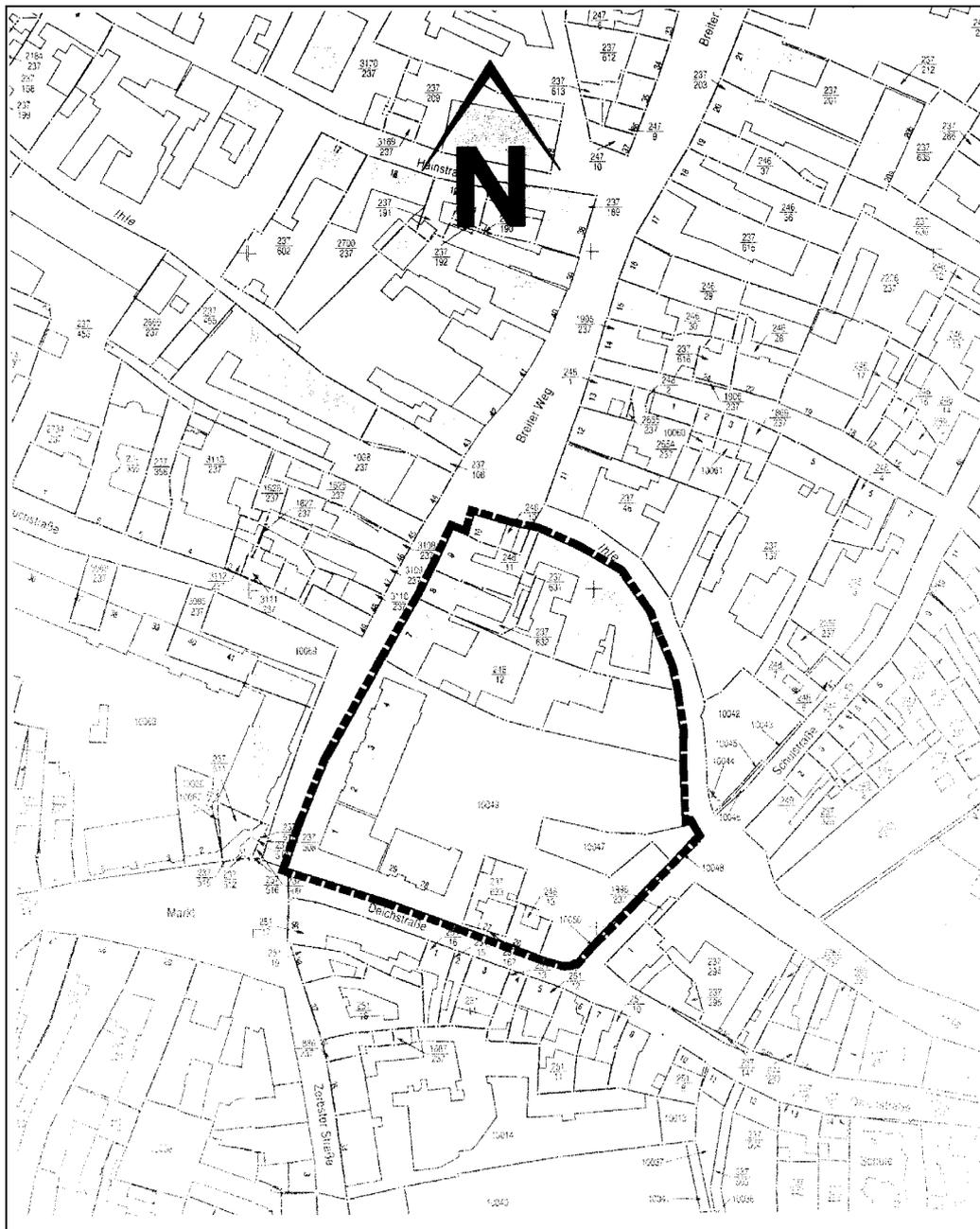




Bebauungsplan Nr. 52
Quartier 28 „Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße“
Begründung zum Entwurf



Fassung: Satzung
Stand vom: 03.02.2004

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Telefon: (03921) 921 505 / Telefax: (03921) 921 600

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. PLANGEBIET	3
3. BESTAND	3
3.1. <i>Eigentumsverhältnisse</i>	3
3.2. <i>Realnutzung</i>	4
3.3. <i>Bebauung und Gebäudestruktur</i>	4
3.4. <i>Erschließung</i>	4
3.5. <i>Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung</i>	4
3.6. <i>Natürliche Grundlagen</i>	5
3.7. <i>Altlasten</i>	5
4. PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	5
4.1. <i>Denkmalschutz</i>	5
4.2. <i>Wasserrecht</i>	6
5. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	6
5.1. <i>Flächennutzungsplan</i>	6
5.2. <i>Rahmenplan Stadtentwicklung Burg</i>	6
5.3. <i>Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt</i>	7
5.4. <i>Einfacher Bebauungsplan SAN I</i>	7
5.5. <i>Gestaltungssatzung</i>	7
II. PLANUNGSINHALT	8
6. INTENTION DES PLANES / LEITVORSTELLUNG	8
7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NACH ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
8.1. <i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	9
8.2. <i>Nutzungsbeschränkungen für Vergnügungsstätten</i>	9
8.3. <i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung</i>	10
8.4. <i>Nebenanlagen</i>	10
8.5. <i>Maßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenheit der Altstadt Burg</i>	10
8.6. <i>Maßnahmen zur Grünordnung</i>	11
8.7. <i>Verkehrsflächen, Straßenplanung, Erschließung</i>	11
8.8. <i>Nutzungsbeschränkungen für Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen</i>	11
9. FLÄCHENBILANZ.....	12
10. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	13
BELANG	13
BEMERKUNG.....	13
11.1. <i>Allgemeine Anforderungen an gesundes Wohnen</i>	14
11.2. <i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	14
11.3. <i>Belange des Umweltschutzes</i>	15
11.4. <i>Belange der Wirtschaft</i>	15
11.5. <i>Belange des Verkehrs</i>	16
11.6. <i>Belange des Wasserrechts</i>	16
11.7. <i>Ver- und Entsorgung</i>	16
11.8. <i>Brandschutz</i>	17
12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE	17
13. ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE IN DER VORENTWURFSPHASE.....	17
13.1. <i>Abwägung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die privaten Belange</i>	17
13.2. <i>Abwägung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die öffentlichen Belange</i>	18
IV. VERFAHREN	19
14. VERFAHRENSSTAND	19

I. Planungsgegenstand

1. Erfordernis der Planaufstellung

Am 27. April 1994 beschloss der Stadtrat von Burg den Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Altstadt. Hier sind die Ziele der Stadtsanierung festgeschrieben. Mit dem am 1. September 1995 in Kraft getretenen einfachen Bebauungsplan SAN1 (mit 1. Änderung aus 2002) wurde zusätzlich die Art der baulichen Nutzung für das Sanierungsgebiet bestimmt. Das Gebiet des Bebauungsplanes 52 befindet sich im Sanierungsgebiet Altstadt.

Die Entwicklung des Plangebietes verläuft nicht so, wie es die Zielstellung im Rahmenplan und im einfachen Bebauungsplan SAN 1 vorsah. Seit Jahren wird eine im Quartier Nr. 28 liegende Brachfläche trotz hoher Zentralität nicht städtebaulich weiterentwickelt. Die im Rahmenplan dargestellte Konzeption sieht eine verdichtete Bebauung vor. Alle bisherigen Bemühungen, das ursprüngliche Konzept des Rahmenplanes umzusetzen, führten selbst bei Einbeziehung von Fördermitteln nicht zum Ziel.

Die im Rahmenplan mit seinen verschiedenen Planteilen formulierten Sanierungs- und Entwicklungszielen sollen für das Quartier im Zuge des Bebauungsplanverfahrens den geänderten Entwicklungsvoraussetzungen (negative Bevölkerungsentwicklung, stagnierende Wirtschaftsentwicklung) geändert und festgeschrieben werden.

Das vorherrschende Spannungsfeld zwischen Wohnnutzung, den seit Jahren leerstehenden maroden Gewerbebauten und einer ungeordneten Brachfläche, die als „wilde“ Parkfläche genutzt wird, veranlasste die Stadt, die für das gesamte Quartier unzutraglichen Verhältnisse mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 52 durch den Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 9. Mai 01 neu zu ordnen.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 52 wird durch die Straßen Breiter Weg / Schulstraße / Deichstraße und der Ihle umgrenzt.

Er liegt innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. SAN 1 und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Burg.

Das Plangebiet wird durch Flurstücksgrenzen eingeschlossen. Die östliche Plangebietsgrenze folgt den östlichen Grenzen der Flurstücke 10 047 und 10 049. Im Süden begrenzen die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10 049, 248/13 sowie 237/167 das Planungsgebiet. Die westliche Grenze des Plangebietes bilden die westlichen Grenzen der Flurstücke 10 049, 248/12, 237/632, 248/11 sowie 248/10. Im Norden wird das Bebauungsplangebiet durch die Ihle begrenzt. Die genaue Grenze bilden auch hier Flurstücksgrenzen. Die nördliche Grenze beginnt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 248/10, verläuft weiter auf der nord-östlichen Grenze der Flurstücke 237/631, 248/12 und schließt den Planbereich mit der östlichen Grenze des Flurstücks 10 049 ab. Entlang der Ihle hat die Stadt Burg einen Fuß- und Radweg gebaut und zu diesem Zweck einen ca. 3 Meter breiten Streifen entlang der südlichen Uferlinie der Ihle erworben. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ist die grundbuchliche Eintragung und auch die Vergabe einer eigenen Flurstücksnummer noch nicht erfolgt. Damit aber auch zukünftig keine Unsicherheiten über den Verlauf der Grenze des Plangebietes entstehen, sei hier darauf hingewiesen, dass die heute geplante nord-östliche Grenze des neu zu bildenden Flurstückes, welches aus Teilflächen der Flurstücke 237/631 und 248/12 entsteht, zukünftig die nördliche Grenze des Planungsgebietes darstellt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Dabei beträgt die Gebietsgröße insgesamt 1,02 ha.

3. Bestand

3.1. Eigentumsverhältnisse

Große Teile des Gebietes befinden sich in privater Hand (Breiter Weg 7, 8, 9 und Deichstraße 26, 27). Zum Teil gab es bereits mehrere Versuche einer weiteren Verwertung der zentralen Grundstücke, die allein auf Grundlage des einfachen Bebauungsplanes SAN 1 unter Berücksichtigung der Maßgaben

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

des § 34 BauGB, der Belange des Denkmalschutzes und des Wasserrechts nicht genehmigungsfähig gewesen wären.

Das Eckgrundstück Breiter Weg / Deichstraße befindet sich im Eigentum der Wohnungsbau-Gesellschaft Burg mbH. An die Schulstraße angrenzende Bereiche gehören zu kommunalen Liegenschaften, ebenfalls das Grundstück Breiter Weg 10.

3.2. Realnutzung

Das Gebiet ist überwiegend geprägt von Wohn- und Gewerbenutzung. Der größte Teil der Gewerbeflächen (mit Ausnahme Breiter Weg 8) steht leer.

Die viergeschossigen Wohngebäude Breiter Weg Ecke Deichstraße sind fast vollständig vermietet. Die übrigen Flächen des Quartiers liegen derzeit ungenutzt und ungeordnet brach. Sie werden durch den ruhenden Verkehr belastet.

Die Hofflächen der viergeschossigen Wohngebäude Ecke Deichstraße und Breiter Weg sind seit vielen Jahren, trotz der guten Auslastung der Gebäude, ungestaltet. Die Funktionen Müllstandort, Spielplatz, Stellplätze, Wäscheplatz und Zuwegung vermischen sich.

Im nördlichen Quartierbereich befinden sich die Grundstücke Breiter Weg 7 (Vorderhaus und Hofgebäude) und Nr. 8. Die Bebauung Breiter Weg Nr. 7 steht komplett leer. Hier spielen Kinder wegen mangelnder Spielplatzmöglichkeiten trotz Einzäunung in und um die marode Bausubstanz. Aufgrund des maroden Bauzustandes und im Zuge der Gefahrenabwehr ist die Bebauung der Grundstücke Breiter Weg 9 und 10 abgerissen worden.

3.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Das Plangebiet umfasst strukturell eine sehr inhomogene Fläche.

Die Baustruktur (Baulinie zur Straße, Gebäudehöhe, Vollgeschosse, Bauweise) weist erhebliche Unterschiede zwischen der Deichstraße und dem Breiten Weg auf (Bestand und Neubebauungen aus den 80er Jahren).

Die ehemals geschlossene Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist an der Ecke Deichstraße/Breiter Weg durch die viergeschossigen Gebäude in industrieller Bauweise mit den breiten Zufahrten/Zugängen als Übergang zur bestehenden Bebauung erheblich gestört. Mit der wenig gegliederten Fassade wird der städtebauliche Gestaltungsbruch noch verstärkt.

Entlang der Schulstraße (Ostgrenze Plangebiet) ist die gesamte ehemalige straßenbegleitende Bebauung abgebrochen worden. Auch das Eckgebäude Schulstraße/Deichstraße ist nicht mehr vorhanden. Fast mittig im Quartier steht der Rest eines ehemaligen Fabrikgebäudes (dreigeschossig) in Fachwerkbauweise. Es ist seit 1995 leerstehend und verfällt wegen fehlender Nutzung. Durch den Abbruch der Gebäude Breiter Weg 9 und 10 ist der Straßenraum des Breiten Weges weit aufgerissen. Bis auf die Gebäude Breiter Weg 8, Deichstraße 27 und 28 sind alle anderen Gebäude nicht bzw. nur teilsaniert und weisen zum Teil erhebliche bauliche Defizite auf.

3.4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straßen Breiter Weg, Deichstraße und Schulstraße erschlossen. Auf die hinteren Grundstücksbereiche gelangt man durch eine Zufahrt vom Breiten Weg zwischen der viergeschossigen Bebauung und Breiter Weg 7. Des weiteren erschließt sich der ruhende Verkehr die brachliegenden hinteren Grundstücksbereiche über die Schulstraße.

3.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Zentrumsbereich der Stadt Burg an. Der Haupteinzelhandelsstandort („Schartauer Straße“) mündet in die Straße „Markt“, welcher durch den Breiten Weg östlich begrenzt wird. An dieser Stelle schließt sich das Plangebiet unmittelbar in östlicher Richtung an.

Des weiteren verbindet es den großräumigen Grünbereich Flickschupark mit der Innenstadt. Der Zugang für die Öffentlichkeit zur Ihle wird an dieser Stelle des Stadtgefüges durch die maroden Gebäude verhindert.

3.6. Natürliche Grundlagen

An der Nordseite des Plangebietes grenzt die Ihle unmittelbar an. Die Topographie ist eben.

Das Schichtenprofil sowie deren Mächtigkeit stellt sich nach Aussagen des Geologischen Landesamtes oberflächennah wie folgt dar: ab 0,5 m bis 1,0 m Aufschüttungen, daran anschließend bis 2,0 m Auelehm der Ihleniederung und daran schließt sich bis ca. 5 m Sand und Kies an. Der Grundwasserflurabstand stellt sich zwischen 3 – 4 Meter unter Gelände ein. Die oberflächennah anstehenden Schichten (Aufschüttungen und Auenlehm) sind bei Baumaßnahmen als nicht tragfähig einzuschätzen. Es ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen darauf zu reagieren.

Aufgrund der Lage an der Ihle ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, auf den durch bauliche Maßnahmen zu reagieren ist.

Große Teile des Bereiches sind aufgrund der jahrelang fehlenden Nutzung durch Spontanvegetation gekennzeichnet. Es gibt zur Zeit 4 Bäume an der Deichstraße und Strauchbepflanzungen in den Vorgartenbereichen am Breiten Weg. Im Hofbereich der Grundstücke befinden sich weitere 2 Bäume und Rasenflächen.

3.7. Altlasten

Für das Planungsgebiet sind mehrere Altlastenverdachtsstandorte im Altlastenkataster erfasst.

Nr. 0550728 – Neubaublock, früher Färberei Schwert, Breiter Weg 2

Nr. 0550167 – DHZ Chemie, früher Lager für chemische Erzeugnisse, Breiter Weg 3

Nr. 0550166 – Schuhfabrik Fügmann, früher Textilfärberei, Breiter Weg 7

Nr. 0550729 – Elektro Kemper, Chemische Reinigung, Breiter Weg 8.

Im Altlastenkataster werden alle historischen Gewerbestandorte als Verdachtsflächen verzeichnet, diese werden auch heute noch zum Teil gewerblich genutzt. Dieses pauschale Vorgehen, dass als Gefährdungskriterien aus ermittelten Gewerbearten mögliche Schadstoffe ableitet, ist für eine grobe Abschätzung plausibel.

Im Altlastenkataster sind die Gefährdungen aller genannten Standorte als gering eingestuft. Eine im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte historische Recherche hat für keinen dieser Standorte Hinweise ergeben, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterführende Untersuchungen und Gutachten oder die Kennzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, rechtfertigen.

Der Umgang mit den Flächen wird insbesondere dann zu berücksichtigen sein, wenn konkrete, auf das Grundstück bezogene Planungen und Bauvorhaben eingeleitet werden. Durch die nachrichtliche Übernahme der Standorte im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird der Projektleiter über den Altlastenverdacht informiert und soll sich dann im Rahmen der Projektplanung mit der zuständigen Behörde (Landkreis Jerichower Land, Untere Abfallbehörde) über die weitere Verfahrensweise zur Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Projektes abstimmen.

An den Standorten der Gebäude Breiter Weg 2 und 3 haben im Rahmen der Neubebauung in den 1980er Jahren bereits umfangreiche Tiefbauarbeiten stattgefunden, die hier bereits zu größeren Bodenaushub und anschließender Versiegelung geführt haben.

4. Planungseinschränkungen

4.1. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des archäologischen Flächendenkmals der Stadt Burg. Es werden im Boden ab 0,5 m archäologische Funde vermutet. Gegebenenfalls haben deshalb denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtige archäologische Untersuchungen Tiefbauarbeiten voranzugehen, deren Kosten gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA der Veranlasser zu tragen hat.

Es befinden sich im Bebauungsplangebiet mehrere Denkmäler, die durch die Planungen unmittelbar bzw. mittelbar berührt werden.

Der Breite Weg 7-49 ist als Straßenzug als Denkmalbereich unter Schutz gestellt worden. Von den Planungen betroffen sind hier die Gebäude Breiter Weg 7-8. Auf den Grundstücken Breiter Weg 9 und

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

10 standen als Uferbebauung der Ihle ursprünglich weitere Wohn- und Geschäftshäuser. Ende des Jahres 2001 stellte sich der bauliche Zustand des Gebäudes Breiter Weg 10 so schlecht dar, dass der Landkreis Jerichower Land eine Abbruchverfügung ausstellen musste. Ebenso war die Bausubstanz des Breiten Weges 9 sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Auch hier musste der Landkreis Jerichower Land auf die Gefährdung mit einer Abbruchverfügung reagieren. Durch den Abgang beider Gebäude befindet sich an dieser Stelle heute eine Baulücke, wobei über das Grundstück Breiter Weg 10 nun der fertiggestellte Fuß- und Radweg verläuft.

Darüber hinaus gibt es im Planungsgebiet Gebäude, die Einzeldenkmale sind. Dazu gehören das Wohn- und Geschäftshaus Breiter Weg 7 und das dahinter liegenden Fabrikgebäude.

Für das Plangebiet ergeben sich Einschränkungen bei Veränderungen (oder Neubau) der straßenbegleitenden Bebauung wegen des Denkmalbereiches (Bereich Breiter Weg 7-10) und für das Einzeldenkmal Breiter Weg 7 mit Hinterhaus.

4.2. Wasserrecht

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. Planerische Ausgangssituation

5.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burg vom 30. Juli 1999 ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gelände als Gebiet im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und als Fläche, die überwiegend dem Wohnen dient, ausgewiesen. Eine Abweichung zu den Inhalten und Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht somit nicht.

5.2. Rahmenplan Stadtentwicklung Burg

Die Stadtentwicklungspläne beschreiben sektoral die räumliche Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene. Sie besitzen für die an der Planung beteiligten Stellen empfehlenden Charakter und sind Grundlage für alle weiteren Planungen.

Der Rahmenplan Stadtentwicklung Burg vom Mai 1994 setzt einige Zielvorstellungen fest, die im Bereich des Bebauungsplanes 52 insbesondere die Grünordnung und die Wirtschaft betreffen. Dazu gehört:

- ⇒ die Schaffung kurzer Anbindungen an den Landschaftsraum durch siedlungsgliedernde Grünfugen und zentrale Grünverbindungen zwischen Stadt und Landschaft,
- ⇒ Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch attraktive Fuß- und Radwegverbindungen,
- ⇒ Grundsatz der Stadtentwicklung: Stadt zur Ihle öffnen,
- ⇒ Nutzung der umfangreichen Freiflächen im Innenbereich als zukünftige Entwicklungsstandorte,
- ⇒ Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch geeignete Wohnumfeldkonzepte und
- ⇒ Nutzung des Breiten Weges als Entwicklungspotential für innerstädtischen Einzelhandel.

Der Verlauf der Ihle hat die Struktur der Altstadt maßgeblich geprägt. Durch die Zugänglichkeit des Ihleufers und die Gestaltung einer kleinteiligen Grünverbindung durch die Altstadt wird ein Abschnitt der Bürger Stadtentwicklungsgeschichte im Stadtgrundriss verdeutlicht und wieder erlebbar gemacht.

5.3. Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt

Die städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes und des Quartiers 28 wurden frühzeitig durch den am 27. April 1994 beschlossenen Rahmenplan Altstadt Burg festgeschrieben.

In verschiedenen Planteilen (Gewerbe, Wohnen, Verkehr, Gestaltungskonzept, Grünplan) sind Aussagen getroffen worden. Um die Sanierungsziele im Rahmenplan definieren zu können, hat die Stadt Burg umfassende vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt und der Stadtrat der Stadt Burg hat die Sanierungssatzung am 29. April 1992 beschlossen (Rechtskräftig seit 14. Oktober 1992).

Der Rahmenplan ist Planungsgrundlage für alle weiteren Einzelplanungen, die nach Bestätigung durch die zuständigen Gremien in ihrem Geltungsbereich und Festsetzungen den Rahmenplan ablösen. Der Rahmenplan sieht eine verdichtete Bebauung, einen Weg entlang der Ihle und geringe stadtoökologische Verbesserungen vor. Im Nutzungskonzept sind die Erhöhung der Wohnqualität durch Umgestaltung des Wohnumfeldes, die Erhaltung der Wohnstruktur durch Objektsanierung / Modernisierung / Ergänzungsbauten (Baulücken) entlang der Ihle im Norden und an der Deichstraße, der Erhalt bzw. der Ausbau des Wohnangebotes in den Obergeschossen entlang des Breiten Weges und die Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neuordnung der Blockinnenbereiche vorgesehen. Das Nutzungskonzept Wirtschaft formuliert die Zielstellungen der Erhaltung und Erweiterung der Geschäftsstruktur im Bereich des Breiten Weges und der Ihle. Das Konzept der Grünordnung / Bodenversiegelung sieht die Anpflanzung von großkronigem Baumbestand, die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche an der Ihle Ecke Schulstraße und die Installation eines Spielplatzes vor. Des weiteren soll der ruhende Verkehr in einem begrünten Parkplatz untergebracht werden.

Die Entwicklung der gesamten Stadt Burg und damit auch die des Sanierungsgebietes Altstadt gestaltet sich anders als in den Szenarien des Rahmenplan Altstadt von 1992 eingeschätzt. Die Stadt ist anhaltend von einem spürbaren Bevölkerungsverlust und einer als stagnierend einzuschätzender Wirtschaftsentwicklung gekennzeichnet. Im Sanierungsgebiet stehen ca. 400 WE leer. Aus diesem Grunde wird die Zielstellung des Rahmenplanes, welcher hier eine verdichtete Bebauung vorsah, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neu überdacht und für das Quartier an die tatsächlichen Entwicklungen angepasst.

5.4. Einfacher Bebauungsplan SAN 1

Mit dem Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes SAN 1 am 01. September 1995 wurde die bauliche Nutzung im Sanierungsgebiet festgesetzt. Für das Quartier 28 wurde die Nutzung als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO bestimmt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird der einfache Bebauungsplan SAN 1 konkretisiert und geändert. Es erfolgt zum Satzungsbeschluss dieses Planes auch ein Änderungsbeschluss zu SAN 1.

5.5. Gestaltungssatzung

Das Quartier befindet sich in Geltungsbereich der Gestaltungssatzung welche am 9. Mai 2001 vom Stadtrat der Stadt Burg auf Grundlage des § 90 Abs. 3 der BauO LSA sowie der § 6 Abs. 1 S. 1 und § 77 Abs. 1 S.1 GO LSA beschlossen wurde. Sie regelt die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen in der Altstadt und angrenzender Gebiete in der Stadt Burg. Die Fläche des Bebauungsplanes 52 liegt innerhalb der Zone I „Stadtkern-Altstadt“. Neu zu errichtende bzw. sanierte Gebäude haben sich demnach nach den in der Gestaltungssatzung umrissenen Rahmenbedingungen für eine gezielte Stadtbildpflege und eine behutsame Stadterneuerung zu richten.

II. Planungsinhalt

6. Intention des Planes / Leitvorstellung

Der Bebauungsplan 52 soll die im Rahmenplan dargestellten Zielvorstellungen für das Quartier 28 an die veränderten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklungen der Stadt Burg anpassen und für das Gebiet konkretisieren.

Folgende Planungsziele sind im Einzelnen zu nennen:

- Zugänglichkeit des Ihleufers durch Schaffung einer attraktiven Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Schulstraße und Breiter Weg
- die Vernetzung des Quartiers mit dem Grünraum Flickschupark
- Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche Breiter Weg 7-10 für weitere Nutzungen
- Erhöhung der Wohnqualität durch Wohnumfeldverbesserung im Quartier
- Differenzierte Anlagerung von Mantelnutzungen (Dienstleistungen, Ladennutzungen schwerpunktmäßig Breiter Weg, stadtverträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs)
- Angebot von Wohnungsbaustandorten in attraktiver und zentraler Lage, um dem Zersiedlungsprozess durch Wohnungsbau an der Peripherie entgegenzuwirken und Bevölkerung an die Innenstadt zu binden.

Durch die städtebauliche Weiterentwicklung und Aufwertung des Quartiers und die Schaffung von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten wird auch die wirtschaftliche Entwicklung entlang der Straße Breiter Weg neue positive Impulse erhalten.

7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht von einer Verringerung der baulichen Dichte gegenüber dem Rahmenplan aus.

Auf dem Grundstück Breiter Weg 10 wird mit der Freifläche die Einbeziehung der Ihle und der Platzflächen in das städtische Leben erreicht. Mit der Festsetzung des Grünstreifens entlang der Ihle soll die Gestaltungsqualität an den Charakter des Naturraumes angepasst werden. Durch den Fuß- und Radweg wird die Ihle als prägendes Element der Altstadt für die Öffentlichkeit hier wieder zugänglich gemacht.

Der Abriss der Gebäude Breiter Weg 9 und 10 zieht eine städtebauliche Neuordnung der Hinterhofsituation der Gebäude Breiter Weg 7 und 8 nach sich. Der Blick vom Breiten Weg fällt derzeit auf den freigelegten Seitenflügel sowie den Giebel des Gebäudes Breiter Weg 8. Die Bebauung des Grundstücks Breiter Weg 9 soll durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes wieder ermöglicht werden. Damit wird der Blick zukünftig durch die Giebelsituation am Breiten Weg 9 aufgefangen. Zusätzlich bleiben Teile des Seitenflügels Breiter Weg 8 zu sehen. Durch beide beschriebenen Gebäude wird eine Schließung dieses Quartierbereiches erreicht, das Ensemble baulich geschlossen und die angestrebte Platzsituation verwirklicht.

Der Neubau des Gebäudes Breiter Weg 9 soll die alte Bauflucht wieder herstellen, lediglich an der einzigen Engstelle des Fußweges, an der die Breite des Fußweges unter 1 Meter betrug, wird die Flucht um 30 cm zurückgesetzt, um die Situation zu entschärfen, ohne jedoch den Charakter dieses Ortes zu verändern.

Im hinteren Grundstücksbereich der Gebäude Breiter Weg 7-10 wird die Möglichkeit einer Bebauung entlang der Ihle geschaffen. Die hier ehemals im Rahmen von Bauanträgen geplante viergeschossige Bebauung wird zukünftig auf zwei Geschosse reduziert und von der Ihle zurückgesetzt in einem Bau- feld fixiert. Das Bau- feld wird lediglich durch Baugrenzen beschrieben, um für eine zukünftige Nutzung eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Zur Bau- feldfreimachung hat das vorhandene Industriefachwerkgebäude keinen planerischen Bestand und ist zu beseitigen (Abbruch). Weiterhin wird als Raumkante zum Weg entlang der Ihle auf den privaten Grundstücken ein Grünstreifen als Hecke festgesetzt.

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

Die Erschließung des inneren Quartierbereiches erfolgt über eine das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchziehende Straße. Im östlichen Quartierbereich werden an der Schulstraße öffentliche Parkplätze mit intensiver Begrünung (Bäume) für geordnete und sichere Bedingungen für den ruhenden Verkehr des Quartiers und Umfeldes sorgen. Aufgrund des Einbahnstraßensystems ist es notwendig, auch von der Deichstraße eine Zufahrt zu den öffentlichen Stellplätzen zu schaffen. Dazu soll der Raum zwischen der Deichstraße Nr. 27 und Deichstraße Nr. 28 genutzt werden.

Im Plangebiet wird die Ecke Schulstraße/Deichstraße (WA 2) wieder bebaubar sein. Damit wird der ursprüngliche Straßenraum im Kreuzungsbereich der beiden Straßen wieder hergestellt.

Zur Verbesserung des Straßenbildes werden die Geschosse an der Ecke Deichstraße/Breiter Weg (WB 2) auf maximal 3 und eine zukünftig bei Neubebauung einzuhaltende Baulinie festgesetzt. Eine Bebauung mit nur einem Geschoss soll hingegen nicht möglich sein, um eine Nutzungsdichte und Urbanität diese zentralen Bereiches zu erreichen. Die Bauflucht wird auch für die sich anschließende Bebauung zukünftig aufgegriffen.

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung

In diesem Kapitel werden die einzelnen Festsetzungen hinsichtlich ihrer Inhalte begründet und die Auswirkungen erläutert.

8.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Gebiet des Bebauungsplan 52 zum Teil als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und zum Teil als Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt. Damit wird für den östlichen Gebietsbereich von den Vorgaben des einfachen Bebauungsplans SAN 1 abgewichen, in dem das gesamte Plangebiet als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen wurde. Mit der Rückstufung auf die Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebietes wird der veränderten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung entsprochen, in dem die Ansiedlung von Gewerbe entlang der Hauptachsen erleichtert und die städtebauliche Eigenheit eines Besonderen Wohngebietes hier beibehalten wird.

8.2. Nutzungsbeschränkungen für Vergnügungsstätten

Im Geltungsbereich sind gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a (3) Nr. 2 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wie die Erfahrung in vergleichbaren Städten zeigt, sickern diese Betriebe meist anstelle aufgegebenener anderweitiger Nutzungen, wie alteingesessene Geschäfte und Wohnungen nach, oder verdrängen diese und führen somit zu einer Strukturveränderung und Niveauabsenkung der Bereiche.

Hierdurch werden letztlich die Grundversorgung der Bevölkerung und die attraktive bzw. zu erhaltende historische Gestalt sowie der Charakter der Altstadt gefährdet.

Die durch Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO hervorgerufenen Lärmstörungen gehen über den sich aus Geschäftsleben und Verkehr ergebenden Grundgeräuschpegel hinaus und führen insbesondere nachts zu erheblichen Störungen der Wohnruhe. Gerade aber die Wohnnutzung soll im Interesse einer urbanen, belebten Innenstadt/Altstadt besonders gefördert werden.

Zur Wahrung der Ziele der Stadterneuerung und zur Steigerung der Attraktivität der Altstadt ist es daher erforderlich, Spielhallen, Diskotheken, Betriebe mit Sexualdarstellungen etc., den in nutzungsstruktureller Hinsicht unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, d.h. Nachtlokale jeglicher Art, Nachtbars (Striptease-Lokale), Kabarett, soweit sie keine politischen Kleinkunstabühnen sind, Varietes, Diskotheken, Spielhallen für Erwachsene (Spiel-Casinos), Sex-Kino, Eros-Center u.ä. Etablissements sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen zum Schutz der Bewohner und Geschäftstreibenden erhalten werden. Nicht zu den Vergnügungsstätten im hier verstandenen Sinne zählen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Theater, Konzertsäle, Lichtspieltheater, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bowling- und Kegelbahnen.

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

Die räumliche Begrenzung dieser Nutzungseinschränkung für Vergnügungsstätten auf die Altstadt sichert in diesem Bereich die vorhandene Nutzungsstruktur des dichten Nebeneinanders von Läden, Dienstleistungsbereichen und Wohnungen und somit die Funktion der historischen Altstadt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, soweit hierfür ein Bedarf vorhanden ist, wird durch die Festsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vollständig in der gesamten Stadt Burg ausgeschlossen, sondern nur begrenzt im Bebauungsplanbereich SAN 1. Gerade in diesem Bereich wurde auch eine besonders schützenswerte historische Qualität festgestellt. Eine Ansiedlung von Spielotheken außerhalb des Bebauungsplanbereiches SAN 1 ist entsprechend BauNVO möglich.

8.3. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung der künftigen Baugrundstücke entsprechend der städtebaulichen Ziele zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die bebaubaren Flächen wurden zum Teil als Baufelder festgelegt. Hingegen soll die Errichtung von Nebenanlagen auch außerhalb der Baufelder zulässig sein (siehe textliche Festsetzung).

Das Plangebiet unterteilt sich in 5 Bereiche:

- Bereich 1: WA 1 (Allgemeines Wohngebiet)
GRZ 0,4 / GFZ 0,8 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend 2
- Bereich 2: WA 2 (Allgemeines Wohngebiet)
GRZ 0,4 / GFZ 0,8, zwingend festgesetzt sind 2 Vollgeschosse
- Bereich 3: WB 1 (Besonderes Wohngebiet)
GRZ 0,6 / GFZ 1,2 festgesetzt sind zwingend 2 Vollgeschosse
- Bereich 4: WB 2 (Besonderes Wohngebiet)
GRZ 0,6 / GFZ 1,2, die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend auf mindestens 2 oder maximal 3 festgesetzt
- Bereich 5: öffentliche Parkfläche
mit ca. 40 Stellplätzen und der entsprechenden Begrünung.

Für die Bauflächen wurden straßenseitig Baulinien festgesetzt, für die seitlichen und hinteren Grundstücksbereiche Baugrenzen. So bleibt der geschlossene Straßenraum erhalten und die Bebauung kann sich im rückwärtigen Bereich flexibel gestalten.

Für einige Grundstücke bedeuten die Festsetzungen einen Rückbau von zur Zeit nicht benötigter Bausubstanz und andere haben die Möglichkeit notwendige Nebenanlagen zu errichten (Stellplätze, Müllstandplätze). Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl wird der sich nach Osten weiter reduzierenden GRZ auf den Grundstücken und des angrenzenden Naturraumes der Ihle entsprochen. Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen sollen dazu führen, dass sich eine Neubebauung an die gerade in der Innenstadt für Burg typische zweigeschossige Bebauung anpasst. Die Bebauung am Markt, Bruchstraße und am Breiten Weg aus den 1980er Jahren mit vier und fünf Geschossen wird als Maßstabsbruch angesehen, der zukünftig keine Fortsetzung finden soll.

Die Festsetzung wird wegen des auf längere Zeit zu erwartenden Bevölkerungsrückganges bzw. der Stagnation nicht die extensive Bebauung und Stadtzersiedlung fördern, da es im Quartier bereits Leerstand gibt und einige Wohnungen im WA 1, WA 2 und WB 1 gebaut werden können.

8.4. Nebenanlagen

Die Flächen für Nebenanlagen wie z. B. Müllstandplätze, Carports, Garagen werden nicht gesondert ausgewiesen, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Umsetzung der Bebauungsplanziele zu erreichen.

8.5. Maßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenheit der Altstadt Burg

Für das Neubaugebiet WA 1 findet auch die Gestaltungssatzung „Innenstadt Burg“ Anwendung. Mit diesen Festlegungen werden den aus dem Denkmalensemble resultierenden Anforderungen an die Umgebung entsprochen. Es wird ebenfalls gewährleistet, dass die Gestalt der Bauvorhaben sich an die umgebene Altstadtbebauung anpassen.

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

8.6. Maßnahmen zur Grünordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind standortgemäße heimische Gehölze, sowie Hecken- und Kletterpflanzen anzupflanzen, um eine Aufwertung des gesamten Quartiers zu erreichen. Durch die Begrünung sollen die kleinklimatischen Verhältnisse in den Innenbereichen der Grundstücke verbessert werden. Durch diese Begrünungsarten werden

- das Aufheizen von Mauerwerk verhindert,
- durch Verdunstung von Wasser die Luftfeuchte reguliert,
- Rückzugsnischen geschaffen.

Auf den Privatgrundstücken sind je 100 qm versiegelter Fläche mindestens 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum als Hochstamm und mindestens 2 einheimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Als Einfriedung zum Weg entlang der Ihle ist auf den Privatgrundstücken ein 2 Meter breiter Streifen als Hecke anzupflanzen, mit welcher der öffentliche Raum an der Ihle vom privaten Grundstücksbereich abgegrenzt werden soll. Es sind auch Hecken in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun zulässig. Dabei darf die Höhe des Maschendrahtzaunes die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Höhe der Hecken soll zwischen 1 m und 1,40 m betragen. Gleichzeitig symbolisiert die Kante der Hecke eine Raumkante in dem Bereich der Ihle, die bis in das 20. Jahrhundert hinein bis dicht an die Ihle stark überbaut war.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sollen ca. 40 Stellplätze entstehen. Es sind pro 5 angefangene Stellplätze 2 Bäume (Stammumfang mind. 16 cm) anzuordnen, zu der neuen Baufläche WA 2 ist als Sichtbarriere eine verstärkte Randbepflanzung mit heimischen Gehölzen vorzusehen. Carports oder Garagen sind mit standortgerechtem Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Neben den rein gestalterischen Aspekten, von denen eine positive Beeinflussung der Wohnumfeldsituation ausgehen, wird dadurch auch eine Verbesserung in stadtökologischer Sicht erreicht.

8.7. Verkehrsflächen, Straßenplanung, Erschließung

Die Schulstraße und der Breite Weg wird durch eine gemischte Verkehrsfläche verbunden. Gleichzeitig erfolgt darüber die Erschließung des Bereiches WA 1. Die Gestaltung der Verkehrsfläche soll so erfolgen, dass Durchgangsverkehre zwischen Schulstraße und Breiter Weg über die neu geschaffene Verbindung vermieden werden. Die vorgesehene Breite von zum Teil unter 5,5m erfordert es, die Verkehrsführung an dieser Stelle an die Breite anzupassen.

Müllfahrzeuge sollen den Bereich über die Schulstraße kommend anfahren und über die Ausfahrt am Breiten Weg verlassen. Diese Richtungseinschränkung resultiert aus der vorhandenen baulichen Situation, die eine Engstelle am Breiten Weg mit lichter Breite von 3,60 m vorweist und damit einen Zweirichtungsverkehr behindert. Für Rettungsfahrzeuge sollte darüber nachgedacht werden, ob für diese nicht die Zufahrt auch über den Breiten Weg erlaubt werden kann. Dies muss jedoch außerhalb dieses Verfahrens geprüft werden.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt zwischen den Grundstücken Deichstraße 27 und 28, um eine möglichst optimale Erschließung der Stellplatzanlage allen Richtungen ohne zusätzlichen Verkehr durch die umliegenden Wohngebiete zu erreichen. Die vermutlich auftretenden Schallimmissionen auf die umliegenden Gebäude wurden im Vorfeld durch eine Schallimmissionsprognose untersucht. Für keinen Zeitraum wurden bedenkliche Werte prognostiziert.

8.8. Nutzungsbeschränkungen für Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen

Im Geltungsbereich sind die nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen, Parkhäuser und Großgaragen von der Zulässigkeit ausgenommen. Diese würden durch ihren Flächenbedarf und die aus dieser Nutzung resultierende verkehrliche Entwicklung einer attraktiven und verkehrsberuhigten Altstadt widersprechen. Durch dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen wäre insbesondere die hier gewünschte und geförderte Wohnnutzung erheblich beeinträchtigt. Des weiteren wird eine solche Nutzung der vorhandenen hohen Qualität des Raumes mit Blickbeziehung zur Ihle nicht gerecht.

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

9. Flächenbilanz

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Fläche	Größe in qm	in %
1. Verkehrsfläche	654,87	6
2. Baufläche		
2.1. WA 1	1948,59	19
2.2. WA 2	825,74	8
2.3. WB 1	1247,45	12
2.4. WB 2	2577,54	26
3. Fläche mit besonderer Zweckbestimmung		
3.1. Stellplatzanlage	2053,52	21
3.2. Fuß- und Radweg	512,18	5
4. Böschung	334,84	3
Gesamt	10154,73	100

10. Durchführung des Bebauungsplanes

Im Plangebiet bedarf es keiner gesonderten Erschließungsarbeiten, um die vorhandene bzw. die im öffentlichen Bereich neu zu errichtende Bebauung zu erschließen.

Als Baulastträger wurden die Kosten von der Stadt Burg für den öffentlichen Weg entlang der Ihle übernommen und die Wegverbindung von der Schulstraße zum Breiten Weg in das Quartiersinnere wird ebenfalls finanziert und gebaut.

Auch der Parkplatz wird von der Stadt als Baulastträger finanziert und gebaut.

Mit Mitteln der Städtebauförderung kann die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und die Hofgestaltung auf Antrag gefördert werden. Dafür ist die Bereitstellung von Fördermitteln durch das Land an die Stadt Burg im Rahmen des Städtebauförderprogrammes Voraussetzung.

Für die Verringerung des Gewässerschonstreifens unter 10 m bzw. die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschonstreifens ist vom jeweiligen Bauherrn gemäß § 94 Abs. 3 WG LSA eine Ausnahmegenehmigung von den Forderungen des § 94 (2) WG LSA von der Oberen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Magdeburg) einzuholen.

Im konkreten Fall der Umnutzung der Flächen auf denen ein Altlastenverdacht liegt, sollte vom Baulastträger eine ingenieurtechnische Begleitung veranlasst werden. Des weiteren ist bei konkreten Bauvorhaben auf solchen Flächen die Vorgehensweise mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Der Abbruch der Bebauung des Hintergebäudes vom Breiter Weg 7 wurde durch einen gesonderten Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde vom Grundstückseigentümer beantragt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

11. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde die nachfolgende Übersicht erarbeitet, welche eine grobe Orientierung und Kurzübersicht bietet.

Rechts- grund- lage § 1 (5) 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,	•			Wohnverhältnisse erfahren aufgrund der Ordnungsmaßnahmen und der Grünordnungsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung
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,	•			Durch Schaffung von neuem Eigenheimstandort, Erhalt von mehrgeschossigem Wohnungsbau werden im Quartier vielfältige Wohn- und Eigentumsformen möglich.
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	•			Durch die Schaffung Grünverbindung zwischen Schulstraße und Breiter Weg.
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	•			durch Regelung von max. Gebäudehöhe, Dachform
Nr. 5	die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,			•	Durch Eingriffe in die Denkmalsubstanz Breiter Weg 7 und in das Denkmalensemble Breiter Weg 10-7
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbaren Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,	•			Errichtung von Bauten mit geringerer baulicher Dichte, Erhöhung des Grünanteils, Verbesserung der Grünqualität,
Nr. 8	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	•			Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten von Dienstleistungen
Nr. 8	der Land- und Forstwirtschaft,		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs	•			Durch Schaffung einer Stellplatzanlage Entlastung der Situation des ruhenden Verkehrs
Nr. 8	des Post- und Fernmeldewesens,		•		Keine Auswirkungen, da Versorgungsnetze bereits vorhanden
Nr. 8	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		•		Keine Auswirkungen, da Versorgungsnetze bereits vorhanden
Nr. 8	der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	•			Bessere Möglichkeiten für Ansiedlung der Betriebe werden geschaffen
Nr. 9	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 10	die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		•		Anpassung des Städtebaulichen Rahmenplanes Sanierungsgebiet Burg-Altstadt

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Belange wird nachfolgend behandelt.

11.1. Allgemeine Anforderungen an gesundes Wohnen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden im Bebauungsplangebiet zur Zeit nicht zufriedenstellend erfüllt. Im Quartier befinden sich entlang der Schulstraße große Grundstücksflächen, die über mehrere Jahre ungestaltet sind und als wilder Parkplatz, Lagerplatz und Spielplatz genutzt werden. Auch die Hofflächen der viergeschossigen Wohngebäude Deichstraße und Ecke Breiter Weg sind ebenfalls seit vielen Jahren ungestaltet (Müllstandplatz, Spielplatz, Stellplätze, Wäscheplatz, Zuwegung). Der Zustand einiger Gebäude des Quartiers hat sich in den vergangenen Jahren enorm verschlechtert.

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeiten die Bedingungen des Wohnumfeldes entscheidend zu verbessern. Es sollen die Hofflächen von überdimensionaler, ungenutzter und ruinöser Bebauung entkernt, Stellplätze mit Begrünung geschaffen werden, das Baufeld entlang der Ihle kleinteilige Wohnbebauung ermöglichen, sowie die Zufahrt, der wilde Parkplatz und Müllstandplätze neu gestaltet werden. Die durch die neu geschaffene Stellplatzanlage zusätzliche Verkehrsbelastung verursacht zu keiner Tages- oder Nachtzeit Lärmimmissionen, welche über die zulässigen Grenzwerte nach TA-Lärm und DIN 18005, Teil 1 liegen, sondern sie werden deutlich unterschritten.

Insgesamt wird dieser Belang positiv berührt.

11.2. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung werden durch die Planung berührt. Mit der städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers war der Abbruch des Gebäudes Breiter Weg 10 und ist der Abbruch des Hintergebäudes Breiter Weg 7 verbunden. Aufgrund des Zustandes des Gebäudes Breiter Weg 9 musste auch dieses Gebäude im Zuge der Gefahrenabwehr abgerissen werden. Damit ergeben sich Eingriffe in die vorhandene Denkmalsubstanz und zwar des Denkmalensembles und des Einzeldenkmals.

Der Denkmalbereich ist mit der Neubebauung (neue Straßenbaufluchten), dem Abbruch vom Breiten Weg 12, 18, 19, 44 und dem grundhaften Ausbau mit Neugestaltung der Straße bereits wesentlich in seinem ursprünglichem Charakter verändert worden. Beim Ausbau haben denkmalschutzrechtliche Bestimmungen einen wesentlichen Beitrag für eine möglichst schonende und den Ansprüchen des Denkmalbereiches angepasste Gestaltung geleistet. Grundsätzlich wird das Vorhandensein der historischen Substanz als Potential der Stadtentwicklung begriffen, vorausgesetzt die Gebäude können neuen Nutzungen gerecht werden.

Die Gebäude denkmalpflegerisch wertvoller Qualität im Bereich des Bebauungsplanes konnten seit vielen Jahren keiner neuen Nutzung zugeführt werden, auch aus diesem Grund hat sich der bauliche Zustand verschlechtert. Die Ausstrahlung von maroder Bausubstanz und Leerstand hemmt die gesamte Entwicklung des Quartiers, welches aufgrund der zentralen Lage eigentlich eine hohe Lagegunst aufweist. Durch gezielte Maßnahmen im Bebauungsplan sollen Voraussetzungen für die Grundstückseigentümer zur nachhaltigen Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Quartiers geschaffen werden. Dazu zählen insbesondere die Verbesserungen von Wohnumfeld, Verkehrsverhältnissen, Wirtschaft, Stadtökologie, Ordnung und Sicherheit, die Beseitigung des Leerstandes und Rückbau der seit Jahren leerstehenden und nicht nachnutzbaren Bausubstanz.

Mit Abbruch des Breiten Weges 10 war die räumliche Voraussetzung geschaffen, die Fuß- und Radwegeverbindung an der Ihle bis auf den Breiten Weg zu verlängern und damit die Ihle als Flusslauf durch die Stadt erlebbar zu machen. Zusätzlich ergibt sich hier eine Platzsituation, welche den Aufenthalt an der Ihle unter Einbeziehung der historischen Umgebung ermöglicht und hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schafft. Durch die Abbruchverfügung als Folge des baulichen Zustandes mit gefährdeter statischer Stabilität ist an dieser Stelle bereits im Vorfeld Realität geschaffen worden.

Der Abgang des Gebäudes Breiter Weg 9 hat den Denkmalbereich in seiner Ausdehnung weiterhin reduziert. Eine Schließung der Lücke im Sinne der Komplettierung des Ensembles ist ein Ziel, welches der Bebauungsplan verfolgt. Würde die Lücke nicht wieder geschlossen werden, öffnet sich der Blick vom Breiten Weg von der Ihle bis zur Deichstraße. Ein solches Aufreißen der Situation zerstört den geschlossenen Charakter des durch Quartierandbebauung geprägten Ensembles.

Obwohl die Stadt Burg den Eigentümern Fördermittel bei Sanierung zur Verfügung stellt, ist es in den letzten Jahren nicht gelungen, auch nur eine von unterschiedlichen Nutzungsideen für das Gebäude

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

Breiter Weg 7 mit Hintergebäude zu realisieren. Der Abbruch des Hintergebäudes Breiter Weg 7 stellt die Beseitigung des letzten, nach einem Brand in den 1990er Jahren erhalten gebliebenen Gebäudeteils eines historischen Industriekomplexes dar. Ursprüngliche Planungen hier innerstädtisches, altengerechtes Wohnen unterzubringen, haben sich aufgrund des zunehmenden Rückgangs des Wohnflächenbedarfs als nicht bedarfsgerecht erwiesen. Auch Versuche, dort andere Nutzungen unterzubringen, scheiterten. Der langjährige Leerstand hat, zusätzlich zum Brand, an dem Gebäude schwere Schäden hinterlassen, so dass nun nur unter erheblichen finanziellem Aufwand eine Modernisierung möglich ist. Beide Faktoren, Bedarfssituation und Zustand, haben zu neuen Überlegungen zum Umgang mit diesem hinterem, aber dennoch sehr zentralen Grundstück geführt. Da aus Sicht der Stadtverwaltung Burg mit dem Abbruch gerechnet werden muss, regelt der Bebauungsplan das Baurecht nach Abbruch des Gebäudes. Eine Neuordnung dieses Bereiches wertet die vorhandene bauliche Struktur auf. Sie dient der Sicherheit und Ordnung im öffentlichen Raum und erhöht die Chancen für eine Weiterentwicklung der Grundstücke am Breiten Weg.

An dieser Stelle sei auf die städtebaulich bedeutende Situation des Vorderhauses des Breiten Weges 7 hingewiesen, welches den Abschluss der östlichen Seite des Denkmalbereiches bildet und selbst Einzeldenkmal ist. Der Erhalt dieses Gebäudes stellt ein wesentliches Ziel dar, welches durch die Maßnahmen im Bebauungsplan verfolgt wird.

Unter Berücksichtigung der Interessenabwägung nach § 10 Denkmalschutzgesetz LSA wird der Eingriff in den Denkmalbereich durch den ersatzlosen Abbruch der Bebauung des Grundstückes Breiter Weg 10 und des Hintergebäudes Breiter Weg 7 zugunsten der Sanierung und einer weiteren Gebietsentwicklung untergeordnet.

11.3. Belange des Umweltschutzes

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes wird dem Umweltschutz eine große Bedeutung beigemessen. Die Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Umwelt. Zu unterscheiden ist zwischen dauerhaften Umweltauswirkungen und Auswirkungen die während der Bauphase zu verzeichnen sein werden.

Die Festsetzungen der GRZ und der Pflanzgebote im privaten und öffentlichen Bereich sichern diesen hohen Anspruch in einem zentrumsnahen Quartier dauerhaft.

Eine besondere Qualität erhalten die Umweltschutzbelange durch die naturnahe Ufergestaltung mit Baumbepflanzung entlang der Ihle.

Neben Mikroklimabeeinflussung werden Flora und Fauna gute Standortbedingungen für ihre Erweiterung finden. Die im Rahmenplan Gestaltungskonzept vorgesehene Bebauung bis an die Ihle wurde zurückgenommen.

Mit einer spürbaren Zunahme des Öffentlichen Verkehrs und des Individualverkehrs ist nicht zu rechnen.

Während der Realisierung des Bebauungsplanes wird es befristet auf die Bauphase zu nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet und darüber hinaus kommen. Im Wesentlichen wird es sich dabei handeln um: Baustellenverkehr (Lärm- und Abgasemissionen), Baustellenbetrieb (Lärm- und Staubemission), geringe Beeinträchtigungen des Individualverkehrs. Aufgrund der geringen Größe der Bauvorhaben werden diese Belastungen jedoch gering ausfallen.

11.4. Belange der Wirtschaft

Der Breite Weg ist im Rahmenplan des Sanierungsgebietes zur Fortentwicklung des Handels und der Dienstleistung vorgesehen. Diese Entwicklung konnte auch mit massiver Bereitstellung von Fördermitteln nur in ersten Ansätzen begonnen werden.

Als die Entwicklung besonders hemmend sind derzeit mangelnde Stellplatzmöglichkeiten, Straßenzustand, Umfeldentwicklung und die hohen Anforderungen der Denkmalpflege zu nennen.

Der Bebauungsplan greift die Möglichkeiten für kleinteilige flexible Ansiedlungen auf, indem er insbesondere öffentliche Freiflächen für Veranstaltungen, Verweilen und für die Nutzung als Ausstellungsfläche oder Außengastronomie ermöglicht. Die Freifläche an der Ihle auf dem Grundstück Breiter Weg 10 bietet dafür alle Möglichkeiten.

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

Mit der Schaffung der Parkplatzanlage und der Wegebeziehungen durch das Quartier werden gezielt potentielle Kundenströme in den Bereich des Breiten Weges / Markt gelenkt. Damit wird auch die Parkplatzproblematik in der Innenstadt während der Geschäftszeiten weiter entschärft.

11.5. Belange des Verkehrs

Zur Erschließung des Quartiers ist eine Straßenanbindung von der Schulstraße und des Breiten Weges vorgesehen.

Einerseits sollen Durchgangsverkehre von PKW im Quartier verhindert werden. Andererseits soll die Erreichbarkeit der öffentlichen Stellplatzanlage optimiert sein. Es sind darum geeignete Maßnahmen bei der technischen Ausführung zu ergreifen, wie Einfahrt- und Zufahrtsregelungen oder Sperrvorrichtung, die so eingebaut werden, dass nur Ver- und Entsorgungsfahrzeuge die Straße als Durchfahrt nutzen können, o.ä..

Insbesondere der ruhende Nachtverkehr der Anwohner aus der Deichstraße und Schulstraße soll durch die Stellplatzanlage entlastet werden.

Durch die vorhandene bauliche Situation zwischen Breiter Weg 7 und Breiter Weg 4 und dem Ziel Durchgangsverkehre zu vermeiden wird der Teil der öffentlichen Straße nur mit 4 Metern Breite ausgewiesen. Es ist hier mit entsprechend angepasster Verkehrsführung zu reagieren.

Radfahrer sollen diese Wegverlängerung als Teilstück einer attraktiven Ost-West-Achse durch die Innenstadt auf der Nordseite der Fußgängerzone zukünftig stärker nutzen können, wodurch die zum Teil gefährlichen Situationen an der Einmündung an der Deichstraße/Markt wegen des Einbahnstraßencharakters entschärft wird.

11.6. Belange des Wasserrechts

Das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt fordert zur Unterhaltung von Gewässern 1. Ordnung einen Gewässerschonstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante. In bebauter Stadtlage, wie auch in diesem Fall, ist diese Forderung nicht im vollem Umfang durchsetzbar.

Ein 3 m breiter Fuß- und Radweg entlang der Ihle ist 2001/2002 verwirklicht worden, der auch zur maschinellen Bearbeitung von Sohle und Böschung genutzt werden kann. Der Weg kann durch die Fahrzeuge, die der Gewässerunterhaltung dienen, befahren werden. Es ist somit die Möglichkeit der maschinellen Bearbeitung von Sohle und Böschung gewährleistet. Er soll, nach den Maßgaben des Bebauungsplanes, durch einen 2 Meter breiten Pflanzstreifen begleitet werden, für den die Bepflanzung mit einer Hecke vorgesehen ist. Im Anschluss an die Hecke wird das Grundstück privat genutzt. Eine Bebaubarkeit des Grundstücks soll 8 Meter von der Böschungsoberkante entfernt möglich sein.

11.7. Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Burg. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Jerichower Land. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluss und Benutzerzwang wird hingewiesen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Träger der Oberflächenwasserableitung ist der Wasserverband Burg. Die Kapazitäten der vorhandenen Niederschlagswasserentsorgung durch ein öffentliches Netz sind im Planungsareal begrenzt. Ob und in welchem Umfang eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück oder Einleitung in das öffentliche Netz notwendig ist, ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Erteilung des Wasserrechtes für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Ihle bedarf gemäß der §§ 4, 5, 11, 13, 138 WG LSA einer Erlaubnis, die beim Landkreis Jerichower Land als Untere Wasserbehörde zu beantragen ist.

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine Aussagen zur Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück. Eine Versickerung ist nach Aussagen des geologischen Landesamtes grundsätzlich auf den Grundstücken möglich. Damit kann einer eventuellen Mengenbegrenzung in der Einleitung des Niederschlagswassers durch geeignete technische Maßnahmen entgegengewirkt werden. Dieses können versickerungsfähige Befestigungen von Flächen für Stellplätze oder ihrer Zufahrten, Versickerung von Garagendachentwässerungen über oberirdische Versickerungsanlagen, Versickerung von versiegelten Stellplatzflächen und/oder ihrer Zufahrten durch oberirdische Versickerungsanlagen oder Versickerung durch unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolenversickerung / genehmigungspflichtig) sein. Das Niederschlagswasser der privaten bebauten und befestigten Grundstücksflächen ist gemäß §§ 150 (4), 151 (3) WG LSA vorzugsweise über die erlaubnisfreie natürliche Form der Versickerung auf dem Grundstück in Kombination mit einfachen Auffanganlagen vorzunehmen. Soweit sich auf dem privaten Grundstück die Möglichkeit bietet, wird jeder Eigentümer allein über den Kostenaspekt (Gebühr zur Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Regenwassersammelnetz) bemüht sein, soviel Niederschlag wie möglich auf natürliche Art und Weise auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.

Ein Anschluss an die öffentlichen Versorgungssysteme ist über die öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz und über die öffentliche Verkehrsfläche der Zufahrt vom Breiten Weg möglich. Im Rahmen der Baumaßnahmen im Jahr 2001/2002 des bereits fertig gestellten Fuß- und Radweges wurde eine separate Einleitung des Niederschlagswassers in die Ihle beantragt, die mit der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 02. Oktober 2001 vom Landkreis Jerichower Land, Amt für Umwelt- und Naturschutz gestattet wurde. Die Niederschlagsentwässerung der geplanten Stellplatzanlage sowie der Straße zur Erschließung der Stellplatzanlage kann in der Ausführungsplanung auf dieses bereits installierte System zugeführt und angeschlossen werden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Eine Erweiterung des Kanalnetzes ist nicht erforderlich.

11.8. Brandschutz

Es obliegt der Gemeinde als originäre Aufgabe, die Vorhaltung von Löschwasser in ausreichender Menge und Dauer als Grundschutz zu gewährleisten. Der Bedarf an Grundschutz richtet sich nach Bauungsart und erhöhtem Personenrisiko. Für die vorgesehene Nutzungen des Bebauungsplanes als allgemeines bzw. besonderes Wohngebiet ist ein Grundschutz der Löschwasserversorgung von 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden.

Für das gesamte Sanierungsgebiet ist die Bereitstellung von 48 m³ /h für die Dauer von mindestens 2 Stunden gegeben. Dies wird im Gutachten zum Löschwassernachweis für die Stadt Burg, erstellt von der Firma aqua consult Ingenieur GmbH, aus September 2002 nachgewiesen. Für das Quartier 28 kann die benötigte Trinkwassermenge aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden. Zusätzlich ist am Breiten Weg 11 eine Löschwasserentnahmestelle von der Ihle eingerichtet. Damit ist die Löschwasserbereitstellung gesichert.

12. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den durch die Planung berührten privaten Belangen gehören in erster Linie die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten oder Eigentümer. Dabei können herausgestellt werden:

- Das Interesse an der Erhaltung des vorhandenen Bestandes
- Das Interesse an der Erhöhung der Nutzbarkeit des Grundstückes durch sich ergebende neue Baurechte.

13. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

13.1. Abwägung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die privaten Belange

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

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

- ⇒ Verbesserung Wohnumfeld
- ⇒ Verbesserung der Chancen zur wirtschaftlichen Verwertung
- ⇒ Schaffung von Baurecht im hinterem Grundstücksbereich
- ⇒ Verbesserung der Erschließung.

Die Reduzierung auf 3 Geschosse im Bereich Breiter Weg Ecke Deichstraße ist dauerhaft nicht als negativ anzusehen, da bei Bereitstellung weiterer sanierter Gebäude gerade Wohnungen im vierten Geschoss weniger attraktiv sind. Hierzu kommt die Tatsache, dass die Bereitstellung von Stellplätzen für die Wohnungen, dauerhaft nicht den Bedarf decken wird. Beides wirkt sich negativ auf die Vermietbarkeit aus.

Die Festsetzungen auf den privaten Grundstücken tragen zur Förderung der Grundstücksverwertung bei.

Die Festsetzungen für das Grundstück Breiter Weg 9 betreffend der Baulinie und die örtliche Bauvorschrift ist aus Sicht des privaten Eigentümers oder Nutzungsberechtigten als negative Auswirkung zu sehen. Sie resultiert aus der städtebaulichen Notwendigkeit, die aus der städtebaulich prägnanten Lage des Grundstückes herrührt. Als positiv für dieses Grundstück ist die Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit anzusehen, die auf Grundlage der alten Situation nicht gegeben wäre. Die negativen Auswirkungen auf das einzelne Grundstück sind den öffentlichen Interessen hier unterzuordnen, werden durch die Zufahrtsmöglichkeit jedoch auch noch abgemildert.

Das Zurücksetzen der Baulinie entlang der Deichstraße für die Gebäude 26 und 27 verfolgt das Ziel, die Engstelle des Straßenraumes an dieser Stelle bei einer zukünftigen Neubebauung zu beseitigen. Für die Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten wirkt sich dies hinsichtlich der Bebaubarkeit negativ aus, da bei einem zukünftigen Neubau hier das Baufeld von der Straße zurückgesetzt wurde. Ausgleichend dafür wurde die Baugrenze im hinteren Grundstücksbereich entsprechend weit gefasst. Die Beseitigung der Engstelle im Straßenraum dient der Verbesserung der Erschließungsfunktion der Straße für den nicht motorisierten Individualverkehr. Diesem Interesse werden die privaten Interessen der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten untergeordnet.

Da die Grundstücke innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, können zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele Fördermittel beantragt werden. Auf der anderen Seite ist darauf hinzuweisen, dass nach Abschluss der Sanierung auch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages seitens der Gemeinde nach § 154 BauGB erfolgen kann, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht.

13.2. Abwägung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die öffentlichen Belange

Von den öffentlichen Belangen die berührt werden, ist dies in der Mehrzahl als positiv zu beurteilen. Einzig der Belang des Denkmalschutzes wird mit dem Eingriff in den Denkmalbereich Breiter Weg (Abbruch Breiter Weg 10) und dem Abbruch des Hofgebäudes Breiter Weg 7 negativ berührt.

§ 10 Absatz 2 Nr. 2 DenkmSchG gestattet einen Eingriff in ein Kulturdenkmal, wenn im konkreten Einzelfall ein überwiegendes öffentliches Interesse von anderer als denkmalpflegerischer Art, den Eingriff erfordert.

Überwiegende öffentliche Interessen, welche den Eingriff nach Auffassung der Stadt Burg erfordern, kommen folgende Belange in Betracht:

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

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Sitzung

Die Belange der Nutzerbedürfnisse, insbesondere von den Grundstücken Breiter Weg 7 bis 9, haben bei der Abwägung ebenfalls einen besonderen Stellenwert. Der schlechte bauliche Zustand der Hintergebäude, die stark überbaute Grundstücksfläche und die daraus resultierende Erschwerung einer wirtschaftlich sinnvollen Nachnutzung des gesamten hinteren Grundstücksbereiches waren ausschlaggebend für die Negativbeurteilung des Erhaltes des denkmalgeschützten Hinterhauses Breiter Weg 7.

Im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird der Belang der Denkmalpflege den anderen öffentlichen Belangen und den Interessen der Nutzer / Eigentümer untergeordnet.

Auch der Belang des Gewässerschutzes wird mit dem 3 m breiten Weg zur Wartung der Ihle gegenüber der ursprünglichen Situation positiv berührt, denn erst durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird eine Freimachung der Uferzone erreicht.

IV. Verfahren

14. Verfahrensstand

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gefasst in der Sitzung des Stadtrates am 09. Mai 2001 gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB und nach § 2 (1) Satz 2 BauGB im „Amtsblatt der Stadt Burg und der Gemeinden Niegripp, Parchau, Schartau, Detershagen und Ihleburg“ am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB in der Zeit vom 16. Juli 2001 bis 20. August 2001. Seitens der Bürger wurden keine Einwände zu dem Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

3. Nach § 4 (1) und (2) BauGB frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Die geltend gemachten Einwände und Hinweise wurden geprüft und in Planung und Begründung eingearbeitet.

4. Nach § 3 (2) wurde eine Beteiligung der Bürger durchgeführt. Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 07. Oktober 2002 bis 18.11.2002 zu jedermanns Einsicht aus. Die seitens der Bürger vorgebrachten Einwände / Anregungen wurden geprüft.

5. Nach § 4 BauGB wurden eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Die geltend gemachten Einwände und Hinweise wurden geprüft und in die Planung und Begründung eingearbeitete. Eine erneute Auslage nach § 13 BauGB wird durchgeführt.

Die von der Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. Juli 2003 gemäß § 4 Abs. 4 BauGB beteiligt. Auf die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 3 und 2 BauGB wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau am 26. Juli 2003 hingewiesen. Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 7. Juli 2003 bis zum 21. Juli 2003 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind seitens der Verwaltung gewertet und dem Stadtrat zu Entscheidung vorgelegt worden. Die Hinweise führten nur zu redaktionellen Änderungen der Planfassung. Seitens der Bürger wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Anlage 1: Ansicht von Norden und Lageplan. Skizzen zur weiteren Gestaltung des Bereiches, Baukörper des Neubaus Breiter Weg 9 entspricht hier dem alten.

**Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 52
für das Quartier 28. "Breiter Weg, Schulstraße, Deichstraße"**

Stand: 03.02.2004

Fassung: Satzung

