

Begründung

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet

"Scharff - Baumarkt Burg, An der B 246 a"

1. Erfordernis der Planung

Die Firma J.G. Scharff - Baustoffe GmbH & Co KG beabsichtigt, auf den Grundstücken Gemarkung Burg, Flur 24, Flurstücke 1463/75, 1029/75, 1030/75, 1140/75 folgendes Vorhaben auszuführen :

BAUSTOFFGROSSHANDEL UND BAUMARKT

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben ist aus den nachfolgenden Gründen nach den §§ 34 und 35 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig :

- Der § 34 BauGB kann nicht zur Anwendung gebracht werden, da sich kein unmittelbarer Zusammenhang der Bebauung zwischen Ameisensiedlung und dem Komplex "Neue Kaserne" aufdrängt (keine Baulücke im Sinne des § 34).
- Der § 35 BauGB kann nicht zur Anwendung gebracht werden, da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein privilligiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt.

2. Ziele und Zweck der Planung

Mit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Durchführung des Vorhabens ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse dringlich :

Bessere Versorgung der Bevölkerung und der ansässigen Handwerker und Gewerbetreibenden mit Baustoffen jeder Art.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB kann nicht abgewartet werden, da der Planungszeitraum zu langwierig wäre. Die bestehenden intensiven Geschäftsbedingungen können nur erhalten und ausgebaut werden, wenn schnellstens eine Präsenz vor Ort gegeben ist.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Burg dieses Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wird dieses Gebiet als SO-Baumarkt- und Baustoffhandel geändert.

3. Inhalt der Planung

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung keine Festsetzungen erforderlich.

Folgende Anlagen und Einrichtungen sind im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zulässig :

Auf Grund der Auslastung der max. zulässigen Grundflächenzahl des Plangebietes durch die Errichtung des Baustoffhandels und des Baumarktes sind keine weiteren Anlagen und Einrichtungen möglich.

4. Umweltverträglichkeit

Die Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt (§§ 2 ff. des Gesetzes für die Umweltverträglichkeitsprüfung) :

Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Es wurde am 05.04.1993 ein Lärmschutzgutachten sowie eine Prognose der zu erwartenden Schadstoffbelastung erarbeitet. Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan muß in verkehrlicher und in ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch	:	MAWAG Burg
Die Stromversorgung ist durch	:	EVM Burg
Die Gasversorgung ist durch sichergestellt.	:	Stadtwerke Burg, Gasversorgung

Eine überschlägliche Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten :

- Straßen	DM	1.100.000,--
- Kanalisation	DM	92.200,--
- Wasserversorgung	DM	18.000,--
- Stromversorgung	DM	10.000,--
- Straßenbeleuchtung	DM	34.000,--
- Begrünung	DM	110.000,--

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger

J.G. Scharff Baustoffe GmbH & Co KG

6. Verwirklichung

Der o.g. Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu verwirklichen.

Vorhaben- und Erschließungsplan "Scharff - Baumarkt Burg, An der B 246 a"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt

FASSUNG VOM 23.04.1993

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

SO - Gebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig für:
Baumarkt und Baustoffhandel

1.2 Als Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt:

SO - Gebiet Baumarkt und Baustoffhandel

GRZ (Grundflächenzahl)	:	0,8
GFZ (Geschoßflächenzahl)	:	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	:	II
Höhe der baulichen Anlage	:	8 m

Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO) mit Hauslängen bis 78 m.

2. GEBÄUDEABSTAND UND GEBÄUDEGESTALTUNG

2.1 Der Abstand von Gebäuden untereinander ist entsprechend der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt zu gestalten.

2.2 Bei der Gebäudegestaltung ist darauf zu achten, daß Materialien, wie z.B. Kunststoffolien, bituminöse Dachbahnen, usw., die sichtbar bleiben, ebenso wie reflektierende Materialien, als Dacheindeckung und als Fassadenverkleidung nicht verwendet werden dürfen. Geschlossene Fassadenflächen ab einer Länge von 30 m sind durch architektonische Stilmittel, wie massive Rankgerüste bis über Dach, Aufwertung der Notausgänge, Natur- bzw. Werksteinlisenen, o.ä. zu unterbrechen.

2.3 Flach- und Pultdächer als Hauptdachflächen sind zulässig.

Zusammenhängende, nicht untergliederte Hauptdachflächen als Flachdächer ab 300 qm sind extensiv zu begrünen. Flachdächer von vorgelagerten eingeschossigen Eingangs- und Anlieferungszone sind von dieser Regelung ausgenommen.

- 2.4 Dachaufbauten für die Haustechnik sind zu bündeln und als gesonderter zusammenhängender Baukörper zu gestalten.
- 2.5 Lichtkuppeln / Veranden in Stahl / Glas-Konstruktion sind zulässig.
- 2.6 Anlieferungs- / Wareneingangszonen / Wirtschaftshöfe / etc. sind durch standortgerechte Hecken und Büsche abzuschirmen.
- 2.7 Die zu gestaltenden Baukörper sollen in den Farben der Firma (rot / weiß) gehalten werden.
- 2.8 Evtl. angegebene Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkanten (OK) der Fahrbahnbeläge der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 Zu- und Abfahrten sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu errichten.
- 3.2 An- und Abböschungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen, entsprechend der geplanten Straßenführung vorzunehmen (§ 9 (1), Pkt. 26. BauGB).
- 3.3 Entsprechend den behördlichen Auflagen sind Angriffs- / Freihalteflächen und Fluchtwege für die Rettungsdienste einzurichten und zu unterhalten.

4. PARKPLÄTZE

- 4.1 Kfz - Abstellplätze dürfen nur Beläge erhalten, die mit den zuständigen Behörden, insbesondere mit der Gewässeraufsicht vorher abgestimmt wurden.
Es ist vorgesehen, den Belag aus Aqualit-Filtersteinen auszuführen.
- 4.2 Kfz - Stellplätze sind in ausreichender Zahl, entsprechend der Landesbauordnung zu schaffen. Als Stellplatz- Mindestfläche werden 2,3m x 5,0m = 11.5qm festgelegt.
- 4.3 Für die Begrünung der Parkplätze sind zu den im Bauantrag ausgewiesenen Stellplätzen mindestens 15% der Anzahl an Stellplätzen / Stellplatzflächen zusätzlich für Bäume / Pflanzbeete hinzuzurechnen.

5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN (§ 9 (1), Pkt. 24. BauGB)

- 5.1 Es gelten die Richtlinien des BImSchG, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und BauGB.

6. WERBEANLAGEN

6.1 Für Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

7. FREILEITUNGEN / ANTENNEN

7.1 Dauerhaft installierte Niederspannungsleitungen (im Sinne d. Stromversorgungsbetriebe) sind als Freileitungen unzulässig.

7.2 Für Antennen und Empfangsanlagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

8. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

8.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

8.2 Der Passus unter 9.1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Die Betriebe im Planbereich sind verpflichtet, alle notwendigen Vorplanungen und Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern in eigener Regie und auf eigene Kosten durchzuführen und verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Anbindung an vorhandene und evtl. geplante Leitungen / Systeme.

10. EINFRIEDUNG

10.1 Im hinteren Bereich ist ein 2,50 m hoher Maschendrahtzaun vorgesehen. Die Einfriedung zur B 246 a soll 2,0 m hoch als Gitterzaun ausgebildet werden. Die Zäune sind zur Einfriedung je 10 m Länge mit je einem standortgerechten Rank- oder Schlinggewächs zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

11. PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1, Satz 25 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt der als gesonderter Bestandteil des Satzung zu beschließende Grünordnungsplan (GOP) in der Fassung vom September 1992.

Im Besonderen sind den Vorschlägen des GOP hinsichtlich der Pflanzenauswahl zu folgen.

- 11.1 Für die im Plan gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind mind. Hochstämme, 3 x v (verpflanzt), mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm, aus extra weitem Stand, zu verwenden und auf Dauer zu unterhalten.
- 11.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind, entsprechend den Gegebenheiten des Flächenzuschnitts und den städtebaulichen und freiraumgestalterischen Ansprüchen, dicht mit standortgerechten Arten zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 11.3 Die im Plan als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit 1 gekennzeichneten Bereich sind mit einheimischen, standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
Hierbei sind je qm mindestens 1 Strauch, 2 x v und je 25 qm mind. 1 Strauch 3 x v mit Ballen oder 1 Hochstamm, 2 x v mit Ballen zu verwenden.

12. GRÜNFLÄCHEN

- 12.1 Die Bepflanzung der gekennzeichneten Flächen ist auf Dauer zu erhalten.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1 Wenn nicht besonders darauf hingewiesen wird, gelten die textlichen Festsetzungen jeweils für alle ausgewiesenen Baugebiete in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan. Werden Einzel-Textfestsetzungen durch BauGB oder Landesbauordnung aufgehoben, gelten die übrigen Textfestsetzungen weiterhin.

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "SCHARFF - BAUMARKT", Stadt Burg, Land Sachsen-Anhalt

Fassung vom 23.04.1993

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Planungsgebietes

1.1. Strukturräumliche Lage :

Die Stadt Burg ist ein Mittelzentrum, sie ist 25 km von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt.

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 246 a am südöstlichen Ortsrand der Stadt Burg (Richtung Möckern).

Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt 17.892 qm und hat folgende Abgrenzungen :

nördlich : Wohnungsbau (Eigenheimsiedlung)

östlich : Ödland und Ackerfläche

südlich : Weg, Gartenfläche

westlich : stillgelegte Ackerfläche, Gehöft, davor B 246 a

(siehe hierzu auch Katasterauszug)

Die bebaute Geschößfläche beträgt 4.416 qm, das entspricht einer Geschößflächenzahl von 0,4

2. Zweck und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde dem Investor das unter Punkt 1.1. beschriebene Gebiet zwecks Ansiedlung eines Baustoffhandels und Baumarktes empfohlen.

Da die Besitzverhältnisse geklärt waren, konnte der Investor diese Flächen auch käuflich erwerben.

Im Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Burg ist dieses Gebiet auch als GE-Gebiet ausgewiesen. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan in diesem Gebiet entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu ändern.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde vom Landratsamt sowie von der Stadtverwaltung Burg als notwendig erachtet, so kann abgesichert werden, daß das Baurecht im beschleunigten Verfahren erreicht wird.

3. Planinhalt

3.1. Bauland

Das Baugebiet wurde wie folgt ausgewiesen :

Art der baulichen Nutzung	:	SO-Gebiet Baumarkt und Baustoffhandel
Grundflächenzahl	:	GRZ 0,8
Geschoßflächenzahl	:	GFZ 0,4
Anzahl der Vollgeschosse	:	- Büroteil II - geschossig - Baustoffhandel I - geschossig - Baumarkt I - geschossig
max. Traufhöhe	:	8,00 m
Bauweise	:	abweichende Bauweise mit max. Gebäudelänge von 78 m

Im V+E-Plan sind die Gebäude in ihren Abmessungen festgelegt (siehe auch Grundrißzeichnungen).

Die Anzahl der Stellplätze wurde entsprechend § 49 der Landesbauordnung (Neue Bundesländer) festgelegt. Es sind 105 Stellplätze ausgewiesen.

Die Größe des Plangebietes sowie die geplanten Gebäude vom Baustoffhandel und Baustoffcenter sagen aus, daß keine weitere Bebauung möglich ist.

3.2. Verkehr

Die Anbindung erfolgt direkt von der B 246 a im Bereich der noch bestehenden Scheune. Ein zweiter Anbindepunkt wird vom Straßenbauamt Magdeburg nicht genehmigt.

Im Plangebiet ist ein fließender Verkehr durch die angedachte Straßenführung abgesichert (siehe Lageplan)

3.3. Grünflächen

Aufgabe der vorliegenden Planung ist die Erarbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan für das SO-Gebiet "Baumarkt und Baustoffhandel, Zerbster Chaussee" in der Stadt Burg.

Inhalt dieses Beitrages ist die Ermittlung der vorhandenen Qualitäten von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Beschreibung potentieller Auswirkungen der Bebauung auf diese Qualitäten, die Entwicklung planerischer Vorstellungen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz dieser Eingriffe, sowie die Erarbeitung der freiraumplanerischen Komponenten zur ortsbaulichen Gestaltung.

Das Gebiet ist aus landespflegerischer Sicht günstig gelegen. Das Gebiet schließt sich organisch an den bestehenden Ortskern an und ist durch die bestehende Straße zum Autobahnanschluß Madel optimal erschlossen, sodaß ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch durch weitere Erschließungsmaßnahmen entfällt.

3.3.1. Kartierung und Bewertung des Bestandes im Plangebiet

Das Plangebiet liegt größtenteils auf einem **Ackergelände**. Der Boden zeigt starke Schäden durch Verdichtung. Die wenigen Ackerwildkräuter deuten auf eine übermäßige Güngung hin. Der Anteil an Ackerrandstreifen ist unbedeutend. Lediglich im Bereich der zukünftigen Zufahrt sind an der Scheune dievastierte Sukzessionsflächen auf landwirtschaftlichen Lagerflächen anzutreffen, die in kleinräumigen Mosaik diverse Hochstauden, Brennesselbestände und Holunderbüsche aufweisen. Durch die abgelagerten Altgeräte und Bauschutt etc. ist allerdings kein besonderer landespflegerischer Wert auszusprechen.

3.3.2. Beschreibung der Eingriffe sowie der Maßnahmen für Minderung, Ausgleich und Ersatz

Das Bauvorhaben ist im einzelnen ausreichend in den textlichen Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Anteile der einzelnen Flächen und den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen :

Flächenart	qm	%
Gesamtfläche	17.892,00	100
Gebäude und versiegelte Erschließungsflächen	10.914,00	61
Pflanzflächen	3.400,00	19
Teilversiegelte Wege- und Lageflächen (z.Bsp. Schotterrasen)	3.578,00	20

Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen :

Durch die Planung werden keine schutzwürdigen Flächen betroffen. Zudem kann vorausgesetzt werden, daß das Vorhaben im Sinne des Allgemeinwohls zweckmäßig ist und eine Übereinstimmung seitens der Entscheidungsträger existiert. Somit ist das Vorhaben **nicht als unzulässig** im Sinne des § 12 NatSchGLSA anzusehen !

Aus landespflegerischer Sicht müssen aus diesen Gründen keine Maßnahmen zur direkten Eingriffsvermeidung benannt werden.

+ Zur **Minderung** der Veränderungen des Landschaftsbildes und zur Einbindung in den Ortsrand wird durch den Grünordnungsplan die Pflanzung von **42 Bäumen** vorgeschlagen. Zur Minderung der Versickerungsdefizite wird vorgeschlagen **20 %** der Wege- und Lagerflächen ohne versiegelnde Deckschichten zu befestigen (Schotterrasen etc.).

- + Als **Ausgleich** der unvermeidbaren Eingriffe werden 3.400 qm an Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.
- + **Ersatzmaßnahmen** werden nicht festgesetzt

3.4. Ver- und Entsorgung

In Abstimmung mit allen Trägern öffentlicher Belange wird das Bauvorhaben an das bestehende Leitungsnetz der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

4. Auswirkung der Planung

Das Plangebiet ist zur Zeit eine stillgelegte Ackerfläche, die bebaut werden soll. Auswirkungen auf die Handelsstruktur werden durch die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Magdeburg überprüft. Negative Auswirkungen auf bestehende Bebauung wird nicht erwartet.

5. Eigentumsfragen

Die Eigentumsfragen sind geklärt. Die Flächen des Plangebietes wurden vom Investor käuflich erworben. Auf die Stadt Burg werden keine Kosten zukommen. Der Investor übernimmt von Planung bis Ausführung alle anfallenden Kosten (siehe auch Investitions- und Finanzierungskonzept).

6. Nachrichtliche Übernahme

Im Bereich der Bundesstraße B 246 a muß lt. Aussage des Straßenbauamtes Magdeburg eine Freihaltefläche von 20,00 m eingehalten werden.