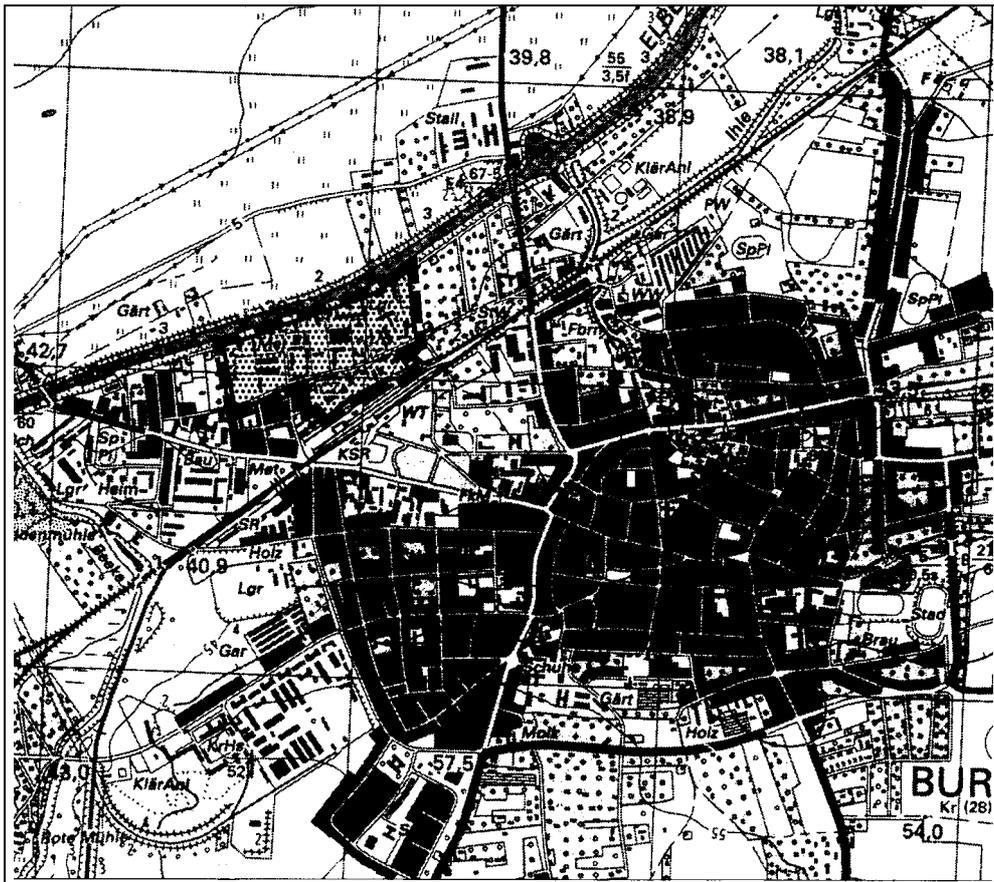


# Bauleitplanung der Stadt Burg

## Begründung zum Bebauungsplan Nr.48

### Kanalschiene Marientränke

Satzung - April 2004



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:25000

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. J. Funke  
Abendstraße 14a, 39167 Irxleben, Tel. 039204 / 8941 Fax 8944

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Allgemeines	2
1.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
1.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
1.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
2.1.	Lage in der Stadt, Nutzungen	3
2.2.	Bodenbeschaffenheit	4
2.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.4.	Bodenbelastungen	5
2.5.	Bauliche Nutzung	6
2.6.	Ver- und Entsorgung	6
2.7.	Vegetation	6
2.8.	Angrenzende Bahnanlagen	6
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1.	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1.	Gewerbegebiete	7
3.1.2.	Eingeschränkte Gewerbegebiete	7
3.1.3.	Einschränkungen der Zulässigkeit entlang der Marientränke	7
3.1.4.	Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude	8
3.1.5.	Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben	8
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3.	Öffentliche Verkehrsanlagen	9
3.4.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
3.5.	Flächen für die Wasserwirtschaft	12
3.6.	Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	12
4.	Durchführung des Bebauungsplanes	12
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
5.1.	Erschließung	12
5.1.1.	Verkehrerschließung	13
5.1.2.	Ver- und Entsorgung	13
5.1.3.	Belange der Löschwasserversorgung	14
5.2.	Wirtschaftliche Belange	14
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange	14
6.1.	Belange des Umweltschutzes	14
6.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	15
6.1.2.	Abfallbeseitigung	15
6.1.3.	Luftreinhaltung	15
6.1.4.	Lärmbekämpfung	15
6.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	16
6.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	16
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9.	Flächenbilanz	18

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Das Gewerbegebiet Marienränke 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 Marienränke 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.

### **1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

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 Marienränke, 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.

### **1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg sieht auf der betroffenen Fläche Mischgebiet vor. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepaßt.

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.

## **2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **2.1. Lage in der Stadt, Nutzungen**

Das Plangebiet liegt in der Stadt Burg südlich des Elbe-Havel-Kanales im Nordwesten des Stadtgebietes. Es wird durch die Nethestraße an die Niegripper Chaussee angeschlossen. Ein weiterer Anschluß erfolgt von der Marientränke über die Blumenthaler Landstraße. Wie bereits in der Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan aufgeführt, tangieren das Plangebiet nur geringe Verkehrsströme. Es verfügt hingegen sowohl über einen Anschluß an das Schienennetz durch Anschlußgleise hinter dem Bahnhof als auch über einen Liegeplatz am Elbe-Havel-Kanal im Norden des Plangebietes.

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.

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:25000



## 2.2. Bodenbeschaffenheit

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.

### **2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

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 Marienränke, 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).

### **2.4. Bodenbelastungen**

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 Marienränke 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 Marienränke 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.

## **2.5. Bauliche Nutzung**

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.

## **2.6. Ver- und Entsorgung**

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 über die örtliche Mischwasserkanalisation.

## **2.7. Vegetation**

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 2357/240 und 2372 der Flur 26 sind Gartenanlagen.

## **2.8. Angrenzende Bahnanlagen**

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.

### **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1. Gewerbegebiete**

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 Bau-masse 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)

##### **3.1.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete**

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.

##### **3.1.3. Einschränkungen der Zulässigkeit entlang der Marientränke**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Revitalisierung des Gewerbestandortes 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 Marienränke und der Nethestraße. Der Bebauungsplan schreibt daher einen Streifen von 20 Metern gemessen von der Grundstücksgrenze entlang der Marienränke 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.

#### 3.1.4. Erweiterter Bestandsschutz für Wohngebäude

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.

#### 3.1.5. Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

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.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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.

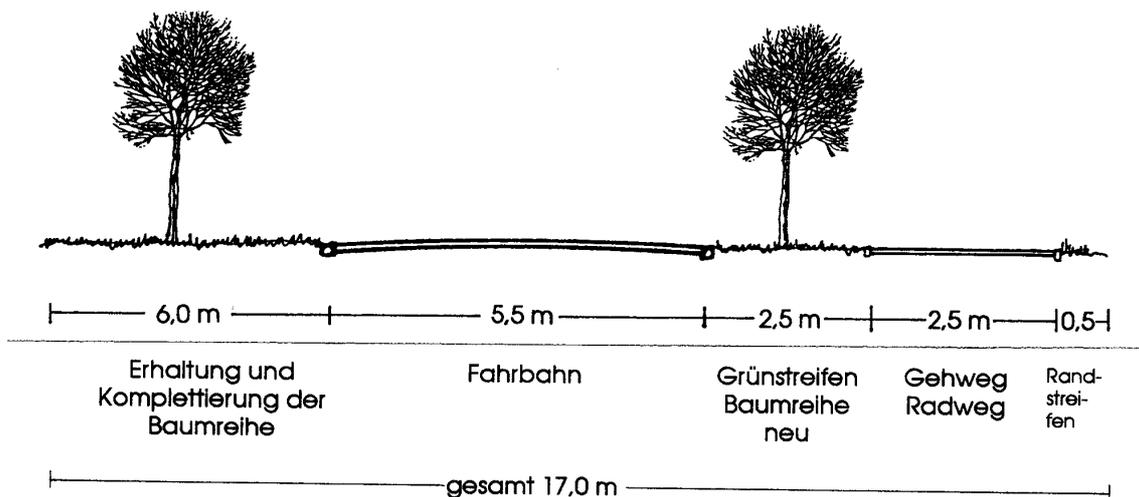
### 3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

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:



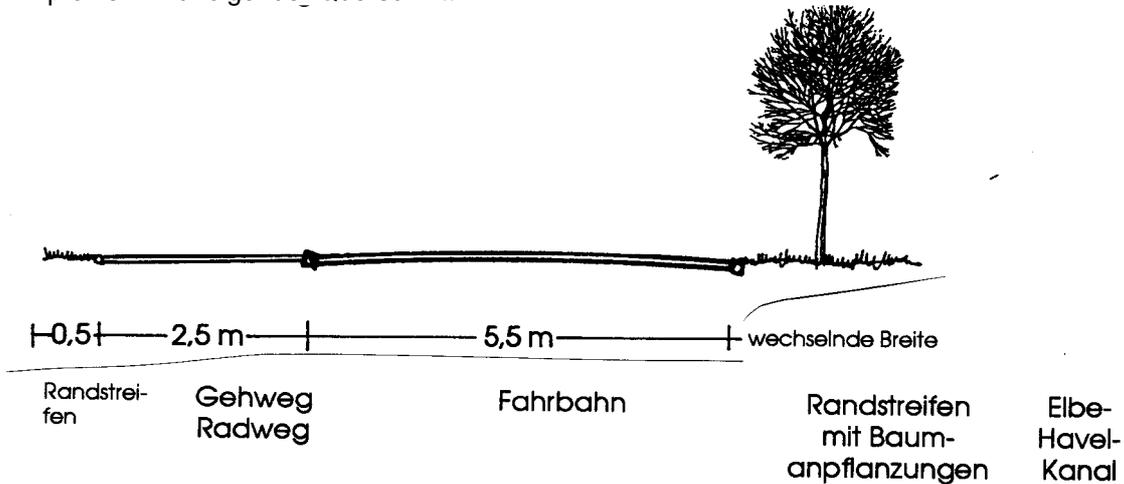
#### Marientränke, Nethestraße

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

Uferstraße östlich der Kanalstraße

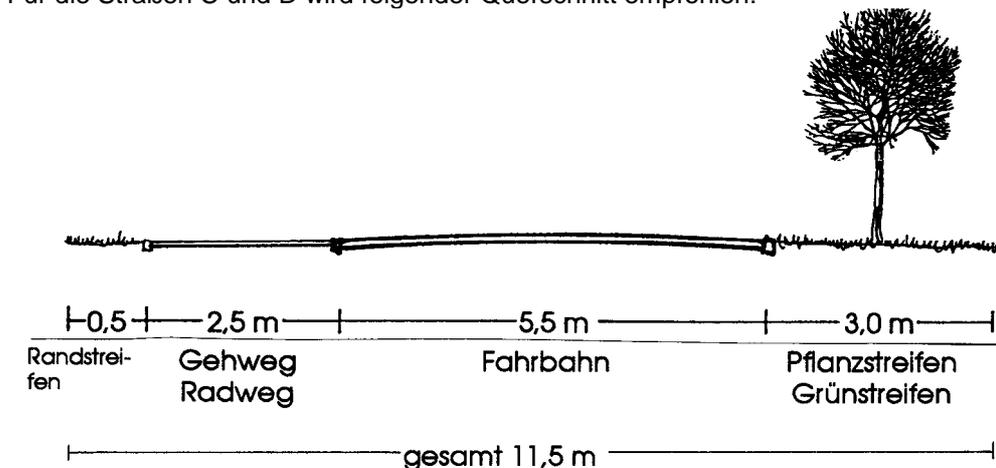
Durch den Ausbau des Elbe-Havel-Kanales wird die Breite der Uferstraße reduziert. Der Ausbau der Uferstraße soll sich an den gegebenen Möglichkeiten orientieren.

Empfohlen wird folgender Querschnitt:

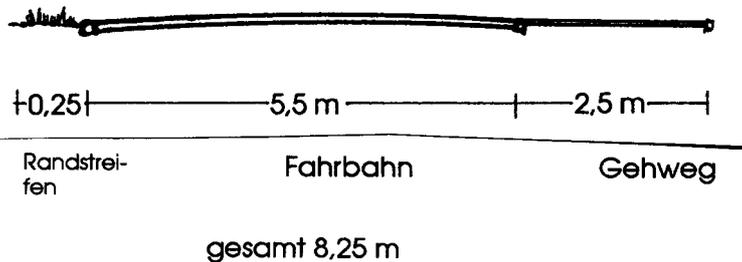


Neben der Sanierung des vorhandenen Straßennetzes ist die Erweiterung des Straßennetzes durch die Anlage neuer Erschließungsstraßen ein wichtiges Erfordernis. Wie bereits einfühend dargestellt, soll dadurch ermöglicht werden, daß die brachgefallenen Gewerbegrundstücke in kleinere Grundstücke aufgeteilt und durch Handwerksbetriebe genutzt werden können. Vorgehen 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.

### 3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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.

### **3.5. Flächen für die Wasserwirtschaft**

In das Plangebiet wurde ein Erschließungsweg am Mittellandkanal 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.

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

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.

## **4. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

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.

## **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **5.1. Erschließung**

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.

#### 5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die geplanten Verkehrsflächen wird die Verkehrserschließung des Plangebietes nachhaltig verbessert. Eine den Anforderungen entsprechende Verkehrserschließung für Gewerbegebiete kann damit gewährleistet werden.

#### 5.1.2. Ver- und Entsorgung

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 Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die neuen Erschließungsstraßen muß das Kanalnetz erweitert werden.

Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß §10 BImSchG bedürfen, sind im Plangebiet ausgeschlossen.

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.

#### 5.1.3. Belange der Löschwasserversorgung

Gemäß der für die Stadt Burg im Rahmen einer Löschwasserstudie erarbeiteten Netzbe-  
rechnung für das gesamte Stadtgebiet kann im Plangebiet eine ausreichende Löschwasser-  
versorgung aus dem Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### 5.2. Wirtschaftliche Belange

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 Ge-  
werbegebiet Marientränke revitalisiert werden.

## 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

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

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

### 6.1. Belange des Umweltschutzes

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)

#### 6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

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.

#### 6.1.2. Abfallbeseitigung

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.

#### 6.1.3. Luftreinhaltung

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.

#### 6.1.4. Lärmbekämpfung

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 betrieblichen 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.

## 6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

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.

### 6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

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.

### **7. 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 Marienränke 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 Marienränke 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.

### **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

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

**9. Flächenbilanz**

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