

Bauleitplanung der Stadt Burg

1. geänderte Satzung Nr. 1/02/94 über den fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 02/94 für das Gebiet „An der Erich-Mühsam-Straße“

Begründung zum Änderungsverfahren

Diese Begründung besteht aus 5 Seiten, einschließlich des Deckblattes.

Fassung: Satzungsbeschluß zur 1. Änderung
Stand: 10.11.1997

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Bauplanungsamt ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Telefon: (03921) 921 504 / Telefax: (03921) 921 209

Inhaltsübersicht		Seite
1	Verfahrensstand	3
2	Ausgangssituation	3
3	Auswirkungen der Planänderung	3
3.1	Auswirkungen der Planänderung im öffentlichen Bereich	
3.2	Auswirkungen der Planänderung im privaten Bereich	
4	Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	4
5	Gültigkeit des vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 02/94 für das Gebiet „An der Erich-Mühsam-Straße“	

1 Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 02/94 für das Wohngebiet „An der Erich-Mühsam-Straße“ wurde mit Schreiben des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 07.12.1995 genehmigt, die Bekanntmachung der Genehmigung wurde durchgeführt und die Satzung trat am 12.04.1996 in Kraft.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher können für dieses Planänderungsverfahren die verfahrenserleichternden Vorschriften des § 13 Abs. 1 BauGB zu Anwendung kommen.

Die von der Änderung betroffenen privaten Grundstückseigentümer und die betroffenen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens innerhalb angemessener Frist zur Stellungnahme zu den geänderten Planinhalten aufgefordert.

2 Ausgangssituation

Die nördlich zwischen Wendeanlage und Grabower Landstraße liegende Grundstücke werden durch ein sich durch die Eigentümer gegenseitig zu erteilendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Zusätzlich wurde zugunsten der Allgemeinheit ein Wegerecht erteilt.

Zur Zeit sieht die Planung vor, an der westlich anschließenden Grundstücksgrenze einen Grünstreifen mit 2 m Breite mit Baumstandorten anzulegen, daneben die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte anzulegen und dann die Grundstücke mit dem Vorgarten und der sich daran anschließenden Bebauung anzuschließen.

Im Zuge der Planumsetzung zeigte sich, daß der Bereich nördlich der Wendeanlage in der Gustav-Stresemann-Straße (Planstraße im Wohngebiet) im Bereich der Lage der Erschließungsflächen (Flächen der dingliche Rechte) verbessert werden könnte.

Es soll nunmehr an der westlich angrenzenden Grundstücksgrenze ein 0,5 m breiter Sicherheitsstreifen, daran anschließend die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und daran der Grünstreifen mit den Bäumen angeordnet werden.

3 Auswirkungen der Planänderung

Es ist davon auszugehen, daß der fortgeltende Bebauungsplan außerhalb des räumlichen Bereichs der Änderungssatzung erhalten bleibt und im Grundsatz nicht berührt wird. Lediglich eine Festsetzungsdefinition wird verbindlich für den übrigen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich geregelt und zwar die Definition der Traufhöhe. Zu diesem Zweck wurde die Festsetzung Nr. 1.2 Maß der baulichen Nutzung aus der alten Plansatzung entnommen und durch eine neue Festsetzung ersetzt. Die neue Festsetzung ist auf der Planunterlage enthalten.

3.1 Auswirkungen der Planänderung im öffentlichen Bereich

städtebauliche Auswirkungen

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Bild nicht wesentlich berührt, eine Verbesserung wird durch den Zuschlag und die Integration des Grünstreifens auf der Seite der Baugrundstücke in den Vorgartenbereich erreicht.

öffentliche Bücher

Durch die geplante Änderung ergeben sich Auswirkungen im Bereich des Baulastenkatasters, welches an die neuen Situationen angepaßt werden müssen.

Ver- und Entsorgung

Auswirkungen im Bereich der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten, daß erarbeitete technische Projekt läßt eine Verschiebung der Leitungsrechte zu, da ein ausreichend breiter Korridor an Leitungsrechten festgelegt wurde.

3.2 Auswirkungen der Planänderung im privaten Bereich

Grundstückseigentümer

Durch die Änderung sind die Eigentümer folgender Grundstücke betroffen:

Flurstück	Eigentümer (alt)	Eigentümer (neu), aber noch nicht buchmäßiger Eigentümer
1270/42	Stadt Burg In der Alten Kaserne 2 39288 Burg	Stadt Burg In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg
1392/42	Jürgen Przewdzieng Erich-Mühsam-Straße 2, 39288 Burg	Lutz Gräffner, Bahnhofstraße 30b, 39288 Burg
1394/42	Günther Albrecht Erich-Mühsam-Straße 3, 39288 Burg	
603/42	Wolfgang Sattelkow Erich-Mühsam-Straße 4, 39288 Burg	Raik Hinze, Südring 25d, 39288 Burg Reimer Bandehmer, August-Bebel-Straße 73, 3928 Burg
602/42	Horst Meyer Erich-Mühsam-Straße 5, 39288 Burg	Michael Koch, Wilhelm-Kuhr-Straße 5c, 39288 Burg
1255/42	Gerhard Wagener Erich-Mühsam-Straße 6a, 39288 Burg	Bernd Kliemann, Erich-Mühsam-Straße 6a, 39288 Burg

Bebauung des Grundstückes:

Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird durch die geplante Änderung nicht berührt. Die durch den Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die geplante Änderung nicht betroffen.

4 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

In der Durchführung des Beteiligungsverfahrens zur Änderung sind folgende Ergebnisse zusammenzufassen:

1. Ergebnisse der Beteiligung der durch die Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der durch die Planänderung Berührten ist nur der Landkreis Jerichower Land, Dezernat IV, In der Alten Kaserne 4, 39288 Burg zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Hinweise des Landkreises betrafen die Abgrenzungen von Verkehrsflächen und sind zurückgewiesen worden.

2. Ergebnisse der Beteiligung der Eigentümer der durch die Planänderung berührten Grundstücke

Die Eigentümer von Grundstücken haben sich zu der geänderten Planung ebenfalls geäußert.

Die Äußerungen betrafen die Festlegungen von Baugrenzen, die Anordnung von Einzelbäumen auf den Grundstücken und andere Fragen.

Im Rahmen der Entscheidung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken ist die hintere Baugrenze um 3 m verschoben worden, sodaß nunmehr eine Bautiefe von 33 m zur Verfügung steht.

Auswirkungen dieser Verschiebung der Baugrenze auf die betroffenen Grundstücke selbst können nicht erwartet werden. Nachbarschaftliche Belange werden nach Ansicht der Stadt Burg nicht betroffen.

Im Einzelnen sind die Entscheidungen über die Anregungen und Bedenken in der Beschlusvorlage 97/132 festgehalten.

5 Gültigkeit des vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 02/94 für das Gebiet „An der Erich-Mühsam-Straße“

Der vorhergegangene Bebauungsplan Nr. 02/94 für das Gebiet „An der Erich-Mühsam-Straße“ soll in den räumlichen Bereichen der 1. Änderungssatzung mit dem Inkrafttreten der Änderungssatzung durch die geänderte Satzung ersetzt werden.

