

Inhaltsverzeichnis

<u>Stand</u> :	27. Oktober 1993
<u>Fassung</u> :	Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)
<u>Seite</u> :	1

Inhaltsverzeichnis der Begründung

zur

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Auto-Teile-Unger Burg"

an der Zibbeklebener Straße (Verbindungsstraße B 1-B 246a), Ecke Zerbster Chaussee (B 246a)  
in Burg

1.	Erfordernis der Planung	2
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Inhalt der Planung	3
4.	Umweltverträglichkeit	4
5.	Erschließung	5
6.	Verwirklichung	7
7.	Hinweise für die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans	7

## BEGRÜNDUNG

zur

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Auto-Teile-Unger Burg"

an der Zibbeklebener Straße (Verbindungsstraße B 1-B 246a), Ecke Zerbster Chaussee (B 246a)

in Burg

Stadt Burg  
Landkreis Burg

(§ 7 Abs. 1 WoBauErlG i.V.m. § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB)

### 1. Erfordernis der Planung

Die SODIN Handelsanstalt, Schellenbergstraße 423 c, FL-9491 rugell, beabsichtigt, auf den Flurstücken 193/5 (teilweise) und 194/4 (teilweise), Flur 24, Gemarkung Burg, einen Autoteile-Handel anzusiedeln und die im Lageplan dargestellten Gebäude zu errichten.

Das Baugrundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das geplante Vorhaben ist nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig, weil

- das Baugrundstück außerhalb der im Zusammenhang bebauten Teile der Stadt Burg liegt,
- das Grundstück bisher landwirtschaftlich genutzt wurde und jetzt brach liegt,
- die Stadt Burg das Baugrundstück durch eine Abrundungssatzung nicht in die im Zusammenhang bebauten Teile der Stadt einbeziehen kann,
- das Vorhaben nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben zählt und
- die Erschließung noch nicht gesichert ist.

Die Stadt Burg hat die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02. März 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis Mitte Juni hatten 15 Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen abgegeben. Außer umfangreichen Hinweisen für die Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen sind nur von der Industrie- und Handelskammer Magdeburg gegen die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben Bedenken geäußert und die Ausweisung von Sonstigem Sondergebiet (SO) i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO gefordert worden. Die Bezirksregierung Magdeburg hat aus Sicht der Raumordnung in ihrer Stellungnahme vom 05. April 1993 erklärt, daß sie gegen die Errichtung eines Baumarktes und Gartencenters keine Einwände hat. Zu den Vorhaben Mobau Bauzentrum Burg und Auto-Teile-Unger Burg enthält die Stellungnahme keine Aussage, weil diese Vorhaben die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgrund ihrer Eigenart und Größe der Verkaufsflächen nicht berühren. Das Baugrundstück für den Baumarkt wird deshalb als Sonstiges Sondergebiet (SO), großflächige Einzelhandelsbetriebe, und die

Baugrundstücke für das Mobau Bauzentrum und den Autoteile-Fachmarkt als Gewerbegebiet (GE) mit den entsprechenden Zweckbestimmungen ausgewiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28. April 1993 dem Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Sie fand vom 07. Juli bis 10. August 1993 statt. Die Planunterlagen sind für die öffentliche Auslegung wegen des seit dem 01. Mai 1993 geltenden Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes redaktionell überarbeitet und auf Wunsch der Genehmigungsbehörde als Plan ausgearbeitet worden. Vorher waren Satzungsentwurf und Begründung in einem Heft vereinigt. Während der öffentlichen Auslegung sind weder Bedenken noch Anregungen eingegangen.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung und Verwirklichung des genannten Vorhabens und für die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist im öffentlichen Interesse dringlich, um

- Fuhrunternehmen, andere Betriebe des Transportgewerbes und sonstige Personen mit Autoteilen zu versorgen und sie fachlich zu beraten. Dadurch soll das Transportangebot im Güter- und Personenverkehr verbessert und die bislang bestehenden Versorgungsdefizite ausgeglichen werden.
- neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB kann nicht abgewartet werden, weil die Stadt Burg bislang nicht beabsichtigt, für das Gebiet einen solchen Bebauungsplan aufzustellen, und nicht in der Lage ist, zur Erschließung der Baugrundstücke den von der Stadt zu übernehmenden Erschließungskostenanteil zu tragen. Die bestimmte bauliche Nutzung der Grundstücke entspricht den bisher vorgesehenen Darstellungen im in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan. Die Flächen, für die der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird, werden als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die Verwirklichung der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen entspricht deshalb der von der Stadt Burg beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 3. Inhalt der Planung

Die Objektplanung für das vorgesehene Vorhaben, für das die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Auto-Teile-Unger Burg" aufgestellt wird, ist noch nicht abgeschlossen, weil noch nicht alle Randbedingungen zur Verwirklichung der vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen endgültig geklärt werden konnten.

Zum Ausbau der Erschließungsstraße, des östlichen Teilstücks der Zibbeklebener Straße (Verbindungsstraße B 1-B 246a), mit Linksabbiegespuren für die Grundstückszufahrten bedarf die

genehmigte Straßenplanung einer Verbreiterung der Fahrbahn. Dagegen bestehen weder vom Straßenbauamt Magdeburg noch vom Straßenverkehrsamt des Landkreises Burg grundsätzliche Bedenken.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist zwar technisch grundsätzlich geklärt, die Festlegung der Einzelstandorte und Leistungsfähigkeit von Regenwasserrückhaltebecken mit Pflanzenkläranlage und Schluckbrunnen jedoch noch nicht abgeschlossen.

Auch bei der Gebäudeplanung werden geringfügige Änderungen bei der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück und bei der Gestaltung der Freiflächen für Stellplätze, LKW-Umfahrten und Lagerflächen erforderlich werden. Grundsätzlich handelt es sich jedoch bei allen Vorhaben, für im Parallelverfahren Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne aufgestellt werden, um Vorhaben, die an anderen Standorten bereits in gleicher oder ähnlicher Weise bereits gebaut wurden oder gegenwärtig verwirklicht werden.

Die Planunterlagen bestehen deshalb unter anderem aus Planzeichnung und Begründungsplan, ergänzenden planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, damit ergänzend zum konkreten Vorhaben ein planungs- und bauordnungsrechtlicher Rahmen besteht, der einerseits geringfügige Abweichungen bei der stufenweise konkreteren Objektplanung zuläßt und andererseits Entscheidungen vorbereitet, die in den Bauantragsunterlagen nicht enthalten zu sein brauchen. Spätestens zum Beschluß der Stadtverordneten über die Satzung wird das Bau- und Erschließungsvorhaben entsprechend den Erfordernissen konkretisiert sein.

Das Erfordernis zur differenzierten Regelung der künftig nach der Satzung zulässigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ergibt sich deshalb aus der noch nicht abgeschlossenen Konkretisierung der Maßnahmen einerseits und der Lage des Baugrundstücks in exponierter Lage an der südöstlichen Einfahrt in die Stadt Burg andererseits.

#### 4. Umweltverträglichkeit

Die Verwirklichung der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen hat zwar Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, nicht jedoch auf die Umwelt im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, weil

- nicht beabsichtigt ist, in der Anlage zu § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und im Anhang zu Nr. 1 der Anlage zu § 3 aufgeführte Vorhaben zu verwirklichen.

Zur Beurteilung der nach dieser Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen und zulässigen Eingriffe wird ein grünordnerischer Beitrag erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Burg abgestimmt werden. In der Planzeichnung sind für die Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kenntlich gemacht. Auf diesen Flächen sollen allerdings Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn ein Ausgleich der Eingriffe nicht auf dem Baugrundstück im räumlichen Geltungsbereich der Satzung möglich ist. Über die Möglichkeiten des Erwerbs der seit über 60 Jahren mit Obstgehölzen bestandenen Fläche laufen gegenwärtig Kaufverhandlungen, weil dort beabsichtigt ist, das bisher noch an einem anderen Standort ausgewiesene Regenwasserrückhaltebecken mit Pflanzenkläranlage naturnah gestaltet anzulegen.

## 5. Erschließung

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in verkehrlicher und ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht noch erschlossen werden, weil die Fläche bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt wurde:

- Zur verkehrlichen Erschließung der im Osten außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Bundesstraße 246 a (Zerbster Chaussee) angrenzenden Fläche ist es erforderlich, eine neue Erschließungsstraße zu bauen. Sie soll nach den verkehrsplanerischen Absichten der Stadt Burg Teilabschnitt einer Straßenverbindung zwischen den Bundesstraßen 1 im Westen und 246 a im Osten sein. Die Anforderungen an die Ausbildung der Einmündung der Erschließungs- bzw. Verbindungsstraße ergeben sich aus ihrer künftigen Verkehrsbedeutung entweder als reine Erschließungsstraße für Gewerbegebiete oder als Sammelstraße. Die Stadt Burg möchte allerdings vermeiden, daß die Straße Bedeutung als Umleitung für die Bundes-Autobahn A2 erhält, und schließt deshalb nicht aus, daß eine weitere stadtferner geführte Straßenverbindung zwischen den beiden Bundesstraßen gebaut werden wird.

Wegen ihrer künftigen Bedeutung als Straßenverbindung, unabhängig davon, ob als klassifizierte oder Stadtstraße, sollen deshalb für Linksabbieger in die B 246 a auf Betriebsgrundstücken gesonderte Spuren angelegt werden. Dadurch erhält die Straße in ihrem Einmündungsbereich in die B 246 a einen vierspurigen Ausbau mit Fahrstreifen von je 3,25 m Breite und anschließenden Seitenräumen von 3,25 m Breite für Gehwege, Parkplätze und Pflanzstreifen. Im Zuge der B 246a (Zerbster Chaussee) ist es erforderlich, die Fahrbahn für Linksabbieger aufzuweiten und beim Ausbau des Knotens umzugestalten. Das Straßenbauamt Magdeburg und das Straßenverkehrsamt des Landkreises Burg stimmen jedoch der geplanten Einmündung der Erschließungsstraße nur zu, wenn die Zufahrt zur ehemaligen Kaserne auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschlossen wird.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 6

Die Stadt hat zugesagt, daß sie im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung und Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes eine neue Straßenanbindung an die Bundesstraße herstellen und die bestehende Zufahrt rechtzeitig schließen lassen wird.

- Die Versorgung der Flächen im räumlichen Geltungsbereich mit Trinkwasser, elektrischer Energie und Gas ist durch Anschluß an vorhandene, entlang der Zerbster Chaussee verlaufende Leitungen gesichert (Erdgasleitung Reg.Nr. 813/92). Zur ausreichenden Löschwasserversorgung sind 96 cbm/h erforderlich. Ob das bestehende Leitungsnetz dazu ausreicht, ist noch ungeklärt. Möglicherweise ist es erforderlich, Löschwasserbrunnen, -behälter oder -teiche anzulegen. Eine Trafo-Station befindet sich gegenüber der Straßeneinmündung der Erschließungsstraße auf der Ostseite der Zerbster Chaussee. Der bisher geschätzte Energiebedarf kann von dort aus bis zu einer maximalen Leistung von 150 kVA gedeckt werden.
- Anfallendes Schmutzwasser wird in vorhandene Leitungen auf dem Kasernengelände östlich der Zerbster Chaussee eingeleitet.
- Zur schadlosen Beseitigung von Oberflächenwasser sind in der Nähe des Plangebiets weder ein Regenwasserkanal für einen kostengünstigen Anschluß noch ein geeigneter natürlicher Vorfluter vorhanden. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist aus geologischen Gründen sehr gering. Deshalb war zunächst beabsichtigt, auf einer an einen ehemaligen Obstgarten angrenzenden Fläche einen Verdunstungsgraben von insgesamt 5,0 m Breite und 160 m Länge anzulegen.  
Vor wenigen Wochen begonnene Untersuchungen des geologischen Aufbaus bis in etwa 20 m Tiefe und der Wasseraufnahmefähigkeit in tiefer liegenden Schichten haben zu erfolgversprechenden Ergebnissen geführt. Nach dem auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse entwickelten Konzept für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers soll Niederschlagswasser, das nicht schädlich verunreinigt ist und nicht dezentral versickert werden kann, einer Regenwassernutzungsanlage oder einem Regenwasserrückhaltebecken mit zugeordneter Pflanzenkläranlage und danach über dezentral angeordnete, etwa 17 m tiefe Schluckbrunnen dem Grundwasser zugeleitet werden.
- Hausmüllähnlicher Gewerbemüll und Hausmüll werden über die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Burg entsorgt. Es besteht Anschlußpflicht.
- Auf den Baugrundstücken für die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen besteht nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kein Altlastenverdacht im Sinne des AbfG-LSA.

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden zur Zeit auf der Grundlage erarbeiteter Erschließungsentwürfe ermittelt und bei Verwirklichung der geplanten Maßnahmen vom Vorhabenträger übernommen.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 7

6. Verwirklichung

Der o.g. Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 31. Dezember 1994 zu verwirklichen.

7. Hinweise für die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans

- Die Versorgung der Bauvorhaben mit Elektroenergie ist aus der Trafostation neue Kaserne möglich. Eingeschätzt wird der Bedarf von 3 Hausanschlüssen 3 mal 250 A zur einer maximalen Leistung von 150 kVA. Sollten größere Leistungen geplant sein, so ist eine neue Trafostation zur Versorgung zu errichten.
- Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeeinrichtungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Magdeburg, Postfach 1540, O-3010 Magdeburg, Dienststelle P1L, Telefon (0391) 585-8196, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost Telekom. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Fernmeldebaubezirk 32, Brehm, O-3270 Burg, Telefon (03921) 4186, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
- Die Stellungnahme des Landkreises Burg vom 27. April 1993, Az.: IV/61/ca/ta, verliert nach 2 Jahren ihre Gültigkeit.
- In dem Gewerbegebiet wird eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h benötigt entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W405.
- Bei einer möglichen Nutzung der Sammelwasserversorgung (Trinkwasserrohrnetz) zur Brandbekämpfung sind Rohrnetzdimensionen von > bzw. = 100 mm vorzusehen. Ein Ringleitungssystem ist auszubilden und entlang der Fahrstraßen sind Hydranten zu etablieren. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 100 bis 140 m nicht überschreiten.
- Es sind Überflurhydranten DN 100 (DIN 3222) vorrangig im Bereich größerer Gebäude vorzusehen. Bei diesen Abständen ist jedes potentielle Brandobjekt über eine maximale Schlauchlänge von 50 bis 80 m zu erreichen.
- Ist die Löschwasserbereitstellung über die Sammelwasserversorgung nicht oder zum Teil möglich, sollten unter Beachtung der Versorgungssicherheit andere Deckungsmöglichkeiten dominieren. Dazu sollten Löschwasserbrunnen (DIN 14220), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230) und Löschwasserteiche unter Beachtung der Frostsicherheit im Löschbereich von 300 m auf öffentlichen Flächen angeordnet werden. Eine Beschilderung nach DIN 4066 ist zu gewährleisten.

Begründung

Stand : 27. Oktober 1993  
Fassung : Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

Seite : 8

- Unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs sind mindestens 3,5 m breite Fahrgassen für die Feuerwehr in dem Gebiet zu garantieren. Unter Beachtung der VVBauO Pkt. 5 sind Kurvenbereiche mit Übergangsbereichen zu versehen. Zur Begrenzung von besonderen Bereichen sollten Sperrpfosten oder Sperrbalken mit Verschlüssen versehen sein, welche die Feuerwehr mit dem genormten Überflurhydrantenschlüssel (DIN 2332) öffnen kann.
- Da das Gebiet südlich der Stadt Burg reich an archäologischen Funden ist, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, daß bei Bodenaufschlußarbeiten archäolog. Sachzeugen auftreten. Diese sind auf der Grundlage des § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und umgehend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Burg anzuzeigen.
- Auf der vorgesehenen Baufläche befinden sich keine Altlastverdachtsflächen im Sinne des AbfG-LSA nach dem jetzigen Erkenntnisstand. Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll sind über die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Burg zu entsorgen. Die Betriebe unterliegen hier der Anschlußpflicht. Die Anmeldung sollte einen Monat vor dem Nutzungsbeginn erfolgen. Sonstige betrieblich anfallende Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dem Landkreis Burg sind alle Abfallstoffe schriftlich zu melden.
- Voraussetzung für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung zur Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Die TW-Versorgung ist in Absprache mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb, der MAWAG mbH, BT Burg, über das öffentliche Versorgungsnetz zu sichern.
- Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt abzuführen. Unverschmutztes NS-Wasser sollte, wenn möglich, örtlich versickert werden.
- Die Planung zur wasserseitigen Ver- und Entsorgung ist mit unserer Behörde abzustimmen. (Landkreis Burg, Untere Wasserbehörde, Bahnhofstraße 8-9).
- Für den Umgang mit wasergefährdenden Stoffen gelten die Regelungen des Wassergesetzes.
- Wasserrechtliche Entscheidungen im Sinne des § 2, 3 des WHG sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
- Anpflanzungen sollten bis zum 15. Mai 1994 vorgenommen werden. Sofern bei diesem Vorhaben Gehölze (auch Hecken) entfernt werden müssen, ist dies gemäß NatSchG-LSA genehmigungspflichtig. Ein entsprechender schriftlicher Antrag ist zu richten an die Naturschutzbehörde des LK Burg, Bahnhofstraße 8-9.
- Ein Wohnheim zur vorübergehenden Unterbringung von Asylanten hat keinen Schutzanspruch gegenüber den Erschließungsgebieten mit der Festsetzung "Gewerbegebiet".
- In der Umgebung der Erschließungsgebiete befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete bzw. Nutzungen i.S. des Immissionsschutzes.
- Die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg, Abteilung Immissionsschutz, gilt für Belange der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Planung ihre Gültigkeit.

Vorhaben- und Erschließungsplan BRG  
"Auto-Teile-Unger Burg"  
Zibbeklebener Straße  
in Burg

Begründung

Stand \_\_\_\_\_ :

Fassung \_\_\_\_\_ :

Seite \_\_\_\_\_ :

27. Oktober 1993  
Satzungsbeschluß  
(§ 10 BauGB)

9

Diese Begründung lag zusammen mit dem Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Auto-Teile-Unger Burg" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07. Juli bis 10. August 1993 öffentlich aus.

Burg, 19. 11. 1993

Siegel

  
.....  
( Kohnert )  
Bürgermeister