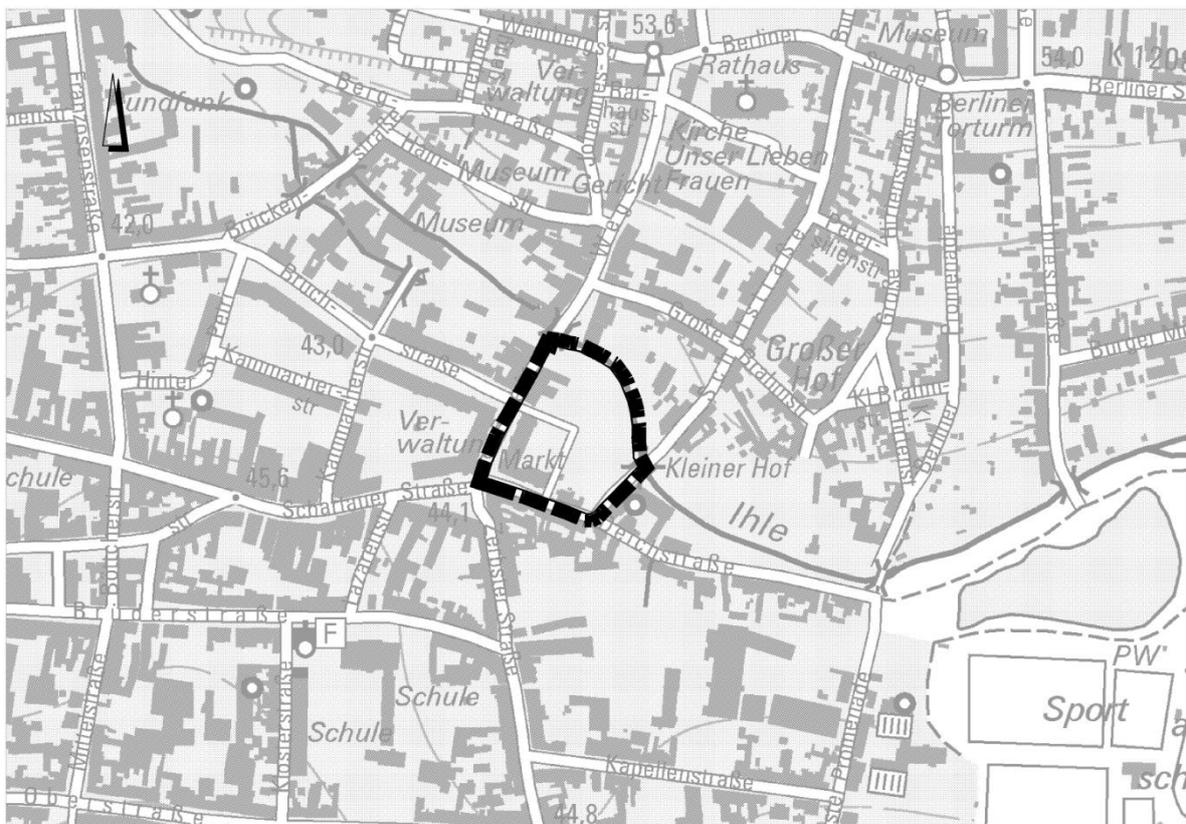


# Bebauungsplan Nr. 52 "Breiter Weg/Deichstraße/Schulstraße" 1. Änderung

Begründung



**Fassung:**            **Satzung**  
**Stand:**             **März 2013**

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Fachbereich Stadtentwicklung- Stadtplanung ■  
In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 514 / Telefax: (03921) 921 600

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planänderung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Inhalte der Änderungen.....</b>	<b>3</b>
2.1. ZEICHNERISCHER TEIL .....	3
2.2. TEXTLICHER TEIL .....	3
<b>3. Ausgangslage .....</b>	<b>3</b>
3.1. KONKRETE INHALTE DER 1. ÄNDERUNG.....	3
3.1.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	3
3.1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	3
3.1.1.2. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, DIE AUFGRUND ANDERER VORSCHRIFTEN FÜR DIE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE ERFORDERLICH SIND .....	3
3.1.1.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	3
3.1.1.4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	4
3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	4
3.3. FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.....	4
3.4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN .....	4
3.5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE .....	4
<b>4. Das Planverfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Flächenbilanz.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Auswirkungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange.....</b>	<b>6</b>
7.1. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN GESUNDES WOHNEN .....	7
7.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	8
<b>8. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes.....</b>	<b>8</b>
<b>10. Die Beteiligung der Behörden.....</b>	<b>8</b>
<b>11. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange .....</b>	<b>8</b>

## **1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 52 für das Quartier 28 „Breiter Weg/Schulstraße/Deichstraße“ wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 15.04.2004 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses im „Amtsblatt der Stadt Burg und der Gemeinden Niegripp, Parchau, Schartau, Detershagen und Ihleburg“, 8. Jahrgang, Nr. 20 vom 05.05.2004 bekanntgemacht und ist somit am 05.05.2004 in Kraft getreten.

Anlass der 1. Änderung ist

1. ein Antrag eines Grundstückseigentümers zur Veränderung von textlichen Festsetzung (max. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude) und
2. Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 10238, Flur 23 (Breiter Weg 9).

## **2. Inhalte der Änderungen**

### **2.1. Zeichnerischer Teil**

Der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft den Geltungsbereich im nördlichen Grundstücksbereich und die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung hat weiterhin eine Größe von ca. 10200 m<sup>2</sup>.

### **2.2. Textlicher Teil**

Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone für das WA 1 werden reduziert.

## **3. Ausgangslage**

### **3.1. Konkrete Inhalte der 1. Änderung**

Der Bebauungsplan soll aufgrund der unter Punkt 1 beschriebenen Sachlage geändert werden.

#### **3.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der § 1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird unverändert in die 1. Änderung aufgenommen.

##### **3.1.1.2. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind**

Der § 2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird unverändert in die 1. Änderung aufgenommen.

##### **3.1.1.3. Örtliche Bauvorschriften**

Die §§ 3, 3a und 3b des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert in die 1. Änderung aufgenommen.

### **3.1.1.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der § 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird unverändert in die 1. Änderung aufgenommen.

Gleiches gilt für die Empfehlung zur Bepflanzung und die Vorschlagslisten.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Maße der baulichen Nutzungen werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und die besonderen Wohngebiete WB 1 und WB 2 unverändert in die 1. Änderung aufgenommen.

### **3.3. Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Bebauungsplan wurde von der Möglichkeit der Festsetzung „höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht.

Die nur im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bestehende Festsetzung „Anzahl der zulässigen Wohnung“ mit max. 2 pro Gebäude soll gestrichen werden. Hintergrund der Streichung ist die Bereitstellung von Wohnraum in einer attraktiven und zentralen Lage. Es erfolgt damit eine Anpassung der Festsetzungen an das allgemeine Wohngebiet WA 2 und die besonderen Wohngebiete WB 1 und 2. In diesen Gebieten befinden sich bereits Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ergibt sich somit auch die Möglichkeit der uneingeschränkten Wohnnutzung.

Die Streichung der Festsetzung erfolgt auch vor dem Hintergrund der im integrierten Stadtentwicklungskonzept beschriebenen Entwicklungsziele (Auszug kursiv) für die Innenstadt.

*„Die Einwohnerzahl in der Altstadt ist, entgegen dem Gesamtstadttrend, in den letzten Jahren relativ stabil bzw. leicht wachsend. Die Altstadtbewohner sind grundsätzlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation und viele potentielle Umzieher aus anderen Quartieren nennen die Innenstadt ihr favorisiertes Umzugsziel. Wohnen in der Altstadt ist populär und der beste Garant für eine Bewahrung des historischen Erbes, der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des innerstädtischen Einzelhandels und eines für Besucher und Investoren positiven Stadtbildes. Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandortes Altstadt.“*

### **3.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

An der beabsichtigten Wiederbebauung des Grundstücks Breiter Weg 9 wird durch die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung des Quartiers durch Neubebauungen entlang des Breiten Weges und der Deichstraße sowie entlang der Ihle nicht weiter festgehalten. Die Gestaltung des Wohnumfeldes im Rahmen der Neubebauung ist bereits teilweise abgeschlossen. Die Bebauung entlang der Ihle (Breiter Weg 5, 5a, 6, 6a) und die dazugehörige Freiflächengestaltung ist derzeit noch nicht fertiggestellt.

Daher wird das Baufeld um das Flurstück 10238 verringert und endet an der nördlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Breiter Weg 8.

### **3.5. Öffentliche Grünfläche**

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept ist unter dem Punkt „Mehr Grünraumqualität in die Altstadt bringen“ auch für die Ihle eine Entwicklung von Grünbereichen vorgeschlagen.

Das unbebaute Grundstück Breiter Weg 9 soll vor diesem Hintergrund und der Konzeption zur Gestaltung von innerstädtischen Flächen im Rahmen der LAGA 2018 einen überwiegend grünen Charakter erhalten. Die Erlebbarkeit der Ihle durch eine offene, freiraumschaffende

Gestaltung steht dabei im Vordergrund. Um die für die Identität der Stadt wichtigen Freiraumpotenziale in ihrer Funktion und Gestaltung aufzuwerten und andererseits durch Flächenergänzungen sowie Arrondierungen zu einem attraktiven Freiraumsystem zu vernetzen, soll auch das ehemalige Baugrundstück Breiter Weg 9 genutzt werden. Als repräsentative Stadträume sowie als nutzbares Wohnumfeld sollen die Freiräume die Förderung der Wohn- und Zentrumsfunktionen der Innenstadt nachhaltig unterstützen.

Der Bebauungsplan wird für das Flurstück 10238 „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausweisen.

#### **4. Das Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zu charakterisieren.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 10200 qm. Damit werden die Flächenbegrenzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind bzw. sollen nicht errichtet werden. Beeinträchtigungen von Schutzziele und Schutzzwecken der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht erkennbar. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist deshalb nicht erforderlich.

In analoger Anwendung der Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

#### **5. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wird unverändert in die 1. Änderung übernommen.

#### **6. Flächenbilanz**

<b>Fläche</b>	<b>Größe in qm</b>	<b>in %</b>
1. Verkehrsfläche	640,18	6,30
2. Baufläche		
2.1. WA 1	1893,84	18,65
2.2. WA 2	825,74	8,13
2.3. WB 1	926,45	9,13
2.4. WB 2	2591,02	25,52
3. Fläche mit besonderer Zweckbestimmung		
3.1. Stellplatzanlage	2107,32	20,75
3.2. Fuß- und Radweg	512,18	5,04
4. Böschung	337	3,32
5. <i>Öffentliche Grünfläche</i>	321	3,16
<b>Gesamt</b>	<b>10154,73</b>	<b>100,00</b>

Es erfolgt eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche im WB 1 zugunsten einer öffentlichen Grünfläche. (Änderung kursiv dargestellt)

## 7. Auswirkungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine Groborientierung und Kurzübersicht bietet:

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			Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche
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			Wohnnutzungen werden im WA 1 erweitert
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			Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten der Grünverbindung zwischen Schulstraße und Breiter Weg
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	X			in vorhandenen Gebäuden werden weitere Wohnnutzungen ermöglicht
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
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			Erhöhung des Grünanteils
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

Begründung  
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 52 „Breiter Weg, Deichstraße, Schulstraße“ 1.Änderung  
Fassung: Satzung  
Stand: März 2013

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 Stadtentwicklungskonzept und Rahmenplan Sanierungsgebiet
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X	nicht erkennbar

Die Auswirkungen der 1. Änderung auf die einzelnen Belange werden nachfolgend behandelt.

### 7.1. Allgemeine Anforderungen an gesundes Wohnen

Die Entwicklung des Quartiers ist als positiv zu bezeichnen. Es wurde zwischenzeitlich der zu DDR- Zeiten errichtete Wohnblock durch einen Neubau ersetzt. Dieser Neubau fügt sich in das Altstadtbild positiv ein. Die Freiflächen wurden für zugehörige Parkplätze und Grünflächen genutzt.

Die Stadt Burg hat auf den stadt eigenen Flächen einen öffentlichen Parkplatz errichtet. Das Gesamtbild des Quartiers ist auch durch die weitere Sanierung von Wohnhäusern am Breiten Weg verbessert worden.

Die Möglichkeit der Erlebbarkeit der Ihle im Altstadtbereich soll erweitert werden. Durch die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen Freiflächen die durch eine Grüngestaltung das Wohnumfeld attraktiver macht.

Durch die Streichung der Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Wohnungen pro Gebäude können Wohnungen im gesamten Gebäude errichtet werden. Damit erfolgt eine Gleichstellung aller Baufelder (WA 1 und 2, WB 1 und 2) im Geltungsbereich. Die Änderung hat keine sichtbaren Auswirkungen, da sich das Erscheinungsbild der Gebäude nicht verändert, sondern nur innerhalb der Gebäude Änderungen vollzogen werden können.

Der Belang ist und wird durch die 1. Änderung positiv berührt.

## **7.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die mögliche städtebauliche Neuordnung des Quartiers durch den rechtskräftigen Bebauungsplan hat auch dazu beigetragen, dass eine gründlich durchgezogene Bebauung entstanden bzw. im Entstehen ist. Die 1. Änderung beinhaltet auch die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche. Hier kann durch die Gestaltung positiv Einfluss auf das Mikroklima und die Flora und Fauna genommen werden.

## **8. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Durch die Aufstellung und die Änderung eines Bebauungsplanes werden bodenrechtlich relevante Regelungen getroffen. Dabei können sich die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke einschränken oder verbessern.

Für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich wird durch die Änderung eine Chancengleichheit garantiert. Die Nutzungsmöglichkeiten durch Wohnungen im WA 1 werden nicht mehr beschränkt.

Die Auswirkungen auf die privaten Belange werden als positiv beurteilt, da der vorhandene Rahmen innerhalb der Gebäude im WA 1 erweitert wird.

## **9. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes**

Wird ergänzt.

## **10. Die Beteiligung der Behörden**

Wird ergänzt.

## **11. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes angeregten Entwicklungen können aus dem Blickwinkel der privaten Belange überwiegend als positiv bewertet werden. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu benennen:

- Verbesserung Wohnumfeld,
- Chancengleichheit für alle Grundstückseigentümer,
- bessere wirtschaftliche Verwertung.

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes wäre eine Erweiterung der Wohnnutzung in den vorhandenen Gebäuden nicht möglich, da dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würde. Durch diese Erweiterungsmöglichkeiten steigen die Verwertungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke.

Die durch den Bebauungsplan angeregten Entwicklungen können aus dem Blickwinkel der öffentlichen Belange überwiegend als positiv bewertet werden. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu benennen:

- Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung,
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs,
- Belange des Umweltschutzes,

- Belange des Städtebaus,
- Belange des Wohnungsbaus.

Die vorhandene Bebauung kann durch die unbeschränkte Wohnnutzung dazu beitragen, dass das städtebauliche Ziel Wohnen in der Altstadt zu erhalten und zu entwickeln.

Das Wohnen in der Altstadt ist populär und der beste Garant für eine Bewahrung des historischen Erbes, der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des innerstädtischen Einzelhandels und eines für Besucher und Investoren positiven Stadtbildes.

Dabei ist es jedoch auch wichtig nicht nur Neubebauungen zu ermöglichen, sondern auch vorhandene Potentiale zu nutzen und eine gesunde Mischung zwischen Bebauung und Wohnumfeld zu schaffen. Durch die entstehende öffentliche Grünfläche wird der Anteil an unbebauter Fläche vergrößert und die naturnahe Gestaltung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Die privaten und die öffentlichen Belange sind soweit erkennbar durch die Änderung der Bebauungsplanung ausreichend berücksichtigt.