

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 061/2020
--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	07.05.2020			
Bau- und Ordnungsausschuss	12.05.2020			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	14.05.2020			
Hauptausschuss	04.06.2020			
Stadtrat	11.06.2020			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 96 für das Quartier "Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße"
hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

1. Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), beschließt der Stadtrat der Stadt Burg den Bebauungsplan Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) mit Stand vom April 2020 als Satzung.

2. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 26. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/ Gartenstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Verfahren nach § 13a BauGB begonnen. Auf Grundlage einer Entscheidung des OVG Lüneburg vom 28.09.2015 (OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 - 1 MN 144/15 - BauR 2015, 1944) ist die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB jedoch als unzulässig anzusehen. Das Planvorhaben, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, der Einkaufsmarkt mit einer Geschossfläche über 1200 m², ist nach

der Anlage zum UVPG auch bei einer Lage im Innenbereich vorprüfungspflichtig. Die aktuelle Entscheidung des OVG Lüneburg besagt, dass ein vorprüfungspflichtiges Vorhaben, **welches** auch nur beurteilungsrelevante Auswirkungen auf den Immissionsschutz haben kann, UVP pflichtig ist. Eine Vorprüfung reicht nicht aus. Das Vorhaben hat erhebliche beurteilungsrelevante Lärmauswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung. Damit wäre es UVP pflichtig. Eine Durchführung der Planung im Verfahren nach § 13a BauGB scheidet damit aus. Die Aufstellung erfolgt somit im förmlichen Verfahren.

Der Betreiber des EDEKA-Marktes in der Wilhelm-Külz-Straße beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Marktes. Ursache setzen die branchenspezifischen Anforderungen und die derzeitige nicht optimale Situation der Anlieferung sowie der Anordnung der Pkw Stellplätze. Um ein marktgerechtes Angebot vorhalten zu können sind für Vollsortimentsmärkte derzeit in der Regel zwischen 1.800 und 2.200 m² Verkaufsfläche erforderlich. Die vorhandene Verkaufsfläche von 1.300 m² reicht hierfür nicht aus.

Der Markt befindet sich in Hinblick auf die Einzelhandelsstudie nicht in einem Nahversorgungszentrum der Stadt Burg. Bei weiterer Betrachtung und bei Prüfung des berechtigten Interesses des Betreibers, seinen Betrieb wirtschaftlich zu führen und zu entwickeln, hat die Stadt Burg ein Gutachten über die Verträglichkeit der Erweiterungsabsichten in Auftrag gegeben. Das Gutachten bescheinigt dem Standort eine verträgliche Erweiterung auf maximal 2.000 qm Verkaufsfläche. Die verträgliche Erweiterung des Standortes innerhalb dieser Größenordnung soll durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Im Plangebiet wurden mehrere Wohnblöcke abgebrochen, so dass in städtisch sehr zentraler Lage, große Bauflächenpotentiale entstanden sind. Die Eigentümerin der Flächen beabsichtigt die Neubebauung mit zeitgemäßen barrierearmen Wohnungen. Der Bebauungsplan soll auch hierfür die planungsrechtliche Grundlage schaffen.

Innerhalb der beschriebenen unterschiedlichen Interessenlagen steht die Stadt Burg vor der Aufgabe, die planerische Entwicklung des Bereiches in eine, möglichst von Konsens aller Grundstückseigentümer getragene, Richtung zu lenken. Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den beiden Hauptakteuren des Planverfahrens abgestimmt. Die Abstimmung mit dem Eigentümer des Objektes Gartenstraße 11-14 erfolgte während der Entwurfsüberlegung ebenfalls. Der Eigentümer beabsichtigt den Erhalt und die Modernisierung seines Bestandes. Dem wird ebenfalls durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Das Plangebiet beinhaltet mit dem Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 25.03.2019 erarbeitet, die die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Einzelhandelsmarktes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht. Der Gutachter führt hierzu zusammenfassend aus:

Die Betriebsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an den maßgeblichen Immissionsorten, wenn die Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr beschränkt wird, wenn der Pkw-Parkplatz in der Zeit von 22 bis 06 Uhr nicht benutzt wird und wenn die angenommenen Schalleistungspegel der Außen-Schallquellen nicht überschritten werden. Die Verkehrsgeräusche des Bauvorhabens unterschreiten die Grenzwerte der 16.BImSchV an den maßgeblichen Immissionsorten. Das Vorhaben erscheint gemäß der gutachterlichen Einschätzung aus lärmimmissionsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. September 2015 den 1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beschlossen.

In seiner öffentlichen Sitzung am 24. Oktober 2019 beschloss der Stadtrat der Stadt Burg, das am 26. September 2013 begonnene Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als ein förmliches Verfahren fortzuführen.

Die bereits durchgeführte öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Entwurfs und Auslegungsbeschluss es vom 24. September 2015 zum 1. Entwurf wird als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Auf eine weitere frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 Satz 3 Nr. 2 BauGB

wurde daher verzichtet.

Am 24. Oktober 2019 hat der Stadtrat der Stadt Burg außerdem den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße“ in der Fassung vom September 2019 beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 26. November 2019 bis zum 3. Januar 2020 statt. In dem Bekanntmachungstext zur öffentlichen Auslegung wurde der Hinweis, Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO vergessen. Dies ist ein beachtlicher Verfahrensfehler, der eine erneute Auslegung erforderlich machte

Die Hinweise wurden ergänzt sowie kleine redaktionelle Korrekturen an dem 2. Planentwurf Nr. 96 wurden vorgenommen.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19. Februar 2020 bis zum 20. März 2020 statt. Parallel dazu erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein Schreiben mit dem Hinweis zur erneuten Auslegung (Schreiben vom 7. Februar 2020) und die Möglichkeit zur erneuten Äußerung an der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft und dem Stadtrat mit Beschluss-Nr. 060/2020 zur Entscheidung vorgelegt. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Der Satzungsbeschluss schließt das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ab. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes vom Landkreis Jerichower Land ist nicht erforderlich.

3. Weitere Verfahrensweise

Die Verwaltung wird die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorbereiten und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Burg bekannt machen. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Des Weiteren wird gemäß § 10a Abs. 2 der in Kraft getretene Bebauungsplan, sowie seine Begründung, auf der stadt eigenen Internetseite veröffentlicht und kann von Jedermann eingesehen werden.

Entwurfsverfasser: Hildebrand N. / Horn

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

<input type="checkbox"/> Genehmigung	<input type="checkbox"/> Anzeige	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
--------------------------------------	----------------------------------	--

Burg, 06.05.2020

Rehbaum
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1.1 – Planexemplar (Stand: April 2020)

Anlage 1.2 – Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand: April 2020)