



Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" 1. Änderungsverfahren

Begründung



Fassung: Satzung

Stand: Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensart	3
3. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes.....	3
3.1. GELTUNGSBEREICH.....	4
3.2. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE.....	4
3.3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
3.4. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	5
3.5 LANDSCHAFTSPLAN BURG	6
4. Bestand	6
4.1. NUTZUNGEN UND BEBAUUNG	6
4.2. SCHUTZGEBIETE, GESCHÜTZTE BIOTOPE	7
4.3. ALTLASTEN	7
4.4. DENKMALSCHUTZ	8
4.5. VEGETATION	8
4.6. ERSCHLIEßUNG.....	8
4.7. GEWÄSSER	8
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
5.1. VERZICHT AUF DIE FESTSETZUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL IM WA 1.....	9
5.2. VERZICHT AUF DIE FESTSETZUNG DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL IM WA 1.....	10
5.3. ENTLASSUNG AUS DEM PLANGEBIET.....	10
5.4. VERZICHT AUF DIE REGELUNG DER GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN	10
5.5. ERWEITERUNG DES BAUFELDES	10
5.6. GEWÄSSERSCHONSTREIFEN.....	10
6. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten.....	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange.....	12
8. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die privaten Belange	13

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.05.2009 (GVBl. LSA S. 238, 239)

2. Verfahrensart

Zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Vogelgesang“ findet das Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung Anwendung. Das Plangebiet befindet sich in der Bürger Altstadt und ist von dicht bebauten Quartieren umgeben. Die Freifläche am Vogelgesang entstand nach der Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Abbruch der altindustriell und gewerblich geprägten Altbebauung. Eine erste Bebauung im rückwärtigen Planbereich durch ein Eigenheim ist bereits begonnen.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Vogelgesang“ umfasst eine Gesamtfläche von 0,6 ha und wird durch das 1. Änderungsverfahren auf 0,41 ha verkleinert. Damit wird von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Grenze von 20.000 qm versiegelter Fläche per se weit unterschritten. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Änderung des Bebauungsplanes kann damit ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

3. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Durch den Eigentümer mehrerer Grundstücke an der Brückenstraße ist, abweichend vom ursprünglichen Plankonzept, vorgesehen Reihenhäuser entlang der Brückenstraße und Bruchstraße zu errichten. Es wurden Grundstücke gebildet und teilweise bereits verkauft. Ein erster Bauantrag für ein Reihnhaus an der Brückenstraße liegt vor. Aus der neuen Parzellierung ist ableitbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 nicht mit den geplanten Vorhaben korrespondieren. Der vorliegende Bauantrag bestätigt dies. Beide Werte werden z. T. deutlich überschritten. Der Vorhabenträger sieht jedoch nach etlichen Vermarktungsbemühungen dieser Grundstücke keine andere Nachfrage. Ziel der Stadt Burg ist vor allem die Schließung der Baulücke entlang der Brückenstraße und Bruchstraße in einer verträglichen und maßstabsgerechten Bebauung. Dies ist auch mit dem Vorhaben der Errichtung von mehreren Reihenhäusern möglich. Aus diesem Grund wird die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt.

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Kosten dieses Verfahrens regelt.

3.1. Geltungsbereich

Von der Änderung des Bebauungsplanes ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Vogelgesang“ betroffen. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der zukünftige Geltungsbereich der 1. Änderung bleibt hinter dem Beschluss zur Einleitung des 1. Änderungsverfahrens zurück. Für die Bereiche, die nicht mehr im Bereich der 1. Änderung liegen, tritt der Bebauungsplan außer Kraft. Alle Flurstücke befinden sich in privater Hand.

3.2. Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“ sah konzeptionell folgende Bebauung vor.

Für das gesamte Planungsgebiet wird WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bestimmt. An der Brückenstraße sollten zwei Stadthäuser entstehen, welche die geschlossene Bebauung der Umgebung wieder aufnehmen. Es wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Sie werden mittig durch eine private Verkehrsfläche unterbrochen, welche die Erschließung des hinteren Planungsbereiches bis zur Ihle sichert. Hier, im hinteren Bereich, sollen maximal 3 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Für die Grundstücke ist ein Baufeld vorgesehen, welches die maximale Ausdehnung des bebaubaren Bereiches markiert. Eine Parzellierung wurde im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr, an der Brückenstraße und der Bruchstraße Reihenhäuser zu errichten. Eine entsprechende Parzellierung ist inzwischen hergestellt. Naturgemäß ist die Grundstücksauslastung von Reihenhäusern besonders hoch. Es wurden Grundstücke in einer Größe von 150-180qm gebildet. Bei der Projektierung der Reihenhäuser wurde festgestellt, dass durch ein Reihenhaus durchschnittlicher Breite und Tiefe bereits durch die Hauptnutzung die Grundflächenzahl geringfügig und die Geschossflächenzahl deutlich überschritten werden. Für zwei Grundstücke gibt es bereits Kaufverträge und für eines davon bereits einen Bauantrag. Die Grundflächenzahl von 0,4 folgte dem gesetzlichen Grenzwert der Festsetzungen des § 17 BauNVO „Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung“. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 0,6 an der Brückenstraße folgte dem Leitbild, eines großzügigeren Grundstückszuschnittes auch im Bereich der Brückenstraße. Sie ist mit 0,6 eher im niedrigeren Bereich angesiedelt. Der § 17 BauNVO setzt in Allgemeinen Wohngebieten eine Obergrenze von 1,2 fest.

Die Stadt Burg hat die Sachlage geprüft und festgestellt, dass es erste Priorität für den Bereich ist, die Baulücke an der Brückenstraße und Bruchstraße zu schließen. Dabei soll der Maßstab der Altbebauung nicht überschritten werden. Da diese Prämissen auch durch die Reihenhäuser gegeben ist, soll das 1. Änderungsverfahren durchgeführt werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben herzustellen.

Durch die Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalts sind die enthaltenen Regelungen der zur örtlichen Bauvorschrift für diesen Bereich hinfällig. Etwaige Regelungen entfallen aus dem Festsetzungskatalog. Da für den von der Straße aus einsehbarem Bereich per Satzung die Gestaltungssatzung der Stadt Burg gilt, sind diese Regelungen auch entbehrlich.

Die Festsetzung der Dachform Satteldach soll im WA 2 entfallen. Es wurde seitens der Stadt Burg bereits eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes erteilt. Bei max. 3 freistehenden Einfamilienhäusern ist diese Festsetzung in Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz entbehrlich.

Die Festsetzungen zu den Zufahrten im hinteren Grundstücksbereich sollen entfallen, um eine größere Flexibilität bei der Vermarktung zu erreichen.

Das nach der Änderung verbleibende Bau Feld im WA 2 soll erweitert werden, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der zukünftigen Gebäude zu erreichen.

3.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Burg



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg, in Kraft getreten 31. August 2007, stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist weiterhin eine Fläche vermerkt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Vergleiche dazu Punkt 4.3.

3.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Mit Schreiben vom 13.08.2009 hat die Stadt Burg die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §13 LPlG der Oberen Landesplanungsbehörde angezeigt. Eine landesplanerische Stellungnahme vom 20.08.2009 liegt vor.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28. Juni 2006 dokumentiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Raumordnung nicht berührt.

3.5 Landschaftsplan Burg

Der Landschaftsplan der Stadt Burg Maßnahmenkarte (Stand September 1996) weist für das Plangebiet im Bestand Mischgebiet mit Grünflächen aus. Die Biotopbewertung ist als gering eingestuft. Für das Gebiet sind keine Maßnahmen vorgesehen. Zielkonflikte mit dem Landschaftsplan sind durch die Änderung des Bebauungsplanes somit nicht erkennbar.

4. Bestand

4.1. Nutzungen und Bebauung

Die folgende Luftbildaufnahme aus dem Jahr 2005 zeigt die Situation des Bereiches.



Die Grundstücke Brückenstraße 23, Bruchstraße 17 und 19 sind bebaut und bewohnt. Die Grundstücke Brückenstraße 18 bis 22 sind nach Gebäudeabbruch unbebaut und werden provisorisch als Stellplatz genutzt. Ein Einfamilienhaus wurde innerhalb des Planbereiches bereits errichtet.

4.2. Schutzgebiete, geschützte Biotope

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

- NSG Bürgerholz / FFH- Gebiet "Bürgerholz bei Burg" (DE3637-302)
Dieses als NSG und FFH- Gebiet ausgewiesene Schutzgebiet liegt ca. 2 Kilometer östlich des Plangebietes des Bebauungsplanes.
- FFH- Gebiet "Heide südlich Burg" (DE 3737-301)
Das FFH- Gebiet liegt ca. 6 Kilometer südlich-westlich des Plangebietes. Charakteristisch für die durch militärische Nutzung entstandene Landschaft sind ausgedehnte trockene Calluna-Heiden. Es dient hochspezialisierten Tierarten als Lebensraum.
- FFH-Gebiet "Elbaue bei Bertingen" (DE 3637-301)
Mit diesem FFH- Gebiet sind die Auenbereiche der Elbe ausgewiesen. Es liegt vom Plangebiet ca. 6 Kilometer entfernt in nordwestliche Richtung.

Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplanes auf die FFH- Gebiete sind nicht zu erwarten, denn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Stadtlage Burg.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe" ca. 3 km nordwestlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Umflutehle- Külzauer Forst" ca. 3 km westlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtaue" ca. 6 Kilometer nordwestlich des Plangebietes

Auch auf diese Gebiete sind durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen zu erwarten.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen.

4.3 Altlasten

Im Planungsbereich wurde eine Gerberei betrieben, so dass die Fläche als Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 05 5 0165 im Altlastenkataster des Landkreises registriert ist. Ein erstelltes Bodengutachten vom 31. Januar 1997 stellte nach Untersuchung von 5 Bohrpunkten fest, dass eine Überschreitung der (damals) zulässigen Werte durch Chrom zu verzeichnen ist. Das Gutachten empfiehlt daher für die nicht bebauten oder versiegelten Flächen einen umfangreichen Erdaustausch (1,0 - 1,5m von der Geländeoberfläche) vorzunehmen, wenn für die zukünftige Nutzung Gartenland oder ein Spielplatz vorgesehen ist. Die Änderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung im Jahr 1999 machen eine Neubewertung der Untersuchungsergebnisse und damit der erforderlichen Maßnahmen notwendig. Bei der Neubewertung wurde festgelegt, dass nur noch 0,3 - 0,5m von der Geländeoberkante ein Bodenaustausch vorzunehmen ist. Die dennoch notwendigen Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Altlastenbehörde des Landkreises Jerichower Land.

Beim Abbruch der vorhandenen Gebäude und der dadurch notwendigen Grundstücksberäumung wurde bereits ein Teil des kontaminierten Erdstoffes beräumt. Bei Vorliegen der Ausführungsprojekte zur Bebauung soll, je nach Notwendigkeit, ein fachgerechter Erdaustausch auf allen erforderlichen Flächen erfolgen.

4.4. Denkmalschutz

Baudenkmale sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

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

Baubeobachtungen im Jahr 2009 (Verlegung eines Hausanschlusses) haben gezeigt, dass der Bereich des Bebauungsplanes teilweise durch bereits erfolgte Abbruchmaßnahmen gestört ist. Dennoch sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und entsprechende Genehmigungen einzuholen.

4.5. Vegetation

Der Bereich stellt sich als Brachfläche dar. Es sind Ruderalflurbestände vorhanden. Ein Grundstück ist 2009 mit einem Eigenheim bebaut worden.

4.6. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen Brückenstraße und Bruchstraße voll erschlossen. Der Bebauungsplan sieht eine zusätzliche Erschließung für die rückwärtigen Grundstücksflächen als Privatstraße vor.

Träger der Wasserver- und Entsorgung: Wasserverband Burg

Träger der Gas- und Stromversorgung: Stadtwerke Burg

Träger der Abfallentsorgung: Landkreis Jerichower Land

Die Privatstraße hat eine Gesamtlänge von 44 m, der Abtransport der Müllbehälter kann demnach über die Brückenstraße erfolgen.

4.7. Gewässer

Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes bildet die Ihle. Die Ihle ist ein Gewässer 1. Ordnung und ein ökologisch besonders wertvolles Gewässer, welches es zu schützen und zu entwickeln gilt. Auf der Grundlage des § 94 WGLSA ist ein Gewässerschonstreifen von 10 m auf jeder Uferseite einzuhalten. Dieser dient dem Gewässer als Schutz vor schädlicher Beeinträchtigung und Verschmutzung und ermöglicht die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer. Diese Forderung wird in der Innenstadt, insbesondere in der Altstadt, nicht in vollem Umfang eingehalten.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet.

5.1. Verzicht auf die Festsetzung der Grundflächenzahl im WA 1

Durch den Abbruch der Altsubstanz ist im Planbereich eine große Baulücke entstanden. Durch das planerische Konzept der Bebauung der Grundstücke im hinteren Plangebiet mit Einzelhäusern werden Teile des Bereiches zwar wieder einer neuen baulichen Nutzung zugeführt, der historische Straßengrundriss bleibt dadurch jedoch aufgerissen. Um diesen wieder erlebbar zu machen, soll auch an der Brückenstraße wieder eine Straßenrandbebauung errichtet werden. Im ursprünglichen Plankonzept waren hierfür Stadthäuser vorgesehen, die im Wesentlichen gleiche Struktur aufweisen, wie die Altbebauung. Durch die Änderung der Vermarktungsstrategie in Reihenhäuser ist die Einhaltung der festgesetzten GRZ und GFZ in diesem Bereich nicht mehr möglich. Die Grundstücksauslastung durch ein Reihnhaus ist deutlich höher, als die festgesetzten Werte. Hinzu kommt, dass durch die hinterliegende Bebauung die verbleibenden Grundstücksflächen geringer ausfallen, als ursprünglich angenommen.

Aus dem Bauantrag des Reihenhauses ist erkennbar, dass die GRZ von 0,4 geringfügig überschritten wird. Bei der Bewertung der Überschreitung erscheinen folgende Kriterien maßgeblich:

1. GRZ-Situation im näheren Umfeld
2. Nutzbarkeit der Grundstücke
3. Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse.

Zu 1.

Für die umliegenden Grundstücke ergibt sich eine sehr große Varianz in der GRZ. Bei der Ermittlung wurde nur auf vorhandene Gebäude abgestellt, die Stellplätze und Zufahrten blieben aufgrund der fehlenden Datenlage unberücksichtigt. Für den zu betrachtenden Fall wird dies dennoch als geeignet betrachtet, da durch den vorhandenen Bauantrag in der Hauptnutzung, also Gebäude, bereits die Überschreitung der GRZ erfolgt. Auf den umliegenden Grundstücken variiert die GRZ zwischen den Extremwerten 0,12¹ und 0,84². Diese beiden Extremwerte außer Acht gelassen, bleibt weiterhin eine große Spanne der vorhandenen GRZ zwischen 0,2 und 0,8 bestehen, im Durchschnitt liegt sie bei 0,52. Festzuhalten bleibt also, dass eine über 0,4 liegende Grundflächenzahl, allein erreicht durch Gebäude, eine für die Umgebung typische Situation darstellt.³

Zu 2.

Die Grundstücke werden von der Brückenstraße erschlossen. Die Restflächen im nördlichen Grundstücksbereich stehen als Freiflächen zur Verfügung. Die Stellplätze für die Grundstücke sind separat ausgewiesen und befinden sich an der privaten Erschließungsstraße. Durch den Verzicht auf die Festsetzung der GRZ von 0,4 kann eine erhöhte bauliche Nutzung auf dem Grundstück erfolgen.

Zu 3.

Die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse sind durch eine Überschreitung der GRZ von 0,4 nicht negativ zu bewerten. Pro Grundstück steht durch die höhere Ausnutzung des Grundstücks zwar weniger Freifläche zur Verfügung, durch die Nähe der Grundstücke zu den Freiflächen am Weinberg und der Ihle wird dieses jedoch ausgeglichen. Die höhere

¹ Brückenstraße 23

² Bruchstraße 23

³ berücksichtigt Brückenstraße 4-4a, 14-17, 23, Bruchstraße 19-23, Franzosenstraße 13-17

Verdichtung ist für umliegende Bereiche üblich und führt auch hier nicht zu negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse.

Die Festsetzung der GRZ für die Grundstücke ist nach Ansicht der Stadt Burg verzichtbar, da die umliegenden Grundstücke eine höhere Auslastung der Grundstücke aufweist.

5.2. Verzicht auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl im WA 1

Durch den Verzicht auf die Festsetzung einer GRZ ist auch die Festsetzung der GFZ hinsichtlich Notwendigkeit und Regelungsinhalt zu prüfen. Durch den Maßstab der vorhandenen Bebauung ist im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB und der örtlichen Vorschrift der Gestaltungssatzung der Stadt Burg „Innenstadt“ bereits ein enger Rahmen zukünftiger Bebauung gesetzt, der für den Bereich als ausreichend betrachtet wird.

5.3. Entlassung aus dem Plangebiet

Der hintere Grundstücksbereich der Brückenstraße 23 und der Bruchstraße 19 wird aus dem Bebauungsplan entlassen. Diese lagen zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, waren aber nicht für eine Bebauung vorgesehen und enthielten deshalb auch keine Festsetzungen.

5.4. Verzicht auf die Regelung der Grundstückszufahrten

Die Stadt Burg verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes das Ziel, die Flexibilität der Bebaubarkeit der Grundstücke zu erhöhen. Dem Motiv folgend wird auch auf die Regelung der Zufahrt zu den Grundstücken verzichtet.

5.5. Erweiterung des Baufeldes

Der Zuschnitt des Baufeldes WA 2 im Bebauungsplan orientierte sich stark an der städtebaulichen Vorplanung für diesen Bereich. Der Motivation folgend auch hier für die Grundstücke eine höchst mögliche Flexibilität der Ausrichtung der Haupt- und ggf. Nebengebäude zu erreichen, wird das Baufeld auch hier auf das maximal erreichbare ausgedehnt. Das bedeutet eine minimale Verschiebung der Baugrenze des WA 2 im südlichen Bereich. Da sich an der GRZ hier jedoch nichts ändert, führt dies nicht zu einem stärkeren Maß an Versiegelung.

5.6 Gewässerschonstreifen

Der Verlauf der Baugrenze im nördlichen Bereich entspricht der ursprünglichen Plankonzeption und wurde nicht verändert. Die folgenden Ausführungen sind der Begründung der ursprünglichen Planungskonzeption entnommen.

Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes bildet die Ihle. Die Ihle ist ein Gewässer 1. Ordnung und ein ökologisch besonders wertvolles Gewässer, welches es zu schützen und zu entwickeln gilt. Auf der Grundlage des § 94 WGLSA ist ein Gewässerschonstreifen von 10 m auf jeder Uferseite einzuhalten. Dieser dient dem Gewässer als Schutz vor schädlicher Beeinträchtigung und Verschmutzung und ermöglicht die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer. Diese Forderung wird in der Innenstadt, insbesondere in der Altstadt, nicht in vollem Umfang eingehalten. Eine Bebaubarkeit der Grundstücke soll in 8 Metern von der Böschungsoberkante entfernt möglich sein. Die Einschränkungen in den Gewässerschonstreifen werden damit auf ein Mindestmaß beschränkt.

Um die Möglichkeit der maschinellen Bearbeitung von Sohle und Böschung zu gewährleisten, wird, soweit der Bedarf vorhanden ist, eine Zufahrtmöglichkeit in die Ihle im Bereich Unterm Hagen (außerhalb des Planungsgebietes, separate Verfahrensweise) hergestellt werden.

Ergänzung aus dem 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes:

Das nördliche Ufer der Ihle soll teilweise im Bereich des Schornsteins der Aston-Fabrik in der Hand der Stadt Burg bleiben. Auch von hier ist demnach das Ufer der Ihle erreichbar.

Auf eine 10 m breite Freihaltezone wurde aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Situation mit positiver Beurteilung durch das damalige STAU – Amtsbereich Genthin vom 18. Juni 1999 und der Zustimmung des Landkreises Jerichower Land als untere Wasserbehörde vom 1. Oktober 2001 - verzichtet. Es sollte hier ursprünglich auf ein Maß von 5 Metern an die Böschungskante der Ihle herangegangen werden. Die Genehmigung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Gewässerschonstreifens bzw. eine geringer Festsetzung des Gewässerschonstreifens obliegen dem Verantwortungsbereich der Oberen Wasserbehörde. Deshalb ist ein Antrag auf Ausnahme vom 10 m Gewässerschonstreifen bei der Oberen Wasserbehörde im Landesverwaltungsamt mit dem konkreten Bauantrag von den jeweiligen Bauherren zu stellen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung an die Obere Wasserbehörde gestellt. Grundsätzlich hat das Landesverwaltungsamt der Bebaubarkeit des betroffenen Bereiches mit Schreiben vom 13. April 2004 bereits zugestimmt.

Ergänzung aus dem 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes:

Die Zuständigkeit der Oberen Wasserbehörde zu Entscheidungen und Regelungen zu den Gewässerschonstreifen (§§ 94, 95 WG LSA) ist mit dem Ersten Funktionsreformgesetz vom 22. Dezember 2004 aufgehoben. Das bedeutet, die Untere Wasserbehörde übernimmt diese Zuständigkeit.

Ebenso wurde im Bereich des Grundstücks Brückenstraße 17 durch die festgesetzte Baufläche klargestellt, dass die Stadt Wert auf die Bebauung direkt an der Ihle legt und diese städtebaulich schöne Situation erhalten möchte. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle wird auf den Sicherung des Bestandes abgezielt. Die festgesetzten Baugrenzen schränken aber die bauliche Ausdehnung des Bestandes ein. Die Ihle, die sich im Altstadtbereich teilt und wieder zusammenfließt, ermöglichte eine besonders interessante Bebauung, weil die entstandenen Inselbereiche ebenfalls bis direkt an die Ihle bebaut worden sind. Eine Ihlebewirtschaftung hat in diesen Bereichen bisher aus der Ihle heraus stattgefunden. Das sollte auch im Interesse des Erhaltes dieser städtebaulich reizvollen Situation weiterhin möglich sein.

6. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Kosten.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

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		Flexibilisierung der Bebaubarkeit, die zu keiner Schlechterstellung der Grundstücke führt
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		nicht berührt
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			Innerstädtisches Wohnen, Verdichtung der Nutzung
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	X			Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses
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			Baugrund bereits gestört, deshalb keine negativen Auswirkungen, Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		nicht berührt
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	X			für Quartierand- bebauung geringfügig stärkere Versiegelung im innerstädtischen Bereich als Vermeidungsstrategie neuen Landschaftsver- brauchs
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht berührt
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X		nicht erkennbar
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		nicht 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		nicht erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		nicht erkennbar
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		X		nicht erkennbar

Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		nicht erkennbar
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		nicht erkennbar
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		X		nicht erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X		nicht erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		Umsetzung Stadtentwicklungs- konzept und Rahmenplan Sanierungsgebiet
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Die öffentlichen Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes kaum berührt. Die Quartierandbebauung an der Brückenstraße und der Bruchstraße wird durch die Entlassung aus dem Bebauungsplan und der sich daraus ergebenden Regelung der Bewertung nach § 34 BauGB eine geringfügig höhere Grundstücksauslastung erfahren können, als vor der Änderung des Bebauungsplanes. Das Ziel einer geschlossenen Straßenrandbebauung wird aber auch nach den Maßstäben des § 34 BauGB erreichbar. Negative Auswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Durch die Flexibilisierung der Nutzbarkeit der Grundstücke wird eine erhöhte Zahl potentieller Nutzer angesprochen. Der weitere Ausbau der Wohnfunktion in der Altstadt stärkt deren Zentralität und vermeidet die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen außerhalb der Stadt.

8. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die privaten Belange

Die Auswirkungen auf die privaten Belange sind positiv zu bewerten. Die Änderungen des Bebauungsplanes erwirken eine höhere Flexibilisierung der Nutzbarkeit der Grundstücke, was eine erhöhte Anzahl von potentiellen Nutzern anspricht.