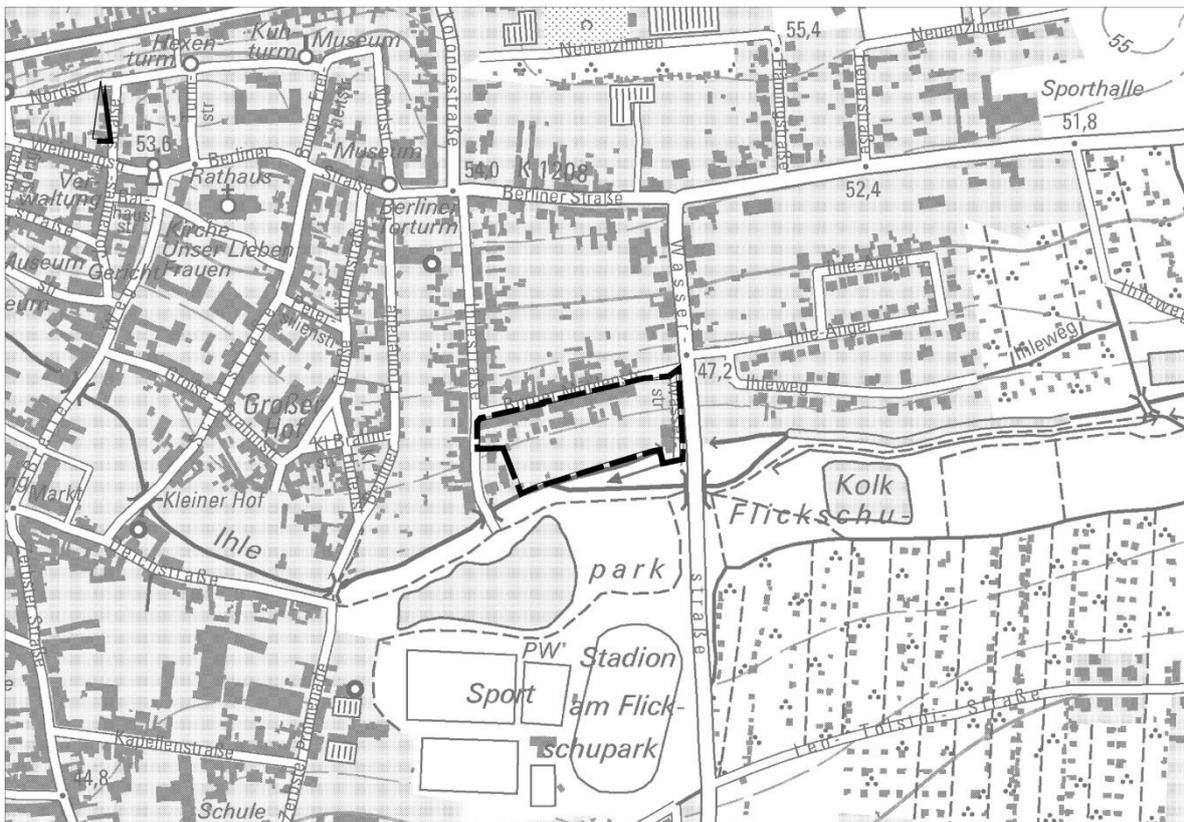


Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 90 für das Wohngebiet „Wasserstraße / Burger Mühlenstraße“

Begründung



Fassung: Satzung
Stand: August 2014

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen ■
Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 512 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg	6
2.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burg	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches	7
3.2. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	9
3.4. Entwässerung und Vegetation	9
3.5. Grundschutz Löschwasser	11
3.6. Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm	11
3.7. Erschließungssituation	11
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.1. Art der baulichen Nutzung	12
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	13
4.4. wasserrechtliche Festsetzungen	13
4.4. Öffentliche und private Verkehrsanlagen	13
4.5. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
6.1. Übersicht über die Auswirkungen	15
6.2. Erschließung	17
6.3. Verkehrserschließung	17
6.4. Ver- und Entsorgung	18
6.5. Wirtschaftliche Belange	18
6.6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
6.7. Belange der Lärmbekämpfung	19
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange.	19
8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	20
9. Flächenbilanz	20
 Anlage 1.3 schalltechnisches Gutachten ECO Akustik	 20

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.6.2014)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) m.W.v. 15.08.2013 Stand: 01.09.2013 aufgrund Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010

2. Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Flurstück 2188/160 ist mit der ehemaligen Killmey-Mühle bebaut. Das Gebäude ist durch einen Brand und fehlende bauliche Instandhaltung stark beschädigt. Ein Investor beabsichtigt die Entwicklung des Objektes mit mehreren Wohnungen und u.U. einer gastronomischen Einrichtung. Der Bestandschutz des Gebäudes ist aufgrund des jahrelangen Leerstandes nicht mehr gegeben. Eine darauf basierende Baugenehmigung würde von der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Jerichower Land nicht mehr erteilt. Seitens der Stadt wird die Lage ebenso eingeschätzt. Die bauliche Entwicklung des Objektes wird jedoch unterstützt da das Objekt aufgrund seiner Lage und seiner Historie eine für die Stadt prägende Rolle übernehmen kann. Der teilweise ruinöse Zustand des Objektes prägt das Ortsbild für Durchreisende auf der viel befahrenden Bundesstraße 1.

Eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB ist nach Ansicht der Stadt Burg nicht gegeben, da die Hauptnutzungen in unmittelbarer Umgebung sich an der Burger Mühlenstraße bzw. an der Wasserstraße befinden. Der Standort der Killmey-Mühle liegt deutlich zurückgesetzt und ist an das Lagemerkmals „Ihle“ bzw. „Ihle-Mühlengraben“ gebunden, was Anforderungen aus dem Wasserrecht nach sich zieht.

Das Plangebiet wird größer gefasst als das tatsächlich aktuelle Vorhaben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung südlich der Burger Mühlenstraße sicherzustellen. Die Bebauung am Ihle-Mühlengraben soll auf das ehemalige Mühlenobjekt beschränkt bleiben und sich nicht prägend auf die Umgebung der hinteren Grundstücke der Burger Mühlenstraße auswirken. Eine weitere Bebauung in direkter Nähe zum Mühlengraben soll nicht vorbereitet werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers der Stadt Burg und ist überwiegend bebaut. Es gibt nur wenige unbebaute Grundstücke im Plangebiet. Für den Bereich an der ehemaligen Killmey-Mühle wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Revitalisierung

von Flächen und Gebäuden vorbereitet. Es handelt sich damit um ein klassisches Gebiet, für das der § 13 a BauGB zur Anwendung kommt.

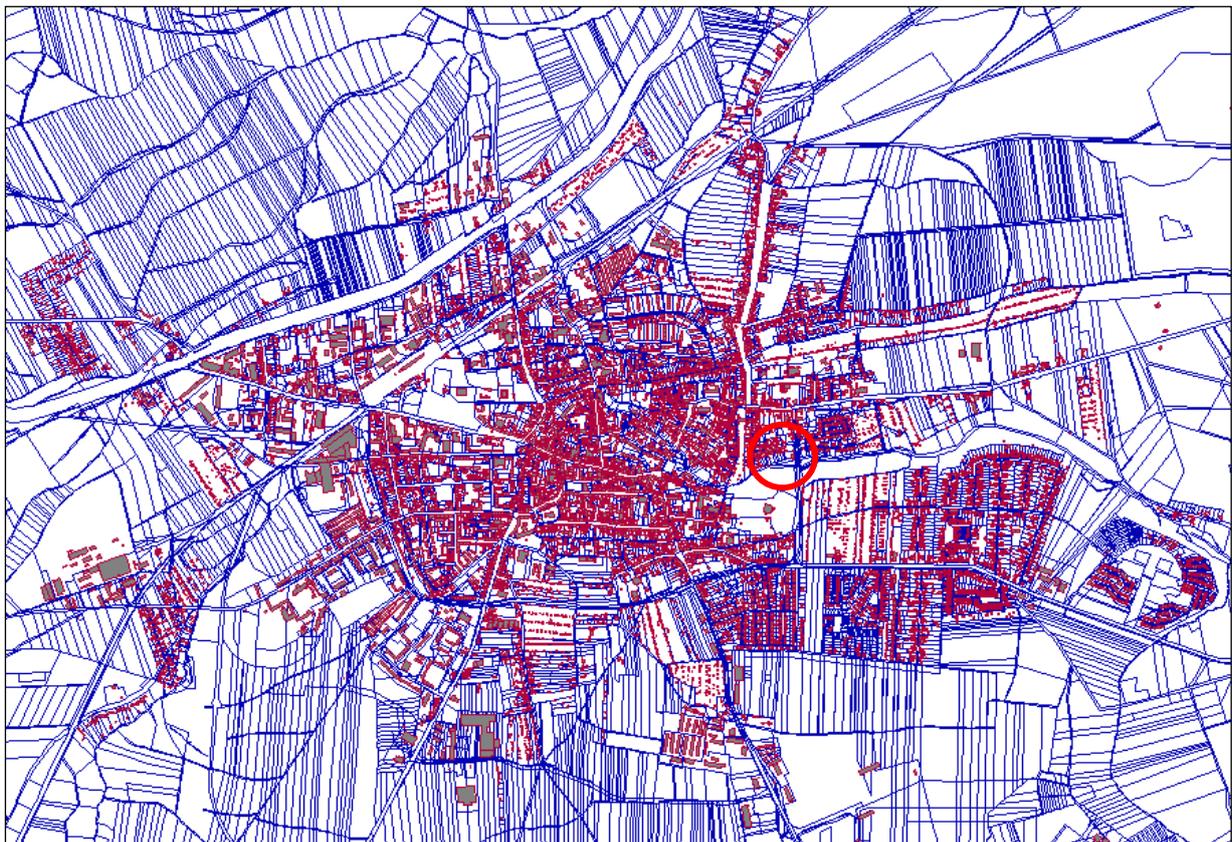
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,27 ha und bereitet eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 vor.

Der Plan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13 a BauGB erfüllt.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Nachfolgender Grafik ist die stadträumliche Einordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgende Grundstücke der Flur 23:

1591/159, 159/2, 1669/159, 10907, 1671/159, 159/4, 1504/159, 1505/159, 1506/159, 1507/159, 1508/159, 2188/160, 2187/160, 2885/161, 2186/160, 1509/159, 2877/163, 10914

Die Flurstücke grenzen südlich der Burger Mühlenstraße an. Die genaue Lage der betroffenen Flurstücke ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt an die Wasserstraße an, die den Verlauf der Bundesstraße 1 markiert. Über die Bundesstraße 1 hinüber grenzt ein klassisches Einfamilienhausgebiet nach Osten an. Im Süden grenzt das Plangebiet über die Ihle bzw. den Ihle-Mühlengraben

nach Süden an den Flickschupark. Im Norden und Westen befindet sich ein historisch gewachsenes Gebiet welches überwiegend Wohnnutzungen sowie einzelne Gewerbebeeinstreuungen aufweist.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt. Der aktuell geltende Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:



Der überwiegende Teil des Gebietes ist als Wohnfläche ausgewiesen und entspricht damit dem planerischen Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit baulichem Schwerpunkt an der Burger Mühlenstraße. Die an die Ihle bzw. an den Ihle-Mühlengraben angrenzenden Flächen werden als Grünflächen ausgewiesen, was deutlich macht, dass eine ihlenahe Bebauung nicht vorgesehen ist.

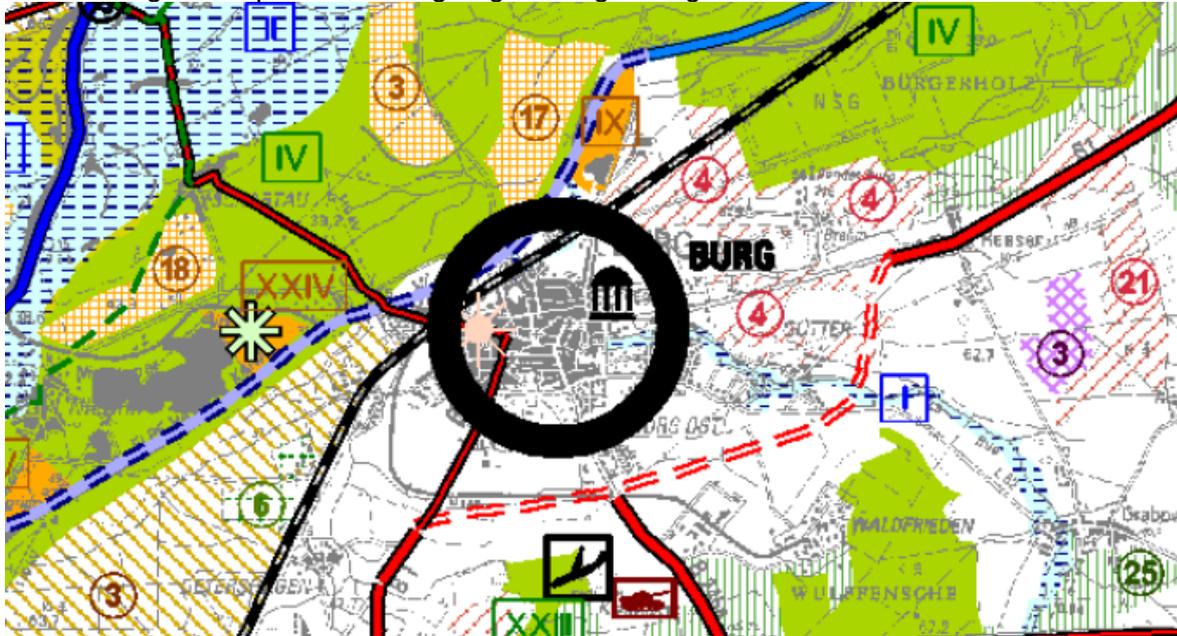
Das Gebäude der ehemaligen Killmey-Mühle wird durch die Grünflächendarstellung geteilt. Dabei werden bereits die wesentlichen Konflikte des Vorhabens aufgezeigt. Die bauliche Entwicklung des Grundstücks muss mit den wasserrechtlichen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden. Die ehemalige Nutzung als Mühle erforderte historisch die direkte Lage am Gewässer. Die Absicht des Vorhabens, auf das vorhandene Gebäude aufzusetzen und es einer neuen Nutzung zuzuführen wird diesen Konflikt unter heutigen Bedingungen lösen müssen.

Mit dem Erhalt des Gebäudes und seiner Nachnutzung bleibt die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes im engeren Bereich unberührt. Der Grund der Abweichung erklärt sich insbesondere aus dem Übergang in eine gegenüber dem Flächennutzungsplan detaillierteren Planungsstufe. Aus diesem Grund sieht die Stadt Burg den Bebauungsplan

trotz der Überschneidung der Nutzungszuordnung am Gebäude Wasserstraße 8 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende Grafik umfasst einen Ausszug aus dem aktuell geltenden Regionalen Entwicklungskonzept der Planungsregion Magdeburg.



Auszug aus dem geltenden Regionalen Entwicklungsplan

Die Stadt Burg übernimmt im raumordnerischen Konzept die Funktion eines Mittelzentrums.

Folgende planungsrelevante Ziele können dem Regionalen Entwicklungskonzept entnommen werden:

5.2.6 Z Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

5.2.13 Z In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend bebaut. Die Plankonzeption bereitet die Nachnutzung eines vorhandenen Gebäudes vor und wird damit lediglich 4-8 Wohnungen sowie unter Umständen eine gastronomische Einrichtung vorbereiten. Weitergehende Verdichtungen über den Bestand hinaus werden, mit Ausnahme des Lückenschlusses an der Mühlenstraße nicht vorbereitet. Aus diesem Grund wird eingeschätzt, dass die Planung mit dem Zielen der Raumordnung übereinstimmt.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Burg

Für die Stadt Burg mit ihren Ortschaften liegt ein Landschaftsplan vor. Für den Planungsbereich werden keine konkreten Aussagen getroffen.

2.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Burg

Für die Stadt Burg liegt mit Beschluss des Stadtrates vom 9. Juni 2011 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept vor. Das Planungsgebiet fällt in den Bereich „Innenstadtring“. Folgende Strategien und Entwicklungsziele werden im Innenstadtring verfolgt.

- Erhalt und Stärkung des Wohnstandorts Innenstadtring
- Gebäudeabriss zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs sind prinzipiell möglich
- In stadtgestalterisch wichtigen Lagen (Hauptstränge) sind Abrisse zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs auszuschließen.
- In stadtgestalterisch zweitrangigen Lagen (Nebenstränge) bedürfen Abrissentscheidungen einer Einzelfallprüfung.
- In stadtgestalterisch nachrangigen Lagen sind Abrissmaßnahmen möglich und nach Möglichkeit zu unterstützen.

Weiter heißt es: Im Innenstadtring sind weitere punktuelle Gebäudeabriss in den Nebensträngen möglich. Grundsätzlich dominieren aber auch hier die Aufwertungsmaßnahmen sowie kleinteilige neue Wohnbauvorhaben.

Die Burger Mühlenstraße ist als stadtgestalterisch nachrangige Lage bewertet. Grundsätzlich ist also hier Abriss von Wohngebäuden möglich und eine Förderwürdigkeit solcher Vorhaben gegeben. Ein konkretes Abrissziel ist nicht formuliert.

Die Wasserstraße ist im Stadtraum nicht näher als Haupt-, Nebenstrang oder Masche bewertet. Sie übernimmt keine Erschließungsfunktion für die Grundstücke im herkömmlichen Sinne sondern beschreibt einen überörtlichen Verkehrsweg mit Sammelfunktion. Eine Aufwertung dieser überörtlich wahrnehmbaren städtebaulichen Situation ist auch im Sinne des Stadtentwicklungskonzeptes zu begrüßen. Eine kleinteilige Arrondierung mit Wohnungen (durch Aktivierung des Grundstückes Killmey-Mühle und Baulückenschluss an der Mühlenstraße) deckt sich den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 12.735 qm. Dabei sind bebaute und unbebaute Flächen einbezogen. Durch diese geringe Größe des Plangebietes selbst werden die durch § 13 a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB benannten Größen zur per se nicht überschritten.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Planungsgebiet ist von Wohnnutzungen geprägt. Im Planungsbereich selbst ist nur ein Gewerbe gemeldet (Baufirma). Eine planungsrechtliche Genehmigung liegt hierfür jedoch nicht vor. Im Umfeld des Planungsgebietes sind weitere Gewerbeeinstreuungen vorhanden, so z.B. Kfz-Reparaturwerkstatt, Tattoo Studio, Textilhandel.

Die vorhandenen Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig und überwiegend gründerzeitlich. Die Ausnahme bildet ein eingeschossiges Gebäude. Die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude ist teil- oder vollsaniert. Leerstand betrifft den unsanierten Bestand der Wohnungsbaugesellschaft Burg mbH.



Die ehemalige Killmey-Mühle ist baulich in sehr schlechtem Zustand. Die Wiedernutzbarmachung des Standortes macht einen umfangreichen Teilabriss erforderlich.



Ein Gebäudeteil der ehemaligen Killmey-Mühle befindet sich als Überbauung des Ihle-Mühlengrabens auf dem Grundstück des Landes Sachsen Anhalt. Der Gebäudeteil ist baufällig.

Baudenkmale

Im Planungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden oder nach jetzigem Kenntnisstand vermutet.

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Altlasten

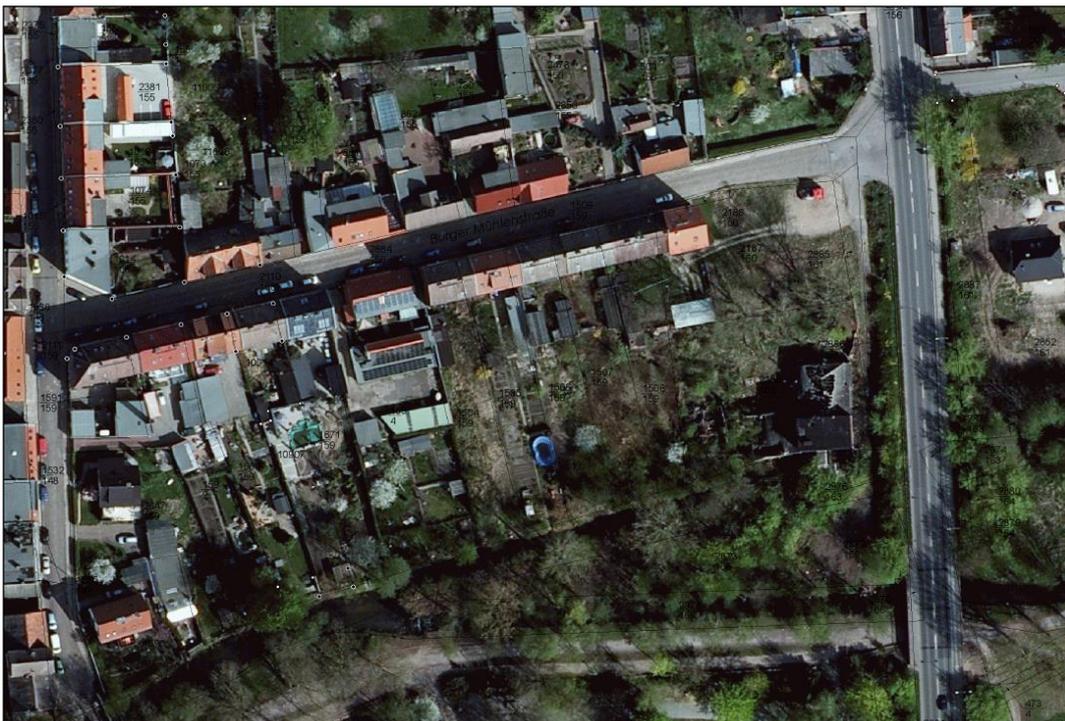
Der Standort wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land geführt. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Planungsumrings Altlasten vorhanden sein können.

Archäologie

Das Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass sich das Areal des Bebauungsplanes innerhalb des archäologischen Flächendenkmals „vorstädtischer Siedlungsbereich“ befindet. „Nebst Relikten aus vorgeschichtlicher Zeit, die die großräumige vormittelalterliche Besiedlung des heutigen Stadtareals belegen, befanden sich hier vor der Stadt Siedlungsgebiete, darunter die Mühle, die seit Jahrhunderten an dieser Stelle belegt ist. Im Untergrund befinden sich Relikte dieser vormittelalterlichen und historischen Nutzungsgeschichte und ältere bauliche Strukturen des Mühlenstandortes.“ Das Flächendenkmal ist in der Denkmalliste aufgeführt. Eine Kartierung des genau betroffenen Bereiches ist seitens des Landesamtes für Denkmalpflege in der Erarbeitung. Bei geplanten Eingriffen in den Untergrund sind die Bestimmungen des DenkmSchG LSA zu berücksichtigen. Der Hinweis auf die Eintragung in der Denkmalliste wird auf die Planfassung unter Hinweise übernommen. Veränderungen bedürfen also nach § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Der vollständig ausgefüllte Antrag ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land einzureichen. Der Beginn oder die Ausführung von Maßnahmen ohne Genehmigung oder die Nichteinhaltung von Bedingungen oder Auflagen stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können entsprechend geahndet werden (§ 22 Abs. 1 Satz 4 und § 22 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

3.4. Entwässerung und Vegetation

Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass innerhalb des Plangebietes nach § 30 BNatSchG oder § 22 NatSchG LSA geschützte Biotope vorhanden sind.



Aus dem Luftbild wird ersichtlich, dass die bereits bebauten Gebiete überwiegend durch wohnungsnahe gärtnerische Nutzungen geprägt sind.

Der Bereich südlich des Plangebietes (zwischen Mühlengraben und Ihle Hauptarm) weist umfangreichen alten Baumbestand auf. Die hier vorzufindende Vegetation ist durch die Gewässernähe geprägt. Hier erfolgt kein Eingriff!

Die Bereiche um die ehemalige Mühle teilen sich in zwei unterschiedlich geprägte Bereiche. Das Grundstück 2187/160 wurde im Rahmen der Baumaßnahme B 1 als Ablagebereich für Baumaschinen und Material genutzt. Die Verdichtungen des Bodens sind weiterhin sichtbar. Einige Platanen und Linden befinden sich an der Grundstücksgrenze zum Grundstück 2188/160. Das Grundstück diente auch zum Parken und zur Überfahrt. Aus diesem Grund sind einige Flächen bereits geschottert. Ob sich weitere Fundamente in der Erde befinden, ist nicht bekannt.

Das Grundstück 2188/160 weist im westlichen Bereich einigen Baumbestand auf. Das Grundstück ist in großen Teilen bereits so verbuscht und verwachsen, dass ein Betreten beschwerlich wird. Spontanaussaaten von Holunder und Birken sind vorhanden. Aufgrund der Nutzung des Objektes ist von größeren versiegelten Bereichen auszugehen, die aufgrund der fehlenden Pflege des Grundstücks inzwischen überwachsen sind. Gleichfalls befinden sich im westlichen Bereich des Grundstücks noch Reste eines größeren Nebengebäudes, welches auf aktuellem Luftbild durch Überwachsungen bereits nicht mehr zu erkennen ist. Auf dem Flurstück wurden im Februar 2013 vier vorgeschädigte Pappeln entfernt.

Auf dem Flurstück 2886/161 (östlich angrenzend an das Plangebiet) befindet sich eine Baumreihe aus Platanen und Linden. Hier erfolgt durch den Bebauungsplan kein Eingriff. Das Grundstück dient derzeit als Pufferbereich für die Einwirkungen, welche durch die Verkehrsbelegung der Wasserstraße auf das Plangebiet ausgehen.

Die Entwässerung der Grundstücke insgesamt erfolgt im Wesentlichen über die natürliche Versickerung. Das Gelände ist abschüssig in Richtung Süden. Die Grundstücke sind an der Burger Mühlenstraße an den Regenwassersammler in der Straße angeschlossen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt in der Stellungnahme vom 1. August 2013 mit, dass die dem Landesamt vorliegenden geologischen Standort- und Umgebungsdaten (mächtige bindige bzw. anmoorige Sedimente, Gefahr von Staunässe und Schichtwasser) eine Versickerung des Niederschlagswassers als ungünstig bis nicht möglich erachten. Falls Versickerungsvarianten vorgesehen wären, sollte vorab standortkonkret durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen einer Baugrunduntersuchung, geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 (wie geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Plangebiet gegeben sind.

Der Ihle-Mühlengraben und die Ihle selbst sind als Gewässer erster Ordnung nach Landesrecht definiert. Dies zieht im Außenbereich grundsätzlich die Einrichtung eines Gewässerrandstreifens von 10 m ab Böschungsoberkante nach sich. Der Bereich befindet sich aber innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt Burg und es ist deshalb Aufgabe der Wasserbehörden bei entsprechender Notwendigkeit einen Gewässerrandstreifen auszuweisen. Der Graben wird derzeit von Süden unterhalten. Gemäß Auskunft des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) vom 21. November 2012 hat der Nebenarm Ihle-Mühlengraben geringe abflussrelevante Bedeutung. Die vorhandene Bebauung ist jedoch baufällig und stellt eine Gefährdung dar. Deshalb wird hier aktuell keine Unterhaltung vorgenommen. Die Rekonstruktion der

Überbauung bleibt auch aus Sicht des LHW denkbar. Die Überbauung befindet sich auf dem Grundstück des Land Sachsen- Anhalt. Bei einer Rekonstruktion ist dies entsprechend zu berücksichtigen und abzustimmen. Die Substanz der Gebäude ist stark geschädigt, es ist deshalb nicht nur aus Gründen der Nutzungsänderung für das Gebäude sondern auch aufgrund statischer Bedingungen die Führung eines Baugenehmigungsverfahrens für die Aktivierung des Bestandes mit allen aktuellen Genehmigungsanforderungen zu führen. Das schließt wasserrechtliche Verfahren aufgrund der Gewässernähe mit ein.

Vom Flussbereich Genthin ist eine Abflussstudie der Ihle u.a. auch für den im Planungsbereich befindlichen Gewässerabschnitt in Bearbeitung. Es ist vorgesehen, das sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindliche Killmey Wehr zurückzubauen und die ökologische Durchlässigkeit herzustellen. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist auf unbestimmte Zeit verschoben. Es ist davon auszugehen, dass der Rückbau des Wehrs auch auf das Plangebiet Auswirkungen hat.

3.5. Grundschatz Löschwasser

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung ist der Grundschatz mit 800 l/min gegeben. Der vorhandene Trinkwasserleiter in der Mühlenstraße ist ausreichend dimensioniert. An der Ecke Berliner Straße / Wasserstraße wurde bei der Erneuerung der Trinkwasserleitung noch ein zusätzlicher Hydrant eingebaut.

3.6. Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt. Das Plangebiet grenzt direkt an den Verlauf der Bundesstraße B1 (Wasserstraße) an. Die Verkehrsbelegung der Straße mit 7.122 DTV (24h) legte eine Vorbelastung des Planungsgebietes durch Verkehrslärm nahe. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches mit Stand 22.02.2013 (ECO 13011) vorliegt. Das Gutachten zur Vorbelastung und die sich daraus resultierenden Konsequenzen liegt der Begründung als Anlage 1 bei. Aus dem Gutachten resultiert die Kennzeichnung der Vorbelastung des Gebietes auch im Bebauungsplan und für Neubaumaßnahmen im Zuge der Verdichtung des Gebietes auch Festsetzungen zu Schallminderungsmaßnahmen.

3.7. Erschließungssituation

Die Erschließung mit Strom wurde aus dem Netzbereich der Station Wasserstraße versorgt. Der Stromanschluss des Grundstücks 2188/160 wurde 2007 aus Sicherheitsgründen zurückgebaut. Eine Wiederaufnahme der Energieversorgung auch mit einer Leistungserhöhung ist möglich.

Das Plangebiet ist an das Mitteldruckgasverteilungsnetz der SWB-EN angeschlossen. Das Gebäude des Grundstücks 2188/160 hat keinen Hausgasanschluss.

Das Grundstück der ehemaligen Killmey Mühle war zum Zeitpunkt vor dem 2.10.1990 über den Weg auf dem Flurstück 2885/161 versorgt und erschlossen. Die Erschließung ist somit nach § 116 SachenRBerG damit auch heute noch gegeben. Zukünftig regelt eine private Verkehrsfläche und die Eintragung eines Geh-, Fahr – und Leitungsrechtes zugunsten des Eigentümers des Grundstücks und dem Unterhaltungspflichtigen des Mühlengrabens die Erschließung des Grundstücks.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gebietsart

Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Nutzung und lässt die Arrondierung durch das geplante Vorhaben zu.

Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Wasserstraße (B1) werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen für das Gebiet ausgeschlossen. Hintergrund ist die Vermeidung weiterer Verkehrsströme in das Gebiet hinein.

Beherbergungsbetriebe, die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden im Plangebiet allgemein zulässig sein. Mit der naturräumlichen Lage des Planungsgebietes an der Ihle und Flickschupark sowie der überörtlich guten Erreichbarkeit des Bereiches kann potentiell eine solche Funktion übernommen werden. Das Störpotential für die Wohngebäude durch An- und Abfahrverkehre wird als mit der Wohnfunktion des Gebietes vertretbar eingeschätzt, zumal sich diese Zulässigkeit nur auf einen Teilbereich des Planungsgebietes beschränkt. Dies wird auch dadurch deutlich, dass eine grundsätzliche Möglichkeit dazu im Allgemeinen Wohngebiet besteht.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich ohne Abweichung an der geltenden BauNVO.

Die festgesetzte Geschossigkeit von 2 bis 3 Geschossen orientiert sich am Umfeld und ermöglicht für eventuelle Neubebauungen oder Bestandsanpassungen ein Einfügen in die unmittelbare Umgebung.

Für die Burger Mühlenstraße wird entlang der derzeit geltenden Bauflucht eine Baulinie vorgesehen. Damit bleibt das vorhandene Straßenbild bei möglichen Abbrüchen und Neubauten in seinem derzeitigen Charakter gewahrt.

Das Baufeld orientiert sich, mit Ausnahme der ehemaligen Killmeyer-Mühle, an dem Verlauf der Straße und bereitet damit eine straßenbegleitende Bebauung vor. Eine weitere Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist nicht vorgesehen. Für die Nachnutzung der ehemaligen Mühle wird das Baufeld entlang des alten Gebäudekörpers geführt und ermöglicht in seiner Ausdehnung nur wenige Anpassungen. Hier ist das Ziel keine zusätzliche Bebauung am Ihle-Mühlengraben zu zulassen, jedoch eine zeitgemäße Nachnutzung vorhandener Gebäudesubstanz zu ermöglichen.

Einschränkungen des Einzelhandels

Für den Bebauungsplan werden planerische Einschränkungen hinsichtlich der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Sie basieren auf der für die Stadt Burg geltende Einzelhandelskonzeption: Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg – unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt von Junker und Kruse, Stadtforschung _ Planung, Markt 5 44137 Dortmund aus Dezember 2006. Die Ergebnisse der Planung wurden im Bebauungsplan Nr. 79 „Einzelhandel in der Stadt Burg, Bebauungsplan gemäß

§ 9 Abs. 2a BauGB“ für alle Gebiet festgesetzt, die gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Dies war für den Planungsraum bisher gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die eigenständige Festsetzung der Regelungen im Bebauungsplan notwendig. Diese stellt jedoch keine faktische Änderung zu der derzeit geltenden Regelung zum Einzelhandel dar, da diese wie beschrieben bereits vor Planaufstellung über den Bebauungsplan Nr. 79 Wirkung im Plangebiet entfaltet hat. Hinsichtlich der Begründung der einzelnen Festsetzung sei an dieser Stelle jedoch auf die Einzelhandelsstudie und den Bebauungsplan Nr. 79 verwiesen.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den überwiegenden Bereich wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Gleichzeitig führt es zu ruhigeren Quartierinnenbereichen. Im Bereich der Killmey-Mühle wird eine offene Bauweise festgesetzt, was hier ebenfalls der Bestandssituation entspricht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend straßenbegleitend festgesetzt. Über die Regelungen der BauNVO hinausgehende Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO bedarf es nicht. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen im Bebauungsplan auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sein. Die Grundstücke sind in ihrem Zuschnitt langgezogen, die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Nebenanlagen soll im Sinne einer erleichterten Nutzungsmöglichkeit nicht nur auf das Baufeld beschränkt bleiben.

4.4. wasserrechtliche Festsetzungen

Die südliche Abgrenzung des Plangebietes bildet die Ihle bzw. der Ihle-Mühlengraben. Die Ihle und der Ihle-Mühlengraben sind Gewässer 1. Ordnung und damit ein ökologisch besonders wertvolles Gewässer, welches es zu schützen und zu entwickeln gilt. Auf der Grundlage des § 50 WGLSA ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m auf jeder Uferseite im Außenbereich (nach § 35 BauGB) einzuhalten. Dieser dient dem Gewässer als Schutz vor schädlicher Beeinträchtigung und Verschmutzung und ermöglicht die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer. § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG regelt, dass die Wasserbehörde innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzt. Für den Abschnitt der Ihle bzw. des Mühlengrabens ist keine Festsetzung seitens der Wasserbehörde getroffen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens empfiehlt die Untere Wasserbehörde die Festsetzung eines Gewässerrandstreifens von 10 m. Sie begründet dies mit der Aussage wie folgt: „Selbst wenn für die Ihle innerhalb der Stadt Burg kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, haben doch die letzten Jahre gezeigt, dass es durch höhere Niederschlagsmengen immer wieder zu Staunässe durch Drängewasser und eines veränderten Grundwasserspiegels kommt.“ (Email vom 18.10.2013 Untere Wasserbehörde an Stadt Burg). Dieser Forderung wird durch die Stadt Burg entsprochen und ein entsprechender Gewässerrandstreifen in die Planung übertragen. Die bauliche Anlage der ehemaligen Killmeymühle befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens. Aus diesem sind wasserrechtlich entsprechende Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Auf den Bestandsschutz der Anlage kann aufgrund des baulichen Zustandes nicht zurückgegriffen werden.

4.4. Öffentliche und private Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan enthält keine öffentlichen Verkehrsanlagen. Die Burger Mühlenstraße ist nicht im Bebauungsplan einbezogen. Eine planerische Notwendigkeit zur Einbeziehung besteht aus Sicht der Stadt nicht.

Zur Erschließung des Grundstücks 2188/160 wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Sie regelt ausschließlich die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Grundstücks. Eine entsprechende Ausgestaltung der Zweckbestimmung der Verkehrsfläche erfolgt in den Textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig soll über diesen Weg der Unterhaltungspflichtige den Mühlengraben erreichen können.

4.5. Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden auf Basis des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in die Planung übernommen.

Durch die Übernahme der Empfehlungen des Gutachtens werden die Einwirkungen auf die Grundstücke reduziert. Die Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes als mit durch Verkehrslärm vorbelastete Bereiche informiert zukünftige Bauherren über die vorhandene Situation. Hinsichtlich der Begründung der einzelnen Maßnahmen wird hier ebenfalls Bezug auf das in Anlage 1 der Begründung dargestellte Schalltechnische Gutachten genommen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten

Der Bebauungsplan bereitet die beschriebenen Maßnahmen planungsrechtlich vor. Seitens der öffentlichen Hand werden als Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen vorbereitet. Die Herstellung der privaten Verkehrsfläche obliegt dem Grundstückseigentümer.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Übersicht über die Auswirkungen

In der nachfolgenden Übersicht werden die Belange, welche durch die Planaufstellung berührt sein können bewertet und eingeschätzt. Diese Bewertung erfolgt für den Zeitpunkt des Standes der Planunterlagen.

Rechts- grund- lage § 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		Schließung der Baulücke und Revitalisierung der ehemaligen Killmey-Mühle bringen positive Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebäude durch ruhigere Quartierinnenbereiche
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		Ergänzung des vorhandenen Bestandes macht keine Auswirkung sichtbar
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		Es werden keine besonderen Maßnahmen in der Hinsicht vorbereitet.
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	X			Revitalisierung einer überörtlich wahrgenommenen Brache, Konzentration auf die Innenentwicklung
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		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Revitalisierung einer Brache, Konzentration auf Innenentwicklung
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		Revitalisierung einer Brache, Konzentration auf Innenentwicklung

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		Vorbelastung durch Verkehrslärm, Planung bringt keine abschließende Änderung der Situation
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		Keine Darstellung im Landschaftsplan, keine weiteren Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 h	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		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		Wechselwirkungen sind nicht erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			Übernahme der Ergebnisse der Einzelhandelsstudie zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,	X			Verdichtung vorhandener Infrastruktur durch Revitalisierung
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,	X			Verdichtung vorhandener Infrastruktur durch Revitalisierung
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der	X			Revitalisierung

	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,				brachgefallener Grundstücke Innenstadt
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X		Keine Auswirkungen erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			Aufwertung des Innenstadtrings durch Revitalisierung
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		Bereich ist kein Hochwasserschutzgebiet

Im Weiteren ergeben sich Auswirkungen auf folgende weitere öffentliche Belange:

6.2. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann für den Planungsbereich gewährleistet werden.

Die Belange der Erschließung sind durch die Planaufstellung positiv berührt. Die vorhandenen Verkehrsanlagen und Anlagen der Ver- und Entsorgung werden stärker ausgelastet bzw. frequentiert. Zur Bereitstellung der Bauflächen ist kein gesonderter Erschließungsaufwand erforderlich, die über den Hausanschluss an das vorhandene Versorgungsnetz in der Mühlenstraße hinausgeht.

6.3. Verkehrserschließung

Die Systematik der Verkehrserschließung wurde nicht verändert.

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks ehemalige Killmey-Mühle wird eine private Verkehrsfläche ausgewiesen. Da nur die Erschließung des einen Grundstücks erfolgt, wird eine private Erschließung als ausreichend eingeschätzt. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche anhand der vorhandenen Verkehrsfläche vorzunehmen (inkl. Wendehammer) erscheint nicht notwendig, wenngleich eine weitere Nutzung des Bereiches dem Grundstückseigentümer im Rahmen seiner Grundflächenzahl möglich bleibt.

6.4. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Burg. (WVB).
- Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser erfolgt aus dem Wasserversorgungsnetz oder Brunnen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist Stadtwerke Burg GmbH
- Träger der Gasversorgung ist Stadtwerke Burg GmbH
- Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG. Sie befinden sich in der Burger Mühlenstraße.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das vorhandene Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Burg ist der Wasserverband Burg (WVB).

6.5 Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere im Sinne der Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung berührt. Die Umsetzung der Einzelhandelskonzeption der Stadt Burg zielt auf eine Sicherung der wohnortnahen Versorgung ab. Es wurden Nahversorgungszentren und der Hauptgeschäftsbereich festgelegt. Für das Plangebiet bedeutet dies jedoch, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt ist. Insbesondere die Einrichtung gängiger Größen von Lebensmitteleinzelhändlern (> 400 qm Verkaufsfläche) ist nach den Regelungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Hinsichtlich der Begründung der vorgenommenen Einschränkungen wird auf den Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Burg und die Einzelhandelsstudie der Stadt Burg verwiesen.

Die weitere Ausweisung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Prägung des Bereiches. Eine Einschränkung des vorhandenen Gewerbes stellen die planungsrechtlichen Regelungen nicht dar.

Die Einschränkung der Tankstellenbetriebe folgt dem Motiv, nicht zusätzlichen Verkehr in die Burger Mühlenstraße zu ziehen. Die Versorgung mit Tankstellen ist entlang der Bundes- und Landesstraßen in ausreichendem Maß gegeben. Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für Tankstellen entlang der stark frequentierten Bundes- und Landesstraßen sind innerhalb der Stadtlage Burg vorhanden. Die Bestandsaufgabe eines Tankstellenbetriebes an der Bundesstraße 1 in 2011 spricht derzeit jedoch von einer eher rückläufigen Bedarfssituation. Die Festsetzung „Ausschluss von Tankstellen im Plangebiet“ führt daher nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen dieser Belange.

Die allgemeine Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet stellt eine potentiell positive Auswirkung der Aufstellung des Bebauungsplanes dar.

6.6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als ausgeglichen.

Die großkronigen Bäume im Planungsbereich sind nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, sollten diese in Teilen oder in gänzlich dem geplanten Bauvorhaben störend einwirken, in Anwendung der geltenden Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt

Burg zum Schutz von Bäumen im Gebiet der Stadt Burg (Baumschutzsatzung) in der aktuell geltenden Fassung zu behandeln.

6.7. Belange der Lärmbekämpfung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Als Teil davon ist der Immissionsschutz zu bewerten und zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlichen oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder anderen schutzwürdigen Flächen möglichst vermieden werden. Bei allen Neuplanungen und auch bei heranrückender Bebauung ist vorbeugender Schallschutz anzustreben.

Die Einwirkung von Immissionen auf das Plangebiet ist durch die Lage an der Bundesstraße B1 bestimmt. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens (Anlage 1) ist das Gebiet durch den Verkehrslärm vorbelastet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind tags und nachts im Plangebiet überschritten und wurden im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das schalltechnische Gutachten führt dazu aus: „Im Rahmen der Planung ist es erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind nur Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten nach oben abgewichen werden, z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.“

Die Planung ermöglicht die Revitalisierung eines bebauten Grundstückes (Killmey-Mühle) und bereitet den Lückenschuss an der Wasserstraße/Mühlenstraße im Bereich des Eckgrundstücks vor. Wohngebäude sind unmittelbar an der Wasserstraße bereits errichtet und bewohnt. Der Bestand im Plangebiet hat den Charakter eines Wohngebietes. Die Bebauung und Revitalisierung, die durch den Plan vorbereitet wird, rückt nicht näher an die Wasserstraße heran, als es bereits in unmittelbarer Umgebung bereits der Fall ist. Durch Kenntlichmachung der Vorbelastung im Plangebiet werden neue Anwohner über den Sachstand informiert. Damit ist sichergestellt, dass sich die Betroffenen auf die Situation einstellen. Die Flächenaktivierung mit anderen weniger lärmempfindlichen Nutzungen (wie z.B. Gewerbe) wurde geprüft. Im Ergebnis wäre eine Nutzung als Gewerbe- oder Mischgebiet mit der vorhandenen Bestandssituation (Wohnen) nicht verträglich.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt planungsrechtlich in ein Bestandsgebiet ein. Dementsprechend sind die derzeit ausgeübten und nach derzeitiger Situation potentiell möglichen Nutzungen wichtige Beurteilungsgrundlage. Das derzeit überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiet wird zukünftig planungsrechtlich nach Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt. Festzustellen ist, dass sich die Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet an der vorhandenen Situation orientiert. Die im Plangebiet bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzungen lassen bei der planungsrechtlichen Einschätzung des vorliegenden Gebietscharakters diese Kategorisierung plausibel erscheinen. Insofern wird auch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes diese Situation nicht verändert.

Anders verhält es sich mit dem Grundstück der ehemaligen Killmeyer-Mühle. Die ehemals vorhandene Nutzung ist brachgefallen. Der Standort des Objektes ist untypisch für den Planungsbereich. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wiedernutzbarmachung vorbereitet. Ohne Bebauungsplan wäre der Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Mit der planungsrechtlichen Aktivierung des Standortes wird eine Verwertungsoption für das Grundstück vorbereitet. Ohne diese ist es fraglich, ob oder wann ein Abbruch der Gebäude und Gebäudereste erfolgen würde.

Das Eckgrundstück Burger Mühlenstraße / Wasserstraße ist nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Insofern werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die vorhandenen möglichen Baurechte nicht beschnitten.

Anders zu beurteilen ist die Lärmschutzbedürftigkeit der Nutzungen im Bestand. Die Implementierung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für neue Nutzungen in Teilen des Plangebietes stellt eine planbedingte Anforderung dar, deren Auswirkungen jedoch im Sinne der Umweltbelange positiv zu beurteilen sind, da sie auf das Schutzbedürfnis des Menschen abzielt.

8. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Die Aktivierung der Grundstücke an der Wasserstraße und das Ermöglichen einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke wirken sich positiv auf die Werthaltigkeit der Grundstücke aus. Die durch die Nutzungsaufgabe entstandene Situation, dass eine bebaute Fläche planungsrechtlich zum Außenbereich wurde und dadurch keine Nachnutzung der innerörtlich gelegenen Fläche möglich war, wird durch den Bebauungsplan geändert. Dies leistet einen positiven Beitrag für ein geschlossenes Siedlungsbild und wirkt dem Landschaftsverbrauch entgegen. Die Nutzung innerörtlicher Brachen für neue Wohnbauprojekte reduziert zudem Verkehrsflüsse, da kurze Wege möglich sind.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Bestand bereits vorhanden und wird von der Planung nicht ausgelöst. Die zusätzlich aktivierten Grundstücke rücken nicht näher an die Bundesstraße heran als es vorhandene Wohngebäude an der Bundesstraße bereits sind. Durch die Hinweise auf dem Bebauungsplan und die gefassten textlichen Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen der Lärmbelastung für eventuelle Neubauten und / oder für das wieder aktivierte Grundstück Killmeyermühle wirksam gemildert werden.

9. Flächenbilanz

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 12.735 qm.

Allgemeines Wohngebiet	12.379 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	154 qm
Wasserfläche	207 qm
GESAMT	12.735 qm