fitnessgeräte, Drachenflieger, Sportboote etc.) Baumarktspezifische Waren Waffen, Angler- und Jagdbedarf	Antiquitäten Bettwaren, Matratzen Bodenbeläge, Teppiche Bauelemente, Baustoffe Eisenwaren, Beschläge Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben, Lacke Fliesen Gartenbedarf und Gartengeräte Gartenmöbel und Polsterauflagen Kamine und Kachelöfen KFZ- und Motorradzubehör Maschinen und Werkzeuge Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel) Pflanzen und Sämereien Rollläden und Markisen Sammlerbriefmarken und -münzen Sanitärbedarf Sportgroßgeräte (Surfbretter, Fitnessgeräte, Drachenflieger, Sportboote etc.) Tapeten Baumarktspezifische Waren Waffen, Angler- und Jagdbedarf <small>Eigene Zusammenstellung anhand der Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Burg</small>

Die hervorgehobenen Sortimente stellen eine Abweichung zu der im Einzelhandelskonzept erfassten Liste dar. Die Sortimentgruppe „Eisenwaren, Beschläge“ wurde unter der Gruppe „Metallwaren“ zusammengefasst. Dies dient der Klarstellung. Die Sortimentgruppe „Farben, Lacke“ wurde um „Anstrichmittel“ ergänzt, da es Anstrichmittel gibt, die weder der Gruppe Farben noch der Gruppe Lacke zuzuordnen sind. Dies dient also ebenso der Klarstellung. Die Sortimentsgruppe „Kamine und Öfen“ stellt ebenso eine Klarstellung dar, da die Einzelhandelsstudie hier allein auf die Form der Kachelöfen abstellt. Die Sortimentsgruppen „Wohnwagen, Wohnmobile und PKW-Anhänger“ sowie „Kraftstoffe und Schmieröle“

² „Perspektiven für den Burg – unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt, Untersuchung im Auftrag der Stadt Burg (b. Magdeburg)“ vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung aus Dortmund). S. 125

³ die Liste basiert im Wesentlichen auf „Perspektiven für den Burg – unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt, Untersuchung im Auftrag der Stadt Burg (b. Magdeburg)“ vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung – Planung aus Dortmund). S. 166



wurden neu hinzugefügt. Sie waren nicht Bestandteil der Betrachtung der Einzelhandelsstudie. Auch für diese Sortimente verfolgt die Stadt Burg das Ziel, sie zu konzentrieren. Diese Liste findet keine Aufnahme in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, da durch den Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente die Zielstellung der Stadt Burg, Schutz der verbrauchernahen Versorgung und der vorhandenen Zentrenstruktur, erreichbar ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig so genannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich- funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Aus diesem Grund wird bestimmt, dass bei Ansiedlung solcher Betriebe der Anteil der zentrenrelevanten Ergänzungs- oder Randsortimente 10 % der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreitet. Zentrenrelevante Randsortimente werden somit so gehalten, dass keine negativen Auswirkungen auf den Hauptversorgungsbereich entstehen.

Im Gebiet ist ansässig ist ebenfalls ein Handelsbetrieb für Schnittblumen, Pflanzen und Gehölzen. Das Teilsortiment Schnittblumen ist als zentrenrelevant eingestuft worden. Der Betrieb verfügt über unterschiedlich baulich dargestellt Verkaufsflächen. Dabei sind 210 qm Verkaufsfläche im Gebäude vorhanden. Dazu kommen 140 qm überdachte Verkaufsfläche und 420 qm Außengelände hinzu. Auf diesen Flächen wird überwiegend mit Pflanzen und Gehölzen gehandelt. Nur auf Teilflächen wird mit Schnittblumen gehandelt. Das Sortiment der Pflanzen und Gehölze fällt anhand der Burger Sortimentsliste nicht unter die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente und soll aus diesem Grund auch zukünftig nicht beschränkt werden. Eine Beschränkung soll demnach nur für die zentrenrelevante Gruppe der Schnittblumen erfolgen. Insofern soll die vorgesehene Erweiterung auf 300 qm Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente Schnittblumen möglich sein. Die textliche Festsetzung § 1 Abs. 3 wurde im Plan zur Klarstellung neu gefasst.

Das im Gebiet vorhandene Autohaus bleibt von dieser Regelung unberührt, da ein bestandsgeschützter Handelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten hier nicht ansässig ist/war.

Sortimente bei Erweiterungen

Abweichend von der bereits erfolgten Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben über die Sortimentslisten sollen für die Erweiterung vorhandener Standorte zurückhaltendere Regelungen gelten. Einerseits motiviert sich diese Festsetzung aus dem Umstand heraus, dass die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sich auch mit den bereits geführten Sortimenten erweitern können. Dieses führt zu einer Entwicklungsoption des Standortes, die den Standort unterstützen soll. Eine Erweiterungsmöglichkeit unter Ausschluss der vorhandenen und bereits geführten Sortimente wäre nicht sachgerecht. Daher sollen die Einschränkungen der Sortimentslisten bei der Erweiterung nicht gelten.

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben

Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Diese Ausnahme ist in der Einzelhandelsstudie als Grundsatz 4 aufgenommen. Der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche ist für Betriebe des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes bis zu 100 qm ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung trägt dem Handwerkerprivileg Rechnung und ermöglicht im untergeordneten Rahmen einen Direktverkauf an Privatkunden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der neuen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) für den Bereich der Flurstücke 121/3, 122/3 und 10139 der Flur 24 mit 0,8 wird begründet durch eine dem Standort



entsprechend erforderliche effektive Flächeninanspruchnahme der Baugrundstücke. Die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO wurde deshalb auch ausgeschöpft.

Als einziger Bereich weist der zur Straße Conrad-Tack-Ring (B1) hin orientierte Abschnitt des Planungsraumes noch sehr geringe Baureserven auf.



In diesem Bereich der getroffenen Festsetzung gliedert sich die Nutzung wie folgt:

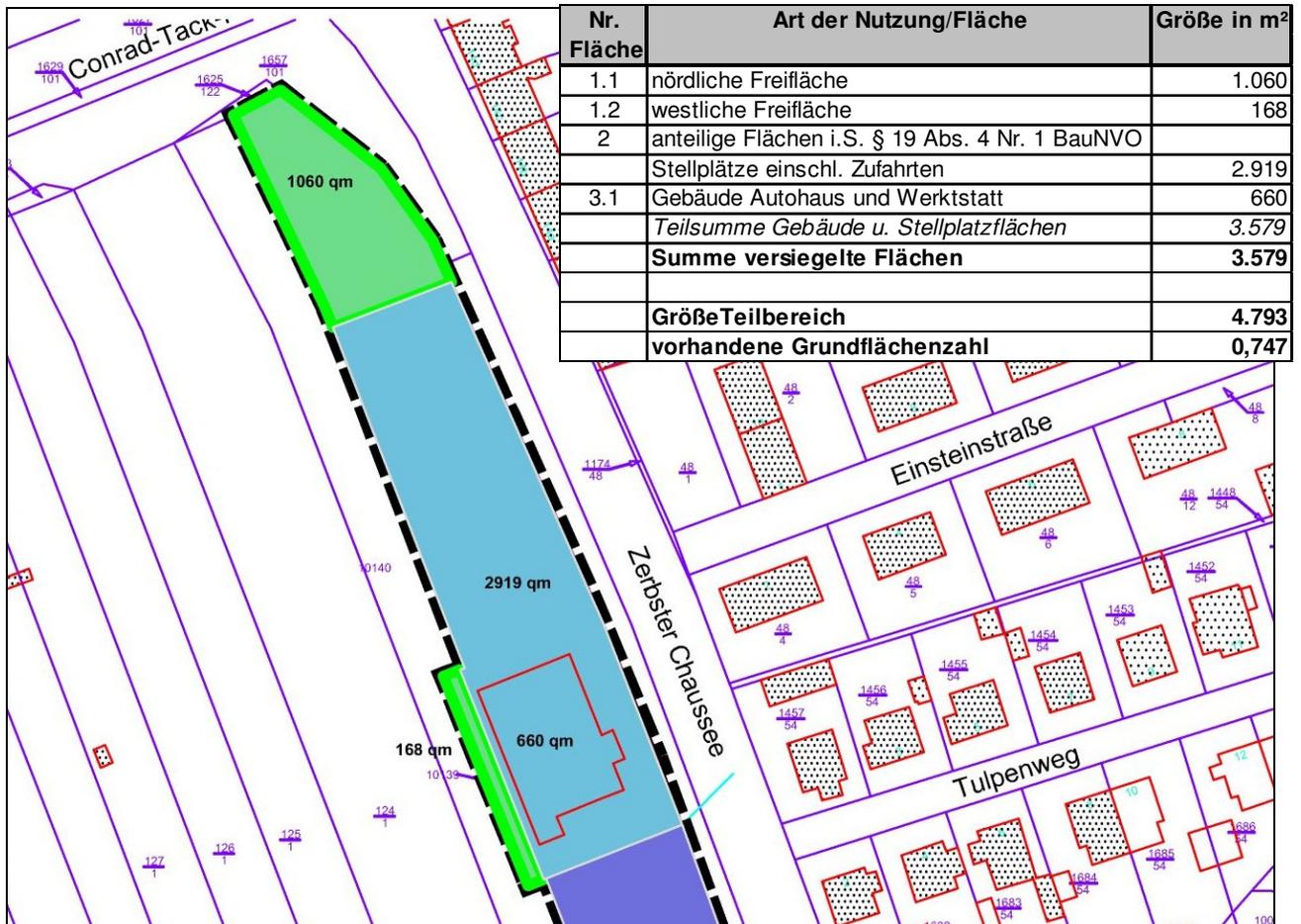


Abbildung 3 - Nutzungen im Bereich ehem. Autohaus

Durch die vorgenannten Gründe wird der Hintergrund der getroffenen Festsetzung zur Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung deutlich und dem Rechnung getragen, dass der Planung einerseits eine Bestandssituation zugrunde liegt, der weitere Entwicklungsspielräume gegeben werden sollen. Andererseits soll mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dazu bedarf es einer an den Obergrenzen der zulässigen Werte orientierten Festsetzung.



Die Festsetzung hat die Auswirkung, dass die bisher aufgrund einer niedriger liegenden Grundflächenzahl bisher nicht ausgenutzten überbaubaren Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden können. Dieses hat eine Versiegelung von offener Bodenoberfläche zur Folge.

Für den Gesamtbereich ergibt sich ein anderes Bild. Hier liegen die derzeit vorhandenen Grundflächenzahlen höher. Daher ergibt sich im Gesamtplanungsbereich folgende Übersicht:

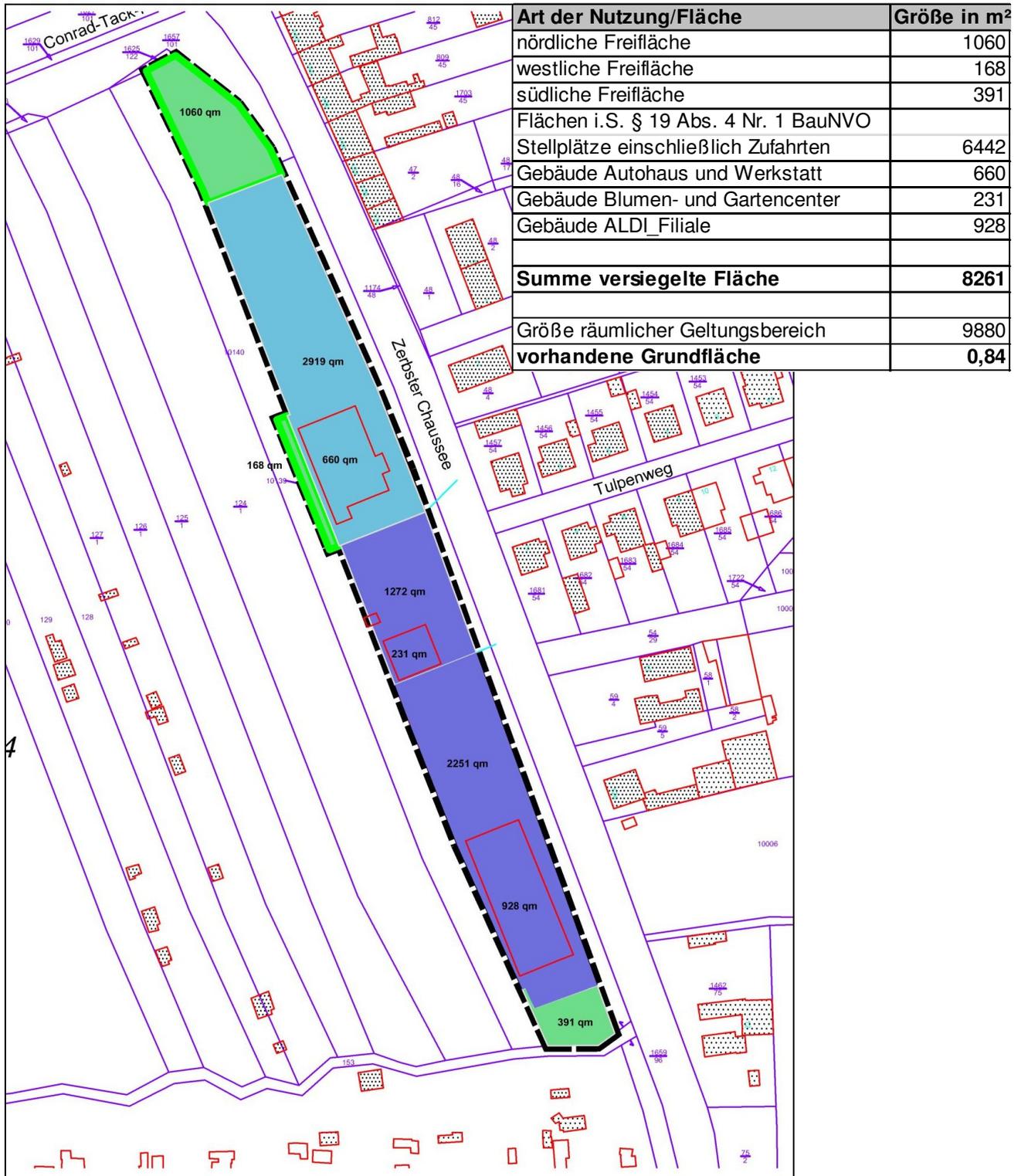


Abbildung 4 - Nutzungen im gesamten Planbereich



10 Flächenbilanz

Aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

festgesetzte Art der baulichen Nutzung	Größe in m ²
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO	9.880
Gesamtgröße Geltungsbereich	9.880

11 Prüfung der Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zur Durchführung des Vorhabens (SCREENING)

11.1 Ausgangsbedingungen

Der Bundestag hat am 5. April 2001 das "Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" verabschiedet. Veröffentlicht wurde das Gesetz am 27. Juli 2001 im BGBl. I S. 1950.

Zwischenzeitlich erfolgten wiederholt Änderungen, die letzte ist die durch Artikel 2 des Siebten Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18. Juni 2002 (BGBl I S. 1914 37/2002), welche Rechtskraft am 25. Juni 2002 erlangte.

Durch dieses Artikelgesetz wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert. Außerdem wird die UVP in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu. Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der vg. Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Während sich das "Ob" der UVP aus dem UVPG ergibt, ist das "Wie" der UVP im Baugesetzbuch geregelt, das zu diesem Zweck ebenfalls novelliert worden ist und auf das § 17 UVPG verweist.

Durch diese Novellierung des BauGB wird die UVP vollständig in das Verfahren der Bebauungsplanung integriert. § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB stellt klar, dass die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter der UVP entsprechend dem Planungsstand in die Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen bereits für das Aufstellungsverfahren einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen. § 2 a BauGB legt dabei den Mindestinhalt dieses Umweltberichts im Einzelnen fest. Außerdem werden die verfahrensrechtlichen Vorschriften zur Bürgerbeteiligung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zur grenzüberschreitenden Beteiligung entsprechend den Anforderungen der UVP-Änderungsrichtlinien geändert. Der Umweltbericht kann in Fällen der Anwendung des § 13 BauGB entfallen.



11.2 Ergebnisse der Prüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie

11.2.1 Inhaltliche Art des Vorhabens

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht der Planung eines sonstigen Vorhabens im Sinne der Nr. 18.8 als hiervon eingeschlossene „Industriezone“ aufgrund der Anlage 1 zum „Gesetz über die Änderung der Umweltverträglichkeitsprüfung“.

Nr.	Vorhaben
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nr. 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Standortbezogene Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren

Es lässt sich feststellen, dass die beabsichtigte Maßnahme in den inhaltlichen Regelungsbereich hineinfällt.

11.2.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Planungsbereiches beträgt 0,9 ha. Die nachstehenden Vorhaben (Auszug) fallen nach § 3 (1) Satz 1 in den Anwendungsbereich des Änderungsgesetzes über das UVPG

Legende:	
Vorhaben:	= Art des Vorhabens mit ggf. Größen oder Leistungswerten nach § 3 b Abs 1 Satz 2 sowie Prüfwerten für Größe oder Leistung nach § 3 c Abs. 1 Satz 5
X in Spalte 1	= Vorhaben ist UVP-pflichtig
A in Spalte 2	= allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles: siehe § 3 c Abs. 1 Satz 1 standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles: siehe § 3 c Abs. 1 Satz 2

Nr.	Vorhaben	Spalte1	Spalte2
...			
18	Bauplanungsrechtliche Vorhaben		
...			
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die standortbezogene Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren;		A

Ausgehend von den Grenzwerten, die für die Rechtslage die Durchführung der einzelfallbezogenen Vorprüfung oder regulär die Durchführung der UVP fordert ergibt sich bezogen auf die vorliegende Planänderung folgendes Bild:

	Bezug	Oberer Schwellenwert	Unterer Schwellenwert
Nr. 18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nr. 18.1 bis 18.7 genannten Art somit: Bau einer Industriezone i.S. Nr. 18.5	Grundfläche	100.000 m ²	20.000 m ²

Damit ist deutlich, dass keine standortbezogene Vorprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und somit auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig werden.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Zusammenhang mit der Planaufstellung nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Zulässigkeit der Eingriffe nicht hergeleitet wird.



Die bereits vorhandene hohe Grundflächenzahl für den Gesamtbereich von 0,9 und die bereits vorhandene Bebauung bzw. Nutzung lassen die flächenmäßige Intensivierung der vorhandenen Nutzung und die damit in Folge verbundenen weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu.

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine Groborientierung und Kurzübersicht bietet:

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		●		Keine Auswirkungen, da keine größeren Flächenreserven bestehen und bereits vorhandene starke bauliche Inanspruchnahme
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		●		Nicht betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		●		Nicht betroffen
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		●		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		●		Keine Auswirkungen, da im kompakten Stadtgebiet gelegen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		●		Nicht betroffen



Rechts- grund- lage § 1 Abs. 5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		●		Bereits ausgeprägte Nutzungen vorhanden
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	●			Unterstützung der Bemühungen zur Sicherung und Stabilisierung der Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		●		Sicherung von Nah- und Grundversorgungszentren, Erweiterungsmöglichkeiten von EZH Betrieben an vorhandenen Standorten
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		●		Nicht betroffen
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		●		Nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		●		Nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		●		Nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	●			Umsetzung der Einzelhandelsstudie 2001 wird weiter verfolgt
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		●		Nicht betroffen

Die Auswirkungen auf einzelne Belange werden nachfolgend behandelt.

13.1 Wirtschaft

Die getroffenen Festsetzungen zur sortimentsgebundenen Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben berühren wirtschaftliche Belange in zweierlei Hinsicht.

Einerseits wird dadurch eine restriktive Standortausweisung für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verfolgt. Damit sollen Neugründungen von Standorten an nicht oder nur gering städtebaulich eingebundenen Standorten vermieden werden.

Vor diesem Hintergrund sollen Restflächen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Burg selbst oder in seiner räumlichen Nähe (städtebaulich integriert) entwickelt und angesprochen werden.

Aufgrund der restriktiven Standortausweisung kommt der Erweiterung der vorhandenen Standorte von Einzelhandelsbetrieben eine maßgebliche Rolle in der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit zu. Damit wird ein vorhandener Standort erhalten, die Wettbewerbsfähigkeit durch Erweiterung gesichert und gleichzeitig die Diskussion und Steuerung der Nachfolgenutzung ausgeschaltet.



Allerdings ergibt die Anforderlichkeit, die einzelne Erweiterungsmaßnahme jeweils im Gesamtkontext zu betrachten und entsprechende Bewertungen vorzunehmen. Unerwünschte Entwicklungen von „versteckten“ Agglomerationen und „trojanische Pferde“ müssten auf diesem Wege erkannt und vermieden werden können.

Die Stadt Burg ordnet den Belangen der Wirtschaft, vorrangig auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8a BauGB) eine sehr große Wichtigkeit zu. Insbesondere die Sicherung der weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Sicherung der bereits vorhandenen Nah- und Grundversorgungszentren stehen im Mittelpunkt des Abwägungsvorganges.

13.2 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. 8e und 9 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich dieser Planung:

- 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 die Schmutzwasserabführung sowie einen
- ausreichenden Feuerschutz.

Dieses ist im Bestand gewährleistet.

Nach Stellungnahme des Wasserverbandes Burg vom 13. März 2007 ist die zentrale Entsorgung des Niederschlagwassers gewährleistet. Unabhängig davon ist die Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu bevorzugen.

13.2.1 Ver- und Entsorgung

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

Träger der Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen. Erweiterungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Herstellung von Hausanschlüssen.

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Der Landkreis hat Unternehmen mit der Ausübung dieser Aufgabe beauftragt. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluss und Benutzungszwang wird hingewiesen.

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

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

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

14 Auswirkungen auf private Belange

Zu denen durch die Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Eigentum an Grund und Boden bzw. Baulichkeiten resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten oder Eigentümer.



Dabei können als zentrale Interessen herausgestellt werden:

- das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen,
- das Interesse an der Erweiterung der vorhandenen Nutzung;
- das Interesse an der Änderung der vorhandenen Nutzung.

Die Interessen der Eigentümer stehen hinsichtlich der wirtschaftlichen Aspekte der Einzelnutzung der Wirtschaftseinheiten den aus der gesamtstädtischen Perspektive resultierenden Interessen überwiegend der Stadt gegensätzlich gegenüber.

Aufgrund der ausgezeichneten verkehrlichen Integration des Standortes an der Kreuzung zweier Bundesstraßen ergibt sich eine hervorragende Standortbedingung für die Realisierung eines neuen Einzelhandelsbetriebes (mit einem entsprechend hohen Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten). Auch unter dem Aspekt, dass ausschließlich mit dieser wirtschaftlichen Verwertung die erforderliche Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen (ehem. Autohaus) möglich sein wird, sind diese Entwicklungen jedoch nicht im gesamtstädtischen Interesse.

Die Sicherung einer Erweiterung der vorhandenen Standorte ermöglicht auch die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Standorte. Damit werden wiederum die Eigentümerinteressen weitergehend berücksichtigt als dieses mit dem ohnehin vorhandenen Bestandsschutz möglich sein könnte. Die Änderung der vorhandenen Nutzung wird nicht unzumutbar eingeschränkt, da sich neben den als unzulässig klassifizierten Einzelhandelsbetrieben ein großer Bereich an Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entwickeln und im Plangebiet niederlassen kann. Die Ansiedlung anderer gewerblicher Nutzungen ist im Rahmen der vorhandenen Baurechte auch weiterhin möglich.

Hier setzt die Betrachtung ein, ob mit der Steuerung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe über Sortimente in den Verfügungsbereich des betroffenen Eigentümers unzulässigerweise nachhaltig eingegriffen wird.

Die Stadt Burg kann diesen unzulässigen Eingriff nicht erkennen, da einerseits Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin zulässig sind und über diese Palette hinaus weitere gewerbliche Nutzungen im Areal möglich sind. Somit sind dem Zugriff des Eigentümers nicht alle am Standort möglichen Nutzungen entzogen.

Es kann hier zusammenfassend festgestellt werden, dass nach Einschätzung der Stadt Burg eine umfassende negative Betroffenheit der Belange der privaten Grundstückseigentümer insgesamt durch die gesamten Planänderungsziele nicht erkennbar ist.

15 Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Stadt Burg ist der Auffassung, dass die Interessen der privaten Eigentümer an Grund und Boden und an baulichen Anlagen nicht unzulässig und unzumutbar durch die vorliegende Planung eingeschränkt werden. Damit werden diese Belange hinter die Belange der gesamtstädtischen Entwicklung eingeordnet.

16 Durchführung des Bebauungsplanes

16.1 Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Aufgrund des hohen Grades an infrastruktureller Versorgung, der im Plangebiet erreicht ist, bedarf es keiner weiteren Maßnahmen in diesem Gebiet.