Anlage 3.2 zu BV 150/2022

Stadt Burg

Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 120
‚Gesundheitszentrum Burg‘

Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf

Stand: November 2022

Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen **3**
1. gesetzliche Grundlage
2. Verfahren

II. Planungsvorgaben **4**
1. Landes- und Regionalplanung / Flächennutzungsplan / Bauleitplanung

III. Anlass / Ziele der Planung **4**

IV. Räumlicher Geltungsbereich **5**

V. Bestandsbeschreibung **6**
1. Städtebauliche Situation
2. Verkehr
3. Ver- und Entsorgung
4. Infrastruktur
5. Denkmalschutz
6. Natur- und Landschaftsschutz
7. Altlasten
8. Immissionsschutz

VI. Planinhalte **8**
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
2.3 Zahl der Vollgeschosse
2.4 Firsthöhe
3. Überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsfläche
5. Ver- und Entsorgung
6. Gestaltung der baulichen Anlage

VII. Umweltbezogene Belange **9**

VIII. Umsetzung der Planung **9**
1. Flächenbilanz
2. Außerkrafttreten rechtsverbindlicher Festsetzungen
3. Bodenordnung
4. Kosten

IX. Bestandteile des Bebauungsplans **10**

I. Grundlagen

1. gesetzliche Grundlage

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 1728).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I. S. 1802).
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

2. Verfahren

Nach §13a BauGB können für Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungsplanverfahren unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,
- Die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m2 nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m2)
- Es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder der Vogelschutzrichtlinie bestehen und
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder der Vogelschutzrichtlinie.
Der Bebauungsplan ‚Gesundheitszentrum Burg' kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

II. Planungsvorgaben

Landes- und Regionalplanung / Flächennutzungsplan / Bauleitplanung
Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines aktuell gültigen, qualifizierten Bebauungsplans. Gemäß § 35 BauGB der Stadt Burg liegt es im Außenbereich. Die angrenzenden Flächen werden durch den Landschaftsplan der Stadt Burg Maßnahmenkarte (Stand September 1996) als Sieglungsfläche ausgewiesen.
Für den geplanten Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Somit steht der neue Bebauungsplan nicht im Wiederspruch zum Landschaftsplan.

III. Anlass / Ziele der Planung

Die DAKA Burg Investment GmbH beabsichtigt auf dem Grundstück an der August-Bebel-Straße 43-54 in Burg, bestehend aus den Flurstücken 10017, 10018, 10020, 10022, 10224, 10226 und 10228 (alle in der Flur 27 der Gemarkung Burg) ein Gesundheitszentrum zu bauen.
In diesem soll zum einen neuer Wohnraum geschaffen werden, zum anderen sollen hier Praxisräume und kleinere Flächen für die Nahversorgung der Anwohner entstehen.
Ein weiterer Aspekt ist die Kooperation mit der gegenüberliegenden Klinik um hier Synergien zu bilden und ggf. Flächenbedarf der Klinik zu bedienen.
Die Wohnflächen sollen barrierefrei ausgebildet werden um hier ein Angebot für altengerechtes oder gar betreutes Wohnen anbieten zu können. Außerdem kann hier eine kurzfristige Anmietung für Klinikpersonal in Betracht gezogen werden.

Die vormals auf dem Grundstück befindliche Wohnbebauung wurde vor längerer Zeit bereits abgebrochen. Die angrenzenden baulich genutzten Flächen sind sowohl mit Wohnbebauung (östlich angrenzend), wie auch Praxisflächen (Augenklinik westlich, Heliosklinik südlich angrenzend), sowie durch die Stadtverwaltung im Südosten genutzt.
In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, einschließlich der Ergänzung von planungsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 3 BauGB festgesetzt.
Dies soll die Realisierung eines Bauvorhabens ermöglichen in dem neben Wohnen auch Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke sowie einzelne Einzelhandelsbetriebe zulässig sein sollen.
Der Stadtrat der Stadt Burg hat mit dem Beschluss 150/2022 der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB bereits zugestimmt und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Im Zuge des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher Kosten, welche im Rahmen des Planungsverfahrens entstehen.
Des Weiteren wird ein Durchführungsvertag zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Burg beschlossen.

IV. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Geltungsbereichs ‚Gesundheitszentrum Burg' umfasst die Flurstücke 10017, 10018, 10020, 10022, 10224, 10226 und 10228 und liegt an der August-Bebel-Straße und befindet sich im Westen des bebauten Stadtgebietes der Stadt Burg. Es wird von der Landesstraße L 52 (Westring) über die Martin-Luther- Straße erschlossen.
Das Gebiet wird im Westen durch das Grundstück der Augenarztpraxis (Flurstück 10223), im Norden durch die landwirtschaftlich genutzten Felder und im Osten durch die Flurstücke 10014, 10227 und 222/1 begrenzt.
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan durch eine schwarze gestrichelte Linie eindeutig festgesetzt und geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.

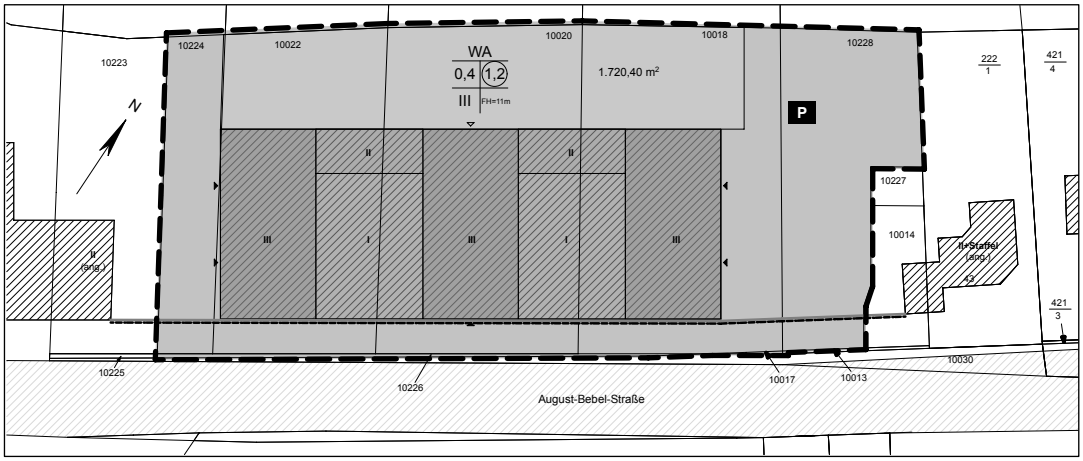

Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich

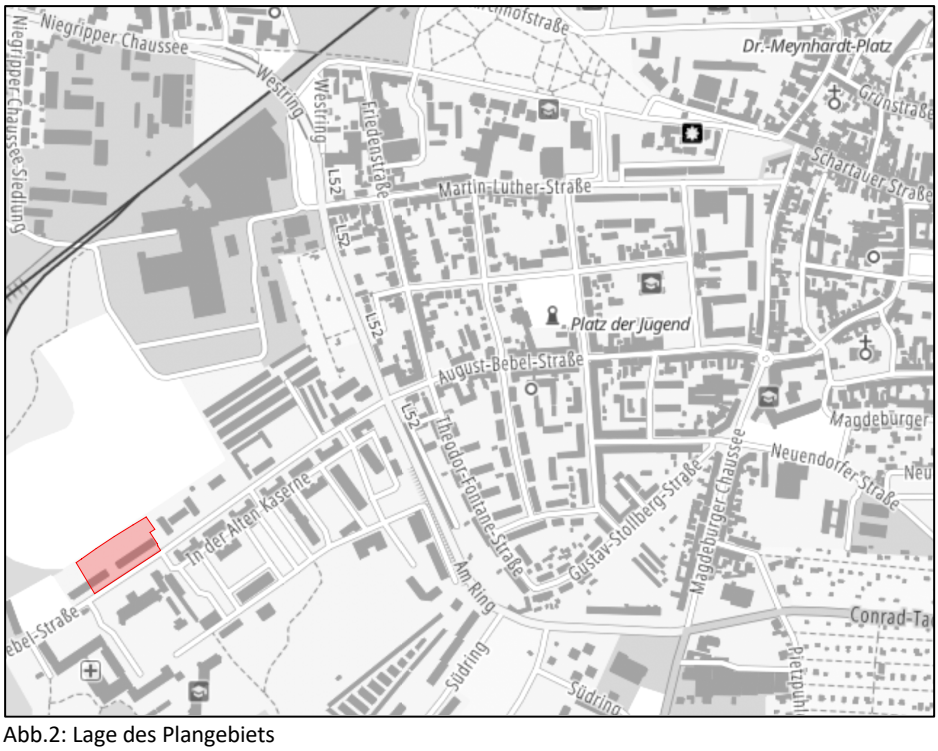

Abb.2: Lage des Plangebiets

V. Bestandsbeschreibung

1. Verkehr

Das Grundstück liegt an der August-Bebel-Straße und ist von dieser zugänglich und befahrbar.

2. Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist mit Trink- und Schmutzwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation voll erschlossen.

3. Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Möglichkeiten der Nahversorgung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich am Westring und der B 1.

4. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen zu finden.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Die Erstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirklungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
Eine landschaftsrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Demnach ist kein Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.
Es sind keine Naturdenkmäler und Biotope auf dem Grundstück bekannt.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. gewerbliche Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

VI. Planinhalte

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO beschlossen. Dies entspricht den unmittelbar angrenzenden Nutzungen und erhält den Gebietscharakter.
Somit ist die Nutzungen durch Wohngebäude, sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
Von der ausnahmsweise zulässigen Nutzung durch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird nicht Gebrauch gemacht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen der maximalen Firsthöhe (FH) bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild gewährleistet. Dementsprechend wird für das Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 entsprechend der Obergrenze § 17 BauNVO für Mischgebiete beschränkt. Die Festsetzung gewährleistet eine hohe Ausnutzung und Flexibilität im Hinblick auch auf die teilweise öffentliche Nutzung des Grundstücks.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

2.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe wird auf maximal 11 Meter festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das dem projektierten Baukörper (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht und orientiert sich an der Gebäudekante der benachbarten Bebauung.

4. Verkehrsflächen

Die Zuwegung auf das Grundstück erfolgt über eine neu zu schaffende Einfahrt von der August-Bebel-Straße.

5. Ver- und Entsorgung

Die technische Versorgung des Geltungsbereiches ist gesichert.
Grundleitungen für Gas, Zu- und Abwasser, Strom und Telekommunikation liegen am Grundstück an.

VII. Umweltbezogene Belange

Da das Planfeld eine Grundfläche von unter 20.000 qm hat, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren, gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

genehmigt. Somit ist weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. Für diesen Bebauungsplan wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgen oder zulässig sind.

Der ökologische Wert der Fläche des Bebauungsplans für Tiere und Pflanzen wird überwiegend als gering eingeschätzt.
Durch die vorgesehenen Eingriffe in das Schutzgut Boden (insbesondere aufgrund der zunehmenden Versiegelung) ist insgesamt nicht von einer negativen Auswirkung auszugehen.
Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erhöhten Schadstoffbelastung der Luft. Das Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften ist als unwahrscheinlich anzusehen.
Anlagebedingt ist eine geringfügige Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes zu erwarten. Allerdings ist eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades wird nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser führen.

VIII. Umsetzung der Planung

1. Flächenbilanz

Plangebiet	7.736 m^2
(Flurstücke 10017, 10018, 10020, 10022, 10224, 10226, 10228), gesamt	
Überbaute Fläche/ Baukörper	3.500 m^2

2. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen, im Sinne einer amtlichen Umlegung, sind voraussichtlich nicht erforderlich.

4. Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Stadt Burg nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Investor getragen.

IX. Bestandteile des Bebauungsplans

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag.

Berlin, November 2022

Plan K Architektur

Erstellt, Katharine Knöfel