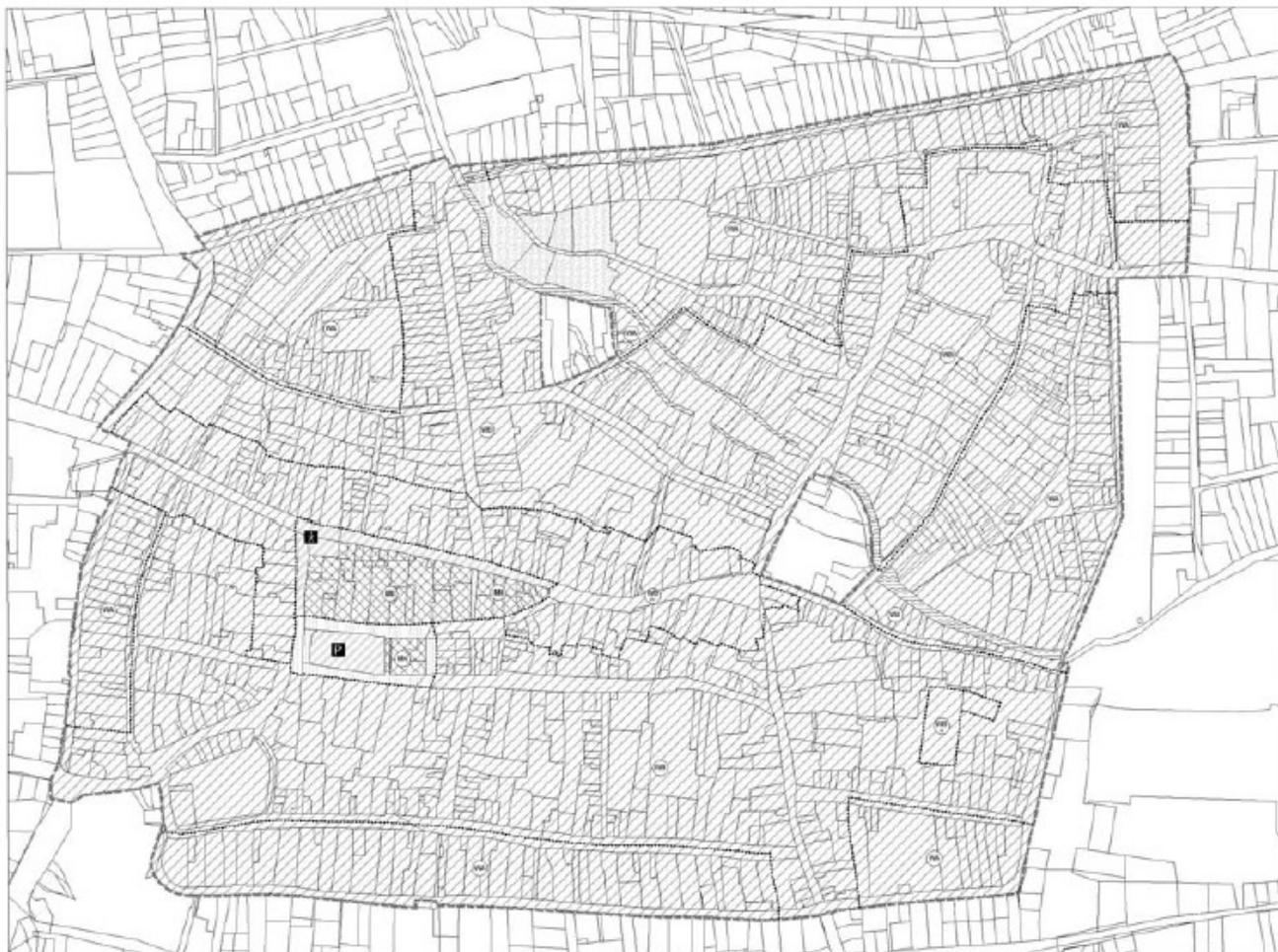


Bebauungsplan Nr. 17 - SAN 1 „Burg Altstadt“ Begründung des 2. Änderungsverfahrens



Fassung: Oktober 2008
Stand: Satzung



Verfasser:
Stephan Westermann
Stadt- und Landschaftsplaner

Ansbacher Straße 11, D-10787 Berlin
FON 030 – 21 89 447, FAX 030 – 23 62 98 70
508 68

Hegelstraße 39, D-39104 Magdeburg
FON 0391-59 82 209, FAX 0391-59 82 100

www.stephan-westermann.de
info@stephan-westermann.de

Mitwirkung:
Georg Balzer - Stadtplaner, Bauassessor
STADTLANDPROJEKTE

Schönhauser Allee 182, D-10119 Berlin
FON 030-440 508 66, FAX 030-440

mail@stadtlandprojekte.de

SAN 1 „Burg Altstadt“ – Begründung des 2. Änderungsverfahrens

Inhalt

..... „Burg Altstadt“ – Begründung zum Entwurf des 2. Änderungsverfahrens.....	1
1. Einführung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Verfahrensstand.....	4
2. Ausgangslage	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Örtliche Situation	7
2.3 Anlass, Zweck und Ziel des Planverfahrens	7
2.4 Übergeordnete Planungen und städtebauliche Ziele	8
2.4.1 Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung	8
2.4.2 Flächennutzungsplan 2020	8
2.4.3 Stadtentwicklungskonzept Burg	9
2.4.4 Rahmenplanung Altstadt	10
2.4.5 Einzelhandelsgutachten 2007	10
3. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes.....	11
3.1 Allgemeine Ziele	11
3.2 Städtebauliche Ziele	12
3.3 Belangetabelle (§ 1 BauGB Abs. 6)	13
4. Begründung zu den Festsetzungen	15
4.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)	15
4.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)	15
▪ Zur Festsetzung eines Zentralen Versorgungsbereiches	15
4.3 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)	16
▪ Zur Festsetzung eines Zentralen Versorgungsbereiches s. Gliederungspunkt 4.2	16
4.4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	16
4.5 Ausschluss von Nutzungen	17
5. Nachrichtliche Übernahmen	19
5.1 Denkmäler	19
5.2 Bodendenkmäler	22
5.3 Altlasten.....	23

1. Einführung

Burg ist Mittelzentrum im ländlichen Raum und Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land. Burg verfügt über eine großflächige Altstadt, die seit 1992 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist. Im gleichen Jahr wurde für den größten Teil des Sanierungsgebietes sowie einige angrenzenden Bereiche der einfache Bebauungsplan B-Plan SAN 1 „Burg-Altstadt“ beschlossen.

Im Jahr 2002 wurde ein erstes Änderungsverfahren für den B-Plan SAN 1 durchgeführt. Ziel war die Änderung des überwiegenden Teils der Kerngebietsfestsetzung in Mischgebiet sowie die Festsetzung eines Gemeinwesenstandorts.

Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen der Entwicklung der Innenstadt von Burg sowie der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes, der Fortschreibung des Rahmenplanes Altstadt, des Einzelhandelsgutachtens sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Stadtrat der Stadt Burg die Änderung des Bebauungsplanes SAN-1 beschlossen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Das 2. Änderungsverfahren fußt auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung Sachsen Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001, zuletzt geändert durch das 3. Investitionserleichterungsgesetz (GVBl LSA) des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Dezember 2005 sowie
- Sofern Vorhaben gem. § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sein sollen, ist die „Gestaltungssatzung Innenstadt Burg“ zu beachten (vom 15. September 2005).

1.2 Verfahrensstand

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die Stadt Burg verfolgt mit der Planänderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Änderung der Grundzüge der Planung. Des Weiteren werden mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Vorhaben begründet oder für zulässig erklärt, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung begründen (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso werden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. (b) nicht beeinträchtigt (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SAN-1 nicht bestehen bzw. durch die Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Für das Aufstellungsverfahren wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Daher wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Verfahrensablauf Bauleitplanverfahren für 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 SAN 01 „Burg-Altstadt“

Nr.	Verfahrensschritt	Termine
1.	Erarbeitung des Beschlusses über die Einleitung des Änderungsverfahrens (Beschluss – Nr. 2006/187)	Beratung Bau- und Umweltausschuss: 17.10.2006 Wirtschafts- und Vergabeausschuss: 18.10.2006 Hauptausschuss: 02.11.2006 Stadtrat: 09.11.2006
2.	Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde	Mit Schreiben der Stadt Burg vom 30.04.2008
3.	Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB, auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet
4.	Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	Schreiben der Stadt Burg vom 21.07.2008
5.	Erarbeitung Beschlussvorlage für Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss – Nr. 2008/046)	Beratung Bau- und Umweltausschuss: 11.03.2008 Wirtschaft und Vergabeausschuss: 12.03.2008 Hauptausschuss: 27.03.2008 Stadtrat: 10.04.2008
6.	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in Form der öffentlichen Auslegung über den Zeitraum von 1 Monat	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.04.2008 Beginn Auslegung: 24.04.2008 Ende Auslegung: 26.05.2008
7.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	Schreiben der Stadt Burg vom 30.04.2008
7.	Wertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	Beratung Bau- und Umweltausschuss: 28.10.2008 Wirtschaft und Vergabeausschuss: 29.10.2008 Hauptausschuss: 06.11.2008 Stadtrat: 13.11.2008
9.	Abschließen der Satzungsbeschluss	Beratung Bau- und Umweltausschuss: 28.10.2008 Wirtschaft und Vergabeausschuss: 29.10.2008 Hauptausschuss: 06.11.2008 Stadtrat: 13.11.2008

2. Ausgangslage

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch folgende Straßen abgegrenzt:

Im Süden die Magdeburger Straße von der Gartenstraße/Magdeburger Chaussee bis zur Oberstraße, die Oberstraße in südlicher Richtung bis zur Einmündung der Magdeburger Promenade, die Magdeburger Promenade und die Zerbster Promenade.

Im Osten die Zerbster und die Berliner Promenade, die Berliner Straße im Abschnitt zwischen der Berliner Promenade und der Koloniestraße, von dort aus die Koloniestraße im nördlichen Verlauf bis zur Straße Unterm Hagen.

Im Norden die Straßen Unterm Hagen und Kreuzgang.

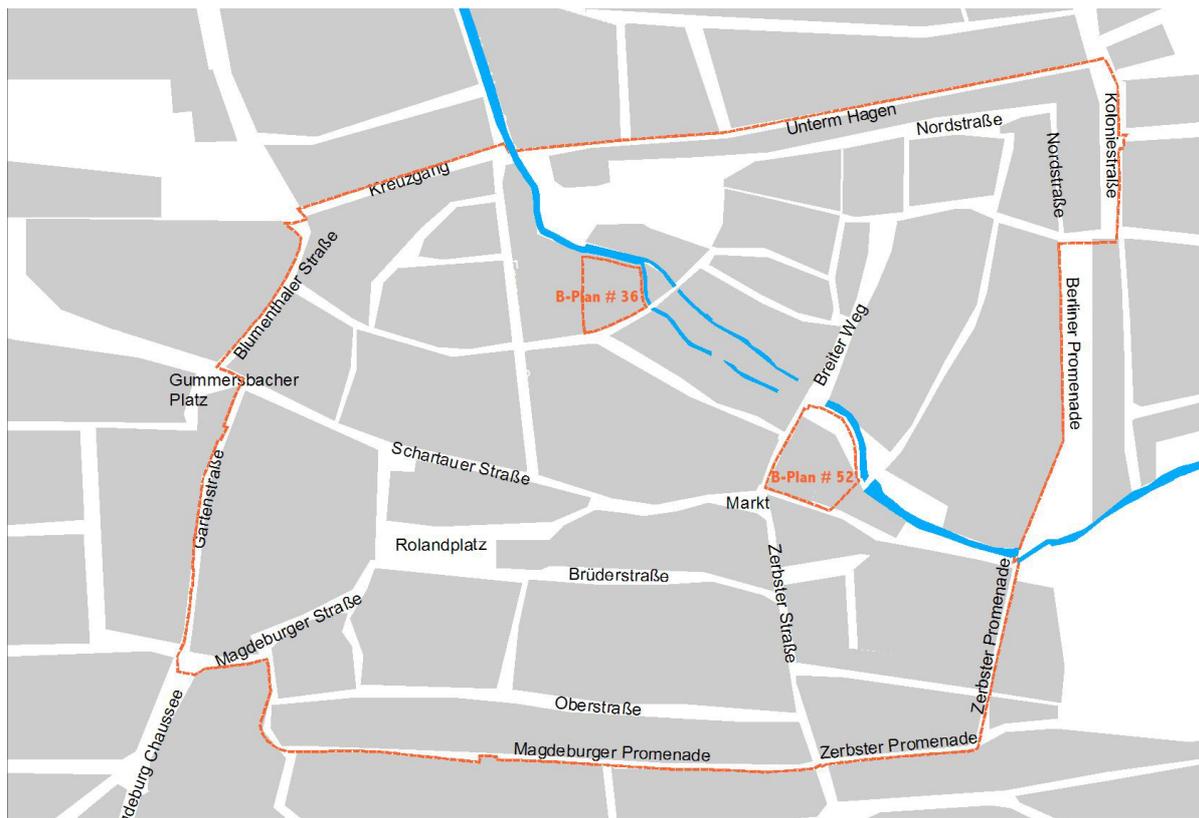
Im Westen die Blumenthaler Straße ab Kreuzgang südlich verlaufend. Die Schartauer Straße zwischen Blumenthaler Straße und Gartenstraße, die Gartenstraße bis Magdeburger Straße.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches liegen zwei Areale mit rechtskräftigen Bebauungsplänen: Bebauungsplan SAN 02 (Nr. 36) „Am Vogelgesang“ sowie Bebauungsplan Nr. 52, Quartier 28 „Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße“. Innerhalb deren Geltungsbereiche wird auf die Festsetzungen in den jeweiligen Planwerken als die maßgeblichen verwiesen. Die Grenzen sind wie folgt definiert:

Bebauungsplan SAN 02 (Nr. 36) „Am Vogelgesang“: Flur 23, im Norden und Osten die obere Böschungslinie der Ihle, im Süden die nördliche Straßenbegrenzungslinie von Bruchstraße und Brückenstraße, im Westen die östliche Grenze des Grundstücks Bruchstraße 19.

Bebauungsplan Nr. 52, Quartier 28 „Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße“: Im Nord-Osten das süd-westliche Ufer der Ihle, im Süd-Osten die Schulstraße zwischen Ihle und Deichstraße, im Südwesten die Deichstraße zwischen Schulstraße und Markt, im Nord-Westen der Breite Weg zwischen Markt und Ihle.

Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)



Ein drittes aufgenommenes Bebauungsplanverfahren „Weinberg“ ruht derzeit. Aus den Zielen – Nachnutzung der Industriebrache Aston-Fabrik durch einen Eigenheimstandort unter Bewahrung des erhaltenen Schornsteins und des Weinbergs als Grünanlage – wurde die zunächst eine Grünanlagenfestsetzung in das Verfahren zur 2. Änderung des B-Plan SAN 1 integriert, welche ggf. durch das Bebauungsplanverfahren „Weinberg“ fortgeschrieben wird.

2.2 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich des B-Plans SAN 1 umfasst eine Fläche von 76,4ha.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich befindet sich in privatem Besitz von Einzeleigentümern und Wohnungsgesellschaften /-genossenschaften. 25 Grundstücke (zuzüglich der Flächen öffentlicher Straßen und Wege) sind in öffentlichem Besitz.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen. Aufgrund der vollständigen Erschließung der Grundstücke im Plangebiet sind ergänzende Straßen und Wege bzw. Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist mit Medien der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung, der Elektro- und Gasversorgung sowie Telekommunikation ausgestattet.

Im überwiegend deckungsgleichen Sanierungsgebiet Altstadt¹ wohnten zum 30.06.2007 3.772 Menschen mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Im Gegensatz zur weiter rückläufigen Einwohnerzahl der Gesamtstadt ist die Einwohnerentwicklung des Sanierungsgebietes leicht steigend. Heute wohnen 18% aller Bewohner der Kernstadt (ohne Ortsteile und Ortschaften) im Sanierungsgebiet Altstadt.² Das Sanierungsgebiet umfasst rund 2.270 Wohnungen. Ende 2005 wurde ein Wohnungsleerstand von 14% ermittelt.³

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich über 10.000qm Nettoverkaufsfläche. Im Jahr 2006 standen 2.260qm leer, womit fast ein Viertel der Handelsfläche ungenutzt war.⁴ Zum 17. Januar 2007 waren innerhalb des Geltungsbereiches 379 Gewerbebetriebe gemeldet.⁵

Knapp 200 Einzeldenkmäler, 3 als Denkmal geschützte Ensemblebereiche und die Ausweisung als flächendeckendes Bodendenkmal zeugen vom kulturhistorischen Wert der Bürger Altstadt (vgl. Abschnitt Nachrichtliche Übernahmen).

2.3 Anlass, Zweck und Ziel des Planverfahrens

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Funktionsvielfalt der Innenstadt von Burg zu erhalten und die weitere Entwicklung in ihrer spezifischen Nutzungsmischung von Wohnen und zentralörtlichen Funktionen wie Handel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen zu befördern. Das inhaltliche Grundgerüst des Bebauungsplanes bleibt unverändert, so dass eine Kontinuität der Innenstadtentwicklung gesichert ist.

¹ Sanierungsgebiet und B-Plan variieren räumlich

- in der südlichen Bebauung der Straßen Unterm Hagen und Kreuzgang sowie der westlichen Bebauung der Straße Kolonie – diese Bereiche gehören zum Geltungsbereich des B-Plans, liegen aber außerhalb des Sanierungsgebietes.
- in der westlichen Bebauung der Blumenthaler Straße und der Gartenstraße sowie der südlichen Bebauung der Magdeburger Promenade – diese Bereiche liegen innerhalb der Grenzen des Sanierungsgebietes, aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

² Angaben des Amtes für Stadtentwicklung.

³ Stadtentwicklungskonzept Fortschreibung 2006, S. 90.

⁴ Erhebung Junker und Kruse, 2006, a.a.O.

⁵ Stand 17.1.2007, Amt für Stadtentwicklung.

Aufgrund der in den letzten 15 Jahren veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung von Burg hinsichtlich Einwohnerentwicklung, Wohnungsmarktentwicklung, Investitionstätigkeit etc. hat sich allerdings gezeigt, dass die 1992 erzeugte Regeldichte reduziert werden kann. Ziel der aktuellen Planung ist, einerseits durch eine Vereinfachung der Festsetzungen Investitionshemmnisse abzubauen, ohne Abstriche an den qualitativen Zielen der Altstadtentwicklung zu machen.

Stärker reglementiert werden sollen andererseits dagegen die Möglichkeiten der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des traditionellen Geschäftsbereiches der Altstadt um dessen Angebotsdichte zu erhalten. Basis der diesbezüglichen Aussagen des Bebauungsplans ist das Gutachten „Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg“ von Junker und Kruse, März 2007, zu dem ein Selbstbindungsbeschluss (Nr. 2007/102) der Stadt Burg vom 12. Juli 2007 vorliegt.

Das Änderungsverfahren wird darüber hinaus genutzt, die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen als solche und in ihrer spezifischen Ausrichtung (Fußgängerzone, Parkplätze) in die Planfestsetzungen aufzunehmen.

2.4 Übergeordnete Planungen und städtebauliche Ziele

2.4.1 Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm von 1999, zuletzt geändert am 5.07.2007, und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg von 2006 sind Grundsätze der Raumordnung und regionalplanerischen Zielstellung mit Relevanz für die Stadtentwicklung von Burg vorgegeben:

- Für den Raum gilt das Siedlungsleitbild der dezentralen Konzentration: Dahinter steht u.a. das raumordnungspolitische Bekenntnis zur Entwicklung starker Mittelzentren, zu denen auch die Stadt Burg gehört.
- Flächenrecycling soll Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen haben. Eine weitere Zersiedlung des ländlichen Raums ist nicht gewollt.
- Das Netzwerk der sozialen Infrastruktur soll mit Vorrang in den zentralen Orten entwickelt werden.
- Burg soll als Mittelzentrum im ländlichen Raum (außerhalb des Verdichtungsraums Magdeburgs) in seiner Entwicklung unterstützt werden.
- Zwischen den Gemeinden, zentralen Orten und Teilräumen, werden Arbeitsteilungen und Kooperationsverträge in Folge des Einwohnerrückgangs als erforderlich angesehen.

Diesen übergeordneten Planungszielen folgt die Stadt Burg mit der Entwicklung ihrer Innenstadt.

2.4.2 Flächennutzungsplan 2020⁶

Der Flächennutzungsplan⁷ ist seit dem 31.08.2007 rechtskräftig. In ihm werden Leitlinien der Siedlungsentwicklung formuliert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-1 ist insbesondere die Stärkung der Innenstadt Burg als identitätsstiftender zentralörtlicher Kernbereich relevant durch

- die Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.
- Erhaltung und Ausbau der Funktion als zentralörtlicher Versorgungsstandort und Standort von Kultur und Bildung.

⁶ Begründung zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau. Vorentwurf, Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Irlxleben, April 2007.

⁷ Der rechtskräftige FNP der Stadt Burg von 1999 unterscheidet sich von den Darstellungen des gegenwärtig im Verfahren befindlichen FNP bezogen auf das B-Plan- Gebiet nicht.

- Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion durch Nachnutzung leerstehender Substanz und Baulückenschließungen.
- die Durchführung von Maßnahmen aus den Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Stadtsanierung“ zur effektiven Bündelung von Fördermitteln und städtischen Eigenanteilen zur Sicherung einer gesamtstädtisch abgestimmten städtebaulichen Entwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan mit der Signatur Wohnbaufläche gekennzeichnet, eingelagert ist eine gemischte Baufläche im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans SAN-1 von 2002.

Im Bebauungsplan SAN 1 werden überwiegend Wohnbauflächen festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO und Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO). Damit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes SAN-1 aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

2.4.3 Stadtentwicklungskonzept Burg⁸

„Die historische Burger Altstadt als Gesamtensemble prägt in unverwechselbarer Art und Weise das Gesicht der Stadt Burg. Sie stellt im regionalen Vergleich das stärkste Alleinstellungsmerkmal und größte Potential der Stadt für die zukünftige Entwicklung dar.“ Das Stadtentwicklungskonzept schreibt fest, dass die historischen Strukturen der Stadt auch im Stadtumbauprozess in Folge des Schrumpfungsprozesses nicht verloren gehen dürfen.

Das Konzept formuliert dementsprechend ein Leitbild der Stadtentwicklung, das an erster Stelle auf eine in ihrer historischen Struktur entwickelte Innenstadt als vielfältiges Wohnquartier, gesamtstädtisches Zentrum für Handel, Dienstleistung und Freizeitangebote sowie als Identifikations- und Imagefaktor einer regionalen Unverwechselbarkeit setzt.

Darüber hinaus ist die Konzentration der Stabilisierung und Entwicklung von Wohnquartieren im Bestand, vorrangig die mit einer günstigen Lage zur Altstadt, ebenso Bestandteil des Leitbildes wie die Schaffung eines hochwertigen Angebotes an Gemeinweseneinrichtungen, die den demographischen Wandel reflektiert und Burg als Zentrum im ländlichen Raum qualifiziert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN 1 trifft das Stadtentwicklungskonzept folgende handlungsrelevanten Festlegungen:

- Die Stabilisierung der Wohnfunktion in der aktuellen Vielfalt der Wohnmilieus in der Altstadt hat die höchste Priorität im Sinne einer nachhaltigen Aufwertung.
- Der das Sanierungsgebiet umgebende Innenstadtring soll als Wohnstandort erhalten, gestärkt und ausgebaut werden.
- Ein Zuwachs an Handelsfläche in der Stadt Burg wird nur befürwortet, wenn er einen unmittelbaren Bezug zum Geschäftsbereich der Altstadt aufweist. (Markt, Gelände der Schwab-Schule, Rohlandpassage, Kaufhaus Markt, ggf. Gummersbacher Platz)
- Das wichtigste Einzelprojekt der Grünflächenentwicklung in Burg ist die Komplettierung des Grünzuges entlang der Ihle, in dessen Kontext auch der Weinberg in der Altstadt als Grünanlage gestaltet werden soll.
- Maßnahmen zur Stärkung der Zentralität der Kreisstadt über Angebote an Gemeinweseneinrichtungen sollten vorrangig in der Altstadt verortet werden.

Die in der Stadtentwicklungskonzeption formulierten Entwicklungsziele für die Innenstadt stellen damit eine wichtige Grundlage für die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes SAN-01 dar.

⁸ Stadtentwicklungskonzept Burg – Fortschreibung 2006, Stephan Westermann, Stadt- und Landschaftsplaner, Berlin/Magdeburg.

2.4.4 Rahmenplanung Altstadt⁹

Die Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung Altstadt aus dem Jahr 2004 formulierte folgende Handlungsstränge für die Entwicklung der historischen Mitte der Stadt in den Grenzen des Sanierungsgebietes:

- Die Altstadtsanierung bleibt das wichtigste Projekt der Stadtentwicklung. Vorhaben in und außerhalb der Altstadt sollten konsequent mit Hilfe der Frage beurteilt werden „Stärkt oder schwächt das die Altstadtentwicklung?“
- Das geschlossene historische Stadtbild stärken. Ziel ist die Stärkung und Aufwertung der historischen Altstadt als Kulturerbe und Identifikationskern der Stadt.
- Stabilitätsfaktor Wohnen aktivieren. Wohnen gilt als Hauptstütze für altstadinternen Handel und Dienstleistungen. Jeder Haushalt, der hier wohnt, stärkt die Altstadt.
- Kleinteiligen Handel und Gewerbe sichern. Unter dem Leitbild „Kaufhaus Altstadt“ sollen die Standortvorteile gegenüber dem großflächigen Einzelhandel geschärft werden.
- Mehr Grünraumqualität in die Altstadt bringen. Die Grünraumsanierung und -entwicklung ist Voraussetzung für attraktive Wohnangebote und Gewerbe mit altstadtypischem Flair.
- Altstadtentwicklung als gemeinschaftliche Aufgabe angehen. Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung der Altstadt ist der gesellschaftliche Konsens über ihren Wert.

Für die Altstadt als Umstrukturierungsgebiet oberster Priorität wurden Wohnungsabrisse mit dem Motiv der Reduzierung des Wohnungsüberhangs ausgeschlossen. Jede durch Gebäudeabgang entstehende Baulücke wurde weiter als potentiell Bauland deklariert.

Diesem Ziel folgt auch der Bebauungsplan, der mit seinen Festsetzungen zu Art der Nutzung (Besonderes und Allgemeines Wohnen) das Wohnen als wichtiges Ziel der Altstadtentwicklung zum Inhalt hat sowie Festsetzungen zur Grünraumentwicklung trifft.

2.4.5 Einzelhandelsgutachten 2007¹⁰

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Burg wird die Sicherung und der Ausbau der landesplanerisch bestimmten Versorgungsfunktion als Mittelzentrum und Kreisstadt sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt formuliert.

Für die Stadtentwicklung wird als besonders wichtig erachtet, dass die wertvolle kompakte Struktur der Altstadt erhalten bleibt, „um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander zu erlangen.“ Die Schartauer Straße und der Markt werden als Hauptgeschäftsbereich der Stadt deklariert. Zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen sind mit dem Ziel einer Sicherung und des Ausbaus der attraktiven Angebotsstruktur und -qualität sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion vor allem auf den Hauptgeschäftsbereich auszurichten.

Diesem Ziel dienen folgende Grundsätze:

⁹ „Städtebaulicher Rahmenplan Burg-Altstadt – Fortschreibung“, StadtBüro Hunger, Berlin, September 2003

¹⁰ „Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg - unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadt. Untersuchung im Auftrag der Stadt Burg (b. Magdeburg)“, Junker und Kruse, Dortmund März 2007.

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten¹¹ sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit (übrigen) zentrenrelevanten Sortimenten sind nur noch im Bürger Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt zulässig.

Ergänzungen des Bürger Hauptgeschäftsbereiches, die insbesondere einer Sortimentserweiterung dienen sollen, sind entsprechend der sensiblen historischen Bebauung überwiegend kleinteilig denkbar. Vorrangstandorte für mögliche Einzelhandelsentwicklungen sind das Gelände der Clara-Schwab-Schule, das Gelände der ehemaligen Apparatebau Magdeburger Straße sowie die Freifläche Winnersbach am Markt. Andere Brachen oder untergenutzte Areale der Altstadt (wie Kesselstraße oder Zerbster Straße) werden in dem Gutachten für eine Einzelhandelsflächenentwicklung nicht befürwortet. Im Gutachten diskutierte Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Markt Ecke Deichstraße wurden durch den Stadtrat abgelehnt.

Die Verkehrsanbindung der Handelsstrukturen in der Altstadt wird als „relativ gut“, das Stellplatzangebot als „nahezu optimal“ bezeichnet.

Mit Beschluss des Stadtrates Nr. 2007/102 hat sich die Stadt Burg am 12. Juli 2007 zur Selbstbindung an die Einzelhandelsstudie gebunden.

Im B-Plan SAN 1 werden durch die Festsetzung großflächiger besonderer Wohngebiete (WB § 4a BauNVO) die synergetischen Effekte der Nutzungsmischung der Bürger Altstadt gefördert. Der im Gutachten umrissene Zentrale Versorgungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

3. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeine Ziele

Die Sicherung und Entwicklung der Altstadt von Burg als multifunktionales Stadtzentrum für eine ländliche Region erfordert weiterhin den Einsatz bauplanungsrechtlicher Instrumente. Mit dem derzeit gültigen Bebauungsplan konnte sowohl das Wohnen als Motor der Innenstadtentwicklung als auch die Sicherung und weitere Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen gefördert werden (Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie). Daran soll mit dem geänderten Bebauungsplan festgehalten werden.

Durch den differenzierten Einsatz von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollen die neuen Erkenntnisse zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Burg und insbesondere der Altstadt genutzt werden, um

¹¹ Bürger zentrenrelevante Sortimentsliste nach Junker und Kruse, „Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg“, Dez. 2006, S. 164:

Back- und Konditoreiwaren	Metzgereiwaren	Nahrungs- und Genussmittel	Getränke
Schnittblumen	Zoologischer Bedarf	Drogerie- und Pflegeartikel	Parfümerieartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren	Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel	Sortimentsbuchhandel	Zeitungen und Zeitschriften
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung	Leder-/ Berufsbekleidung,	Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,	Wäsche und Miederwaren, Bademoden,
Schuhe	Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	Glas, Porzellan, Feinkeramik	Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren	Geschenkartikel	Spielwaren	Hobby- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör	Sportbekleidung und -schuhe	Sportartikel und -geräte	Camping- und Outdoorartikel
Fahrräder und Zubehör	Dekostoffe, Gardinen	Haus- und Heimtextilien	Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Elektro Großgeräte	Elektrokleingeräte	Leuchten	Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte
Video und Fotoartikel	Telefone und Zubehör	Bild- und Tonträger	Computer, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf	Hörgeräte	Augenoptikartikel	Uhren, Schmuck
Baby- und Kleinkindartikel			

- das Profil der Altstadt als zentraler Versorgungs- und Arbeitsplatzbereich neben der Sicherung des Wohnens zu stärken,
- durch Konzentration auf wenige Festsetzungen im Bebauungsplan die Ansiedlungen weiterer Nutzungen zu erleichtern,
- die Vereinbarkeit verschiedener Nutzungsansprüche bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

3.2 Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel für das Plangebiet ist, die Vereinbarkeit der verschiedenen vorhandenen und weiteren potenziellen Nutzungen zu ermöglichen und die Burger Altstadt als Kern des Mittelzentrums zu stärken. Zu diesem Zweck wird der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan durch wenige aber gezielte Änderungen den neuen Erfordernissen der Stadtentwicklung angepasst.

Der Bebauungsplan SAN-01 bleibt weiterhin als einfacher Bebauungsplan bestehen und enthält Festsetzungen zu Art der Nutzung, der räumlichen Verteilung der Baugebiete sowie zu Erschließungsflächen. Damit müssen die übrigen Prüfkriterien zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB beurteilt werden (Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, städtebauliche Einordnung von Vorhaben- Aufnahme der Bauflucht, usw.). Die Stadt Burg verfolgt damit das Ziel, die Regelungsdichte des Bebauungsplanes möglichst gering zu halten (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Die vorhandene Bebauung besitzt bezogen auf die Prüfkriterien des § 34 BauGB genügend Merkmale, die das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gewährleistet. Die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet ist ebenso gesichert.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans SAN 1 des Jahres 1992 sowie den Festsetzungen in Folge des 1. Änderungsverfahrens im Jahr 2002 werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Bereich Breiter Weg bis Berliner Straße wird als besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) festgesetzt.
- Der Bereich nordwestlich der Brückenstraße bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans SAN 02 (Nr. 36) „Vogelgesang“ und in dessen nördlicher Verlängerung entlang der Flurstücksgrenzen wird in das nordöstlich der Altstadt (Oberstadt) festgelegte allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO) integriert.
- Im Bereich Weinberg nördlich der Ihle wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen (§ 9 BauGB).
- Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche auf dem Areal der ehemaligen Clara-Schwab-Schule wird aufgehoben. Das Areal wird als Mischgebiet festgesetzt (§ 6 BauNVO).
- Die Ausschließlichkeit des Wohnens als zulässige Nutzung oberhalb des Erdgeschosses bei zweigeschossigen Gebäuden und oberhalb des 1. Obergeschosses bei dreigeschossiger Bebauung in den zentralen Straßenzügen der Flächenausweisung „besonderes Wohngebiet“ wird aufgehoben.
- Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten mit einer Nutzfläche von bis zu 100qm sind im besonderen Wohngebiet sowie im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig. Ausgeschlossen bleiben Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt, sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops).
- Im Bereich Schartauer Straße und Markt wird zwischen Gummersbacher Platz und Deichstraße ein Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Mit oben benannter Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) sind hier Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig.
- Zum Schutz des Hauptgeschäftsbereiches erhalten außerhalb liegende Einzelhandelsbetriebe nach Sortimentgruppen gestaffelte Verkaufsflächenbegrenzungen.

3.3 Belangetabelle (§ 1 BauGB Abs. 6)

Laut den Grundsätzen der Bauplanung sind besondere Belange zu berücksichtigen, deren jeweilige Betroffenheit durch die Festsetzungen im 2. Änderungsverfahren des B-Plans SAN-01 tabellarisch aufgezeigt wird:

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			Festsetzung Grünfläche Weinberg
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		Keine relevanten Planinhalte
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			Sicherung der Vielfalt der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch Festsetzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,		x		Keine relevanten Planinhalte
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			Bessere Nutzbarkeit historischer Altstadtbebauung durch die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung von Obergeschossen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		x		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	x			Festsetzung Grünfläche Weinberg
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			Festsetzung Grünfläche Weinberg
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x			Festsetzung Grünfläche Weinberg
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		x		Keine relevanten Planinhalte
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 relevanten Planinhalte
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse	x			Sicherung der Vielfalt der Han-

	einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				dels- und Dienstleistungseinrichtungen durch Festsetzung des zentralen Versorgungsgebietes „Hauptgeschäftsgebiet“
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		Landwirtschaftliche Nutzfläche bleibt erhalten.
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in Obergeschossen
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		X		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		X		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des ÖPNV und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		X		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		Keine relevanten Planinhalte
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		Keine relevanten Planinhalte

4. Begründung zu den Festsetzungen

4.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

- Kerngebiet **östlich des Rolandplatzes**, eingegrenzt von der Jacobi-, der Brüder- und der Straße Hinterm Roland.

Für den Bereich wurde im Zuge des ersten Änderungsverfahrens im Jahr 2002 die ansonsten aufgehobene Festsetzung eines Kerngebietes beibehalten. Anlass der Beibehaltung für diesen Teilbereich war seinerzeit die Zulässigkeit eines im Sinne der Altstadtentwicklung gewollten und in Vorbereitung befindlichen Vorhabens. Dies ist auch der Grund, diese Festsetzung zu übernehmen. Sichergestellt bleibt, dass ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen gem. § 7 Abs. 1 und 2 BauNVO (mit Ausnahme der Zulässigkeit für Tankstellen) zulässig sind.

4.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

- Mischgebiet im **Bereich Schartauer Straße** zwischen Magdeburger Straße und Markt sowie Rolandplatz.

Die Festsetzung als Mischgebiet ermöglicht eine weitgehende Mischung von Geschäfts- und Wohnnutzung und damit vielfältige und urbane Nutzungen, ohne einer der Nutzungen einen Vorrang zu geben. Das gleichwertige Nebeneinander von Wohnen sowie gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, soll damit ermöglicht werden. Damit wird das Wohnen als ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung bauplanungsrechtlich gesichert.

- Zur Ausweisung des Areals der **ehemaligen Clara-Schwab-Schule** als Mischgebiet:

Mit dem Ziel der Einrichtung eines Bürgerhauses in das ehemalige Schulgebäude wurde im 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans SAN 1 das Areal der Schule als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die erneute politische Diskussion dieses Projektes im Jahr 2006 führt zu der Einschätzung, dass dieses Vorhaben auf absehbare Zeit nicht realisierbar ist.

Das Projekt soll im Rahmen der B-Plan Änderung aber auch nicht negiert werden. Durch die Änderung der Flächenausweisung zu einem Mischgebiet bleibt die Einrichtung eines Bürgerhauses planungsrechtlich möglich. Aber auch die Nutzung dieses Standortes im kommunalen Eigentum durch zentrenrelevanten Einzelhandel, wie im Einzelhandelsgutachten empfohlen, wird möglich. Bei einer entsprechenden Entwicklung sind gegebenenfalls vorhabenbezogene Änderungen zum Zeitpunkt der Vorhabenumsetzung planungsrechtlich festzusetzen.

- Zur Festsetzung eines **Zentralen Versorgungsbereiches**

Aufbauend auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes¹² wird mit der Festsetzung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ die Ansiedlung neuer Handelseinrichtung mit den Warengruppen Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften, Zoologischer Bedarf, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel und freiverkäufliche Apothekenwaren außerhalb des zentralen Geschäftsbereiches der Altstadt auf weniger als 150qm Verkaufsfläche begrenzt. Damit soll die Angebotsdichte und Vielfalt des zentralen Handelsangebotes bewahrt und die Attraktivität der Altstadt als gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsschwerpunkt gesichert werden.

Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe, die mit Antiquitäten, Sammlerbriefmarken und –münzen, Waffen, Angler- und Jagdbedarf handeln. Auch sie sind bei mehr als 150qm Verkaufsfläche nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulässig.

Durch die Ansiedlung von Handelseinrichtungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit einer Verkaufsfläche von unter 150qm wird keine negative Beeinträchtigung des zentralen Geschäftsbereiches erwartet. Insofern unterliegen Handelseinrichtungen dieser Größenordnung keinen Restriktionen.

¹² „Perspektiven für den Einkaufsstandort Burg“ a.a.O.

Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe mit „sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln“. Sie werden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400qm auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als verträglich für diesen eingeschätzt. Ggf. im Betrieb genutzte Verkaufsflächen für andere z.B. zentrenrelevante Warengruppen sind bei der Verkaufsflächenbegrenzung mit zu zählen.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der vorstehenden Verkaufsflächenbegrenzungen zugelassen werden, wenn durch ein seitens der Stadt anerkanntes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist. Mit dieser Ausnahmeregelung solle eine flexible Reaktion der Stadt auf Entwicklungen im Handelssektor möglich bleiben, die heute noch nicht absehbar sind.

Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Bettwaren und Matratzen, Bodenbeläge und Teppiche, Bauelemente, Baustoffe, Metallwaren, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben und sonstige Anstrichmittel, Fliesen, Gartenbedarf und Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Kamine und Öfen, Kraftfahrzeuge, Kraftwagenteile und -zubehör, Wohnwaren, Wohnmobile und PKW-Anhänger, Maschinen und Werkzeuge, Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel), Pflanzen und Sämereien, Rollläden und Markisen, Sanitärbedarf, Sportgroßgeräte (Surfbretter, Fitnessgeräte, Drachenflieger, Sportboote, etc.) Tapeten, sonstige baumarktspezifische Waren sowie Brennstoffe bleiben bei einer Verkaufsfläche von bis zu 800qm außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftsbereich“ zulässig. Auch hier gilt, dass Verkaufsflächen mit anderen Sortimenten innerhalb des Betriebes bereits in die Ermittlung der Verkaufsflächen einzubeziehen sind.

Um eine genügende Flexibilität für die Händler zu gewähren, sind Randsortimente zu den Hauptwarengruppen bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche und maximal 80qm zulässig.

4.3 Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)

- Zur Festsetzung eines besonderen Wohngebiet im **zentralen Bereich der Altstadt** sowie in Korridoren entlang der Hauptachsen.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes soll die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe als besondere Eigenart der Bürger Innenstadt bewahren helfen. Die Festsetzung ermöglicht die Bewahrung und Förderung gewerblicher Tätigkeit, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar ist.

- Zur Erweiterung des besonderen Wohngebietes im **Bereich Breiter Weg bis Berliner Straße:**

Mit dem Rathaus, dem ehemals durch die Stadtverwaltung genutzten Gebäude Breiter Weg 28, der Bibliothek Berliner Straße 38, dem öffentlich genutzten Berliner Tor Turm sowie der Altenpflegeeinrichtung in der Pieschelschen Anstalt konzentrieren sich entlang des Straßenabschnitts wichtige Gebäude und Funktionen von öffentlichem Interesse. Die Erweiterung des besonderen Wohngebietes trägt diesem Umstand Rechnung und dient dem Schutz und der Entwicklung der besonderen Nutzungsmischung in diesem Bereich.

- Zur Festsetzung eines **Zentralen Versorgungsbereiches** s. Gliederungspunkt 4.2

4.4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Zur Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in den **Randbereichen der Altstadt.**

Als solche sind Flächen ausgewiesen, die bereits heute vorwiegend dem Wohnen dienen und in diesem Charakter weiter entwickelt werden sollen. Die Abgrenzungen zum besonderen Wohngebiet ergeben sich aus der städtebaulichen und funktionalen Struktur der Altstadt. Diese Bereiche des Plangebietes sind gegenwärtig durch Wohnen geprägt. Mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet und den damit verbundenen Ausschlüssen anderer Nutzungen trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung.

- Zur Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes Oberstadt auf den **Bereich nordwestlich Brückenstraße:**

Der Bereich umfasst ausschließlich wohngenutzte Gebäude, deren Bestand und Entwicklung durch die Festsetzung zum allgemeinen Wohngebiet geschützt wird. Durch die Ausweitung des allgemeinen Wohngebietes Oberstadt bis zum allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan Vogelgesang wird eine zusammenhängende Gestaltung und einheitliche Nutzung als Wohngebiet befördert.

- Zur Festsetzung einer **Grünfläche** im Bereich Weinberg

Die Festsetzung des Weinberges als öffentliche Grünfläche entspricht den städtebaulichen Zielen der Schaffung eines Grünzuges entlang der Ihle und würdigt die historische und aktuelle landschaftliche Rolle dieses Areals. In der dicht bebauten Altstadt ist die Grünfläche Weinberg der zentrale Baustein einer nachhaltigen sozialen und umweltschützenden Bodennutzung, der dazu beiträgt die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

4.5 Ausschluss von Nutzungen

- Gemäß textlicher Festsetzung sind in allen Baugebieten **Tankstellen** ausgeschlossen.

Tankstellen würden durch ihren Flächenbedarf und die aus dieser Nutzung resultierenden verkehrlichen Entwicklung dem städtebaulichen Ziel einer attraktiven und verkehrsberuhigten Altstadt widersprechen. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen wäre insbesondere die hier gewünschte und geförderte Wohnnutzung erheblich beeinträchtigt. Durch den Flächenbedarf der Tankstelle selber sowie die Zufahrtsmöglichkeiten durch Kfz wäre die vorhandene kleinteilige Grundstücksstruktur im Plangebiet gefährdet.

Daher sind Tankstellen in allen Baugebieten des Bebauungsplangebietes nicht zulässig. Dieser Nutzungsausschluss, der demzufolge auch das Mischgebiet und das Kerngebiet betrifft, führt nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters, denn die übrigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzung (bis auf den Ausschluss von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten) sind auch weiterhin zulässig.

- Ausschluss von **Vergnügungsstätten** einer bestimmten Zweckbestimmung oder Umfangs.

Derzeit sind Vergnügungsstätten¹³ in der Altstadt generell ausgeschlossen. Die bisherigen Begründungen fußen auf drei Argumenten.

a. Schutz vor Verdrängung anderer Nutzungen:

Wie oben bereits ausgeführt, besteht nach den Erfahrungen der letzten Dekade sowie nach den aktuellen Prognosen der Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung auf absehbare Zeit nicht die Gefahr, dass eine Nutzung generell eine andere verdrängt. Unabhängig eines objektbezogenen Einzelfalls bietet die Altstadt ausreichende Raum- und Flächenreserven, um unterschiedlichste Ansiedlungsbegehren ohne Verdrängung befriedigen zu können. Mit über 2.200 qm Verkaufsfläche steht in der Altstadt derzeit annähernd ein Viertel der Ladenfläche leer.¹⁴

¹³ Vergnügungsstätten im städtebaulichen Verständnis sind Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Triebe und Bedürfnisse oder der Zerstreuung durch - die Sinne in bestimmter Weise anregende - Unterhaltung dienen, in denen Veranstaltungen durchgeführt oder ein bestimmtes Triebverhalten angesprochen wird, jedoch weder ein höheres Interesse an Kunst, Kultur oder Wissenschaft noch sportliche Zwecke verfolgt werden (Finkelnburg/Orloff I, § 9 III 3 b, S. 108 f.). Quelle: Klaus Grupp und Ulrich Stelkens, Lehrstuhl für Öffentliches Recht der Universität des Saarlandes, www.jura.uni-sb.de/FB/LS

Typisch für Kerngebiete sind Vergnügungsstätten, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe einen größeren Einzugsbereich haben, für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen und eine gewisse Größe aufweisen (BVerwG, NVwZ 1986, 643, 644). Quelle www.ra-kotz.de

Ziel der BauNVO unter anderem die Gewährleistung der zentralen Funktion der Kerngebiete sei, die vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit, anbieten. In Kerngebieten sollen sich daher auch Vergnügungsstätten konzentrieren. Quelle: Klaus Grupp und Ulrich Stelkens, Lehrstuhl für Öffentliches Recht der Universität des Saarlandes, www.jura.uni-sb.de/FB/LS.

¹⁴ Erhebung von Kruse und Junkers im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens 2006.

b. Lärmschutz:

Wohnen gilt als der potenteste Motor für die zukünftige Altstadtentwicklung. Von daher kommt dem Lärmschutz, insbesondere in den Nachtstunden, eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Zulässigkeit von Lärmemissionen in Wohngebieten während der Zeit der Nachtruhe (22:00 bis 6:00Uhr) wird über die „TA Lärm“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie in der DIN 18005- „Schallschutz im Städtebau“ geregelt.

Planungsrechtlich relevant ist der zu erwartende nächtliche Lärm ankommender und sich entfernender Besucher, der zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzungen führen kann. Durch die Erweiterung der zulässigen Ladenöffnungszeiten Werktags bis 22Uhr (§ 3 LöffZeitG LSA vom 22. November 2006) ist in zentralen Geschäftsbereichen die Gefahr von Lärmbeeinträchtigungen durch an- und abfahrende Kunden bis 22:00Uhr auch ohne besondere Regelungen für Vergnügungsstätten gegeben, so dass der Lärmschutz nach 22:00 Uhr als Problembereich in die Abwägung Eingang findet.

Dem Schutz der Wohnfunktion gegenüber steht die Zielsetzung, die Innenstadt von Burg als zentralörtlichen Standort von Kultur und Bildung (FNP 2020) und als Zentrum im ländlichen Raum mit vielfältigen Freizeitangeboten (STEK 2006) zu entwickeln.

c. Erhalt der Attraktivität der Altstadt

Bestimmte Vergnügungsstätten sind auch unabhängig einer tatsächlichen Beeinträchtigung des Umfeldes geeignet, die Attraktivität für Wohnen und höherwertigem Handel zu schmälern. Insbesondere kerngebietstypische Vergnügungsstätten mit einer Nutzfläche von über 100 qm wie Spielhallen und Spielcasinos jeglicher Art sowie Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt, aber auch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops), können durch Kunden des zentralen Geschäftsbereiches, Anwohner und Eigentümer/Investoren als Abwertung der Geschäfts- und Wohnlage bewertet werden. Wachsende Leerstände, die ggf. durch ähnliche weitere Vergnügungsstätten und Betriebe genutzt werden oder eine generelle Investitionszurückhaltung können zum so genannten Trading-Down-Effekt führen.

Im Ergebnis dieser Abwägung bleiben im gesamten Geltungsbereich kerngebietstypische Vergnügungsstätten unzulässig, soweit kein Kerngebiet ausgewiesen ist. Dies betrifft Vergnügungsstätten mit mehr als 100 m Nutzfläche¹⁵ sowie Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt, aber auch Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops).

Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten mit bis zu 100 qm Nutzfläche sind im Kerngebiet, in den Mischgebieten sowie in den besonderen Wohngebieten zulässig, in allgemeinen Wohngebieten aber nicht. Die Zulassung kleinteiliger Vergnügungsstätten wie Tanzbars, Clubs, Cabarets, Programmkinos etc. dient dem Ziel der Stärkung des Zentrums der Kreisstadt sowie der Schaffung möglicher Synergieeffekte mit gastronomischen und kulturellen Einrichtungen durch eine größere Bandbreite an Freizeitangeboten.

Insgesamt wird mit diesem differenzierten Nutzungsausschluss dem Schutz der Wohnfunktion sowie dem Interesse an einer der kulturhistorischen Bedeutung der Altstadt angemessenen Entwicklung Priorität eingeräumt.

¹⁵ Zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nichtkerngebietstypischen Spielhallen hat sich in der Rechtsprechung eine Grundfläche von etwa 100 qm als „Schwellenwert“ eingependelt (Kommentar zur BauNVO, 7. Auflage, Fickert/Fieseler, Rn 23.4., S. 433)

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Denkmäler

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale vorhanden.¹⁶ Mit dem Ziel einer besseren Planlesbarkeit wurde auf eine Darstellung in der Planfassung verzichtet.

Einzeldenkmäler

Straße	Flurstück	OBJEKT
Bergstraße	10257/0; 10258/0; 232/0 233/0; 235/1	STADTMAUERRESTE
Bergstraße	232/0; 233/0	KELLERGEWÖLBE
Bergstraße 7	915/237	WOHNHAUS
Berliner Straße	237/256	KIRCHE „UNSER LIEBEN FRAUEN“
Berliner Straße 32/33	155/2	VILLA
Berliner Straße 34°	10798	TORTURM
Berliner Straße 38	241/7	WOHNHAUS
Berliner Straße 42	10872/0; 10873/0	„PIESCHELSCHES ANSTALT“
Berliner Straße 46	237/608	WOHNHAUS
Berliner Straße 47	240/8	WOHNHAUS
Berliner Straße 48	10791/0; 10792/0	WOHNHAUS
Bethanienstraße	10184/0; 237/359; 10575/0	STADTMAUER
Bethanienstraße 10	10184/0	KASERNE
Blumenthaler Straße	237/144; 896/237; 897/237; 898/237	STADTMAUER
Blumenthaler Straße 4	237/88; 237/120; 237/144	KIRCHE
Böttcherstraße 2	10463/0	WOHNHAUS
Breiter Weg 13	248/1	WOHNHAUS MIT LADEN
Breiter Weg 14	1905/237	WOHNHAUS
Breiter Weg 15	246/30	WOHNHAUS
Breiter Weg 18	246/36	KELLER
Breiter Weg 20	237/203	WOHNHAUS
Breiter Weg 21	237/201	WOHNHAUS
Breiter Weg 25	246/22	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Breiter Weg 26	237/205	WOHNHAUS
Breiter Weg 27	237/101	RATHAUS
Breiter Weg 28	247/1	VERWALTUNGSGEBÄUDE
Breiter Weg 29	247/3	WOHNHAUS
Breiter Weg 30	247/4	WOHNHAUS
Breiter Weg 34	237/612	WOHNHAUS
Breiter Weg 35	237/613	WOHNHAUS
Breiter Weg 37	247/10	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Breiter Weg 38	237/189	WOHNHAUS
Breiter Weg 40	10763/0	WOHNHAUS
Breiter Weg 41	10585/0	WOHNHAUS
Breiter Weg 43a (44)	237/108; 1038/237	FABRIK
Breiter Weg 45	1625/237	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Breiter Weg 46	3108/237	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Breiter Weg 7	10242/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Bruchstraße 20/21	10523/0; 10524/0	WOHNHAUS

¹⁶ Auszug aus dem Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt, Denkmalverzeichnis des Landkreises Jerichower Land, Stadt Burg, Flur 23, Stand per: 02. Oktober 2012

Bruchstraße 11	237/274	WOHNHAUS
Bruchstraße 24	237/660	PFARRHAUS
Bruchstraße 9	3114/237	SYNAGOG
Brüderstraße 19	10472	WOHNHAUS MIT LADEN
Brüderstraße 24	237/109	WOHNHAUS
Brüderstraße 25	10368	WOHNHAUS
Brüderstraße 27, 28	10370	WOHNHAUS
Brüderstraße 29	237/291	WOHNHAUS
Brüderstraße 33	1915/237	WOHNHAUS MIT LADEN
Brüderstraße 34	10488)	WOHNHAUS
Brüderstraße 37	237/112	WOHNHAUS
Brüderstraße 38	237/223; 237/224	WOHNHAUS
Brüderstraße 40	237/422	WOHNHAUS
Brüderstraße 42	10070; 2694/237	FEUERWACHE
Brüderstraße 46	10636	SCHULE
Brüderstraße 8	10144	FABRIK
Deichstraße 13	237/12	WOHNHAUS
Deichstraße 15	1967/237	VILLA
Deichstraße 22	251/5	WOHNHAUS
Deichstraße 26	248/13	WOHNHAUS
Franzosenstraße 12	237/659	KIRCHE
Franzosenstraße 1-3	1162/237	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Franzosenstraße 29/30	237/184	STADTMAUER
Franzosenstraße 55	10548/0	WOHNHAUS
Große Brahmstrasse 11	249/10	WOHNHAUS
Große Brahmstrasse 12	245/5	KAPELLE
Große Brahmstrasse 5	237/137	WOHNHAUS
Große Hirtenstraße 13	243/11	WOHNHAUS
Große Hirtenstraße 21	244/9	WOHNHAUS
Große Hirtenstraße 26	244/18	WOHNHAUS
Große Hirtenstraße 4	243/16	WOHNHAUS
Großer Hof 13	245/1	ACKERBÜRGERHAUS
Großer Hof 14	1884/237	ACKERBÜRGERHAUS
Großer Hof 16	245/2	ACKERBÜRGERHAUS
Großer Hof 7	1081/237	WOHNHAUS
Grünstraße 13c	237/118	WOHNHAUS
Grünstraße 1b	1747/237	WOHNHAUS
Gummersbacher Platz 2	3072/237	WOHNHAUS
Hainstraße 11, 12	10594/0; 10595/0	HANDWERKERHOF
Jakobistraße 11	237/415	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Jakobistraße 12	10226/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Jakobistraße 14	237/304	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Jakobistraße 15	10125/0; 10367/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Jakobistraße 16	237/552	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Jakobistraße 9	10629	WOHNHAUS
Jakobistraße10	10692/0; 237/99	SCHULE
Johannisstraße 10	10741	WOHNHAUS
Johannisstraße 18	10259; 10260; 10263	GERICHT
Johannisstraße 9	10740	WOHNHAUS
Kaiterling 21	1070/237	
Kapellenstraße 1	252/12	KAPELLE
Kapellenstraße 26	2561/237	ACKERBÜRGERHAUS
Kapellenstraße 30	237/446	INDUSTRIEGEBÄUDE

Kapellenstraße 8-12	252/14	SCHULE
Klosterstraße 13	2202/237	WOHNHAUS
Klosterstraße 15-17	10638/0	SCHULE
Magdalenenplatz 1	237/396	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Markt 14	2281/237; 2283/237; 2284;237; 2285/237	KAUFHAUS
Markt 15	10074/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Markt 19	237/577	SCHEUNE
Markt 20	10120/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Markt 21	10109/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Markt 28	237/495	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Markt 29	237/524	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Markt 30	10694/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Markt 9	10304/0	POST
Mauerstraße	10350/0; 10351/0; 10352/0	STADTMAUER
Nicolaistraße	237/107	KIRCHE
Nordstraße	10767/0	HEXENTURM
Nordstraße	237/123	STADTMAUER
Oberstraße 10	237/262	WOHNHAUS
Oberstraße 17	10666/0	WOHNHAUS
Oberstraße 19	237/90	WOHNHAUS
Oberstraße 19a	237/382	GESCHÄFTSHAUS
Oberstraße 33	10372	WOHNHAUS
Oberstraße 40	738/237	WOHNHAUS
Oberstraße 43	237/53	WOHNHAUS
Oberstraße 48	10388/0	ACKERBÜRGERHOF
Oberstraße 72	864/237	HERBERGE
Oberstraße 77	10661/0	ACKERBÜRGERHOF
Oberstraße 78	10660/0	ACKERBÜRGERHOF
Oberstraße 83	10657/0	ACKERBÜRGERHAUS
Oberstraße 85	237/312	WOHNHAUS
Oberstraße 86	2802/237	WOHNHAUS
Petersilienstraße 2	245/11	WOHNHAUS
Pulverstraße 1	10/7	WOHNHAUS
Schartauer Straße 10a	237/273	RESTAURANT
Schartauer Straße 11/ Kessel- straße 3	3007/237; 237/599	BRAUEREI
Schartauer Straße 14	10701/0	WOHNHAUS MIT LADEN
Schartauer Straße 27	10330/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Schartauer Straße 30	1429/237	STADTMAUER
Schartauer Straße 39	237/27	WOHNHAUS
Schartauer Straße 4	2922/237	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Schartauer Straße 5	237/497	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Schartauer Straße 58/ Jakobistraße 10	10692; 237/99	SCHULE
Schartauer Straße 58a	2696/237; 10707	TRANSFORMATORENSTATION , TOILETTEN- ANLAGE
Schartauer Straße 59	10708/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Schartauer Straße 6	10191/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Schartauer Straße 60a	996/237	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Schartauer Straße 7	10698/0	WOHNHAUS MIT LADEN
Schartauer Straße 8/ Franzosenstraße 72	10230/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Schulstraße 1	237/295	WOHNHAUS
Schulstraße 13	237/643	WOHNHAUS

Schulstraße 14	2035/237	WOHNHAUS
Schulstraße 18	245/7	WOHNHAUS
Schulstraße 33	246/5	WOHNHAUS
Schulstraße 37	1027/0	SCHULE
Schulstraße 46	246/14	WOHNHAUS
Schulstraße 47	248/6	WOHNHAUS
Treppengang/Weinberg	235/1	WASSERTUM
Turmstraße 5	240/9	WOHNHAUS
Turmstraße 6	237/609	WOHNHAUS
Unterm Hagen 16	10264	WOHNHAUS
Unterm Hagen 16a	10265	WOHNHAUS
Unterm Hagen 16b	10266	WOHNHAUS
Vogelgesang 1	2933/237	SCHORNSTEIN
Weinbergstraße 1	10732	WOHNHAUS
Zerbster Straße 1	10710	WOHNHAUS MIT LADEN
Zerbster Straße 10	237/518	WOHNHAUS
Zerbster Straße 11	521/237	WOHNHAUS MIT LADEN
Zerbster Straße 14	10649/0	ZOLLHAUS
Zerbster Straße 27	237/480	WOHNHAUS
Zerbster Straße 29	237/429	WOHNHAUS
Zerbster Straße 30	237/426	WOHNHAUS
Zerbster Straße 31	237/338	LOGENHAUS
Zerbster Straße 34	10014/0	WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
Zerbster Straße 5	10627/0	WOHNHAUS MIT LADEN
Zerbster Straße 9	237/113	WOHNHAUS MIT LADEN

Denkmalensemble

Magdeburger Straße 6, 7 und 45, Kaiterling 1, Brüderstraße 23-26, Jakobistraße 11-16	1559/237; 237/109; 10368; 10369; 237/243; 237/548; 1656/237; 237/415; 10226; 10224; 237/304; 10367; 10125; 237/552; 237/549
Breiter Weg 7-49, Berliner Straße 2-49, Bürger Freiheitstrasse 1-6, Große Hirtenstraße 18, Turmstraße 3-6	10797; 1751/237; 246/1; 246/2; 10251; 10252; 244/2; 244/3; 10758; 10759; 10760; 237/622; 241/10; 241/9; 241/8; 237/620; 241/7; 241/6; 241/5; 10895; 10896; 10872; 10873; 237/608; 240/8; 10791; 10792; 240/6; 10268; 10242; 237/632; 10238; 248/10; 237/48; 2654/237; 248/1; 1905/237; 246/30; 246/29; 237/615; 246/36; 246/37; 237/203; 237/201; 10094; 246/23; 246/22; 237/205; 237/101; 237/257; 247/1; 247/3; 247/4; 237/607; 247/5; 247/6; 237/612; 237/613; 247/9; 247/10; 237/189; 10588; 10763; 10585; 10584; 10583; 237/108; 1038/237; 1625/237; 3108/237; 3109/237; 3110/237; 10582; 10796; 237/618; 241/4; 241/3; 237/617; 241/13; 241/12; 237/18; 10034; 10795/0; 10764; 10765; 240/10; 240/9; 237/609

5.2 Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des B-Plan SAN 1 ist flächendeckend als Bodendenkmal ausgewiesen.

5.3 Altlasten¹⁷

Folgende Altlasten Altstandorte sind im Plangebiet erfasst. Mit dem Ziel einer besseren Planlesbarkeit wurden lediglich die kennzeichnungspflichtigen Standorte in der Planfassung dargestellt.

Erfassungsnummer	AZ-KomRegie	Kommentar
0153	2006-71320	Gerberei
0154	2006-71319	Gerberei
0155	2006-71318	Gerberei
0156	2006-71325	Gerberei
0157	2006-71324	Tankstelle
0158	2006-71347	Fabrik
0159	2006-71327	Tuchfabrik
0163	2006-71322	Tankstelle
0165	2006-71321	Autowerkstatt
0166	2006-71317	Schuhfabrik
0167	2006-71318	DHZ Chemie
0168	2006-71315	Färberei
0169	2006-71314	Färberei
0174	2006-71343	Autowerkstatt
0175	2006-71340	Gerberei
0176	2006-71455	Lederfabrik
0177	2006-71338	Drogerie
0180	2006-71341	Seifenfabrik
0181	2006-71339	Gerberei
0182	2006-71336	Lager
0185	2006-71334	Teerdestillation
0186	2006-71333	Seifenfabrik
0187	2006-71332	Farbenhandel
0199	2006-71357	Tankstelle
0201	2006-71199	VEB Apparatebau
0202	2006-71198	Tankstelle
0204	2006-71206	Autolackiererei
0205	2006-71202	Kupferschmiede
0206	2006-71205	Goldleistenfabrik
0207	2006-71204	Autowerkstatt
0208	2006-71203	Kupferschmiede

Erfassungsnummer	AZ-KomRegie	Kommentar
0213	2006-71394	Maschinenbaubetrieb
0215	2006-71200	Autolackiererei
0216	2006-71201	Färberei
0217	2006-71193	Goldleistenfabrik
0218	2006-71194	Metallgießerei
0220	2006-71210	Schlosserei
0222	2006-71191	Metallverarbeitung
0223	2006-71369	Dampfwäscherei
0229	2006-71367	Eisengießerei
0233	2006-71379	Galvano Technik
0234	2006-71374	Wäscherei
0238	2006-71427	Druckerei
0346	2006-71392	Autowerkstatt
0715	2006-71423	Brennerei
00721	2006-71452	Tischlerei
0725	2006-71439	Metallwarenwerkstatt
0728	2006-71443	Färberei
0729	2006-71444	Elektro
0730	2006-71445	Gasöl-Fasslager
0731	2006-71446	Tankstelle
0732	2006-71447	Goldleistenfabrik
0733	2006-71449	Handschuhfabrik
0734	2006-71448	Möbelfabrik
0735	2006-71310	Tischfabrik
0742	2006-71305	Maschinenfabrik
0745	2006-71260	Goldleistenfabrik
0746	2006-71259	Büchsenmacherei
0767	2006-71271	Werkstatt
0778	2006-71297	Tankstelle
0780	2006-71291	Goldleistenfabrik
0783	2006-71287	Schuhfabrik

¹⁷ Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land, März 2007

0209	2006-71209	Färberei
0210	2006-71207	Autowerkstatt
0212	2006-71192	Tuchfabrik

0787	2006-71283	Färberei
0794	2006-71303	Tankstelle
0803	2006-71183	Werkstatt

Im Plangebiet sind folgende Altlastenflächen archiviert:

Erfassungsnummer	AZ-KomRegie	Kommentar
0214	2006-71166	Tankstelle
0613	2006-71162	Autowerkstatt
0737	2006-71308	Signierstiftfabrik

Erfassungsnummer	AZ-KomRegie	Kommentar
0792	2006-71326	Tankstelle
0806	2006-71184	Tankstelle