

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.96 für das Quartier "Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße" - Stadt Burg

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	7
4. Belange von Natur und Umwelt	8
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8

1. Ziel der Planaufstellung

Das Quartier Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße befindet sich im Westen des Stadtzentrums der Stadt Burg. Zwischen der Gartenstraße und der Mauerstraße verlief östlich des Gebietes der Stadtmauerring um die historische Altstadt.

Im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus wurde Mitte der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts ein Teil der geschlossenen Bebauung abgebrochen und durch fünfgeschossige Wohnblöcke industrieller Bauweise und eine Kaufhalle ersetzt. Diese wurden inzwischen bis auf den Wohnblock Gartenstraße 11 bis 14 abgebrochen. Die 1975 errichtete Kaufhalle wurde nach 1990 zu einem Edeka-Vollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² umgebaut und erweitert. Sie entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelvollsortimentsmarkt. Aufgrund der heterogenen Baustrukturen und der fortschreitenden Substanzschäden wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeschätzt, dass ein städtebaulicher Missstand besteht. Dieser ist auch nach dem Abbruch des Großteiles der Wohnblöcke nicht behoben, da sich die Abbruchbereiche als innerstädtische Brachflächen darstellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

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

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

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

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

Die Planungsziele wurden zwischenzeitlich geändert. Anstatt einem allgemeinen soll ein besonderes Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan dient der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet durch eine dem örtlichen Maßstab angepasste Bauhöhe und der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im Zentrumsrandbereich.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Dazu lagen der 2. Planentwurf, die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht (Stand: September 2019), Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Schallimmissionsprognose (Stand: 15. März 2019) in der Zeit vom 26. November 2019 bis zum 03. Januar 2020 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg aus. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ortsüblich mit Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 23. Jahrgang, Nr. 13 vom 18. November 2019 hingewiesen.

Durch eine Bürgerin (Anwohnerin eines angrenzenden Grundstücks an der Wilhelm-Külz-Straße und vom Bebauungsplan unmittelbar Betroffene) wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die Bürgerin führt aus, dass sie davon ausgeht, dass alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden. Von einem solchen Sachverhalt ist nach dem Rechtsstaatsgebot des Gesetzgebers grundsätzlich auszugehen.

- Zur Anfrage der Bürgerin zu den Lieferzeiten, zur Lage des Marktes und der Anlieferung ist darauf zu verweisen, dass dies nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Im Bebauungsplan sind Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden kann. Der Vorhabenträger ist innerhalb der Baugrenzen frei in der Anordnung. Im Baugenehmigungsverfahren sind jedoch die Belange des Lärmschutzes durch Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachzuweisen. Dieser Nachweis ist für eine im schalltechnischen Gutachten angeführte Gebäude- und Anlieferanordnung geführt worden, bei der die Anlieferung von Norden aus zu einem Lieferbereich im Osten des Vorhabens erfolgt. Aussagen ob hierzu der Lieferbereich oben verschlossen ist, liegen nicht so. Sie sind auch nicht maßgeblich, da am Wohnhaus der Bürgerin in der vorliegenden Anordnung der Gebäude Beurteilungspegel von 44,4 dB(A) tags und 34,2 dB(A) nachts durch den Lärm des Marktes zu erwarten sind, was deutlich unter den Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts liegt.
- Weiterhin fragt die Bürgerin, ob das Vorhaben eine Poststation / Packstation / Bäcker enthält. Dies wird nicht im Bebauungsplan geregelt und obliegt dem Bauherrn. Die Stadt Burg kann hierzu keine Aussage treffen.
- Ein weiterer Punkt der Stellungnahme betrifft die entstehenden Beeinträchtigungen für die Bürgerin. Aus der festgesetzten Nutzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel resultiert kein Erfordernis zur Untersuchung von Beeinträchtigungen durch Wärme oder Erschütterungen. Während der Bauphase sind Maschinen und Geräte nach dem Stand der Technik einzusetzen, von denen keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen dürfen. Die überbaubare Fläche des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe befindet sich nördlich und nordöstlich des Vorhabens, so dass beurteilungsrelevante Auswirkungen auf die Besonnung des Grundstücks der Bürgerin nicht zu erwarten sind.
- Die Bürgerin fragt, ob die Veränderungen durch Klimawandel in der Planung berücksichtigt wurden. Grundsätzlich sind die Folgen des Klimawandels auch im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Dies betrifft jedoch nur die Sachverhalte, die bebauungsplanrelevant sind. Die Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, sie ist nicht Gegenstand von Regelungen des Bebauungs-

planes. Einem gegebenenfalls erforderlichen höheren Rückhaltevolumen für Niederschläge kann durch Staukanäle Rechnung getragen werden. Die Festsetzung gesonderter Flächen hierfür im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Für Fragen der Erwärmung spielt die Frage von Luftleitbahnen in die Städte zur Zuführung von Frischluft eine erhebliche Rolle. Da das Plangebiet außerhalb solcher Luftleitbahnen liegt, kommt diesem Belang keine besondere Bedeutung im vorliegenden Verfahren zu.

- Die Bürgerin bittet um Angaben zu Höhen und Lüftungsanlagen im Plangebiet. Bezüglich der konkreten Höhenmaße begrenzt der Bebauungsplan die zulässige Traufhöhe im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auf 8,5 Meter und im besonderen Wohngebiet auf 12,5 Meter. Zu den Sachverhalten der Besonnung und der Lärmabstrahlung wurde vorstehend Stellung bezogen. Die Lage und die Art der Lüfter sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Lagefestsetzungen oder Regelungen sind diesbezüglich in einem Bebauungsplan unzulässig, da Festsetzungen in Bebauungsplänen sich auf das Bodenrecht und nicht auf das Bauordnungsrecht zu beziehen haben. Hierzu wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, welches die Auswirkungen der Lüftungsanlagen in die Bewertung einbezogen hat und zu dem Ergebnis einer deutlichen Unterschreitung der zulässigen Beurteilungspegel für Lärm am Gebäude der Bürgerin bei der gewählten Anordnung der baulichen Anlagen kommt.
- Die Bürgerin erwartet ein näheres Heranrücken des Marktes an ihr Grundstück. Wie aus dem schalltechnischen Gutachten erkennbar, plant der Bauherr des Einzelhandelsbetriebes eine Errichtung des Marktes im Südteil des Grundstücks und die Anordnung der Stellplätze nördlich. Dies ist jedoch keine Festsetzung des Bebauungsplanes.
- Die Bürgerin bittet um Erläuterung zur Bauweise. Die Zulässigkeit bei offener oder geschlossener Bauweise ist in § 22 Abs.2 und Abs.3 BauNVO geregelt. In der geschlossenen Bauweise ist grundsätzlich an die seitlichen Grundstücksgrenzen (von der Straße aus gesehen) anzubauen. Dies trifft auch auf das Grundstück der Bürgerin zu, das auf beiden Seiten bis an die Grundstücksgrenze bebaut ist.
- Die Bürgerin bittet um Erläuterung zum Grundschutz an Löschwasser. Den Grundschutz an Löschwasser hat jede Gemeinde nach dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz zu gewährleisten. Dies ist jedoch nicht immer im Bestand gegeben. Im vorliegenden Fall ist der Grundschutz an Löschwasser gewährleistet.
- Die Bürgerin äußert Bedenken hinsichtlich der Einhaltung von Lieferzeiten. Dies sei schon beim vorhandenen Markt nicht gewährleistet. Die zur Abstimmung gestellte Planung beinhaltet die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Lieferzeiten sind Gegenstand von verbindlichen Auflagen in der Baugenehmigung, die einzuhalten sind. Inwieweit für den bestehenden Markt solche Festlegungen der Baugenehmigung bestehen bzw. ob hier Rechtsverstöße eingetreten sind, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren ist nicht geeignet, allgemeine Beschwerden über nächtliche Ruhestörungen zu führen.
- Die Bürgerin bittet um Erhaltung des derzeitigen Bestandes. Das Grundstück der Bürgerin wurde bestandsorientiert als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich das Wohnumfeld der Bürgerin verändern. Mit der Vergrößerung des Marktes ist eine Erhöhung der Anzahl von Stellplätzen und gegebenenfalls der Lieferhäufigkeiten verbunden, die Lärm verursachen. Ob das Grundstück der Bürgerin hierdurch höheren Lärmbeeinträchtigungen als

im Bestand ausgesetzt ist, ist abhängig von der konkreten Anordnung des Gebäudes, der Stellplätze und des Lieferbereiches. In einem schalltechnischen Gutachten wurde für ein Fallbeispiel nachgewiesen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 bezüglich zulässiger Lärmimmissionen gewährleistet werden kann. Im Fallbeispiel ergibt sich aufgrund der Verschiebung der Stellplätze nach Norden für das Grundstück der Bürgerin eine Verbesserung der Situation. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung ein öffentlicher Belang von erheblichem Gewicht ist. Das Grundstück der Bürgerin befindet sich in einem dicht bebauten Gebiet. Bisher grenzte im Norden ein fünfgeschossiger Wohnblock an. Das zentrumsnahe Gebiet dient daher neben dem Wohnen auch der Versorgung der Bevölkerung. Die hierdurch vorhandene Nähe zu Versorgungseinrichtungen und zum Stadtzentrum erfordert auch die Toleranz gebietstypischer Störungen. Diese können je nach subjektiver Wahrnehmung auch als eine Beeinträchtigung privater Belange empfunden werden, die im Rahmen der grundgesetzlich verankerten Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen ist. Die Störungen bleiben bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 unterhalb der Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen.

- Die Bürgerin erwartet eine Beeinträchtigung des lokalen Klimas.
Als lokales Klima wird das örtliche Klima im Unterschied zum globalen Klima bezeichnet. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Burg auf einer zentrumsnahen Fläche. Diese sind in der Regel aufgrund vorhandener Baustrukturen und Versiegelungen Überwärmungsbereiche, die nicht zum Klimaausgleich beitragen. Wichtig für solche Überwärmungsbereiche sind Luftaustauschbahnen, auf denen kühlere Frischluft in die Überwärmungsbereiche gelangt, oder größere Offenlandbereiche mit Gehölzen wie zum Beispiel der Goethepark. Das Plangebiet selbst hat für den Luftaustausch oder als Luftleitbahn oder als größerer zusammenhängender Grünbereich keine Bedeutung. Insofern wird keine wesentliche Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut erkannt. Zusätzlichen Versiegelungen stehen die bereits im Vorgriff auf eine bauliche Nutzung erfolgten Gebäudeabbrüche entgegen, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima erwartet werden. Dies schließt nicht aus, dass sich durch veränderte Baustrukturen die Windverhältnisse auf Einzelgrundstücken verändern. Dies ist jedoch allenfalls ein privater jedoch kein stadtklimatischer Belang.
- Die Bürgerin bezweifelt, dass das Gebiet von geringer Bedeutung für das Klima im Bestand ist.
Wie vorstehend angeführt, sind dicht bebaute Siedlungsbereiche von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Die Aussagen, die die Bürgerin aus der Sendung "Planet Wissen" anführt, stützen die vorstehende Aussage, wobei die Stadt Nürnberg aufgrund der Größe des urbanen Siedlungsbereiches nicht mit der Stadt Burg vergleichbar ist.
- Die Bürgerin fragt nach der Rechtmäßigkeit der Beurteilung nach dem Ist-Zustand.
Im Rahmen der Eingriffsregelung gilt das sogenannte Verschlechterungsverbot, das heißt, dass der Bestand im Verhältnis zur Planung zu bewerten ist und Verschlechterungen des Bestandes zu kompensieren sind. Verbesserungen des Stadtklimas durch eine Verbreiterung von Luftaustauschbahnen oder eine Vergrößerung von Grünbereichen in der Stadt sollten an den geeigneten Stellen vorgenommen werden, an denen hierfür die größtmöglichen Effekte erzielt werden. Hierzu hat die Stadt Burg im Rahmen der Landesgartenschau bereits erhebliche Fortschritte erzielt. Es sind in einer Stadt jedoch alle Funktionen zu berücksichtigen, die für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erforderlich sind. Hierzu gehört auch die Entwicklung des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten.
- Für die Bürgerin weist ihr Grundstück eine Erholungsfunktion auf.

Im Rahmen der Untersuchungen des Umweltberichtes sind allgemeine Auswirkungen auf Erholungsfunktionen zu beurteilen. Dabei geht es vorrangig um der Öffentlichkeit zugängliche Erholungsbereiche. Hierfür hat das Plangebiet keine Bedeutung. Die Erholung im Wohnbereich gehört zu den Belangen des Wohnens.

- Die Bürgerin fragt nach den Auswirkungen von "Starkregen".
Eine geordnete Entwässerung der Flächen ist nachzuweisen. Dies ist Gegenstand der Bauplanung und berührt die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht (vergleiche hierzu Punkt 4.).
- Die Bürgerin fragt nach der Kontrolle der Einhaltung der Schalleistungspegel.
Die Überwachung der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen des Immissionsschutzes obliegt im vorliegenden Fall der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land. Die Auflagen zum Immissionsschutz, insbesondere zu Lieferzeiten, zur Verwendung von Lüftern mit den im schalltechnischen Gutachten ermittelten Schalleistungspegeln obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Die weiteren Fragen der Kontrolle der Einhaltung liegen nicht in der Zuständigkeit der Stadt Burg. Sie sind daher an den Landkreis Jerichower Land zu richten.
Maßgebliche Immissionsorte legt die TA Lärm fest. Als Immissionsort gelten Wohnnutzungen in den benachbarten Gebieten. Der anzunehmende Immissionsort befindet sich 1 Meter vor dem der Lärmquelle nächstgelegenen Fenster der Wohnung.
- Die Bürgerin möchte wissen, wie Beeinträchtigungen ihres Grundstücks vermieden werden.
Aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose vom 25.03.2019 ist ablesbar, dass bei Anordnung der baulichen Anlagen, wie sie im Gutachten verankert ist, erhebliche Beeinträchtigungen des Grundstücks der Bürgerin durch Lärm vollständig vermieden werden können, da die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für Lärmimmissionen durch das Vorhaben deutlich unterschritten werden.
- Die Bürgerin fragt nach den Verantwortlichkeiten zur Bauüberwachung.
Die Bauvorhaben werden nicht durch die Stadt Burg errichtet. Die Stadt Burg ist ebenso nicht Baugenehmigungs- oder Überwachungsbehörde, sondern der Landkreis Jerichower Land. Der Stadt Burg sind daher die Bauleiter nicht bekannt. Der Sachverhalt betrifft nicht die Aufstellung des Bebauungsplanes. Weiterhin ist festzustellen, dass es sich um Handlungsempfehlungen handelt. Diese erreichen keine Verbindlichkeit. Zu beachten sind die gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen.
- Die Bürgerin bittet alle technischen Möglichkeiten zum Ausschluss von Beeinträchtigungen zu nutzen.
Die Beurteilung obliegt der unteren Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren. Diese prüft die Einhaltung der gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen. Bei Einhaltung der Regelungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Bauvorhaben im Plangebiet werden durch private Bauherren errichtet, denen steht es offen, im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen ihr Vorhaben umzusetzen. Hierdurch können subjektiv empfundene Störungen entstehen, die objektiv nicht den Grad erheblicher Beeinträchtigungen erreichen. Die gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Grenzwerte sind so festgelegt, dass bei objektiver Betrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen dürfen. Darüber hinausgehenden Forderungen fehlt es an einer entsprechenden Rechtsgrundlage.
- Die Bürgerin vergleicht die vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom 24.07.2015 und 26.03.2019.

Das schalltechnische Gutachten vom 24.07.2015 ist auf das aktuell geplante Vorhaben nicht anzuwenden. Es setzt eine völlig andere Anordnung des Marktes voraus. Insofern ist der durch die Bürgerin angestrebte Vergleich der Gutachten nicht aussagekräftig. Maßgeblich ist das Gutachten des Schallschutzbüros Diete vom 25.03.2019.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist die DIN18005 Beiblatt 1 die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Diese legt im Unterschied zu den Richtwerten der TA Lärm Orientierungswerte fest, die bei der städtebaulichen Planung eingehalten werden sollen. Diese betragen bei besonderen Wohngebieten 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Diese Werte werden gemäß der Schallimmissionsprognose für die konkrete Anordnung der Gebäude des Gutachtens am Grundstück der Bürgerin mit 44,4 dB(A) tags und 34,2 dB(A) nachts deutlich unterschritten. Diese Werte liegen auch deutlich unter den Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Aufgrund der bestehenden Situation ist der Standort als Gemengelage zwischen großflächigem Einzelhandel und Wohnen zu bewerten. Die bestehende Einzelhandelseinrichtung erreicht den Störgrad eines Gewerbebetriebes. Für besondere Wohngebiete gibt die TA Lärm keine konkrete Begrenzung vor, weshalb auf die DIN18005 Beiblatt 1 zu verweisen ist.

Nach fachlicher Einschätzung der unteren Immissionschutzbehörde erfüllt die vorgelegte Schallimmissionsprognose die Anforderungen hinsichtlich des Genauigkeitsgrades. Die Werte sind unabhängig von der Windrichtung und weiteren Faktoren wie "Dunkelheit" zu ermitteln. Die Orientierungswerte berücksichtigen bereits die zum Beispiel auf unterschiedliche Windrichtungen zurück zu führenden Schwankungen.

3. Beteiligung der Behörden

Die im Rahmen dieses Planverfahrens gemäß § 4 Abs.2 BauGB zu beteiligenden der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben der Stadt Burg vom 25.November 2019 angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.Januar 2020 aufgefordert worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden abwägungsrelevanten Anregungen vom Landkreis Jerichower Land vorgebracht.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde erachtet die Festsetzungen zu Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung für den bestehenden Wohnblock als nicht hinreichend bestimmt. Diese Einschätzung wird durch die Stadt nicht geteilt. Die Ausnahmen sind nach Art: Überschreitung der Traufhöhe und der Geschossigkeit konkret textlich festgelegt. Durch die Beschränkung, dass die Ausnahmen nur bei Änderungen und Nutzungsänderungen gelten, ist auch der Umfang eindeutig auf die Bestandsgebäude beschränkt. Erweiterungen fallen nicht unter die Ausnahme. Insofern ist eine Erhöhung der Geschossigkeit oder der Traufhöhe über den Bestand hinaus durch die Ausnahme nicht gedeckt.

Die untere Immissionschutzbehörde regt an, die Annahmen des schalltechnischen Gutachtens im Bebauungsplan festzusetzen.

Das schalltechnische Gutachten dient im Rahmen der Bebauungsplanung ausschließlich zum Nachweis, dass das Vorhaben im Plangebiet unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes umsetzbar ist. Die hier getroffenen Annahmen stellen auf ein konkretes Vorhaben ab, dessen Lage der Anlieferung, der Stellplätze etc. nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Die Annahmen haben darüber hinaus keinen bodenrechtlichen Bezug. Ihre Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich und nicht zulässig. Grundsätzlich müssen Festsetzungen in Bebauungsplänen städtebaulich erforderlich sein. Für Sachverhalte, die auf gesetzlicher Grundlage im bauordnungsrechtlichen Verfahren einzuhalten sind, fehlt dieses städtebauliche Erfordernis. Eine immissionschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens erfolgt erst im

Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan bedarf keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

Die weiteren Stellungnahme wiesen keine Abwägungsrelevanz auf.

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan trifft für das besondere Wohngebiet keine Festsetzungen, die mit einem höheren Eingriff in den Naturhaushalt verbunden sind als die derzeit nach § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten. Die durch die Erweiterung des Sondergebietes Einkauf möglichen Eingriffe werden durch Teilentsiegelungen und Baumanpflanzungen kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind gemäß den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose nicht zu erwarten. Mit der Planung ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Biotopschutz, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter verbunden. Im Vergleich mit dem nach § 34 BauGB zulässigen Eingriff sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes somit keine höheren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Standort des bestehenden Einkaufsmarktes ist seit den 70er Jahren tradiert. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Erweiterung des Marktes nicht zulässig. Der Markt würde zunächst bestandsorientiert weiter betrieben. Mittelfristig wäre er in der bestehenden Größe nicht wettbewerbsfähig und würde voraussichtlich geschlossen. Hiermit wäre ein Nahversorgungsdefizit im westlichen Bereich des Stadtkerns verbunden. Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft würden keine erheblichen Unterschiede zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, da eine Bebauung auch nach § 34 BauGB zulässig ist.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Das Plangebiet ist Bestandteil des bebauten stadtkernnahen Siedlungsgebietes der Stadt Burg. Die Teilfläche des bestehenden Marktstandortes ist vollflächig versiegelt. Die Geschosswohnungsbauten wurden bis auf das Gebäude Gartenstraße 11 bis 14 abgebrochen. Die Abbruchflächen sind teilweise vegetationsfrei und werden als ungeordnete Pkw-Stellplätze genutzt. Teilweise wurde Rasenaussaat ausgebracht.

Aufgrund der heterogenen Baustrukturen und der fortschreitenden Substanzschäden wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeschätzt, dass ein städtebaulicher Missstand besteht. Dieser ist auch nach dem Abbruch des Großteiles der Wohnblöcke nicht behoben, da sich die Abbruchbereiche als innerstädtische Brachflächen darstellen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet und der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung im Zentrumsrandbereich. Die Belange von Natur- und Landschaft werden durch die innerörtliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Den vorstehenden Belangen stehen geringe Beeinträchtigungen privater Belange gegenüber. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke. Der Markt ist im Bestand vorhanden und soll vergrößert werden.

Hierdurch erhöhen sich an wenigen Nachbargrundstücken östlich des Plangebietes voraussichtlich die Störungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Sie bleiben jedoch unterhalb der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 für die besonderen Wohngebiete. An anderen Nachbargrundstücken wird sich die Situation verbessern.

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.96 für das Quartier
"Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße" - Stadt Burg

Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Belange der Versorgung und der städtebaulichen Ordnung die geringe Beeinträchtigung der privaten Belange angrenzender einzelner Nachbargrundstücke bei Durchführung der Planung.

Stadt Burg, August 2020