

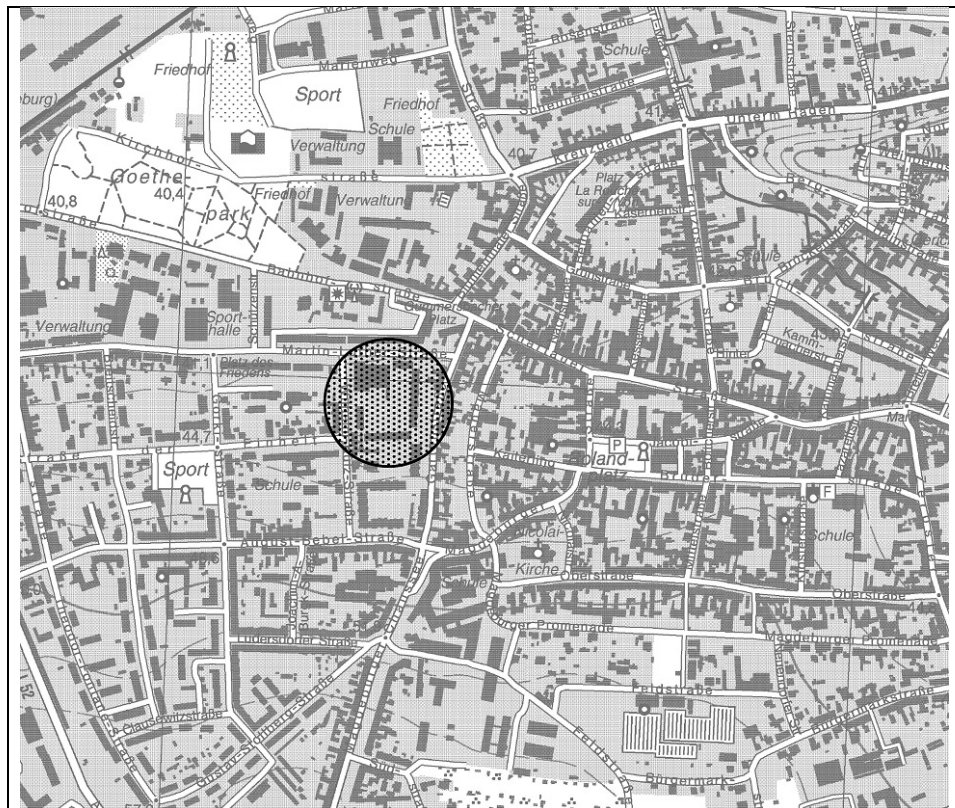


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr.96 für das Quartier "Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße"

~~Vorentwurf - August 2015~~

Entwurf - August 2015



Lage in der Stadt Burg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsziele und Planverfahren	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne	6
3.2. Ziele der Raumordnung	7
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	10
3.5. Gründungsbedingungen, Topografie	10
4. Begründung der Festsetzungen	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
4.4. Öffentliche Verkehrsflächen	14
4.5. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4.6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	15
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	16
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	16
6.1. Erschließung	16
6.2. Wirtschaftliche Belange	17
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6.4. Private Belange	20
7. Flächenbilanz	20
Anlage Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG	21

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Planungsziele und Planverfahren

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Quartier Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße befindet sich im Westen des Stadtzentrums der Stadt Burg. Zwischen der Gartenstraße und der Mauerstraße verlief östlich des Gebietes der Stadtmauerring um die historische Altstadt. Das Gebiet an der Gartenstraße war noch bis ins 19. Jahrhundert durch Gärten geprägt und wurde im 19. Jahrhundert und beginnenden 20. Jahrhundert überwiegend durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straßenzüge Gartenstraße und Wilhelm-Külz-Straße bebaut. Aus dieser Bauzeit stammen die in Plangebiet vorhandenen zweigeschossigen Gebäude Gartenstraße 3 bis 5 und Wilhelm-Külz-Straße 27 bis 29.

Im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus wurde Mitte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts ein Teil der geschlossenen Bebauung abgebrochen und durch fünfgeschossige Wohnblöcke industrieller Bauweise und eine Kaufhalle ersetzt. Die Wohnblöcke nehmen die historischen Baufluchten nicht auf. In dieser Zeit wurden die Gebäude Gartenstraße 11 bis 14, Wilhelm-Külz-Straße 30a und 30b und Martin-Luther-Straße 67 und 69 errichtet. Der ebenfalls aus dieser Bauzeit stammende Wohnblock Gartenstraße 6 bis 10 wurde im Jahr 2011 abgebrochen. In den vorhandenen Wohnblöcken stehen Wohnungen leer. Die Gebäude Wilhelm-Külz-Straße 30a und 30b sind für den Abbruch im Jahre 2015 vorgesehen. Die 1975 errichtete Kaufhalle wurde nach 1990 zu einem Edeka-Vollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² umgebaut und erweitert. Insgesamt stellt sich das Quartier aufgrund der unterschiedlichen, nicht aufeinander abgestimmten Baustrukturen nicht als planerisch geordnete Siedlungsstruktur dar. Es bestehen städtebauliche Missstände, die aus der mangelnden Integration der Wohnblöcke in die vorhandenen Baustrukturen und aus dem zunehmenden Wohnungsleerstand resultieren. Die vorhandene Prägung des Gebietes, die auch die fünfgeschossigen Wohnblöcke umfasst, gewährleistet keine Entwicklung, die in der Lage wäre, die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beheben. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist

daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Weiterhin ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Umsetzung eines im Gebiet beabsichtigten Vorhabens, der Erweiterung des vorhandenen Edeka-Vollsortimentsmarktes nur über einen Bebauungsplan möglich.

In den letzten Jahren hat sich der Wettbewerb im Lebensmittelhandel deutlich verschärft. Durch die Erhöhung der Angebotsbreite in den Discountmärkten der führenden Anbieter Aldi, Lidl und Rewe hat sich der Unterschied zu den Vollsortimentsmärkten deutlich verringert, worauf seitens dieser Marktanbieter reagiert werden muss, um einen weiteren Kaufkraftabfluss an Discountmärkte zu verhindern. Hierfür ist neben der Angebotsbreite auch die Warenpräsentation entscheidend, die eine großzügigere Erschließung mit breiteren Gängen und Sonderpräsentationsformen erfordert. 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.

Die Stadt Burg hat die Planungsabsicht des Marktbetreibers geprüft und zunächst festgestellt, dass die Entwicklung des Standortes im Einzelhandelskonzept, beschlossen durch den Stadtrat Burg im Jahr 2007, nicht vorgesehen ist. Der Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, basierend auf dem Einzelhandelskonzept, sieht den Standort ebenfalls nicht vor. Die Begrenzung des zentralörtlichen Versorgungskernes beginnt am Gummersbacher Platz, das heißt, unmittelbar nördlich des Plangebietes. Als Auftakt zum zentralörtlichen Versorgungskern wäre ein Standort am Gummersbacher Platz für einen Vollsortimentsmarkt städtebaulich günstiger. Dieser hat sich unter den derzeitigen absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch als nicht umsetzbar erwiesen. Auch der zur Entwicklung vorgesehene Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße im Westen des zentralen Stadtgebietes hat sich nicht in der gewünschten Weise entwickelt. Der dort vorhandene Lebensmittelvollsortimentsmarkt wurde inzwischen geschlossen und konnte nicht durch einen neuen Anbieter ersetzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde fachgutachterlich überprüft, inwieweit eine Erweiterung des Edeka-Marktes mit dem Einzelhandelskonzept zu vereinbaren ist und welche städtebaulichen Auswirkungen auf die Nahversorgung durch die Markterweiterung zu erwarten sind. Diese Untersuchung wurde im Jahr 2012 durch den Bearbeiter des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burg die Firma Junker und Kruse erarbeitet (Kompatibilitätsprüfung und städtebauliche Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes am Standort Martin-Luther-Straße in der Stadt Burg, Juli 2012). Die Untersuchung hat zu dem Ergebnis geführt, dass das Vorhaben unter den geänderten Rahmenbedingungen mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Burg in Einklang gebracht werden kann und es städtebaulich verträglich ist. Insofern verfolgt die Stadt Burg diese planerische Zielstellung mit dem vorliegenden Bebauungsplan.

Die Erweiterung des Edeka-Marktes auf eine Verkaufsfläche von 2000 m² ist im Rahmen der bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten nicht möglich, da dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 Einzelhandel in der Stadt Burg widerspricht. Dieser Bebauungsplan gilt in Gebieten, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, jedoch nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes geeignet, eine Zulässigkeit dieser Erweiterung des Marktes zu erreichen.

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele hat die Stadt Burg am 26.09.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Vorbereitung einer angemessenen Entwicklungsperspektive der vorhandenen Nutzungen Nahversorgung und Wohnbebauung,
- Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO,
- Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO.

Der Bebauungsplan dient der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet durch eine dem örtlichen Maßstab angepasste Bauhöhe und der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im Zentrumsrandbereich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern geschlossen, die an einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes interessiert sind. Dieser städtebauliche Vertrag beinhaltet die Übernahme der Planungskosten durch die von der Planung Begünstigten. Die Erarbeitung des Planentwurfes erfolgt durch ein Planungsbüro im Auftrag der Stadt Burg.

2.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem die Flächen baulich neu geordnet und bisher nicht zulässige Nachnutzungsmöglichkeiten für die bereits bebaute Fläche im Innenbereich eröffnet werden. Nicht mehr dem Bedarf und den Wohnansprüchen genügende Wohngebäude werden hierfür abgebrochen. Die Steuerung des Einzelhandels ist ebenfalls eine wesentliche Aufgabe der Innenentwicklung der Stadt Burg. Die überplante Fläche ist Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Das Vorhabengebiet umfasst Bauflächen im Umfang von 16.328 m². Bei Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,8 können ca. 9.050 m² Grundfläche errichtet

werden. Dies bleibt deutlich unter dem Vorprüfungswert von 20.000 m². Dieses Kriterium ist damit erfüllt.

zu Punkt 2)

Das geplante Vorhaben unterliegt gemäß Punkt 18.6.1. i.V.m. Pkt. 18.8. der Anlage 1 des UVPG der allgemeinen Vorprüfung in Bezug auf Umweltauswirkungen. Es befindet sich im Innenbereich und fällt somit nicht unter die verbindliche Prüfungspflicht gemäß Punkt 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG. Die allgemeine Vorprüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 des UVPG hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des Standortes des Vorhabens und der nur geringen Überschreitung der Vorprüfungskriterien nicht erforderlich ist. Das Vorprüfungsprotokoll ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Die Auswirkungen des Gebietes umfassen bezüglich der unmittelbaren Auswirkungen nur die angrenzenden Flächen und bezüglich der Verkehrsauswirkungen nur den Stadtteil. Innerhalb dieses Wirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne

Im Plangebiet befinden sich derzeit:

- ein Vollsortimentsnahversorgungsmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche (Edeka) und 44 Stellplätze auf dem Flurstück 389/1
- ein fünfgeschossiger Wohnblock mit zwei Aufgängen (Martin-Luther-Straße 68/69)
- ein fünfgeschossiger Wohnblock mit zwei Aufgängen (Wilhelm-Külz-Straße 30a/30b)
- ein fünfgeschossiger Wohnblock mit vier Aufgängen (Gartenstraße 11-14)
- drei eingeschossige Wohngebäude in Reihe gebaut (Wilhelm-Külz-Str.27 giebelständig, Wilhelm-Külz-Str.28 und 29 traufständig)
- drei zweigeschossige Wohngebäude in Reihe gebaut (Gartenstraße 3-5)

Mittig im Quartier sind ein Spielplatz und die Stellplätze der Wohnblocks vorhanden. Der Wohnblock Gartenstraße 6-10 wurde 2014 abgebrochen. Das Gebiet ist im Bereich der Wohngrundstücke zu ca. 60% und im Bereich des Edeka-Marktes zu 100% versiegelt. Laubgehölze sind nur hinter dem Gebäude Gartenstraße 3 und vereinzelt im Innenhof der Wohnblöcke vorhanden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 374 und 11077
(Teil der Martin-Luther -Straße)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1348/237 (Gartenstraße)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 384 und 3105/237
(Wohngrundstücke)
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 10946 und 11027
(Wilhelm-Külz-Straße)

Westlich, südlich und östlich grenzen durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche an. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der zentralörtliche Versorgungskern der Stadt Burg, der sich in Plangebietsnähe bis zum Gummersbacher Platz erstreckt.

An das Plangebiet grenzt im Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 SAN01 "Burg - Altstadt" an. Er setzt die Gartenstraße als Straßenverkehrsfläche und die östlich angrenzenden Flächen als allgemeine Wohngebiete fest. Konflikte mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

3.2. Ziele der Raumordnung

Gemäß der vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

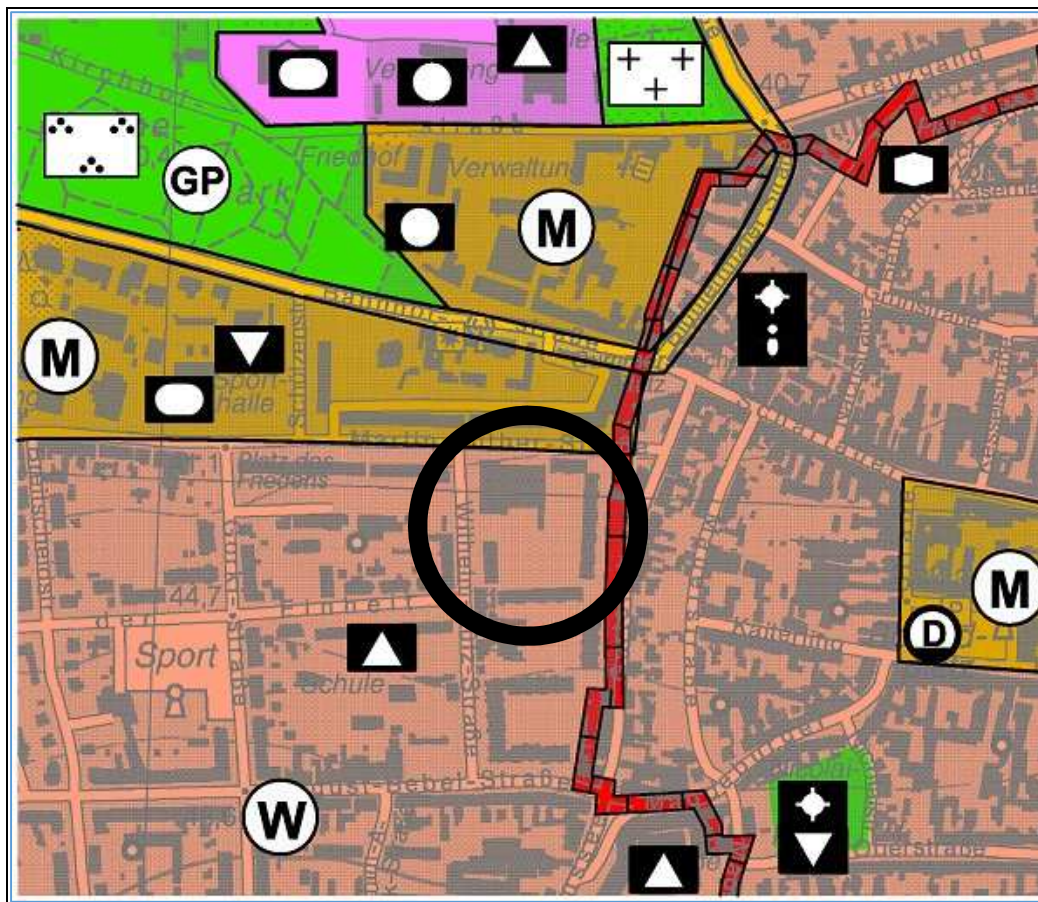
Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt festgelegt. Die Verordnung über den LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.03.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. Die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in der Verordnung über den LEP 2010 festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen. Für die Planungsregion Magdeburg sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg vom 28.06.2006) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten. Im LEP 2010 ist die Stadt Burg aufgrund ihrer Lage im räumlichen Siedlungsgefüge als Mittelzentrum festgelegt (Z 37). Diese Funktion übernimmt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Z 34). Darüber hinaus ist gemäß den im LEP 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Z 46). Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, groß-

flächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Z 47). Des Weiteren dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich u. a. den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren und dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden (Z 48). Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen zentralen Ortes zu beschränken (Z 49) und Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (Z 50). Der vorliegende Bebauungsplan dient auch der Ausweisung von Flächen für die Erweiterung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes. Die Verträglichkeit des Vorhabens am städtebaulich integrierten Standort und die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept wurden in einem Fachgutachten (Junker und Kruse, Juli 2012) geprüft. Der Gutachter hat eine Verträglichkeit festgestellt. Der Standort befindet sich im zusammenhängend bebauten Bereich des Mittelzentrums. Zielkonflikte mit den Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. In Wohnbauflächen sind Nahversorgungsmärkte in der Regel nur bis zu einer Geschossfläche von 1.200 m² zulässig. Dies wird durch den Markt mit 2.000 m² Verkaufsfläche überschritten. Die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs.3 BauGB ist somit erforderlich.

Da der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Hierfür ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation aufgreift und angemessen berücksichtigt. (Krautzberger in Ernst - Zinkahn – Bielenberg: BauGB Kommentar § 13a Rn. 73) Diese Situation ist im näheren Umfeld durch eine überwiegende Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete) geprägt und im Flächennutzungsplan bestandsorientiert als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhandene Markt weist mit 1.300 m² Verkaufsfläche bereits im Bestand eine Großflächigkeit auf. Die planerischen Grundzüge des Flächennutzungsplanes für das nähere Umfeld beinhalten grundsätzlich die Zielstellung der Entwicklung von Wohnnutzungen. Von dieser Zielstellung wird durch den Bebauungsplan abgewichen. Er integriert in die vorhandene Struktur einen Einzelhandelsbetrieb, der eine überwiegende Nahversorgungsfunktion aufweist, jedoch die hierfür in der Regel anzunehmende Geschossfläche von 1.200 m² deutlich überschreitet. Diese Abweichung ist erforderlich.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine wichtige Aufgabe der Stadtplanung. Der geplante Markt dient überwiegend der Nahversorgung. Dies wird über entsprechende Festsetzungen zu Sortimentsbeschränkungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Das im Einzelhandelskonzept (2007) und im Bebauungsplan Nr.79 Einzelhandel in der Stadt Burg (2008) verfolgte Ziel, eine umfassende Nahversorgung unmittelbar im zentralörtlichen Versorgungskern zu etablieren, hat sich als nicht umsetzbar erwiesen. Trotz der entsprechenden Baufreimachung eines geeigneten Standortes am Gummersbacher Platz ist es nicht gelungen, einen zweiten Nahversorgungsmarkt neben dem im Osten des zentralen Versorgungsbereiches vorhandenen, kleineren NP-Markt zu positionieren, um den zentralen Versorgungsbereich, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, als Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Hintergrund ist die bereits im Bestand sehr hohe Versorgungsdichte an Nahversorgungsmärkten in der Stadt Burg. Der im Plangebiet vorhandene Edeka-Markt befindet sich südlich in ca. 100 Meter Entfernung zum präferierten Standort im zentralen Versorgungskern. Der Markt ist städtebaulich integriert, liegt jedoch nicht unmittelbar im zentralörtlichen Versorgungskern. Im Bestand erfüllt der Markt eine wichtige Funktion der Nahversorgung für den westlichen Stadtzentrumsbereich. Aufgrund der fehlenden Spielräume zur Etablierung neuer Standorte unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung beabsichtigt die Stadt Burg diesen

bestehenden Standort zu stärken, um die Nahversorgung des westlichen Stadtzentrumsbereiches mit einer hohen Wohndichte zu sichern.

Der Standort ist somit grundsätzlich mit den Zielen einer verbrauchernahen Versorgung vereinbar. Er stärkt die verbrauchernahe Versorgung an integrierten Standorten. Die geplante Nutzung ist im Umfeld der allgemeinen Wohngebiete verträglich. Die bei Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Nutzungskonflikte betreffen im Wesentlichen Lärmimmissionen. In einem schalltechnischen Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Lärmimmissionen an den benachbarten Wohngebäuden innerhalb der für eine Gemengelage anzunehmenden Richtwerte bleiben. Für die Abweichung kann hierdurch eine Verträglichkeit mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für die nähere Umgebung des Plangebietes hergestellt werden. Die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes wird durch das Vorhaben nur unwesentlich berührt. Der geplanten Einzelhandelsverkaufsfläche kommt aufgrund der überwiegenden Nahversorgungsfunktion im Vergleich mit der Innenstadt und dem peripheren Standort an der Zibbeklebener Straße nur eine nachrangige Bedeutung zu. Die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimentsteile sind auf eine Verkaufsfläche von maximal 400 m² beschränkt und bleiben damit deutlich unterhalb der Schwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO. Weiterhin führt die Entwicklung zu einer Verlagerung von Nahversorgungsfunktionen von peripheren Standorten an einen integrierten Standort. Sie entspricht damit den städtebaulichen und raumordnerischen Grundsätzen der Funktionsintegration und der Verminderung der Verkehrserzeugung sowie der Minimierung des Wegeaufwandes im Sinne einer kompakten Stadt.

Die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes wird durch den Bebauungsplan somit nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) an. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind Auswirkungen auf Schutzgebiete nicht zu erwarten.

3.5. Gründungsbedingungen, Topografie

Das Plangebiet befindet sich in einem weitgehend ebenen Gelände. Die Gründungsbedingungen werden in einem Bodengutachten ermittelt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Untergrundverhältnisse ist eine Bebaubarkeit grundsätzlich gegeben.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes auf ca. 2.000 m² Verkaufsfläche wurde im Plangebiet ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies ist aufgrund der Überschreitung der Grenze von 1.200 m² Bruttogeschoßfläche (800 m² Verkaufsfläche), ab der in der Regel Auswirkungen auf die Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Entwicklung des zentralörtlichen Versorgungskerns zu erwarten sind, erforderlich. Der Markt soll überwiegend der Nahversorgung dienen. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die einen Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 80% sichern soll. Wirksam ausgeschlossen werden soll dadurch die Entwicklung eines Fachmarktstandortes, der nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Burg vereinbar wäre. Eine stärkere Reglementierung des geplanten Vollsortimentsmarktes bezüglich seiner Sortimentsgestaltung ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung, dass 80% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten sind, entspricht der üblicherweise in Bebauungsplänen verwendeten Begrenzung, die in vergleichbaren Objekten (z.B. in Stendal) angewendet wurde. Sie bewirkt im vorliegenden Fall eine Begrenzung nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente auf max. 400 m² Verkaufsfläche. Dies bleibt deutlich unter der Großflächigkeit für diese Sortimente.

Die Festsetzung von Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einer Flächenbegrenzung auf 2.000 m² Verkaufsfläche trägt der Entwicklung der Vergrößerung der Angebotsbreite in den einzelnen Vertriebsformen des Einzelhandels Rechnung.

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Prägung im Osten und Süden des Plangebietes, in denen überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für die Entwicklung des Gebietes. Die ausnahmsweisen Zulässigkeiten nach § 4 Abs. 3 BauNVO wurden nicht zusätzlich eingeschränkt, da durch eine Steuerung des Standortes und der Größe der ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen eine Gebietsverträglichkeit erreicht werden kann.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch die Traufhöhe festgesetzt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die vorhandene Bebauung weist (einschließlich des abgebrochenen Wohnblocks Gartenstraße 6-10) einen Versiegelungsgrad von ca. 60% im Bereich der Wohnnutzungen und nahezu 100% im Bereich des Nahversorgungsmarktes auf. Aufgrund des innerstädtischen Standortes wurde für die allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen festgesetzt.

Die Flächen des Edeka-Marktes sind fast vollständig versiegelt. Bei konsequenter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO wäre dieser Versiegelungsgrad bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 auf 80% zu reduzieren. Dies würde die vorgesehene Erweiterung des Marktes deutlich erschweren und einen Eingriff in den geschützten Bestand erfordern, da hierdurch ein Anteil von nahezu 50% der vorgesehenen Erweiterungsflächen nicht für Stellplätze genutzt werden könnten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine abweichende Zulässigkeit bis zu einem Versiegelungsgrad von 90% zugelassen. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Anordnung von Stellplätzen und sichert ein Mindestmaß unversiegelter Flächen. In Analogie zu den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist es, die vorhandenen Maßstabssprünge zwischen ein- bis zweigeschossiger Altbebauung und den fünfgeschossigen Wohnblöcken zu mindern. Die vorhandene fünfgeschossige Bebauung soll daher nicht den Maßstab für eine zulässige Neubebauung bilden, wie dies ohne Aufstellung des Bebauungsplanes möglich wäre. Unter Abwägung der Belange des Umgebungsschutzes der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Bebauung und den Planungsabsichten der Grundstückseigentümer der Wohnblöcke wurde eine maximal dreigeschossige Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Dies liegt um ein bis zwei Geschosse über dem Altbestand, jedoch deutlich unterhalb der derzeitigen Zulässigkeiten. Die allgemeinen Wohngebiete am unmittelbaren Rand der Altstadt, benachbart zum Nahversorgungsstandort gelegen, eignen sich besonders für die Errichtung seniorengerechter, barrierefreier Wohnungen, nach denen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung ein erhöhter Bedarf besteht. Diese Wohnform kann nur wirtschaftlich betrieben werden, wenn sie entweder erdgeschossig angeordnet wird oder über einen Fahrstuhl erreichbar ist. Die Errichtung eines Fahrstuhls ist jedoch erst ab drei Vollgeschossen wirtschaftlich umsetzbar. Daher ist die Festsetzung von drei Vollgeschossen im Bereich der Wohnnutzungen zur Förderung der Errichtung seniorengerechter, barrierefreier Wohnungen sinnvoll. Die Abstufung zwischen den bestehenden zweigeschossigen Gebäuden und der zulässigen Bebauung ist städtebaulich verträglich. Zur eingeschossigen Bebauung an der Wilhelm-Külz-

Straße besteht ein deutlicher Höhensprung, die gegenüberliegende Straßenseite weist jedoch auch Gebäude mit drei Vollgeschossen auf.

Für das Sondergebiet wurde die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse reduziert, da großflächige Einzelhandelseinrichtungen eine deutlich höhere Geschosshöhe aufweisen und die zweigeschossige Bebauung in diesem Bereich etwa einer dreigeschossigen Wohnbebauung entspricht.

Mit der Begrenzung der Geschossigkeit ist für das Plangebiet jedoch keine hinreichende Höhenbegrenzung festgesetzt. Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern, wurde die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen auf 8,5 Meter begrenzt. Bezugspunkt hierfür ist die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. Die Begrenzung wurde so vorgenommen, dass in den dreigeschossigen Bereichen nur für Wohnnutzungen erforderliche Geschosshöhen gewählt werden können.

Im Plangebiet sind mehrere fünfgeschossige Wohnblöcke vorhanden, die durch den Bebauungsplan nicht festgeschrieben werden sollen. Der Erhalt und die Sanierung werden jedoch nicht in Frage gestellt, soweit der Eigentümer einen Fortbestand der Gebäude präferiert. Die Gebäude sind ca. 40 Jahre alt und verfügen daher über eine beachtliche Restnutzungsdauer. Für diese Gebäude wurde eine ausnahmsweise Überschreitung der Geschossigkeit und der Traufhöhen festgesetzt.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, von Bebauung freizuhaltenen Flächen

Städtebauliches Ziel für die Neugestaltung des Plangebietes ist die Wiederaufnahme der Bebauung in Blockrandstrukturen, wie dies der Bebauung vor der Errichtung der Wohnblöcke in den 70er Jahren entsprach. Dies beinhaltet insbesondere die Aufnahme einer Bauflucht an der Gartenstraße und im Südteil der Wilhelm-Külz-Straße. Diese Baufluchten werden durch Baulinien gesichert, an die anzubauen ist.

Im Bereich der Martin-Luther-Straße und dem Nahversorgungsmarkt im Norden der Wilhelm-Külz-Straße handelt es sich nicht um historische Baufluchten, da diese Straßenführungen erst mit der Errichtung der Wohnblöcke in der derzeitigen Führung trassiert wurden. Dennoch sind durch die Bebauung Raumkanten entstanden, die im Wesentlichen bei einer Ersatzbebauung beibehalten werden sollen. Hierfür wurde eine Baulinie mit der Zulässigkeit einer Abweichung um bis zu 6 Meter festgesetzt. Die derzeitige Bebauung weicht im Bestand bis zu 6 Meter von dieser Linie ab und bleibt damit innerhalb des zulässigen Rahmens. Eine stärkere Ausrichtung entlang der Bauflucht bei einer Neubebauung wird als städtebaulich günstiger angesehen.

Die weitere Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese weisen im Bereich der Altbebauung an der Gartenstraße und an der Wilhelm-Külz-Straße eine Tiefe von 20 Meter auf, wie dies der maximalen historischen Bautiefe und dem Grundstückszuschnitt entspricht. Für die möglichen Neubauabschnitte in den allgemeinen Wohngebieten an der Gartenstraße und an der Martin-Luther-Straße wurde eine Bautiefe von 30 Meter festgesetzt. Dies soll eine funktionsgerechte Anordnung von barrierefreien Wohnungen ermöglichen. Aufgrund des Erfordernisses zur Einordnung von Fahrstühlen sind hierfür Grundrisse notwendig, die den Anschluss möglichst

vieler Wohnungen an einen Fahrstuhl gestatten. Hierfür sind in der Regel größere Bautiefen erforderlich.

Abweichend davon wurde die Bautiefe in den an das Grundstück Gartenstraße 3 angrenzenden Abschnitt der Martin-Luther-Straße auf 15 Meter festgesetzt, um die Verschattung der Altbebauung an der Gartenstraße von Westen zu begrenzen. Für die Wohnblöcke im Süden des Plangebietes wurde bestandsorientiert eine Bautiefe von 15 Metern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen im Sondergebiet Einkauf orientieren sich an der geplanten Größe des Marktes.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese beinhaltet eine Geschlossenheit der Bebauung entlang der festgesetzten Baulinien. Es erfolgt ein Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies trifft für alle Baulinien zu, auch für die, die ein Abweichen von der festgesetzten Baulinie erlauben. Ausnahmen hiervon sind nur für textlich festgesetzte Zufahrtsbereiche zulässig.

Für die Bereiche, die nur von Baugrenzen umgrenzt werden (zum Beispiel Gartenstraße 11 bis 14) ist keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Um weiterhin die Zufahrt zum Wohnblock Gartenstraße 11 bis 14 zu sichern, beziehungsweise im Grenzbereich zwischen den festgesetzten Arten der baulichen Nutzung zu sichern, darf die Geschlossenheit der Bebauung an diesen Stellen unterbrochen werden.

Für das Vorhaben der Erweiterung des EDEKA Marktes liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, dass die zu erwartende Immissionssituation unter Beachtung der gewachsenen Gemengelage bewertet. Der Gutachter kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes eine Fläche am Südrand des Sondergebietes nicht für Stellplätze und Zufahrten des Marktes genutzt werden darf. Diese Fläche ist als Randeingrünung zu gestalten. Sie wurde als von Stellplätzen und Zufahrten freizuhaltende Fläche festgesetzt.

4.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen hinreichend erschlossen. Der Festsetzung neuer Straßen bedarf es nicht. An den Straßenbegrenzungen sind Korrekturen erforderlich. Dies betrifft einen Abschnitt der Gartenstraße südlich der straßenbegleitenden Bebauung. Hier reicht die vorhandene Ausbaubreite der Straße bis auf die privaten Wohngrundstücke. Die Gartenstraße ist in der derzeitigen vorhandenen Breite erforderlich und wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine Neuabgrenzung des Straßenraumes im Eckbereich Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße. Die derzeitige Abgrenzung resultiert aus der Zeit der Errichtung der ersten Kaufhalle. Die Stellplätze wurden hier unmittelbar von der Fahrbahn aus erschlossen. Sie befinden sich derzeit im öffentlichen Raum. Im vorhandenen Umfang sind sie für den öffentlichen Bedarf nicht erforderlich, sondern werden überwiegend als Stellplätze für den Markt bzw. durch Bewohner angrenzender Wohnblöcke genutzt. Bei Errichtung eines Neubaus für den Markt ist eine Korrektur der Grundstückssituation in diesem Bereich erforderlich.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um für das Planvorhaben eine angemessene Begrünung des Gebietes zu sichern, wurde textlich festgesetzt, dass je 6 neu hinzukommende Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Die Bäume sollen vornehmlich am Rand der Stellplatzanlage angepflanzt werden und die Stellplatzanlage eingrünen. Weiterhin soll durch die Anpflanzungen ein Ersatz für zu beseitigende Gehölze erfolgen.

Die Pflanzungen wurden textlich einschließlich der Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Laubgehölzarten festgesetzt.

4.6. Kennzeichnung von Flächen auf denen die immissionsschutzrechtlichen Orientierungswerte nicht eingehalten werden

Für das plangegegenständliche Vorhaben der Erweiterung des EDEKA Marktes liegt ein schalltechnisches Gutachten vor des Büros Eco- Akustik Barleben vom 24.07.2015 vor, dass die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Einzelhandelsmarktes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht.

Der Gutachter hat hierbei die bestehende Situation bewertet und festgestellt, dass es sich beim Plangebiet um eine gewachsene Gemengelage handelt, da sowohl die Kaufhalle als Emittent als auch die Wohnblöcke als Immissionsorte nahezu gleichzeitig entstanden sind. Im Bestand sind im Bereich der Wohnblöcke Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu verzeichnen.

Der Gutachter führt hierzu aus: in Gemengelagen ist als Folge des Rücksichtnahmegebotes die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der die Belästigungen hervorruft, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von – als solche rechtmäßig errichteten und betriebenen – Belästigungsquellen ansiedeln oder wohnen. Zwischen den konkurrierenden Nutzungen muss ein Interessenausgleich gefunden werden. Dies erfolgt in der Regel nach Pkt. 6.7 der TA Lärm, indem die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden.

Der Gutachter hat es hierfür als angemessen erachtet, den Tagwert von 55 dB(A) auf 60 dB(A) anzuheben wohingegen der Nachtwert bei 40 dB(A) unverändert angenommen wurde. Um zukünftigen Bauherren die immissionsschutzrechtliche Situation der Überschreitung der Tagwerte für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen des Gebietes zu verdeutlichen, wurden diese Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Korrektur und gegebenenfalls Anpassung der öffentlichen Verkehrsanlagen im Fall eines vollständigen Neubaus des Nahversorgungsmarktes,
- die grundstücksrechtliche Regelung der Abgrenzung des Straßenraumes der Gartenstraße und
- gegebenenfalls die Sicherung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten.

Die Regelungen zur Übernahme der Kosten für die vorstehenden Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern eine Regulierung des Grundstückszuschnittes zwischen dem Nahversorgungsmarkt und dem Grundstück Gartenstraße 11 bis 14.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrerschließung wurde bereits im Abschnitt 4.4. erläutert. Durch die vorhandenen Straßen kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. Die vorhandenen Leitungen reichen zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser aus. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse weiter verwendet werden können, hängt von weiteren Planungen und vom technischen Zustand dieser Anschlüsse ab. Gegebenenfalls muss dieser noch geprüft werden.

Elektroenergieversorgung / Gasversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung und der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg - Energienetze GmbH (SWB EN). Eine Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas aus den aktuellen Ortsnetzen ist möglich.

Telekommunikationsanlagen: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Der Anschluss des Gebäudes Martin-Luther-Straße 68/69 erfolgt jedoch nicht von der Martin-Luther-Straße aus, sondern über die Rückseite entlang des abgebrochenen Wohnblocks Gartenstraße 6 bis 10. Die Leitung kann im Bestand erhalten werden. Falls eine Beeinträchtigung durch Bauvorhaben erfolgt, ist die Leitung zu Lasten der Bauherren der Vorhaben in Abstimmung mit dem Wasserverband Burg zu verlegen. Der Schmutzwasseranfall wird sich gegenüber der bisherigen Bebauung nicht wesentlich erhöhen. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse weiter verwendet werden können, hängt von weiteren Planungen und vom technischen Zustand dieser Anschlüsse ab. Gegebenenfalls muss dieser noch geprüft werden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Burg. Die vorstehenden Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung treffen auch auf die Niederschlagswasserentsorgung zu.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 oder 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Grundschutzes wird noch geprüft.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB umfassen auch die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese Teilaspekte dieses öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.3.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen oder die Nachverdichtung in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines innerstädtischen, bebauten Grundstückes und durch eine Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion beeinträchtigter Bereich einer städtebaulich geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert und durch Baumanpflanzungen teilkompensiert. Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

Reinhaltung der Gewässer

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Von der geplanten Festsetzung des Sondergebietes sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet (vgl. Pkt. 6.1.2.) Sonderabfälle, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Bei der geplanten Nutzung ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

Lärmbekämpfung

Das Plangebiet beinhaltet mit dem Sondergebiet für einen Nahversorgungsmarkt eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Eco-Akustik Barleben vom 24.07.2015 erarbeitet, dass die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des Einzelhandelsmarktes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untersucht.

Der Gutachter führt hierzu zusammenfassend aus:

Im vorliegenden Gutachten wurde auf der Grundlage der im schalltechnischen Gutachten zusammengefassten Emissionsansätze über das akustische Modell die zu erwartenden Geräusch-Immissionen des erweiterten EDEKA- Marktes an den maßgeblichen Immissionsorten punktuell sowie auch flächendeckend berechnet.

Aufgrund der langjährigen unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnbebauung und Gewerbe (Handels- und Versorgungseinrichtung) stellt die Gebietsnutzung eine Gemengelage dar. Vorliegend wurden aus lärmimmissionsrechtlicher Sicht für den Beurteilungszeitraum Tag Immissionsrichtwerte zur Bewertung der Beurteilungspegel herangezogen, die die obere Grenze einer Gemengelage (60 dB(A)) ausschöpfen. Für den Nachtzeitraum ist der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) für WA anzusetzen.

Unter den in Voraussetzungen einer Lärmminimierung, dazu gehören insbesondere:

- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen (mit Kunststoffkorb und leisen Rollen),
- eine Nachtanlieferung (22.00 bis 6.00 Uhr) ist auszuschließen.
- Einschränkung der Parkplatzfläche auf die in der Planzeichnung zulässigen Flächen,
- Ausstattung der Oberflächen der Fahrgassen mit Asphalt oder lärmarmen Straßenbelägen

sind Beurteilungspegel durch den Betrieb des EDEKA-Marktes werktags zu erwarten, die an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte einer Gemengelage unterschreiten.

Maßnahmen organisatorischer Art aufgrund zusätzlich auftretenden Fahrverkehrs nach Pkt. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.

Einzelne kurze Pegelspitzen, die den Immissionsrichtwert am jeweiligen Immissionsort um mehr als 30 dB tags und/oder 20 dB nachts überschreiten, sind durch den Betrieb des EDEKA-Marktes nicht zu erwarten.

In den Teilflächen „allgemeine Wohngebiete“ des B-Plans Nr. 96 werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für WA-Gebiete um bis zu 5 dB(A) tags durch Gewerbelärm (EDEKA) der Teilfläche „Sondergebiet“ überschritten. Die Grenzwertisophonen, bei denen die neu geplante bzw. bestehende Wohnbebauung die für sie zutreffenden Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete nach TA Lärm überschreitet, wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich und der berechtigten Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen Betroffener, die in Kenntnis der Vorbelastung siedeln.

Das Vorhaben erscheint gemäß der gutachterlichen Einschätzung aus lärmimmissionsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

6.4. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum oder einer Wohnlage resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der an den Nahversorgungsmarkt angrenzenden Grundstücke. Der Markt ist im Bestand vorhanden und soll vergrößert werden.

Hierdurch erhöhen sich voraussichtlich die Störungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Gleichwohl bleiben die Störungen unterhalb des Grades schädlicher Umwelteinwirkungen. Die betroffenen Bürger haben im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

7. **Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes	17.015 m ²
• allgemeine Wohngebiete	10.031 m ²
• Sondergebiet Einkauf	6.297 m ²
• Straßenverkehrsfläche	687 m ²

Anlage

Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG

Erweiterung des Edeka-Vollsortimentsmarktes von 1.300 m² Verkaufsfläche auf 2.000 m² Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 "Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße" - Stadt Burg

Das Vorhaben der Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes von 1.300 m² auf eine Verkaufsfläche von 2.000 m² erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Feststellung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplanes kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben vorbereitet.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesrecht

Das Vorhaben fällt nicht unter die verbindliche Prüfungspflicht der Nummer 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG, da das Vorhaben nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB vorbereitet wird. Gemäß Nummer 18.8. der Anlage 1 des UVPG besteht auch für Vorhaben in sonstigen Gebieten eine Vorprüfungspflicht bei Überschreitung des Prüfwertes für eine Vorprüfung nach Nummer 18.6.. Die Vorprüfung richtet sich nach den Kriterien der Anlage 2 des UVPG.

b) Landesrecht

Gemäß Anlage 1 zu § 1 Abs.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt bestehen bezüglich großflächiger Einzelhandelsbetriebe keine zusätzlichen Prüfpflichten.

Mithin ist einzuschätzen, dass nach Bundesrecht eine Vorprüfungspflicht anhand der Kriterien nach Anlage 2 des UVPG besteht.

Sachverhaltsdarstellung

1. Merkmale des Vorhabens

a) Größe des Vorhaben:

Erweiterung des Vollsortimentsmarktes von 1.300 m ² Verkaufsfläche auf 2.000 m ² Verkaufsfläche	2.000 m ²
Größe des Vorhabengebietes	6.297 m ²
Grundflächenzahl 0,8 - zulässige Grundfläche	5.038 m ²
geplante Geschossfläche des Vorhabens ca.	2.500 m ²

Einschätzung:

Das Vorhaben überschreitet hinsichtlich der geplanten Geschossfläche den Vorprüfungswert von 1.200 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe um 1.300 m². Die Grenze der verbindlichen Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht liegt bei 5.000 m² und liegt damit um 2.500 m² höher. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Zufahrtsverkehr liegen aufgrund der Integration in bebaute Gebiete mit einem erheblichen Anteil fußläufiger Kunden voraussichtlich nicht wesentlich höher als bei einem Markt mit einer Geschossfläche von 1.200 m². Die zulässige Grundfläche bleibt mit 5.038 m² deutlich unter dem Vorprüfungswert des UVPG gemäß Punkt 18.7. der Anlage 1.

b) Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben beinhaltet eine 90% ige Versiegelung von derzeit bereits überwiegend versiegelten Grundflächen. Bisher ist eine Versiegelung von ca. 80% der Gesamtfläche bzw. 100% der aktuell durch den Markt genutzten Fläche vorhanden. Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind Umweltauswirkungen verbunden, die im Bauleitplanverfahren beurteilt werden können. Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich und dient der Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen. Der Gesetzgeber hat im Hinblick auf die Minimierung von Bodenversiegelungen und dem Schutz des Außenbereiches vor Zersiedelung die Verdichtung im Innenbereich gemäß § 13a BauGB ausdrücklich privilegiert. Das Vorhaben entspricht diesen Zielsetzungen.

c) Abfallentsorgung

Die Abfall- und Abwassererzeugung beinhaltet vornehmlich Abfallstoffe, die nicht nach § 15 Abs. 3 KrwAbfG als Sonderabfälle zu behandeln sind. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind hierdurch nicht zu erwarten.

d) Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das Vorhaben ist mit keinen erheblichen Emissionen der in Nr. 4.6.11. der TA Luft aufgeführten Stoffe unmittelbar verbunden. Lärmemissionen bleiben bezüglich des Anlagenlärms im Rahmen der derzeit bestehenden Zulässigkeiten allgemeiner Wohngebiete. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen durch den Zufahrtsverkehr relevant. Aufgrund der Integration in besiedelte Bereiche und den Anschluss an das Verkehrsnetz über die Wilhelm-Külz-Straße sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

e) Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Vorhaben ist nicht mit der Lagerung oder dem Umgang, der Nutzung oder der Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV verbunden. Wassergefährdende Stoffe im Sinne des WHG oder radioaktive Stoffe werden nicht betriebsbedingt verwendet. Es bestehen keine besonderen Unfall- oder Störfallrisiken.

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, welche durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungen und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

- a) bestehende Nutzung des Gebietes, der Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Fläche wurde bisher überwiegend durch den Nahversorgungsmarkt und teilweise durch Wohngebäude genutzt. Sie hat keine erhebliche Bedeutung für Erholung, für land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen oder für öffentliche Nutzungen. Eine Bedeutung für den Verkehr hat das Plangebiet ebenfalls nicht.

- b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Gebiet hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in allen vorgenannten Schutzgütern keine wesentliche Bedeutung, sondern stellt sich als beeinträchtigte, teilweise versiegelte Fläche dar.

- c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete → nicht betroffen
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes → nicht betroffen
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind → nicht betroffen
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes → Es ist ein Gebiet mit durchschnittlicher Einwohnerdichte betroffen.
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind → nicht betroffen

Zusammenfassung

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Vorhaben aufgrund der Überschreitung des Vorprüfungswertes von 1.200 m² Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes um 1.300 m² und des großen Abstandes zu prüfungspflichtigen Vorhaben von 2.500 m² sowie aufgrund der in den Innenbereich integrierten Lage und des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet selbst nicht mit solchen Umweltauswirkungen verbunden ist, die die Durchführung einer UVP erfordern würden.