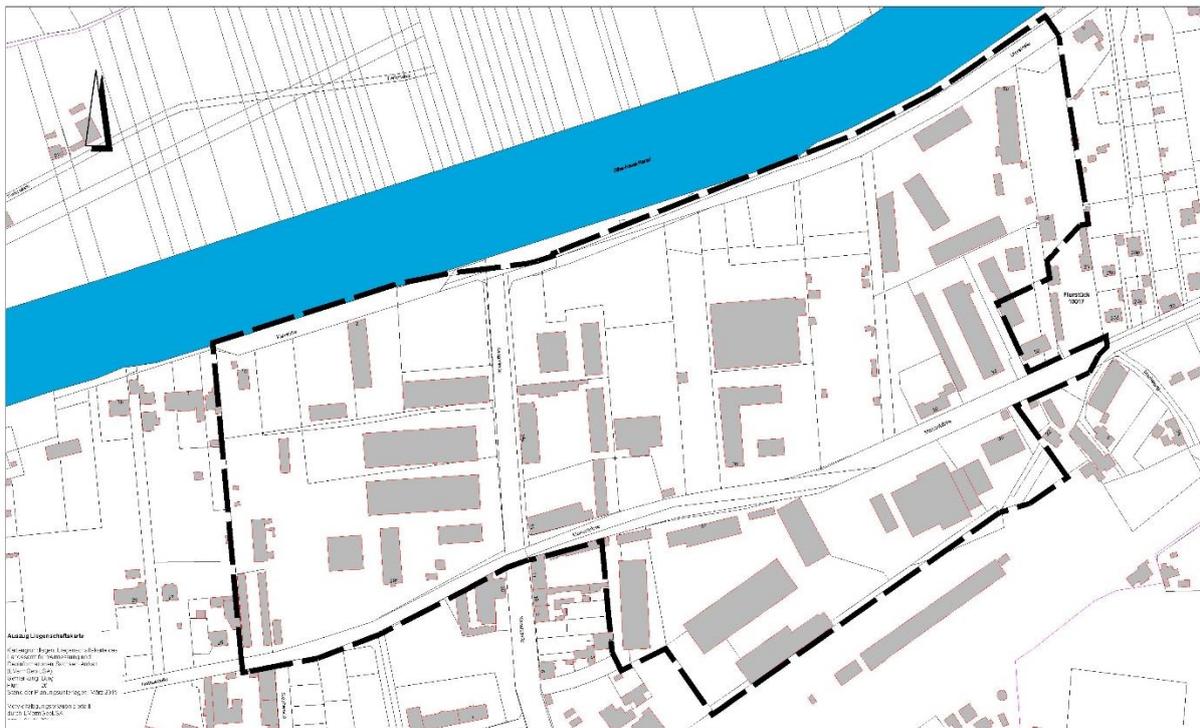




**Stadt Burg**

**Bebauungsplan Nr. 48  
"Kanalschiene/  
Marienränke"  
1. Änderungsverfahren**

**Begründung**



Fassung: Satzungsbeschluss

Stand: Mai 2016

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen ■  
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 514 / Telefax: (03921) 921 600

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahrensart .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Das Planänderungsverfahren nach dem BauGB.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
4.1. GELTUNGSBEREICH .....	3
4.2. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE .....	4
4.3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
4.4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	6
<b>5. Nutzungen und Bebauung .....</b>	<b>6</b>
5.1. BODENBESCHAFFENHEIT.....	8
5.2. GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR .....	8
5.3. BODENBELASTUNGEN .....	9
5.4. BAULICHE NUTZUNG .....	10
5.5. VER- UND ENTSORGUNG.....	10
5.5.1. TELEKOMMUNIKATION.....	10
5.6. VEGETATION .....	10
5.7. ANGRENZENDE BAHNANLAGEN.....	11
<b>6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, 1. Änderung .....</b>	<b>11</b>
6.1. VERKLEINERUNG DES GEPLANTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES.....	11
6.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	12
6.2.2. GEWERBEGEBIET .....	12
6.2.3. EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE .....	12
6.2.4. EINSCHRÄNKUNGEN DER ZULÄSSIGKEIT ENTLANG DER MARIENTRÄNKE.....	12
6.2.5. ERWEITERTER BESTANDSSCHUTZ FÜR WOHNGEBÄUDE .....	13
6.2.6. EINSCHRÄNKUNGEN DER ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN.....	13
6.3. MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	14
6.4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN.....	14
6.5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN .....	16
6.6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT .....	17
6.7. FLÄCHEN DIE MIT GEH,- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND.....	17
<b>7. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange..</b>	<b>18</b>
8.1. ERSCHLIEÖßUNG .....	19
8.1.1. VERKEHRERSCHLIEÖßUNG .....	20
8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG .....	20
8.1.3. BELANGE DER LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	21
8.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE .....	21
<b>9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange .....</b>	<b>21</b>
9.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	21
9.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER.....	22
9.1.2. ABFALLBESEITIGUNG .....	22
9.1.3. LUFTREINHALTUNG.....	22
9.1.4. LÄRMBEKÄMPFUNG .....	22
9.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	23
9.2.1. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES.....	23
<b>10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange.....</b>	<b>24</b>
<b>11. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange .....</b>	<b>25</b>
<b>12. Flächenbilanz.....</b>	<b>25</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014)

## **2. Verfahrensart**

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Kanalschiene/Marientränke“ findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Burg und schließt nördlich an den Elbe-Havel-Kanal an. Die südliche Grenze bilden Grundstücke auf denen eine werbliche Nutzung durchgeführt wird. Dabei sind die Straßen „Marientränke und Uferstraße“ die zentralen verkehrlichen Erschließungsanlagen. Die sich im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind überwiegend gewerblich genutzt.

## **3 Das Planänderungsverfahren nach dem BauGB**

Entsprechend § 13 BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes abgearbeitet. Es wird ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, dem Bau- und Umweltausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt und entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB die erforderliche Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Trägern durchgeführt.

## **4. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde durch einen Nutzer eines Grundstücks (Gebäudes) im Bereich der Marientränke beantragt. Die beabsichtigte Nutzung eines ehemaligen gewerblich genutzten Gebäudes als Wohnraum ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht vereinbar. Der Bebauungsplan soll in Bezug auf den Geltungsbereich, durch den Beschluss des Stadtrates am 16.04.2015 bestätigt, geändert werden.

Im Rahmen der Prüfung der vorhandenen Nutzungen wurde festgestellt, dass auf dem westlichen Nachbargrundstück eine gleichgelagerte Situation besteht. Den Eigentümern wurden eine gewerbliche Nutzung und eine, als ausnahmsweise zulässige, Wohnung genehmigt. Die gewerbliche Nutzung wurde abgemeldet. Somit befindet sich nur noch die Wohnnutzung auf dem Grundstück. Diese ist nach heutiger Rechtslage nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig. Um die gewerbeunabhängige Wohnnutzung zu erhalten, wird die im zeichnerischen Teil dargestellte Teilfläche des betroffenen Flurstücks ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

### **4.1. Geltungsbereich**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Das Plangebiet wird wie folgt grob umgrenzt:

(alle Flurstücke Flur 26, Gemarkung Burg)

- im Norden durch die Südgrenze des Elbe-Havel-Kanales
- im Osten von Norden beginnend durch die Westgrenze des Flurstückes 10016 und südlich davon durch die Westgrenze des Flurstückes 10017
- im Süden von Osten beginnend durch die Südgrenze der Marientränke, die Westgrenze der Flurstücke 232/9 und 2218/322, die Nordgrenze der Bahnanlagen bis an das Flurstück 2325/315, die Westgrenze der Flurstücke 319/19 und 315/7 und nach Westen führend durch die Südgrenze der Nethestraße
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 2286/281, 2267/281 und 2264/281

(maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung Teil A)

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Wasserfläche des Elbe-Havel-Kanales und nördlich davon landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Osten Gartenanlagen und Wohngebäude sowie gewerblich genutzte Grundstücke südlich der Marientränke,
- im Süden die Gleisanlagen des Bahnhofes sowie an der Kanalstraße Wohngebäude und Gewerbegrundstücke und südlich der Nethestraße ebenfalls Wohngebäude,
- im Westen gemischt genutzte Grundstücke.

An schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes befinden sich Wohngebäude in Mischgebieten südlich der Nethestraße und an der Kanalstraße, westlich des Plangebietes sowie östlich des Plangebietes. An den Bebauungsplan grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan „An der Nethestraße“ derzeit in Aufstellung. Für den Ausbau des Elbe-Havel-Kanales ist die Planfeststellung abgeschlossen. Die für die Verbreiterung des Kanales vorgesehenen Wasserflächen wurden aus dem Plangebiet ausgegliedert. Die Uferstraße wird im Rahmen des Ausbaues des Kanales geringfügig verlegt. Dies wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf ist mit dem Planfeststellungsverfahren abgestimmt.

Aktualisierung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches verbunden. Der Geltungsbereich soll um die gesamten Flurstücke 10017, 10018 und Flurstücke 10285 und 10286 in einer Tiefe von ca. 60 m von der Straßenbegrenzungslinie der Flur 26 verkleinert werden. Die genaue Lage ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

Der Bebauungsplan „An der Nethestraße“ ist nicht zustande gekommen. Somit ist eine Entwicklung mit Wohnhäusern nicht eingetreten. Im Bereich der Nethestraße sind Wohngebäude abgebrochen worden, so dass sich die Anzahl der schützenswerten Wohnnutzungen verringert und sich die Abstände zum Geltungsbereich vergrößert haben.

Der Ausbau des Kanals ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine Konflikte mit dem Ausbau hatte, sind die Baumaßnahmen problemlos erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg auf die Überplanung von nicht entbehrlichen Flurstücken der Bundeswasserstraße und die zur Unterhaltung notwendigen Ufergrundstücke hingewiesen. Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke 10326 und 1005/269 und um Teilflächen aus den Flurstücken 250/1 und 1737/250 der Flur 26 verkleinert.

#### **4.2. Allgemeine Ziele und Zwecke**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 „Kanalschiene/Marientränke“ hatte folgende Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeiten.

„Das Gewerbegebiet Marientränke entstand in den 20er Jahren als auf den Elbe-Havel-Kanal bezogenes Gewerbegebiet. In den 60er und 70er Jahren wurde die Nutzung im Plangebiet erheblich intensiviert und es entstanden überwiegend eingeschossige Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude. Die Bausubstanz der 60er und 70er Jahre prägt auch heute noch maßgeblich das Plangebiet. Kennzeichnend für die Entwicklung seit 1990 ist ein fortschreitender Verfall der Bausubstanz und das Entstehen von Nutzungsbrachen insbesondere im Norden des Plangebietes. Im Auftrag der Stadt Burg wurde durch die CIC Projektmanagement eine Machbarkeitsstudie für die Revitalisierung des Gewerbebestandes erarbeitet, die im Wesentlichen die Verbesserung der Erschließung des Plangebietes zum Gegenstand hat. Die vorhandene Erschließung ist zu großmaschig, um Nachfragen von Handwerksbetrieben, die Grundstücksgrößen von 1000 m<sup>2</sup> oder noch kleiner benötigen, nachkommen zu können. Der Bebauungsplan greift die wesentlichen Vorschläge aus der vorgenannten Machbarkeitsstudie auf. Die Standortvorteile dieses Plangebietes bestehen in der zentrums- und bahnhofsnahe Lage. Weiterhin ist die Lage am Elbe-Havel-Kanal ein wesentlicher Standortfaktor, dies nicht nur aufgrund der Möglichkeiten der Nutzung des Wasserweges, sondern auch aufgrund der landschaftlichen Reize am Wasserufer. Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind sogenannte weiche Standortfaktoren, wie eine attraktive Lage in reizvoller Umgebung zunehmend von Bedeutung, insbesondere wenn es sich um innovative Betriebe mit hohem Qualifikationsgrad der Beschäftigten handelt, die ihren Angestellten ein kreativitätsförderndes Umfeld bieten wollen. Weiterhin bietet das Plangebiet aufgrund der Zentrumsnähe Standortvorteile für auf das Stadtgebiet und die Region orientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Für die Revitalisierung der Marientränke ist der Bebauungsplan aber nur ein Baustein, entscheidend ist die zügige Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen im Plangebiet.

Planungsziele für den Bebauungsplan gemäß dem Aufstellungsbeschluss sind die planerische Sicherung der Entwicklung des Gewerbegebietes unter Rücksichtnahme auf die Umgebung gegebenenfalls durch Zonierungen, die Sicherung einer geordneten inneren Erschließung des Plangebietes und die Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet sowie die Steigerung der Attraktivität des Gebietes durch Begrünungen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Verbesserung der Erschließung und für eine geordnete Entwicklung des Plangebietes geschaffen.“

#### Aktualisierung

Zwischenzeitlich hat sich das Bebauungsplangebiet durch Abbrüche, Nachnutzungen und Erweiterungen vorhandener Betriebe entwickelt. Es haben sich Betriebe angesiedelt, die das Gewerbegebiet beleben und sinnvoll ergänzen. Dabei ist festzustellen, dass es überwiegend mittlere bis kleine Gewerbebetriebe sind, die hier einen neuen Standort gefunden haben. Die Errichtung von neuen Erschließungsanlagen ist bis dato nicht erforderlich geworden. Das Gebiet hat sich trotzdem entwickelt und leerstehende bauliche Anlagen größeren Ausmaßes sind nicht mehr vorhanden.

Der Vorteil durch die Lage am Elbe-Havel-Kanal muss als nicht Standortbestimmend eingeschätzt werden. Eine gewerbliche Nutzung des Wasserweges ist bisher nicht eingetreten.

An den formulierten Zielen wird weiterhin festgehalten. Änderungen sollen nicht erfolgen.

#### **4.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die in Punkt 4.2. beschriebene Änderung des Flächennutzungsplans von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche ist erfolgt. Das Bebauungsplangebiet ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Burg

#### 4.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, sind bei diesem Bebauungsplan derzeit nicht erkennbar. Die Abfrage zu den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung innerhalb des Planverfahrens wurde mit Datum des 20.02.2001 durchgeführt. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.03.2001 wird festgestellt, dass die Bauleitplanung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Aktualisierung:

Die Belange der Raumordnung sind soweit erkennbar durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbanspruchend. Es erfolgt eine Reduzierung des Geltungsbereiches. Die landesplanerische Abstimmung erfolgt durch eine landesplanerische Stellungnahme im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

### 5. Nutzungen und Bebauung

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie für die Revitalisierung des Gewerbegebietes aufgenommen. Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Gegenwärtig sind im Plangebiet ca. 18 Firmen mit 360 Beschäftigten vorhanden. Im Nordteil und in der Mitte des Gewerbegebietes sind Gewerbebrachen vorhanden. Weiterhin befinden sich im Plangebiet zwei Gartenanlagen mit mehreren Kleingärten und zwei Grundstücke mit Wohnnutzung. Auch im Bereich der Gärten sind Nutzungsbrachen vorhanden.

Aktualisierung:

Auf dem Luftbild von 2005 sind die Gewerbebrachen erkennbar. Diese wurden abgebrochen und sind im Luftbild 2014 als Grünflächen erkennbar.

Nachnutzungen von Hallen und Betriebsgeländen bewirkten, dass derzeit 28 Gewerbetriebe vorhanden sind.

Die folgende Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2005 zeigt die Bebauungssituation des Geltungsbereiches.



Die folgende Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2014 zeigt die Bebauungssituation des Geltungsbereiches.



### 5.1. Bodenbeschaffenheit

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes sind im Plangebiet folgende geologische Verhältnisse anzutreffen:

geologische Verhältnisse:

Im Plangebiet kann auf Grundlage der vorliegenden Karten und Datenmaterialien oberflächennah

mit folgendem Schichtprofil und Schichtmächtigkeiten gerechnet werden:

0,5 - 1,0 m Aufschüttungen, lokal auch mächtiger

£1,0 m Auelehm, häufig nur noch Reste; auf einen ca. 100 m breiten Streifen südlich des Elbe-Havel-Kanals begrenzt

8,0 - 10,0 m Sand und Kies

Grundwasserverhältnisse:

Grundwasserflurabstand: zwischen 1,5 m (Norden) und 3,0 m (Süden) unter Gelände

Grundwasserfließrichtung: von Süd nach Nord

Grundwassergeschüttheit: sehr ungünstig

Regenwasserversickerung: möglich

Bebaubarkeitseinschränkungen:

Bebaubarkeitseinschränkungen sind nicht bekannt.

Insgesamt ist somit festzustellen, daß aus geologischer Sicht keine Bedenken gegen die festgesetzte Nutzung bestehen.

Die Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Eine Belastung des Geländes mit Munition ist nicht bekannt. Sollten im Plangebiet dennoch Kampfmittel gefunden werden, so ist unverzüglich die zuständige Gefahrenabwehrbehörde des Landkreises Jerichower Land zu verständigen

Aktualisierung:

Änderungen an der Bodenbeschaffenheit sind nicht bekannt.

### 5.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 17,33 ha groß. Die Gewerbegrundstücke befinden sich in verschiedenem Privatbesitz oder im Besitz der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG). Die öffentlichen Flächen der Marientränke, Nethestraße, Kanalstraße und der Uferstraße ab Einmündung Kanalstraße nach Osten befinden sich im Eigentum der Stadt Burg.

Die Uferstraße wird gemäß dem Planfeststellungsverfahren für den Elbe-Havel-Kanal nach Süden verlegt. Der Erwerb dieser Flächen erfolgt durch den Bund. Das Kanalufer westlich der Einmündung ist teilweise betriebliches Eigentum und teilweise Eigentum des Bundes (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung).

Aktualisierung:

Der Geltungsbereich wird nur geringfügig verkleinert. Die Flurstücke an der Marientränke haben insgesamt eine Größe von ca. 4.553 m<sup>2</sup>.

Flurstück 10017	2.662 m <sup>2</sup>	Flurstück 10018	26 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus 10285	ca. 565 m <sup>2</sup>	Teilfläche aus 10286	ca. 1.300 m <sup>2</sup>

Die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke an der Uferstraße haben insgesamt eine Größe von ca. 3.503 m<sup>2</sup>.

Flurstück 10326	9 m <sup>2</sup>	Flurstück 1005/269	2.713 m <sup>2</sup>
-----------------	------------------	--------------------	----------------------

Teilfläche aus 250/1 ca. 633 m<sup>2</sup>                      Teilfläche aus 1737/250      ca. 148 m<sup>2</sup>

Somit hat das geänderte Bebauungsplangebiet eine Größe von ca. 16,52 ha.

Der Ausbau des Elbe-Havel-Kanals ist abgeschlossen, jedoch die Flächenerwerbe sind noch in Bearbeitung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Flächen mehr die Eigentum der Treuhandliegenschaftsgesellschaft sind.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches werden Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, welche für die Unterhaltung der Wasserstraße benötigt werden, nicht mehr überplant.

### **5.3 Bodenbelastungen**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Altlasteninformationssystem sind im Plangebiet folgende punktuelle Altlastenverdachtsflächen aufgeführt:

- Nr. 1535800550231 ACZ (Agrochemisches Zentrum)
- Nr. 1535800550221 Düngerlager, Kanalufer 2

Für das Düngerlager Am Kanalufer 2 wurde eine punktuelle Altlastenuntersuchung im Rahmen eines Gebäudeabbruchs im Bereich eines Farblagers durchgeführt. Im Rahmen der betreffenden Untersuchung wurde eine Teilsanierung des betroffenen Bereiches durchgeführt. Für die bestehenden versiegelten Flächen außerhalb des abgebrochenen Gebäudes ist derzeit kein Untersuchungsbedarf erkennbar, da aufgrund der Versiegelung keine Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch erkennbar sind und auch eine erhebliche Grundwasserbelastung nicht bekannt ist. Die Gesamtfläche des Grundstücks wurde jedoch im Plan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Für das Agrochemische Zentrum (ACZ) südlich der Marientränke liegen bisher keine Altlastenerkundungen vor. Aufgrund der derzeitigen Nutzung war kein dringender Handlungsbedarf erkennbar. Die Altlastenverdachtsfläche weist jedoch eine hohe Relevanz auf. Falls im betroffenen Bereich Bauvorhaben oder Bodenbewegungen realisiert werden sollen, ist die Erarbeitung einer Gefährdungsabschätzung für den Bereich zwingend erforderlich. Der Bereich wurde im Plan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Südlich der Marientränke befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb jedoch unmittelbar an der Grenze, der Standort der ehemaligen Waschanlage des Agrochemischen Zentrums, für den ebenfalls ein Altlastenverdacht besteht.

Für zwei weitere Flächen ist aufgrund der ehemals ausgeübten Nutzung eine Prüfung erforderlich, ob eine Nacherfassung stattfinden soll. Es handelt sich dabei um die Flächen des ehemaligen Kohlehandels an der Uferstraße (Flurstücke 653/238, 715/238, 238/1, 238/2, 238/5, 237/1 und 1443/237), wo aufgrund von Kohlenstaubablagerungen Bodenverunreinigungen möglich sind, und die Fläche der ehemaligen Maschinenfabrik Voigt, Weinert und Palm auf den Flurstücken 250/7 und 250/4 der Flur 26. Im Rahmen von beabsichtigten Umnutzungen der Grundstücke ist durch die untere Abfallbehörde zu prüfen ob hier eine Nacherfassung erforderlich ist.

Aktualisierung:

Die Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Sachgebiet

Abfallwirtschaft/Bodenschutz zu den vorhandenen Altlasten ist sehr umfangreich und soll in einem 2. Änderungsverfahren abgearbeitet werden. Im jetzigen Planverfahren werden die Altlastverdachtsflächen dargestellt.

#### **5.4. Bauliche Nutzung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Das Plangebiet ist weitgehend durch die Bebauung der 60er bis 70er Jahre mit Produktionsgebäuden und eingeschossigen Verwaltungsgebäuden geprägt. Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung hat überwiegend eine Bauhöhe von weniger als 10 Meter. Lediglich die Siloanlage des ehemaligen agrochemischen Zentrums erreicht eine Höhe von 25 Metern.

Im Plangebiet sind drei Wohngebäude vorhanden, wovon ein Gebäude lediglich Betriebswohnungen enthält. Die weiteren Wohngebäude befinden sich im östlichen Plangebietsteil auf den Flurstücken 10017 und 233/7 der Flur 26, Gemarkung Burg.

Aktualisierung:

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes sind Gebäude abgebrochen worden.

Die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bestehenden Wohnungen sind weiterhin vorhanden. Auf dem Flurstück 10017 soll eine weitere nicht an Gewerbe gebundene Wohnung entstehen. Gleiches gilt für das westliche Nachbargrundstück (Flurstücke 10018, Teilflächen von 10285, 10286). Die hier vorhandene im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung entstandene Wohnnutzung soll ebenfalls aus dem Geltungsbereich heraus genommen werden. Damit wird die Wohnnutzung gewerbeunabhängig und kann wie bisher weitergeführt werden.

#### **5.5. Ver- und Entsorgung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Das Plangebiet ist überwiegend erschlossen. In der Marienstraße, Nethestraße und Kanalstraße liegen die für den betrieblichen Bedarf erforderlichen Medien Elektroenergie, Gas, Wasser, Entwässerung, Fernmeldekabel an. Die Versorgungsleitungen sind zum Teil erneuerungsbedürftig.

Im Bereich der Uferstraße und der neu geplanten Erschließungsstraßen sind keine Versorgungsleitungen vorhanden. Die Entwässerung erfolgt außer im Bereich der Uferstraße/Planstraße D, über die örtliche Mischwasserkanalisation. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Bereich Uferstraße/Planstraße D derzeit noch dezentral über abflusslose sammelgruben bzw. Kleinkläranlagen. Die Entsorgung erfolgt mittels saugwagen über die Kläranlage des Wasserverbandes Burg.

Aktualisierung:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen neuen Straßen sind bis zum heutigen Tag nicht hergestellt. Jedoch wird weiterhin an diesem System festgehalten.

##### **5.5.1. Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind zurzeit ausreichend für die bestehende Bebauung. Für eine Erweiterung der Telekommunikationslinien ist folgender Hinweis zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten.

Sollten bisherige Verkehrsflächen, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentliche Verkehrswege zur Verfügung stehen, sind Eintragungen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. (Änderung gegenüber Entwurf)

#### **5.6. Vegetation**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Plangebietes ist eine schützenswerte Vegetation im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Gegenüber der Einmündung der Kanalstraße in die Uferstraße befindet sich eine schützenswerte Eiche und weitere Großbäume, die jedoch im Rahmen des Ausbaues und der Verbreiterung des Elbe-Havel-Kanales beseitigt werden müssen. Weitere nennenswerte Einzelbäume befinden sich an der Kanalstraße (lückenhafte Baumreihe) sowie auf dem Flurstück 244/4 der Flur 26. Die Flurstücke 2257/240 und 237/3 der Flur 26 sind Gartenanlagen.

Aktualisierung:

Die Baumreihe an der Kanalstraße ist weiterhin vorhanden. Die Bäume am Kanal sind vollständig beseitigt worden.

Die Flurstücke 237/3 und 2257/240 werden immer noch gärtnerisch genutzt.

## **5.7. Angrenzende Bahnanlagen**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Süden grenzen an das Plangebiet die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG mit einer elektrifizierten Strecke an. Die Deutsche Bahn AG hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass in der Nähe von elektrifizierten Bahnanlagen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Aktualisierung:

Hier könnten sich aufgrund der Weiterentwicklung der Technik im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger Änderungen ergeben.

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, 1. Änderung**

### **6.1. Verkleinerung des geplanten räumlichen Geltungsbereiches**

Die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches ist eine alternativlose Reaktion auf die beabsichtigte Nutzung eines Gebäudes als Wohnhaus bzw. der Erhalt einer Wohnnutzung. Der Verbleib des Flurstücks 10017 würde eine Nutzung als Wohnhaus nur im Zusammenhang mit einem Gewerbe ermöglichen. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat der potenzielle Nutzer diese Möglichkeit ausgelotet. Hier steht die notwendige Untergeordnetheit der Wohnnutzung unter die gewerbliche Nutzung und die Art der gewerblichen Nutzung (Kfz-Werkstatt) dem Vorhaben entgegen. Da das Flurstück mit den vorhandenen baulichen Anlagen einer sinnvollen und die Gebäude erhaltenden Nutzung zugeführt werden soll, hat der Nutzer die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Dieser Änderung wurde mit Beschluss des Stadtrates am 29.04.2015 zugestimmt.

Eine Überprüfung der Nutzungen im Geltungsbereich ergab, dass sich auf dem westlich angrenzenden Grundstück ebenfalls eine gewerbeunabhängige Wohnnutzung befindet. Diese ist im Jahr 2003 als ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Zusammenhang mit einem Gewerbe baurechtlich genehmigt worden. Zwischenzeitlich ist die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Um diese jetzt ungebundene Wohnnutzung zu erhalten, wird der Geltungsbereich um ca. 60 m von der Straßenbegrenzungslinie in nördliche Richtung verschoben.

Damit wird einerseits eine neue Wohnnutzung ermöglicht und andererseits eine vorhandene Wohnnutzung erhalten.

## **6.2. Art der baulichen Nutzung**

### **6.2.2. Gewerbegebiet**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Plangebiet wurden ausschließlich Gewerbegebiete gemäß §8 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialer und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die vorstehend erläuterten Zulässigkeiten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erweitert und allgemein für alle Gebiete lediglich bezüglich des Einzelhandels eingeschränkt.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8)

Aktualisierung:

Diese Festsetzungen sollen für den geänderten Geltungsbereich weiterhin bestehen bleiben.

### **6.2.3. Eingeschränkte Gewerbegebiete**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Gemäß §1 Abs.4 BauNVO können Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden. Im vorliegenden Fall sieht sich die Stadt Burg veranlasst, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, da südwestlich und westlich an das Plangebietes Wohnbebauung in Mischgebieten angrenzt und auch östlich des Plangebietes Wohnnutzung vorhanden ist. Um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung auszuschließen, wurde der zulässige Störgrad der Betriebe im Osten und Westen des Plangebietes auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Somit wird nach derzeitigen Erkenntnissen ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

Aktualisierung:

Diese Festsetzungen sollen für den geänderten Geltungsbereich weiterhin bestehen bleiben.

### **6.2.4 Einschränkungen der Zulässigkeit entlang der Marientränke**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung des Gewerbebestandes und die Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes. Erheblichen Anteil an der

Unattraktivität des Gebietes hat neben der unzureichenden Erschließung die mangelhafte Gestaltung der Baugrundstücke, die durch Produktionshallen und Baracken der 60er und 70er Jahre geprägt wird. Zielsetzung für den Bebauungsplan ist daher die Gestaltverbesserung insbesondere für die prägenden Standorte entlang der Marientränke und der Nethestraße. Der Bebauungsplan schreibt daher einen Streifen von 20 Metern gemessen von der Grundstücksgrenze entlang der Marientränke und der Nethestraße fest, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden dürfen, da diese Bauwerke in Gewerbegebieten üblicherweise die größtmögliche Gestaltungsqualität aufweisen. Da viele Gewerbebetriebe den Verwaltungstrakt in einem Gebäude mit den Produktions- und Lagerhallen ausführen, wurde für diesen Fall festgesetzt, dass die Gebäude dann so anzuordnen sind, dass die Verwaltungs- und Geschäftsräume in diesem Streifen angelegt werden.

Aktualisierung:

Diese Festsetzungen sollen weiterhin bestehen bleiben.

#### **6.2.5. Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Plangebiet befinden sich neben einer Betriebswohnung zwei Wohngebäude im östlichen Plangebietsteil. Für diese Wohngebäude wurde ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, um ihre Erhaltung auch langfristig zu ermöglichen. Sie befinden sich innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete und sind damit nur mischgebietstypischen Störungen ausgesetzt.

Aktualisierung:

Die Wohnnutzung im Gebäude mit der Hausnummer 30 auf dem Flurstück 233/7 soll weiterhin bestandsgeschützt (Wohnnutzung seit 1958) bleiben.

Die Wohnnutzung im Gebäude mit der Hausnummer 21 wird durch die Herausnahme des Flurstücks 10017 in den Innenbereich nach § 34 BauGB zurückgeführt. Damit erfolgt die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Ein Hinzutreten einer neuen Wohnnutzung wäre somit planungsrechtlich zulässig.

Die Wohnbebauung mit der Hausnummer 32 ist im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung entstanden. Ein erweiterter Bestandsschutz ist hier nicht anwendbar, da es sich hier um eine Betriebsinhaberwohnung handelt, jedoch eine gewerbliche Nutzung auf dem gesamten Grundstück nicht mehr vorhanden ist. Die jetzigen Bewohner sind nicht Betriebsinhaber und können sich nicht auf den Bestandsschutz berufen, da dieser nur für eine Betriebsinhaberwohnnutzung Anwendung findet. Daher erfolgt die Rückführung der Geltungsbereichsgrenze auf den gewerblichen Teil des Grundstücks. (siehe Pkt. 6.1.)

#### **6.2.6. Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Durch textliche Festsetzung wurden die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt. Das Plangebiet soll gemäß der planerischen Zielstellung vor allem ein Standort für Handwerks- und Produktionsbetriebe sein. Die Revitalisierung soll durch Fördermittel gestützt erfolgen, deren Inanspruchnahme einen hohen Anteil an Produktions- und Handwerksbetrieben voraussetzt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll auch das Entstehen von dezentralen Versorgungsstandorten und damit eine Beeinträchtigung des zentralörtlichen Versorgungskernes verhindern.

Aktualisierung:

Diese Festsetzungen sollen weiterhin bestehen bleiben.

### **6.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem gemäß §17 Abs.1 BauNVO als Obergrenze festgesetzten Wert für Gewerbebetriebe. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist auch der Gesamtversiegelungsgrad auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt.

Als zweites Maß der baulichen Nutzung wird die Obergrenze für die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Jedoch ist diese Festsetzung für Gewerbegebiete im Allgemeinen nicht ausreichend. Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ist zusätzlich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Betriebsgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor. Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird auf 15 Meter und randlich zu den Wohnbereichen auf 12 Meter begrenzt. Im Plangebiet sind jedoch auch Kräne und Bauwerke vorhanden, die diese Höhe überschreiten. Im Sinne der betrieblichen Erfordernisse soll die Möglichkeit zur Errichtung technologiebedingt höherer Bauwerke als 15 Meter eingeräumt werden. Dies wurde durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt.

Die Stadt wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Gewerbegebiet auf 9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht den durch Grundflächenzahl und Bauhöhe vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für die Gewerbegebiete grundsätzlich nicht erforderlich. Die Gebäude können sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden: An den Grundstücksrändern soll gegenüber öffentlichen Straßen ein drei Meter breiter Anpflanzstreifen angeordnet und zusätzlich ein Streifen von zwei Metern von der Bebauung zur Grüngestaltung freigehalten werden.

Aktualisierung:

Diese Festsetzungen sollen weiterhin bestehen bleiben.

### **6.4 Öffentliche Verkehrsanlagen**

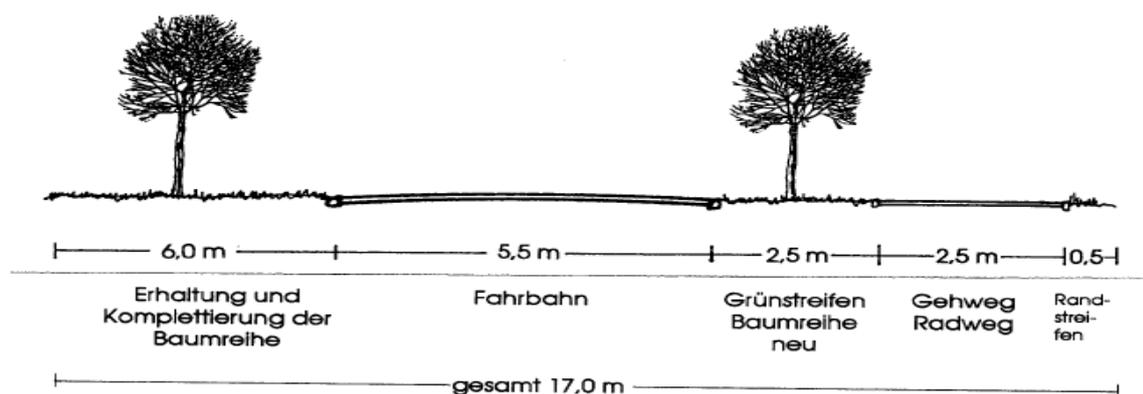
Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Ein wesentliches Instrument zur Verbesserung der Standortqualität des Gewerbegebietes wird in der Verbesserung der Erschließung gesehen. Dies betrifft sowohl die Sanierung des derzeit vorhandenen Straßennetzes als auch die Anlage neuer Straßen.

#### Kanalstraße

Die Kanalstraße bedarf eines grundhaften Ausbaus, der auch die Gestaltungsqualität und Durchgrünung des Straßenraumes mit berücksichtigt.

Empfohlen wird folgender Regelquerschnitt:



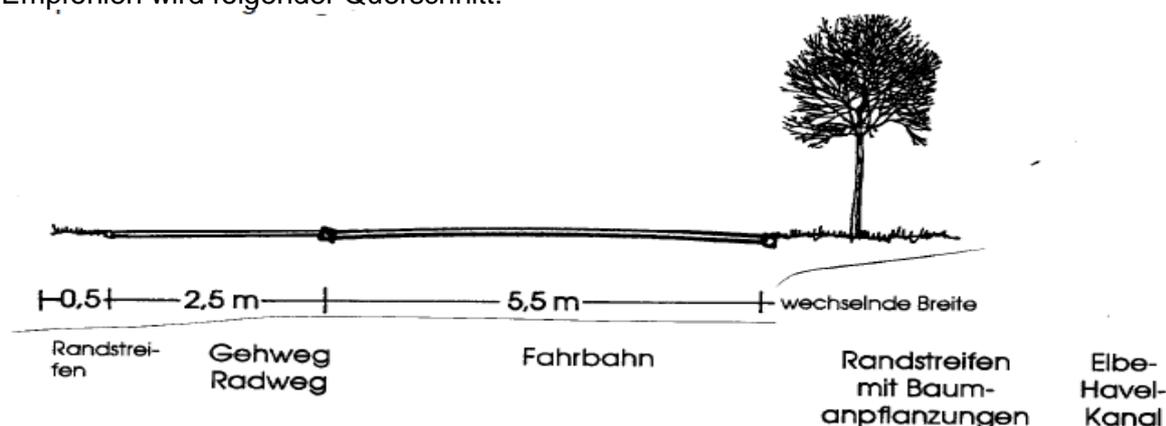
### Marientränke, Nethestraße

Für die Marientränke und die Nethestraße wird eine Neugestaltung der Straßenseitenräume empfohlen.

### Uferstraße östlich der Kanalstraße

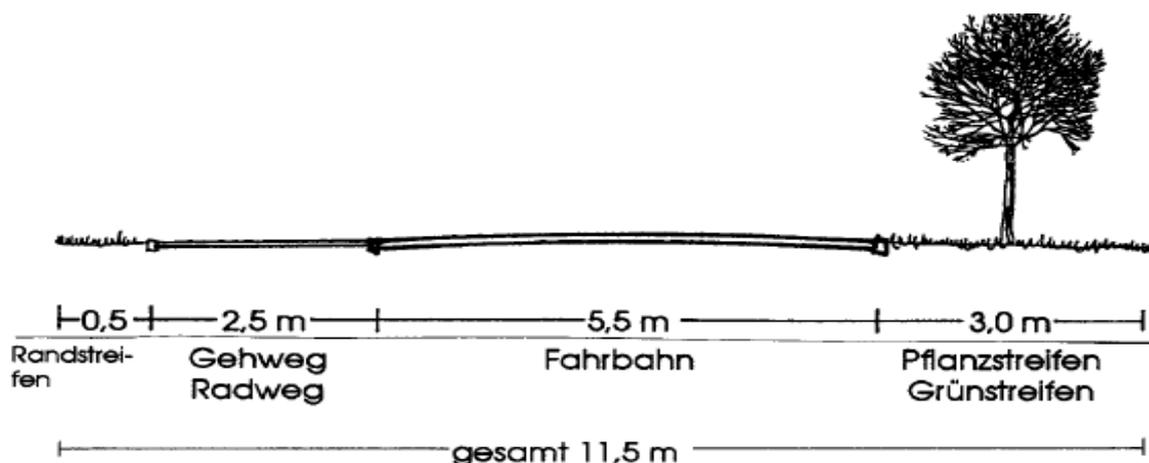
Durch den Ausbau des Elbe-Havel-Kanales wird die Breite der Uferstraße reduziert. Der Ausbau der Uferstraße soll sich an den gegebenen Möglichkeiten orientieren.

Empfohlen wird folgender Querschnitt:

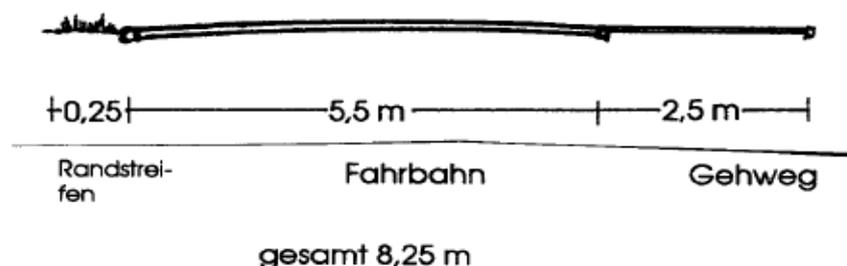


Neben der Sanierung des vorhandenen Straßennetzes ist die Erweiterung des Straßennetzes durch die Anlage neuer Erschließungsstraßen ein wichtiges Erfordernis. Wie bereits einführend dargestellt, soll dadurch ermöglicht werden, dass die brachgefallenen Gewerbegrundstücke in kleinere Grundstücke aufgeteilt und durch Handwerksbetriebe genutzt werden können. Vorgesehen sind zwei neue Verbindungsstraßen zwischen der Uferstraße und der Marientränke sowie eine Erschließungsstraße für den Bereich südlich des Plangebietes. Von den Verbindungsstraßen zwischen der Uferstraße und der Marientränke soll eine Straße (Straße D) durch Ausbau einer vorhandenen privaten Erschließungsstraße hergestellt werden. Die Erschließungsstraße C wird neu hergestellt. Durch die Anlage der neuen Erschließungsstraßen kann die Grundstückstiefe auf ca. 60 Meter reduziert werden. Die Straße C war in der Machbarkeitsstudie als Stichstraße von der Uferstraße aus vorgeschlagen worden. Davon wurde im Bebauungsplanentwurf abgewichen, da ein Anschluss an die Marientränke die Attraktivität der Gewerbestandorte an dieser Straße erheblich erhöht. Auch aus Gründen der städtebaulichen Gliederung des Plangebietes ist die durchgehende Führung der Straße zwischen der Marientränke und der Uferstraße erforderlich. Der Anschluss an die Marientränke soll als regelgerechte Kreuzung gemeinsam mit der Planstraße F erfolgen.

Für die Straßen C und D wird folgender Querschnitt empfohlen:



Die Planstraße F kann aufgrund ihrer geringen Länge im Querschnitt reduziert werden. Es wird folgender Querschnitt empfohlen.



Das öffentliche Straßennetz wird ergänzt durch eine im Bestand vorhandene private Erschließungsstraße, die entlang des Elbe-Havel-Kanals von der Kanalstraße nach Westen führt. Die Straße ist Eigentum des Bundes (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung). Über diese Privatstraße werden im Bestand mehrere private Grundstücke westlich des Plangebietes erschlossen. Der Straße kommt für die gewerbliche Nutzung keine besondere Erschließungsfunktion zu. Sie wurde daher als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt und kann damit im Bestand gesichert werden.

Durch die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind alle Gewerbegrundstücke gut an das Straßennetz angeschlossen. Erweiterungen dieses festgesetzten Erschließungsnetzes sind auf privatrechtlicher Grundlage als Privatstraßen denkbar.

Aktualisierung:

Diese Festsetzungen sollen weiterhin bestehen bleiben.

## 6.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Voraussetzung für eine angestrebte Aufwertung des Gewerbegebietes ist eine wirkungsvolle Eingrünung der Gewerbegrundstücke gegenüber den öffentlichen Straßen. Aufgrund der mangelhaften Gestaltqualität der meisten bestehenden Gebäude, die andererseits durchaus noch Nutzwert besitzen, ist die Eingrünung der Grundstücke von besonderer Bedeutung und oftmals bei den beschränkten Investitionsmitteln das einzig mögliche Mittel zur Verbesserung der Gestaltqualität des Plangebietes. Entlang der Straßen wurde daher auf den Privatgrundstücken ein drei Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Für solche Sichtschutzpflanzungen wünscht man eine möglichst bald wirksame, aber dauerhafte Dichte in ausreichender Höhe. Gehölze mit viel Blattmasse und großen Blättern werden bevorzugt, auch solche, die einen gewissen Winterschutz dadurch ermöglichen, dass sie das Laub halten (Eiche, Hainbuche). Für die zu verwendenden Gehölze wird eine Pflanzliste

empfohlen. Die Festsetzung wurde durchgehend entlang der öffentlichen Straßen ohne Berücksichtigung bestehender Gebäude und von Einfahrten zeichnerisch dargestellt. In den textlichen Festsetzungen (Teil B) sind daher Regelungen für die Herstellung von Einfahrten und ein Bestandsschutz für bestehende Gebäude im Bereich der Anpflanzungen festgesetzt. Damit ist sowohl die Herstellung ordnungsgemäßer Zufahrten als auch die Erhaltung von Gebäuden im Bestand möglich.

Entlang der Straßen sind im öffentlichen Raum ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen, wie aus den Straßenquerschnitten bereits hervorgeht. Für die Pflanzungen im öffentlichen Raum ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht sinnvoll, da die konkreten Baumstandorte erst unter Berücksichtigung bestehender unterirdischer Leitungen und Zufahrten eingeordnet werden können. Sie wären ohnehin nur eine Selbstbindung der Stadt Burg und können im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

### **6.6. Flächen für die Wasserwirtschaft**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

In das Plangebiet wurde ein Erschließungsweg am Elbe-Havel-Kanal mit einbezogen, der sich im Eigentum des Bundes (Bundeswasserstraßenverwaltung) befindet. Der Weg dient im Bestand auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke und soll in dieser Funktion erhalten bleiben.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

### **6.7. Flächen die mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Osten des Plangebietes befinden sich eine DN700 Niederschlagswasserleitung, die im Bestand erhalten werden soll. Für die Leitung wurde daher eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die vorgenannte Fläche für die Wasserwirtschaft dient auch der Erschließung anliegender Grundstücke im Bestand. Zur Sicherung des Bestandes wurde die Fläche ebenfalls für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

## **7. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen und Kosten**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Neubau bzw. den Ausbau und die Sanierung der im Plan festgesetzten Erschließungsstraßen
- die Sanierung der vorhandenen Kanäle und Entwässerungsanlagen sowie deren Erweiterung entlang der neuen Erschließungsstraßen
- die Erweiterung der Wasserversorgungsleitungen entlang der neuen Erschließungsstraßen
- die Erweiterung des Elektroenergieversorgungsnetzes entlang der neuen Erschließungsstraßen
- die Erweiterung des Gasversorgungsnetzes entlang der neuen Erschließungsstraßen
- die Erweiterung des Fernmeldenetzes entlang der neuen Erschließungsstraßen
- die Herstellung und Bepflanzung der Schutzstreifen

Die Erweiterung des Elektroenergie- und Gasversorgungsnetzes sowie des Fernmeldenetzes obliegt den Versorgungsträgern. Die anderen Maßnahmen werden im Rahmen des Projektes Revitalisierung der Gewerbeflächen Marientränke in Burg unter Federführung der Stadt Burg durchgeführt.

Die dafür entstehenden Kosten sind der Erschließungsplanung zu entnehmen.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit. Hier könnten sich im Beteiligungsverfahren Änderungen ergeben.

## 8. Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die 1. Planänderung berührt sein können bewertet und eingeschätzt. Diese Bewertung erfolgt für den Zeitpunkt des Standes der Planunterlagen.

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X		nicht berührt
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,		X		nicht berührt
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,		X		nicht berührt
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		nicht berührt
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		nicht berührt, da Geltungsbereich verkleinert wird und Bebauungen bereits vorhanden sind
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht berührt
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		nicht erkennbar
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Kanalschiene/Marientränke“  
Fassung: Satzungsbeschluss / Stand: Mai 2016

Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X	nicht erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X	nicht erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes		X	nicht erkennbar
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X	nicht erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X	nicht erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		X	nicht erkennbar, vorhandene Betriebe werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X	nicht berührt
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X	keine Änderungen vorgesehen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		X	nicht erkennbar
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		X	nicht erkennbar
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X	nicht erkennbar
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		X	nicht erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X	nicht erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X	nicht berührt
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X	nicht erkennbar

Im Weiteren ergeben sich Auswirkungen auf folgende weitere öffentliche Belange:

### 8.1. Erschließung

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

Aktualisierung:  
Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

### **8.1.1. Verkehrserschließung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.4. erläutert. Durch die geplanten Verkehrsflächen wird die Verkehrserschließung des Plangebietes nachhaltig verbessert.

Eine den Anforderungen entsprechende Verkehrserschließung für Gewerbegebiete kann damit gewährleistet werden.

Aktualisierung:

Die geplanten Straßen sind noch nicht errichtet, jedoch wird an der Systematik festgehalten. Dies geschieht aufgrund der möglichen weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes insgesamt.

### **8.1.2. Ver- und Entsorgung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

#### Träger der Wasserversorgung

ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Das Wasserversorgungsnetz kann entlang der Planstraßen C, D und F sowie der Uferstraße erweitert werden. Teilweise ist eine Bestandssanierung erforderlich.

#### Träger der Elektrizitätsversorgung

sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie erfolgt derzeit über zwei Mittelspannungsstationen (MS) Station "Hochbau" und Station "Gasspeicher". Aufgrund der zu erwartenden Gewerbebedichte wird gegebenenfalls die Einordnung einer weiteren Mittelspannungsstation im Norden des Plangebietes erforderlich, die entweder im öffentlichen Straßenraum oder gemäß §14 Abs.2 BauNVO innerhalb der Bauflächen erfolgen kann. Die vorgesehene Bebauung erfordert darüber hinaus an Erweiterungen des Versorgungsnetzes in den Planstraßen C, D und F, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden sollten.

#### Träger der Gasversorgung

sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz in der Marienstraße und Nethestraße angeschlossen. Ein Sanierungsbedarf der vorhandenen Leitungen besteht nicht. Die vorhandenen Leitungsquerschnitte ermöglichen die Versorgung weiterer Gewerbeansiedlungen im Plangebiet. Die vorgesehene Erschließung erfordert Netzerweiterungsmaßnahmen in den Planstraßen C, D und F, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden sollen.

#### Träger des Fernmeldenetzes

ist die Deutsche Telekom AG. Im Bereich der vorhandenen Straßen befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich der Deutsche Telekom AG Magdeburg angezeigt werden.

#### Träger der Abfallbeseitigung

ist der Landkreis Jerichower Land. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll-Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluss- und Benutzungszwang wird hingewiesen. Die Straßen und Wendehämmer können für eine geordnete Müllentsorgung ausreichend dimensioniert werden.

#### Träger der Oberflächenwasserableitung

ist der Wasserverband Burg. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Für die neuen Erschließungsstraßen muss das Niederschlagswasserableitungsnetz erweitert werden.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

### **8.1.3 Belange der Löschwasserversorgung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Gemäß der für die Stadt Burg im Rahmen einer Löschwasserstudie erarbeiteten Netzberechnung für das gesamte Stadtgebiet kann im Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung aus dem Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

### **8.2. Wirtschaftliche Belange**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besonders gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan soll das vorhandene Gewerbegebiet Marientränke revitalisiert werden.

Aktualisierung:

Zwischenzeitlich hat sich die Anzahl der gemeldeten Gewerbetriebe von 18 auf 28 erhöht. Im Geltungsbereich sind Ordnungsmaßnahmen durchgeführt worden. Das Gebiet ist „Grüner“ geworden.

Es ist insgesamt eine positive Entwicklung eingetreten.

## **9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

Für den Bebauungsplan ist gemäß Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr.40 vom 02.08.2001) weder die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung erforderlich, da es sich lediglich um eine Bestandsüberplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

### **9.1. Belange des Umweltschutzes**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

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

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

#### **9.1.1. Reinhaltung der Gewässer**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen, da Betriebe, die in erheblichem Umfang mit umweltgefährdenden Stoffen umgehen, nur in Industriegebieten zulässig sind.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

#### **9.1.2. Abfallbeseitigung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

Aktualisierung: Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

#### **9.1.3. Luftreinhaltung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

#### **9.1.4. Lärmbekämpfung**

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Baugrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und

Abgangsverkehr. Für den Gewerbelärm gelten die in der Anlage 1 zur DIN18005 als Obergrenze festgesetzten Immissionsrichtpegel. Betriebe können sich nur ansiedeln, wenn sie eine betriebliche Emissionssituation aufweisen, die sicherstellt, dass diese Immissionswerte eingehalten werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten befinden sich zwei Wohngebäude, für die ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt wurde. Weiterhin befinden sich südwestlich, westlich und östlich des Plangebietes Wohngebäude in einem Mischgebiet. In den angrenzenden Bereichen wurde daher die gewerbliche Nutzung bezüglich des Störgrades eingeschränkt. Dadurch kann ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden. Der Verkehrslärm zu den Betrieben wird dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und darf nicht zur Überschreitung der Grenzwerte führen.

Aktualisierung/Ergänzung:

Anwendung zur Beurteilung der Beeinträchtigung von Immissionen findet die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm**, kurz **TA Lärm** als allgemeine **Verwaltungsvorschrift**. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Diese Aussagen behalten ansonsten ihre Gültigkeit.

## 9.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

### 9.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Das Plangebiet wird seit mehreren Jahrzehnten bereits überwiegend als Gewerbegebiet genutzt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Plangebiet sind mehrere brachgefallene Gewerbegrundstücke vorhanden. Die Nachnutzung und Erschließung dieser bereits gewerblich genutzten innerörtlichen Bereiche ist ein Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes, da dadurch die extensive Ausweitung von Gewerbegebieten im Außenbereich verringert werden kann.

Der Gesetzgeber hat dieses Anliegen der innerörtlichen Verdichtung auch insofern begünstigt, als §1a Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ein Ausgleichserfordernis auch nur dort für erforderlich erachtet, wo der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, die eine Bebaubarkeit über die gemäß §34 BauGB bereits vor der Planaufstellung zulässigen Eingriffe hinaus ermöglicht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Gemäß §17 Abs.1 BauNVO in Verbindung mit §19 Abs.4 BauNVO wäre im Plangebiet auch bisher eine Versiegelung der Grundstücksflächen bis zu 80% zulässig. Auch die neuen Erschließungsanlagen wären, sofern sie als Privatstraßen hergestellt würden, derzeit planerisch zulässig. Insofern ist ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe im Plangebiet nicht gegeben. Dies trifft auch auf die Gartenanlagen im Plangebiet zu, die aufgrund der Prägung der Umgebung auch gemäß §34 BauGB jederzeit als Gewerbegebiet nutzbar wären.

Wenn im Plangebiet auch kein Ausgleichserfordernis besteht, so sind doch gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet möglich, die nachfolgend aufgelistet werden sollen.

#### Belange des Schutzgutes Boden

Die Belange des Schutzgutes Boden können durch die Bebauung der bisher nicht für gewerbliche Zwecke genutzten Bereiche der Gartenanlagen beeinträchtigt werden. Auch ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den gewerblichen Grundstücken nicht auszuschließen.

#### Belange des Schutzgutes Wasser

Oberflächenwässer: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Bestand eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser nicht erkennbar.

Grundwasser: Durch die Bebauung der Gartenbereiche und die mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrades der Gewerbegrundstücke kann die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet verringert werden.

#### Belange des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Die Gewerbebrachen haben sich aufgrund der unterbliebenen Nutzung der vergangenen Jahre durchaus zu Bereichen entwickelt, die von Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sind. Insofern ist hier durch die Wiedernutzung der Grundstücke durchaus ein Eingriff in den Naturhaushalt möglich, der jedoch nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht wird. Durch die festgesetzte Eingrünung der Gewerbegrundstücke gegenüber den öffentlichen Straßen in einer Breite von 3 Metern können hingegen Bereiche entstehen, die als Rückzugsgebiete für Vögel und Kleintiere durchaus zu einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen.

#### Belange des Schutzgutes Landschaftsbild

Belange des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der ausgeübten gewerblichen Nutzung nicht erkennbar.

Wie bereits vorstehend angeführt, kann die Wiederinnutzungnahme der gewerblichen Flächen im Vergleich mit dem derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft zwar zu Eingriffen führen, diese wären aber auch ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig.

Aktualisierung:

Diese Aussagen behalten ihre Gültigkeit.

## **10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum 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.

Eine Beeinträchtigung privater Belange im Plangebiet ist derzeit nicht erkennbar. Im Plangebiet befinden sich an der Marientränke zwei Gebäude, in dem Wohnnutzung ausgeübt wird. Diese Gebäude wurden mit als Gewerbegebiet überplant. Dies entspricht auch der derzeitigen Prägung. Weiterhin werden durch den Bebauungsplan Gartenflächen überplant. Die Gärten sind bereits zum Teil aufgelassen. Eine Beeinträchtigung privater Belange der Gartennutzer ist jedoch nicht auszuschließen.

Durch einen Nutzer eines bestehenden eingeschossigen Gebäudes (Büro) im Bereich der vorgesehenen Planstraße F wurden Bedenken gegen den Eingriff in seine ausgeübte Nutzung geltend gemacht. Seitens des betroffenen Grundstückseigentümers wurden die Anregungen zur Verlagerung der Planstraße F jedoch nicht vorgebracht. Die Planstraße F ist erforderlich zur Erschließung der derzeit schwer vermarktbar Gewerbeflächen südlich der Marienstraße. Ihre Lage ist auch nicht verschiebbar, da eine regelgerechte Kreuzung an der Marientränke ausgebildet werden soll. Eine Gefährdung des Betriebes des Nutzers ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da an preiswerten Ersatzbüroflächen in der Stadt Burg ein ausreichendes Angebot besteht.

Aktualisierung:

Die 1. Änderung beinhaltet die Verkleinerung des Geltungsbereiches, so dass die sich im rechtskräftigen Bebauungsplan befindlichen Wohngebäude reduzieren. Es verbleibt nur noch ein bestandsgeschütztes Wohngebäude im Geltungsbereich. Alle anderen Wohngebäude (Hausnummer 21, 32) werden in den Innenbereich zurückgeführt. Ansonsten behalten die Aussagen weiter ihre Gültigkeit.

## 11. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr.48 Kanalschiene Marientränke Stadt Burg steht die Förderung wirtschaftlicher Belange im Vordergrund. Durch den Bebauungsplan wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gewerbegebietes Marientränke gesichert.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt keine derzeit erkennbaren Belange. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Durch die geplanten Anpflanzungen soll eine Aufwertung des Standortes erreicht werden.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden überwiegend gefördert. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen wirtschaftlichen Belange, die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Aktualisierung:

Öffentliche Belange werden weiterhin nicht beeinträchtigt.

Die privaten Belange werden durch die 1. Änderung des Geltungsbereiches insbesondere berücksichtigt.

## 12. Flächenbilanz

	Rechtskräftiger Bebauungsplan	1.Änderung
<b>Gesamtfläche</b>	173.269 m <sup>2</sup>	168.716 m <sup>2</sup>
Bauflächen Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete	147.404 m <sup>2</sup>	142.851 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsflächen	23.547 m <sup>2</sup>	23.547 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht)	2.318 m <sup>2</sup>	2.318 m <sup>2</sup>