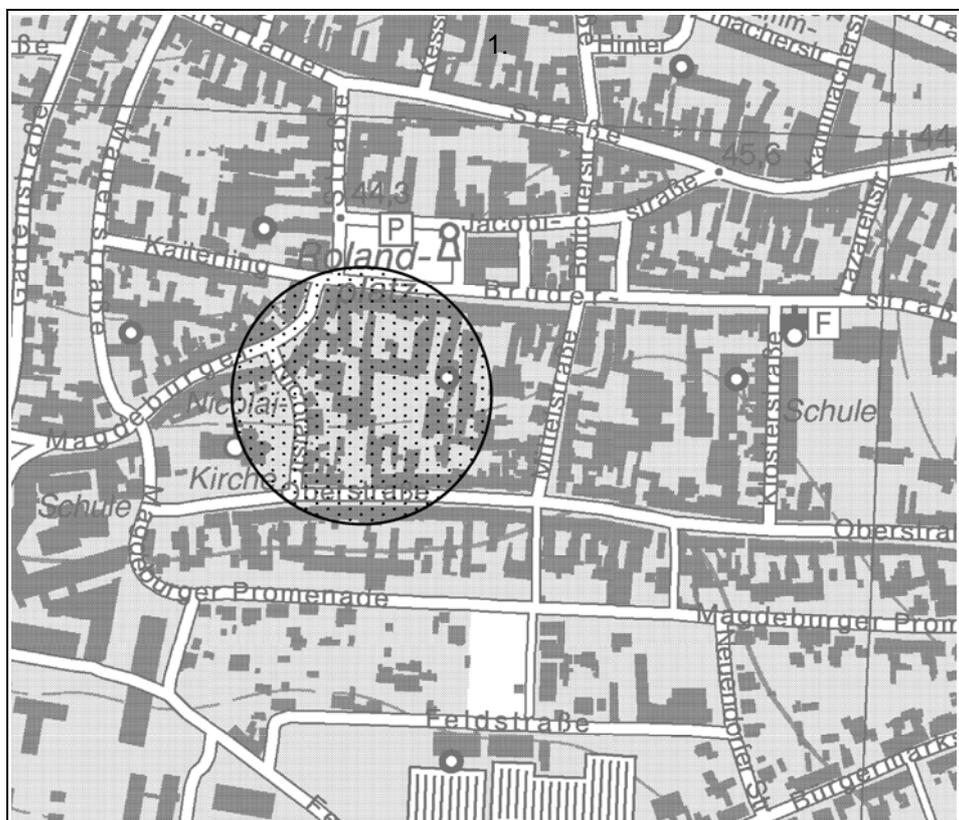




Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 83 für das Quartier "Südlich des Rolandplatzes"

Urschrift



[TK10 10/2013] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / G01-5010848-2014

Lage in der Stadt Burg

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Planungsziele und Planverfahren	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne	5
3.2. Ziele der Raumordnung	7
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Landschaftsplan der Stadt Burg	9
3.5. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
3.6. Gründungsbedingungen, Topografie, Altlasten	9
3.7. Denkmalschutz	10
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Ausschluss von Betrieben des Einzelhandels	12
4.3. Maß der baulichen Nutzung	12
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
4.5. Öffentliche Verkehrsflächen	14
4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind,	14
4.7. Flächen für Stellplätze	15
4.8. Nachrichtliche Übernahme von Regelungen des Denkmalschutzes	15
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	15
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange	16
6.1. Erschließung	19
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.3. Private Belange	22
7. Flächenbilanz	23

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Planungsziele und Planverfahren

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

An den Rolandplatz unmittelbar im Zentrum der Stadt Burg schließt sich südlich das im Norden durch die Brüderstraße, im Westen durch die Magdeburger Straße und die Nicolaistraße, im Süden durch die Oberstraße und im Osten durch die Mittelstraße begrenzte Quartier "Südlich des Rolandplatzes" an. Das Quartier umfasst mehrere denkmalgeschützte Gebäude, die teilweise erhebliche Substanzschäden aufwiesen und inzwischen (Stand Januar 2020) bereits abgebrochen wurden.

Die Stadt Burg strebt gemeinsam mit einem Vorhabenträger an, wesentliche Teile des Quartiers umzugestalten und den Standort durch die Sanierung der noch vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und Neubauten in den inzwischen entstandenen Baulücken entlang der Brüderstraße und der Magdeburger Straße sowie den Neubau eines Seniorenheimes im Innenbereich des Quartiers grundlegend umzugestalten. Zentraler Bestandteil des Konzeptes ist die Einordnung einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege im Innenhof des Quartiers. Die Gebäude entlang der Straßen sollen als seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen die Nutzung ergänzen.

Für das Gebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr.17 SAN01 "Burg-Altstadt" in der Fassung der 2.Änderung vom 19.11.2008 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan regelt die Art der baulichen Nutzung und die Begrenzung der öffentlichen Straßen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen ist auf eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB abzustellen. Diese ergeben für das Quartier eine Zulässigkeit von Hauptnutzungen (Wohnnutzungen) entlang der Außenkanten des Quartiers, nicht jedoch für den zentralen Teil des Vorhabens, der Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege im Innenbereich. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Burg ist eine Änderung

der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten hinsichtlich der überbaubaren Flächen erforderlich. Dies soll über einen qualifizierten Bebauungsplan erfolgen, der die in § 30 Abs.1 BauGB geforderten Festsetzungen enthält.

Die Art der baulichen Nutzung bedarf keiner Veränderung. Sie wird, wie bisher festgesetzt, als besonderes Wohngebiet übernommen. Zum erforderlichen Festsetzungsgehalt zählt weiterhin die innere Erschließung des Quartiers. Sie soll über eine Zufahrt von der Oberstraße erfolgen. Weitere bezüglich der Abmessungen eingeschränkte Zufahrten sind durch den Neubau des Gebäudes Magdeburger Straße 45 und durch die Bestandsdurchfahrt Brüderstraße 27 vorgesehen bzw. gegeben. Die innere Erschließung soll über eine private Erschließungsstraße erfolgen, die ringförmig ausgebildet wird, so dass größere Wendehämmer vermieden werden können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten Nachverdichtung im Innenbereich. Sie soll im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan strebt eine Revitalisierung des Quartiers an und trägt zur Fortentwicklung der Bürger Altstadt bei. Er dient der Bereitstellung nachgefragter Wohnformen für Senioren in der Innenstadt im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Durch eine Verdichtung des Innenstadtbereiches kann die Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich minimiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich weitgehend in einheitlichem Eigentum. Mit dem durch die Planung begünstigten Grundeigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Kosten des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes regelt.

Für wesentliche Teile des Plangebietes wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am 17.12.2009 gefasst. Mit Beschluss des Stadtrates Burg vom 17.06.2010 wurde ein erster Entwurf beschlossen, der öffentlich ausgelegt wurde. Ein wesentliches Problem im ersten Entwurf war die Erschließung des Innenbereiches des Quartiers nur über Gebäudedurchfahrten. Aufgrund veränderter Plankonzepte und der Möglichkeit zusätzliche Grundstücke in die Quartiersinnenentwicklung einzubeziehen, wurde der Planentwurf geändert und vom Stadtrat der Stadt Burg am 20.02.2020 erneut beschlossen. Er ermöglicht nun eine konfliktärmere Zufahrt von der Oberstraße.

2.2. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient einer geordneten Innenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, indem die Flächen baulich neu geordnet und bisher nicht zulässige Verdichtungsmöglichkeiten für die bereits bebaute Fläche im Innenbereich eröffnet werden. Nicht mehr dem Bedarf und den Wohnansprüchen genügende Wohngebäude werden hierfür abgebrochen.

Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Stadt.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt ca. 7.628 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt besondere Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in besonderen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der überwiegenden Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Stadtrates Burg vom 17.06.2010 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne

Im Plangebiet befinden sich derzeit:

- das Gebäude Magdeburger Straße 44, ein dreigeschossiges, denkmalgeschütztes Wohnhaus, das derzeit saniert wird, die Fertigstellung der Sanierung ist für April 2020 vorgesehen

- das Gebäude Magdeburger Straße 44B, ein viergeschossiges, denkmalgeschütztes, ehemaliges Brauereigebäude, das Gebäude steht leer und weist Substanzschäden auf, Planungsziel ist die Sanierung des Gebäudes
- das im Bau befindliche Gebäude Magdeburger Straße 45, zur Zeit findet der Innenausbau statt
- der Bauplatz des inzwischen abgebrochenen Gebäudes Brüderstraße 23, die Fassade zum Rolandplatz unterliegt dem denkmalrechtlichen Ensembleschutz und soll wiederhergestellt werden, eine Genehmigung für einen dreigeschossigen Neubau liegt bereits vor
- das sanierte, denkmalgeschützte Gebäude Brüderstraße 24
- die Bauplätze der inzwischen abgebrochenen zweigeschossigen Wohngebäude Brüderstraße 25 und 26, die zum Rolandplatz gerichteten Fassaden unterliegen ebenso dem denkmalrechtlichen Ensembleschutz, die Planung der Ersatzneubauten befindet sich in der Genehmigungsphase
- das Gebäude Brüderstraße 27/28, ein zweigeschossiges Wohngebäude mit rückwärtiger Bebauung eines Tischlereibetriebes, das Grundstück unterliegt dem Denkmalschutz, die prägenden Gebäude sollen saniert und zu Wohngebäuden umgenutzt werden, Nebengebäude und Schuppen am Westrand des Grundstückes wurden bereits abgebrochen
- das Grundstück Oberstraße 35 dessen Bebauung zur Herstellung der Zufahrt zum Plangebiet abgebrochen wurde, zur Zeit wird der angrenzende Giebel des Nachbarhauses saniert
- die baulichen Anlagen im Innenbereich sind mit Ausnahme der denkmalgeschützten Objekte abgebrochen worden, obwohl sie noch teilweise im Liegenschaftskataster verzeichnet sind, das Gebiet stellt sich derzeit überwiegend als anthropogen vegetationsfreie Fläche teilweise geschottert dar, Gehölze sind nicht vorhanden



Luftbild des Plangebietes Stand Oktober 2018

[DOP 10/2018]©GeoBasis-DE/LVermGeoLSA/G01-5010848-2014

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Brüderstraße (Flurstück 10400 und 10402)
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 237/291, 237/290, 10262 und die Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 10261
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 10371, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 237/110 (von diesem Flurstück wurde eine kleine Teilfläche an dessen Nordgrenze mit in den Geltungsbereich einbezogen), weiter entlang der Westgrenze des Flurstücks 10373, der Nordgrenze der Oberstraße (Flurstück 10404), der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 10375, der Nordgrenze des Flurstücks 10382 und der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 10383
- im Westen von der West- und Nordgrenze des Flurstücks 156/237 (Magdeburger Straße 43) und der Ostgrenze der Magdeburger Straße (Flurstück 11109)

(alle Flurstücke Flur 23, Gemarkung Burg)

Angrenzende Nutzungen sind im Norden die Platzanlage des Rolandplatzes mit Stellplätzen, die Straßenflächen der Magdeburger Straße, der Brüderstraße und im Süden der Oberstraße und überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte bebaute Grundstücke mit teilweise kleingewerblichen und handwerklichen Nutzungen, von denen keine wesentlichen Störungen auf das Gebiet einwirken.

Das Plangebiet wird vollständig von den weiterhin wirksamen Flächen des Bebauungsplanes Nr.17 SAN01 "Burg-Altstadt" umgrenzt. Es setzt das Plangebiet wie die angrenzenden Flächen als besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO fest. Konflikte mit den weiterhin wirksam bleibenden Teilen des Bebauungsplanes Nr.17 sind nicht erkennbar.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant den Bebauungsplan Nr.17 SAN01 "Burg-Altstadt" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.83. Der Bebauungsplan Nr.17 tritt im überplanten Geltungsbereich mit der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr.83 außer Kraft.

3.2. Ziele der Raumordnung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 31.03.2020 ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

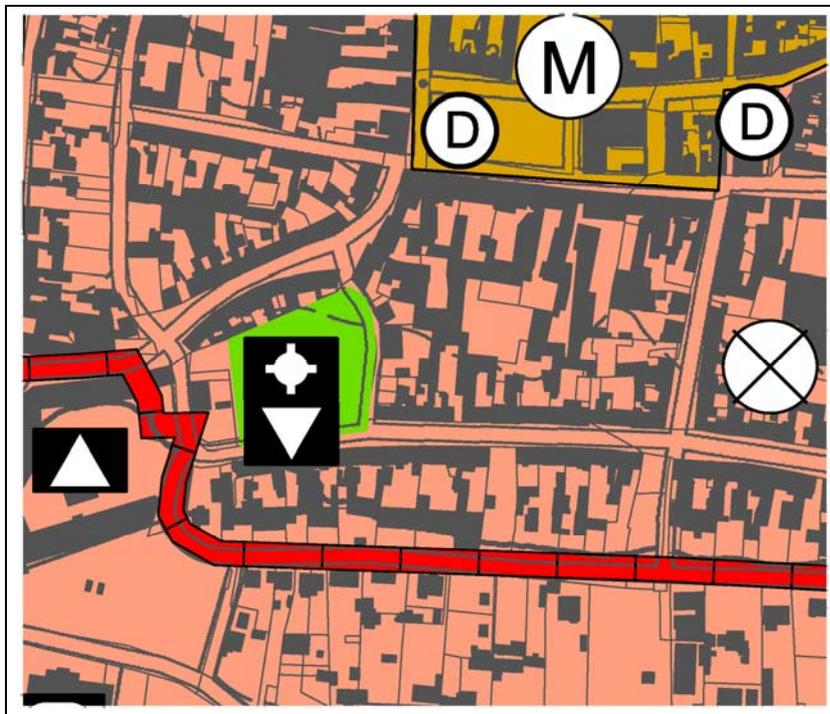
Die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes sind im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 für das Land Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 festgelegt. Zur Zeit ist ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02.06.2016 wurde der 1.Entwurf beschlossen.

Die Verordnung über den LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14.12.2010 von der Landesregierung beschlossen. Am 11.03.2011 wurde die Verordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr.6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. Die Festlegungen der Regionalen Entwicklungspläne für die jeweiligen Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in der Verordnung über den LEP 2010 festgelegten Ziele der Raumordnung nicht widersprechen. Für die Planungsregion Magdeburg sind insoweit die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg vom 28.06.2006) ausgewiesenen raumordnerischen Erfordernisse weiterhin wirksam und zu beachten.

Im Landesentwicklungsplan LEP 2010 ist die Stadt Burg aufgrund ihrer Lage im räumlichen Siedlungsgefüge als Mittelzentrum festgelegt (Ziel Z 37). Diese Funktion übernimmt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Gemäß Ziel Z28 sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätstufe als Wohnstandorte zu entwickeln. Die Nutzung innerörtlicher Verdichtungsmöglichkeiten für Wohnbebauung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Zielkonflikte mit den Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Planausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Burg
[TK 10 10/2013] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / G01-5010848-2014

3.4. Landschaftsplan der Stadt Burg

Der Bebauungsplan umfasst die Zulässigkeit von Vorhaben im Altstadtbereich der Stadt Burg. Die Bereiche sind bebaut, durch den Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich geändert. Der Landschaftsplan trifft in diesem Bereich keine Aussagen.

3.5. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und außerhalb des engeren Umfeldes. Die nächst gelegenen bedeutenderen Schutzgebiete sind:

- NSG Bürgerholz / FFH-Gebiet "Bürgerholz bei Burg" (DE3637-302), NSG- und FFH-Gebiet
- FFH-Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten, denn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Stadtlage Burg ohne großräumliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe"
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle- Kälzauer Forst"
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau"

Auch auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten. Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

3.6. Gründungsbedingungen, Topografie, Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in einem leicht von Süden nach Norden abfallendem Gelände. Die Gründungsbedingungen werden in einem Bodengutachten ermittelt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Untergrundverhältnisse ist eine Bebaubarkeit grundsätzlich gegeben.

Nach Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand ca. 3 bis 5 Meter unter Gelände teilweise auch mehr als 5 Meter zu erwarten. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird empfohlen, vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

Altlastenverdacht

Direkt angrenzend an das Flurstück 10370 befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen. Es handelt sich bei den beiden Altlastverdachtsflächen um den Standort „Teerdestillation Vaselfabrik“ Nr. 30185 auf dem Flurstück 237/290 und um den Standort „Dampfwäscherei“ Nr. 30223 auf dem Flurstück 10262, die im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst sind.

Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist eine negative Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch die o. g. Altlastverdachtsfläche Nr. 30223 nicht vollständig auszuschließen. Dies beträfe eine lokale Belastung der unterirdischen Bauwerkssubstanz und des Bodens angrenzend an das Flurstück.

Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist von einer negativen Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch Bodenbelastungen der Altlastverdachtsfläche Nr. 30185 mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen. Eine Belastung der unterirdisch angrenzenden Bauwerkssubstanz ist auf dem Flurstück 237/44 bereits

organoleptisch nachgewiesen worden. Die betroffene Fläche wurde im Plan gekennzeichnet.

Im Rahmen einer Standortbegehung sollte geprüft werden, in welchem Umfang die bodenschutzrechtlichen Nachforderungen zur Bauleitplanung in Bezug auf die angrenzenden Altlastverdachtsflächen notwendig sind und wie diese umgesetzt werden. Die Begehung hat ergeben, dass im Bereich des Flurstücks 10370, welches direkt an die Altlastverdachtsflächen angrenzt, keine oberflächennahen Auffälligkeiten zu erkennen sind. Die geplanten Suchschürfe konnten nicht durchgeführt werden, da der angrenzende Giebel des Gebäudes der ehemaligen Fett- und Lackfabrik Risse hat und der Bauherr dadurch eine Gefahr für sein Grundstück und auch für den Baggerfahrer sieht, der die Suchschürfe ausführen sollte. Die direkt an der Grundstücksgrenze vorhandenen Baumstümpfe lassen außerdem auch keine Suchschürfe derzeit zu. Zusätzlich sind alte Fundamentreste im Boden. Auch mögliche Sondierungen oder Bohrungen zur Überprüfung dieses Verdachtes sind auf Grund der beschädigten Giebelwand nicht möglich. Während der Begehung hat der Bauherr erklärt, dass er in diesem angrenzenden Bereich keine baulichen Anlagen errichten will, keine Tiefbauarbeiten durchgeführt werden sollen und dort nur ein Bodenauftrag für eine Grünfläche geplant ist.

Vor jeglicher Sensibilisierung der Nutzung ist entweder eine Überprüfung der Bodenbelastungsverhältnisse auf dem Flurstück 10370 angrenzend zu den Altlastverdachtsflächen durchzuführen und bei Auffinden von Belastungen deren vollständige Sanierung zu veranlassen oder die Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit unbelasteten Böden so abzudecken, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung ausgeht. Eine Nutzungssensibilisierung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn Wohnnutzung auf der Fläche angeordnet werden soll. Eine Nutzungsänderung ist erst dann gefahrfrei gewährleistet, wenn die vorstehenden Rahmenbedingungen eingehalten und dies durch die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt wurde. Die vorstehenden Hinweise erfolgen auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des § 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Sie sind somit auf gesetzlicher Grundlage zu beachten.

Aus dem Bebauungsplanverfahren ist diesbezüglich kein Untersuchungsbedarf erkennbar, da die Art der baulichen Nutzung gegenüber der bisher rechtsverbindlichen Nutzung nicht geändert wurde. Der Bebauungsplan ermöglicht weiterhin die gewerbliche Nutzung der Fläche. Er ist insofern umsetzbar. Auf den Untersuchungsbedarf bei Nutzungssensibilisierung wird auf der Planzeichnung explizit hingewiesen.

3.7. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsbereiches sind mehrere Baudenkmale vorhanden. Die Gebäude Brüderstraße 24 und 27 sowie die Gebäude Magdeburger Straße 44 und 44B sind Einzeldenkmale. Die Einzeldenkmale wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Um die Baudenkmale befinden sich denkmalconstituierende Freiflächen, die in der Regel die gesamten Grundstücke der Denkmale umfassen. Diese sind aus denkmalrechtlichen Gründen von Bebauung freizuhalten.

Maßnahmen an den genannten Denkmalen und in deren Umgebungsbereich unterliegen dem gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt. Zu den Denkmalen be-

stehen Sicht- und Wirkungsbeziehungen im gesamten Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbezugsraum der Denkmale und unterliegt damit im Sinne von § 1 Abs.1 Satz 2 DenkmSchG LSA ebenfalls dem gesetzlichen Schutz.

Vorhaben im Plangebiet stehen nach Maßgabe von § 14 Abs.1 Nr.3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt. Aus der Nähe zu Kulturdenkmälern können sich zudem Anforderungen an die Baugestaltung ergeben. Die Baugestalt von Vorhaben ist so zu wählen, dass davon keine Beeinträchtigung der Wirkung des Denkmals, insbesondere durch Ablenkungseffekte durch eine aufdringliche Gestaltung, ausgeht. Dies ist dann gewährleistet, wenn ortsübliche Materialien und ein Farbton aus einer nach historischen Vorlagen abgeleiteten Farbreihe gewählt werden. Die Baukubatur, die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle sollten vor Einreichen eines Bauantrags mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im archäologischen Flächendenkmal "Historischer Stadtkern Burg" im Sinne des § 2 Punkt 4 des DSchG LSA. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Tiefbaumaßnahmen (einschließlich Pfahl- und Brunnengründungen, Leitungsgräben sowie jegliche Form eines Bodenaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß § 14 Abs.9 DSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Besondere Wohngebiete

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzungen und vorhandener anderer Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind. In besonderen Wohngebieten sind zulässig: Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der wirksame Bebauungsplan Nr.17 SAN01 "Burg-Altstadt" setzt für das Plangebiet besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO fest. Die Festsetzung besonderer Wohngebiete wurde beibehalten. Sie setzt eine überwiegend vorhandene Bebauung, die im Plangebiet gegeben ist, voraus. Eine weitere Voraussetzung ist, dass das Gebiet eine besondere Eigenart aufweist. Dies ist im Plangebiet mit der ehemals vorhandenen hohen Verdichtung des Gebietes als Bestandteil der historischen Altstadt gegeben. Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende hohe Gebäudedichte soll aufgrund der Lage im historischen Stadtkern beibehalten werden. Weiterhin sind mit der ehemaligen Brauerei und der Tischlerei Gebäude vorhanden, die für eine gewerbliche

Nutzung errichtet wurden. Für ihre Nachnutzung sollen weitere Nutzungsoptionen offen gehalten werden, um eine denkmalgerechte Sanierung der Gebäude zu sichern. Die Festsetzung von besonderen Wohngebieten ist für das Plangebiet weiterhin eine geeignete Art der baulichen Nutzung. Sie gestattet die Einordnung von Dienstleistungseinrichtungen, Einrichtungen des Gesundheitswesens, insbesondere Arztpraxen und gastronomischen Einrichtungen. Auszuschließen sind in den besonderen Wohngebieten Vergnügungsstätten. Aufgrund der beabsichtigten Entwicklung eines Seniorenheimes und von barrierefreien Wohnungen, die überwiegend durch Senioren nachgefragt werden, sind mit lärmemittierenden Vergnügungsstätten Konflikte zu erwarten, die einen Ausschluss dieser nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen rechtfertigt. Weiterhin sind Tankstellen auszuschließen, da diese nicht mit den Zielstellungen der Entwicklung des Innenstadtbereiches von Burg vereinbar sind.

4.2. Ausschluss von Betrieben des Einzelhandels

Für die Stadt Burg liegt ein Einzelhandelskonzept vor (Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg, Mai 2007), welches konkrete Vorschläge zur Regelung der Zulässigkeiten des Einzelhandels unterbreitet, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.79 "Einzelhandel in der Stadt Burg" bauleitplanerisch flächendeckend umgesetzt wurde. Die Festsetzungen wurden im Rahmen der 2.Änderung in den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.17 SAN01 "Burg-Altstadt" aufgenommen. Sie sollen weiterhin im Plangebiet gelten und wurden in den vorliegenden Bebauungsplan mit zwei Änderungen übernommen. Aus der Zulässigkeit wurde der Verkauf von Kraftstoffen und Erotikartikel ausgenommen. Dies entspricht dem Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten, da der Verkauf von Erotikartikel oft mit Vergnügungsstätten verbunden ist und das Umfeld als Wohnstandort abwertet.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und für den Neubau im Innenbereich des Quartiers die Höhe der baulichen Anlagen durch die Gesamthöhe baulicher Anlagen festgesetzt.

4.3.1. Grundflächenzahl

Die Bebauung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war zu ca. 80% versiegelt. Aufgrund des innerstädtischen Standortes orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl für die besonderen Wohngebiete am zulässigen Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO von 0,6.

Dies ist erforderlich, um die geschlossene Bebauung entlang der Straßenkanten zu sichern und eine bauliche Entwicklung im Innenbereich des Quartiers zu ermöglichen, die die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr gewährleistet.

4.3.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde im Plangebiet auf mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung mit dreigeschossigen Gebäuden an der Magdeburger Straße und zweigeschossigen Gebäuden an der Brüderstraße. Die Mindestgeschossigkeit wurde festgesetzt, um eingeschossige bauliche Anlagen, die sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen, zu vermeiden. Abweichend davon kann ausnahmsweise ein viertes Vollgeschoss für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude der ehemaligen Brauerei Magdeburger Straße 44B zugelassen werden, das derzeit vier Vollgeschosse aufweist.

Der Schwerpunkt der erforderlichen Höhenregulierung liegt auf der Randbebauung des Quartiers. Hierfür ergeben sich auf Grundlage der erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen aus dem Denkmalrecht Vorgaben zum Maßstab, die eine dezidierte Regelung im Bebauungsplan entbehrlich machen. Dies bedeutet nicht, dass die Stadt Burg keine Vorgaben für erforderlich erachtet. Sie sieht hier jedoch durch das Denkmalrecht eine hinreichende Sicherung gegeben, so dass für weitere Festsetzungen im Bebauungsplan kein städtebauliches Erfordernis erkannt wird. Abweichend davon ist für die Bebauung im Innenbereich des Quartiers keine denkmalpflegerische Vorgabe zu erwarten. Für Baukörper im Innenbereich wurde in Anlehnung an die Höhen der Umgebung eine Gesamthöhe von maximal 12 Meter über einer Bezugshöhe von 45,10 Meter ü. NHN, die der Höhe der Straßenbegrenzung der Brüderstraße gemessen in der Mitte der Gebäude Brüderstraße 23 - 25 entspricht, festgesetzt.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Städtebauliches Ziel für die Neugestaltung des Quartiers ist die Aufnahme der Bebauung in Blockrandstrukturen. Städtebaulich von Bedeutung sind die Baufluchten an der Magdeburger Straße und zur Begrenzung des Rolandplatzes an der Brüderstraße. Entlang dieser Straßen wurden Baulinien festgesetzt.

Von den Baulinien wurde allgemein ein geringfügiges Abweichen von bis zu 0,5 Meter zugelassen, da die bestehenden Gebäude straßenseitig gegliedert sind und diese Gestaltung für die neuen Gebäude ebenso möglich sein soll. Die Gebäude Brüderstraße 24 und 27 verfügen im Bestand über vorkragende Balkone oder Erker, die aufgrund des Denkmalschutzes zu erhalten sind. Auch am inzwischen abgebrochenen Gebäude Brüderstraße 26 war ein Balkon vorhanden, der aufgrund des Ensembleschutzes originalgetreu ersetzt werden soll. Für diese Erker und Balkone wurde eine Ausnahme zugelassen.

Baulinien wurden weiterhin an den Stellen festgesetzt, an denen denkmalgeschützte Gebäude in geschlossener Bauweise an Nachbargrundstücke angrenzen. Ziel dieser Festsetzung ist es, Umnutzungen bestehender, denkmalgeschützter Gebäude unter Wahrung des Schutzes der Gebäude zu sichern, die nicht nach den derzeitigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen errichtet worden sind. Dies betrifft die südliche Begrenzung der Tischlerei auf dem Grundstück Brüderstraße 27 und die westliche Begrenzung der ehemaligen Brauerei Magdeburger Straße 44B sowie die Quartieraußenkante zwischen den Gebäuden Magdeburger Straße 43 und 44 sowie Brüderstraße 27 und 29.

Für die weiteren Flächen wurden Baugrenzen festgesetzt. Die an die bisherige Bebauung der Vordergebäude anlehnte Bautiefe von den Straßen Brüderstraße und

Magdeburger Straße wurde in der Regel mit 17 Metern bestimmt. Lediglich für das Eckgebäude Magdeburger Straße 45 ist zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung der Wohnräume maximal eine Bautiefe von 15 Metern vertretbar. Für das Gebäude Magdeburger Straße 44 wurde die Erhaltung eines Teiles des Seitenflügels mit Balkon berücksichtigt, wie dies in der Baugenehmigung gestattet worden war.

Die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Brauerei Magdeburger Straße 44B und der Tischlerei Brüderstraße 27/28 wurden durch Baugrenze großzügig umgrenzt, um das Anbauen von Vorbauten gegebenenfalls auch von Balkonen zu ermöglichen soweit hierzu eine denkmalrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Die überbaubaren Flächen im privaten Erschließungsring wurden weitgehend offen gehalten. Hier besteht für eine dezidierte Festsetzung kein städtebauliches Erfordernis, da es sich nicht um historische Raumkanten handelt.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese beinhaltet eine Geschlossenheit der Bebauung entlang der festgesetzten Baulinien. Es erfolgt ein Anbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen.

Für die Bereiche, die nur von Baugrenzen umgrenzt werden (Bebauung im Quartierinnenbereich), ist keine Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

4.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen hinreichend erschlossen. Der Festsetzung neuer Straßen bedarf es nicht. An den Straßenbegrenzungen sind Korrekturen erforderlich. Dies betrifft im Plangebiet den Eckbereich Magdeburger Straße / Brüderstraße. Hier soll die Baulinie hinter der historischen Raumkante zurückbleiben, um die ursprünglich verkehrsgefährdende Situation zu entschärfen. Das Flurstück 12960 wurde hierfür bereits ausparzelliert und der Gehweg im Zuge des Ausbaus der Magdeburger Straße hergestellt. Da das Flurstück im bisher wirksamen Bebauungsplan Nr.17 SAN01 "Burg-Altstadt" als besonderes Wohngebiet festgesetzt ist, ist eine Aufnahme in den vorliegenden Bebauungsplan Nr.83 und die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich.

4.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Abweichend vom ersten Entwurf des Bebauungsplanes wird die innere Erschließung des Quartiers im 2.Entwurf von der Oberstraße aus gesichert. Das Gebäude Oberstraße 35 wurde abgebrochen. Auf der Fläche wurde eine Zufahrt in einer Breite von mindestens 6 Metern (geplant 7 Meter) festgesetzt. Von der Zufahrt abgehend wird ein innerer Erschließungsring angelegt, der die Bauflächen des Seniorenheimes begrenzt.

Die Zufahrt mit einer Breite von mindestens 6 Metern ermöglicht auch einen Begegnungsverkehr. Der Erschließungsring ist in einer Breite von 3,5 bis 5,5 Meter vorgesehen, in Abhängigkeit von unmittelbar angrenzenden Stellplätzen in Senkrechtaufstellung. Der Erschließungsring soll im Einrichtungsverkehr befahren werden. Maßgeblich für die bauordnungsrechtlich erforderliche Breite sind die Belange des Brandschutzes. Entsprechend der bauordnungsrechtlichen Regelungen muss die Zufahrt für die Feuerwehr gesichert werden. Die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse können in

den Eckbereichen über die im Plan festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, hinausgehen.

Ergänzend sind noch zwei weitere Zufahrten zum Plangebiet durch die Tordurchfahrten der Gebäude Magdeburger Straße 45 und Brüderstraße 27 vorgesehen. Diese sind als Feuerwehrzufahrt nicht relevant. Sie bedürfen daher keiner Festsetzung bezüglich der Breiten und Durchfahrtshöhen.

4.7. Flächen für Stellplätze

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB können im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Von dieser Möglichkeit soll für in Bezug auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplan Gebrauch gemacht werden, da sich das Gebiet im Stadtzentrum befindet und eine Verlagerung der Stellplätze in den öffentlichen Raum vermieden werden soll. Bauordnungsrechtlich sind im Plangebiet Stellplätze für die Seniorenwohnanlage mit Tagespflege mit ca. 62 Wohnungen und die ca. 30 Wohnungen der Ersatzneubauten erforderlich, weitere Stellplätze werden für die Bestandsobjekte, die saniert werden, benötigt. Die wesentlichen zusammenhängenden Flächen für Stellplätze sollen im östlichen Teil des Erschließungsringes und beiderseits der Zufahrt von der Oberstraße vorgesehen werden. Die Festsetzung der Stellplatzflächen ist nicht abschließend. Weitere kleinere Stellplatzanlagen sind verteilt im Gebiet vorgesehen.

4.8. Nachrichtliche Übernahme von Regelungen des Denkmalschutzes

Die im Plangebiet befindlichen Einzeldenkmale werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Entscheidend sind die Festlegungen der Denkmalschutzbehörden, die grundsätzlich zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten.

5. **Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen Magdeburger Straße, Brüderstraße und Oberstraße hinreichend erschlossen. Die im Plangebiet befindliche Teilfläche der Magdeburger Straße ist bereits örtlich hergestellt. Öffentliche Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Burg in einem prioritären Gebiet des Stadtumbaus und im Bereich des Programms Aktive Stadt und Ortsteilzentren. Bei Vorliegen der in den Programmen definierten Voraussetzungen ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln möglich.

An bodenordnenden Maßnahmen ist der Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks 237/110, die die private Erschließungsanlage betrifft, erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

Rechtsgrundlage §1 Abs.6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		x		die allgemeinen Anforderungen werden berücksichtigt
Nr.2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung	x			das Vorhaben entspricht den Anforderungen an den demografischen Wandel indem es Wohnungen und Einrichtungen für Senioren schafft
Nr.3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	x			innerstädtisches Wohnen in zentraler Lage
Nr.4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	x			Erhalt des historischen Stadtgrundrisses, Straßenrandbebauung wird gesichert
Nr.5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	x			Entwicklung denkmalgeschützter Bausubstanz, Erhalt des Denkmalensembles
Nr.6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		x		nicht berührt
Nr.7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr.7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		der Bebauungsplan unterliegt im Verfahren nach §13a BauGB nicht der Eingriffsregelung (vergleiche Punkt 6.3. der Begründung)

Rechtsgrundlage §1 Abs.6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr.7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		nicht berührt
Nr.7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x		werden berücksichtigt
Nr.7d	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		werden berücksichtigt
Nr.7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		
Nr.7f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x		nicht erkennbar
Nr.7g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		x		nicht erkennbar
Nr.7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x		nicht erkennbar
Nr.7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		nicht erkennbar
Nr.8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	x			Erhaltung und Nachnutzung von Bausubstanz im Innenbereich, damit Bindung von Bevölkerungsgruppen im Zentrum der Stadt mit Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion
Nr.8b	der Land- und Forstwirtschaft		x		nicht erkennbar
Nr.8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	x			Angebot von Dienstleistungen in Verbindung zum Wohnen

Rechtsgrundlage §1 Abs.6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr.8d	des Post- und Telekommunikationswesens	x			Erhaltung und Entwicklung von Nutzungen im zentralen Bereich vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
Nr.8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	x			Erhaltung und Entwicklung von Nutzungen im zentralen Bereich vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
Nr.8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		x		nicht erkennbar
Nr.9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	x			zentrale Lage vermeidet Verkehre, Versorgungszentrum der Stadt Burg ist fußläufig erreichbar
Nr.10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		x		nicht erkennbar
Nr.11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			Nutzung von brachgefallenen Grundstücken im Zentrum der Stadt, Nutzungsintensivierung in der Innenstadt, Zielkonformität mit dem Rahmenplan Sanierungsgebiet "Burg-Altstadt" und dem Stadtentwicklungskonzept
Nr.12	die Belange des Hochwasserschutzes		x		nicht erkennbar

Die öffentlichen Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mehrheitlich positiv bzw. neutral berührt.

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrerschließung wurde bereits in den Abschnitten 4.5. und 4.6. erläutert. Durch die vorhandenen Straßen kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden. Die privaten Erschließungsanlagen ergänzen die öffentliche Erschließung. Ihr Erfordernis ergibt sich überwiegend aus bauordnungsrechtlichen Belangen der Bereitstellung von Stellplätzen und der Gewährleistung von Zufahrten für die Feuerwehr.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. Der Wasserverband teilt mit, dass für die Realisierung der inneren Bebauung eine Erschließungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen werden muss. Erst nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung können die Erschließungsarbeiten beginnen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung sind die Stadtwerke Burg - Energienetze GmbH (SWB EN). Die Stadtwerke teilen mit, dass im Plangebiet die Häuser südlich der Brüderstraße über das Ortsnetz der Brüderstraße versorgt werden. Dort sind teilweise schon neue Hausanschlüsse vorverlegt. Die Häuser werden sukzessive angebunden bzw. das vorhandene Haus Nr.24 ist schon an einen neuen Strom-Hausanschluss angebunden. Die Häuser Magdeburger Straße Nr.44, 44 b und 45 (alte Brauerei) werden über die Magdeburger Straße versorgt. Die geplante innere Bebauung sowie das Gebäude der ehemaligen Tischlerei, neue Hausnummer Brüderstraße 28, werden u.a. über die geplante neue Station versorgt, die im südlichen Bereich des Areals auf dem Grundstück gestellt wird. Hierzu wurde ein Erschließungsvertrag mit dem Grundeigentümer geschlossen. In Abstimmung mit der Stadt Burg wurde im westlichen Teil der Oberstraße bereits eine entsprechende Trasse vorverlegt. Eine Versorgung des Gebietes mit Strom ist somit möglich.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Burg - Energienetze GmbH (SWB EN). Westlich des Plangebietes liegt in der Magdeburger Straße auf der

gegenüberliegenden Straßenseite eine Gasleitung DN 150, im nördlich Bereich in der Brüderstraße eine Gasleitung auf dem zugewandten Gehweg und im südlichen Bereich in der Oberstraße eine Gasleitung DN 100 ebenfalls auf dem zugewandten Gehweg. Eine Gasversorgung ist möglich.

Fernwärme: Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Wohnquartier wird in Teilen bereits mit Fernwärme versorgt. Eine Belieferung der Innenbebauung mit Fernwärme ist jederzeit möglich.

Telekommunikationsanlagen: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Netz GmbH. Die vorhandenen Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung. Sie sind zur Zeit ausreichend. Werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bittet die Telekom Netz GmbH sich rechtzeitig mit dem Unternehmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn in Verbindung zu setzen. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse weiter verwendet werden können, hängt von weiteren Planungen und vom technischen Zustand dieser Anschlüsse ab. Hierfür muss eine Prüfung im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Burg. Das Plangebiet ist an die Niederschlagswasserentsorgung angeschlossen. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse weiter verwendet werden können, hängt von weiteren Planungen und vom technischen Zustand dieser Anschlüsse ab. Hierfür muss eine Prüfung im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

6.1.3. Brandschutz

In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird für den entsprechenden § 2 Abs.2 Pkt.1 BrSchG durch die Gemeinde sicherzustellenden Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden gefordert. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 Metern um das mögliche Brandobjekt. Die Bereitstellung des Grundschutzes ist im Stadtzentrum gewährleistet.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des

§ 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.83 für das Quartier "Südlich des Rolandplatzes" der Stadt Burg ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1 bis 4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines ehemals bebauten Grundstücks im Siedlungsbereich der Stadt Burg erfolgt eine Nachnutzung bisher baulich genutzter Flächen, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Mit dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen sind. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Die Baumschutzsatzung der Stadt Burg ist zu beachten.

6.2.2. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

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

Reinhaltung der Gewässer

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet (vgl. Pkt. 6.1.2.) Sonderabfälle, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Bei der geplanten Nutzung ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

Lärmbekämpfung

Das Plangebiet wurde als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen entstehen somit nicht. Durch die private Erschließung im Quartierinnenbereich werden bisher vom Lärm abgewandte Seiten der Quartierrandbebauung dem Lärm des Erschließungsverkehrs ausgesetzt. Da der Quartierinnenraum nur von Fahrzeugen befahren wird, der Ziele im Quartier selbst aufsucht, handelt es sich nicht um wesentlich störenden Verkehrslärm. An den Erschließungsring grenzen überwiegend Gebäude an, die in das Nutzungskonzept der Schaffung einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege und mit angeschlossenen barrierefreien Wohnungen eingebunden sind. Es handelt sich daher überwiegend um gebietsinternen Lärm, auf den die Konzeption abgestimmt ist. Beurteilungsrelevant sind die Auswirkungen auf die Grundstücke der Oberstraße und Nicolaistraße, die nicht zu diesem Konzept gehören. Das Grundstück Oberstraße 36 wird teilweise gewerblich genutzt und ist nicht als immissionsempfindlich einzustufen. Es wird durch eine geschlossene Hofanlage vom Plangebiet abgeschirmt. Zu den Grundstücken Nicolaistraße 4 und 5 besteht ein ausreichender Abstand zur privaten Erschließungsanlage. Dies trifft auch auf die Grundstücke Oberstraße 32 und 33 und 34 zu.

6.3. Private Belange

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der an das Gebiet an der Oberstraße und der Nicolaistraße angrenzenden Grundstücke.

Hierdurch erhöhen sich voraussichtlich die Störungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Gleichwohl bleiben die Störungen unterhalb des Grades schädlicher Umwelteinwirkungen. Die Öffentlichkeit bestand im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme. Bedenken oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.

7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	12.743 m ²
• besondere Wohngebiete	12.714 m ²
• Straßenverkehrsfläche	29 m ²

Burg, den

Rehbaum
Bürgermeister