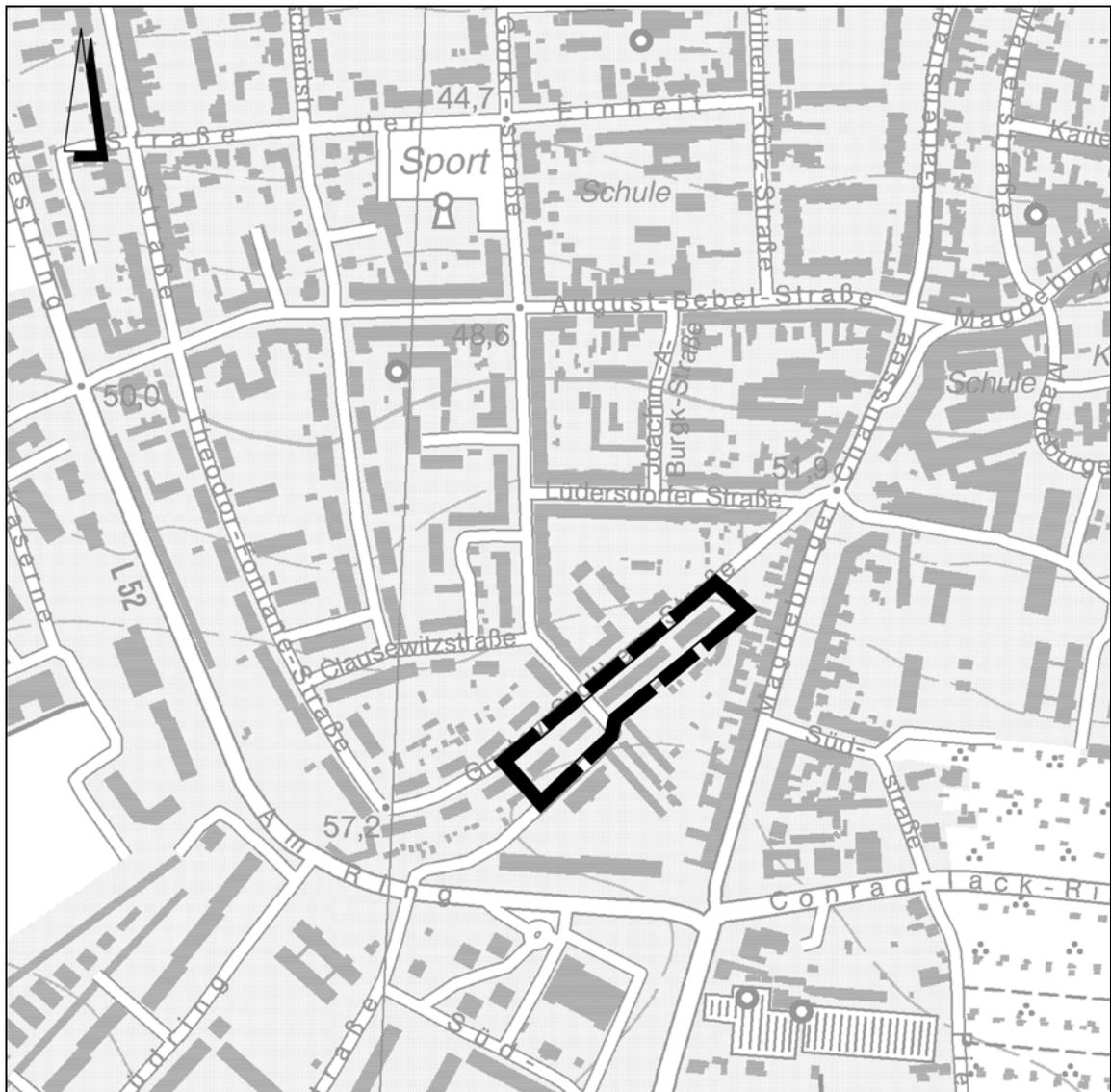




Bauleitplanung der Stadt Burg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gustav-Stollberg-Straße"



Fassung: 15. Dezember 2006
Stand: Satzungsbeschluss

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ■ Amt für Stadtentwicklung ■ In der Alten Kaserne 2 ■ 39288 Burg
Ansprechpartner: Frau D. Blümel-Merten, Telefon: (03921) 921 508 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	3
1.3.	Planzeichenverordnung (PlanzV)	3
2.	VERFAHRENSSTAND/ ART DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS.....	3
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
4.	GELTUNGSBEREICH.....	4
5.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	4
5.1.	Realnutzung	4
5.2.	Eigentumssituation.....	4
5.3.	Bebauung und Gebäudestruktur.....	5
5.5.	Funktion des Gebietes/ stadträumliche Einordnung	5
6.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	6
6.5.	Landes- und Gebietsentwicklungsplanung	6
6.6.	Flächennutzungsplan und andere Planungen	6
7.	PLANUNG	6
7.1.	Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes	6
8.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
8.1.	Art der baulichen Nutzung	7
8.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
8.2.1.	<i>Grundflächenzahl/ überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>7</i>
8.2.2.	<i>Traufhöhe.....</i>	<i>7</i>
8.2.3.	<i>Geschossigkeit/ Beschränkung der Wohnungsanzahl</i>	<i>8</i>
8.3.	Bauweise.....	8
8.4.	Leitungsrecht	8
9.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	8
10.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE.....	8
10.1.	Erläuterungen zu den betroffenen Belangen	10
10.1.1.	<i>Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</i>	<i>10</i>
10.1.2.	<i>Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....</i>	<i>10</i>
10.1.3.	<i>Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jüngeren, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....</i>	<i>10</i>
10.1.4.	<i>Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)</i>	<i>10</i>
10.1.5.	<i>Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere; Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</i>	<i>11</i>
10.1.6.	<i>Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung</i>	<i>11</i>
11.	ERSCHLIEßUNG.....	11
12.	AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE BELANGE	12
13.	EINSCHRÄNKUNGEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	12
14.	DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	12

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

1.4. Gemeindeordnung des Landes Sachsen- Anhalt (GO LSA)

In der Fassung vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2006 (GVBl. LSA S. 128)

2. Verfahrensstand/ Art des Aufstellungsverfahrens

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet „Gustav- Stollberg-Straße“ wurde am 22. September 2005 durch den Stadtrat gefasst. Der Beschluss umfasste die Festlegung des Geltungsbereiches für das o. g. Plangebiet mit dem Ziel, eine dauerhafte Reduzierung des vorhandenen Wohnungspotentials im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus zur Sicherung eines geordneten Stadtumbaus zu erreichen.

Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau Nr. 38 vom 23. September 2005 bekannt gemacht.

Ein Planentwurf mit Begründung wurde von der Stadt Burg erarbeitet.

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20. Juni 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Planfassung sowie die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 12. Juni bis zum 26. Juni 2006 öffentlich aus.

Die Verwaltung hat die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung geprüft und ggf. den Planinhalt geändert bzw. angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Gustav-Stollberg-Straße“ wurde in der Stadtratsitzung am 28. September 2006 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Zu diesem Zweck lag der Entwurf des B-Planes und dessen Begründung in der Zeit vom 23. Oktober 2006 bis 24. November 2006 in der Stadtverwaltung Burg aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Oktober 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gewertet und gegeneinander und untereinander mit Beschluss des Stadtrates vom 1. März 2007 (Beschluss Nr. 2007/003) abgewogen.

Bei der Art des Aufstellungsverfahrens kann auf Grund der Tatsache, dass es sich bei dem Planungsraum um ein Gebiet handelt, in dessen Bereich der § 34 BauGB angewendet werden kann und der Gebietscharakter durch die Planung nicht wesentlich verändert wird, von den Regelungen des § 13 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden und das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sieht die Stadt Burg als erfüllt an, da

1. der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb dieses Gebietes mit dem Charakter und Anwendungsbereich des § 34 BauGB liegt;

2. sich durch die geplante Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert;
3. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund der Größe des geplanten räumlichen Geltungsbereiches nicht durchgeführt werden muss und
4. derzeit keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgebiete vorliegen.

3. Planungserfordernis

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zum Stadtumbau in Burg (Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Burg vom Februar 2002) wurde u. a. für die südöstliche Seite der Gustav-Stollberg-Straße der Abbruch der vorhandenen 4 Wohnblöcke beschlossen. Der Abbruch dieser Wohnblöcke wurde bereits realisiert.

Da die umliegende Umgebung von 3-geschossigen Gebäuden geprägt ist, wäre ohne das Instrument eines Bebauungsplanes wieder eine Bebauung mit mehrgeschossigem Wohnungsbau planungsrechtlich möglich.

Um den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes nicht zu widersprechen und eine Reduzierung des vorhandenen Wohnungspotentiales im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan für einen kleinen Eigenheimstandort aufgestellt werden.

4. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Randbereich des Zentrums der Stadt Burg.

Es wird begrenzt im Nordwesten durch die Gustav-Stollberg-Straße, im Südwesten durch einen vorhandenen Weg entlang der Flurstücksgrenze des Flurstückes 213/1, im Südosten entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 213/1, 212/1 und 211/5 sowie im Nordosten 42m nordöstlich der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 212/1 und 211/5.

Das Plangebiet umfasst ein ca. 0,58 ha großes Gelände in der Flur 25 der Gemarkung Burg. Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1. Realnutzung

Nach Abbruch der vorhandenen 4 Wohnblöcke auf der südöstlichen Seite der Gustav-Stollberg-Straße stellt sich der Planbereich derzeit als Brachfläche dar. Der Blick von der Gustav-Stollberg-Straße aus fällt nunmehr direkt auf die ehemals hinter liegenden Garagenzeilen sowie auf die eingezäunten Kleingartenparzellen, die sich im Bereich zwischen Magdeburger Chaussee und den abgerissenen Wohnblöcken befinden. Diese Gartenparzellen dienten ehemals als Hausgärten für die Bewohner der G.- Stollberg- Str. 3-23.

Durch die ehemals intensive Nutzung bzw. starke Bebauung der jetzt brachliegenden Fläche ist der Bodenfunktionswert niedrig anzusetzen.

5.2. Eigentumssituation

Die Flurstücke 213/1, 212/1 und 211/5 sind im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Burg mbH. Lediglich der Stichweg als Erschließung zu den Garagen liegt im Eigentum der Stadt Burg (Teilfläche des FS 211/6).

5.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist eine geschlossene bzw. teilweise offene Straßenrandbebauung mit 3-geschossigen Wohnungsbauten vorzufinden, der Baustil stellt sich als homogen dar. Der Entstehungszeitraum des umliegenden Geschosswohnungsbau liegt von ca. 1930 bis ca. 1950.

Die Straßenrandbebauung der Gustav-Stollberg-Straße und der Fritz-Ebert-Straße ist ca. 5m vom öffentlichen Straßenraum zurückgesetzt.

5.4 Erschließung

Die Flurstücke des Planbereiches sind voll erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandene Gustav-Stollberg-Straße. Eine weitere verkehrliche Erschließung von 2 Grundstücken kann durch den Stichweg, der zu den Garagen führt, erfolgen.

Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom) sind ebenso auf Grund der vorherigen Bebauung der Grundstücke vorhanden, die Anschlüsse zu den jeweiligen Grundstücken sind neu zu verlegen.

5.5. Funktion des Gebietes/ stadträumliche Einordnung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Burg.

Die unmittelbare Umgebung lässt sich in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einordnen. Der größte Teil des umliegenden Bereiches wird zum Wohnen genutzt, nur an der Magdeburger Chaussee befinden sich Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Luftbild (Aufnahme 2001) des Geltungsbereiches und der Umgebung



6. Übergeordnete Vorgaben

6.5. Landes- und Gebietsentwicklungsplanung

Die Stadt Burg ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen. Burg ist die Kreisstadt des Landkreises Jerichower Land. Ein Schwerpunkt als Vorgabe der Raumordnung und Landesplanung ist die Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblicher Bauflächen. Die Planung ist als Fortentwicklung und Umgestaltung des innerstädtischen Bestandes zu betrachten. Das Thema Stadtumbau Ost findet Eingang in die nachfolgenden planerischen Überlegungen.

6.6. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist der Bereich des geplanten räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Abweichung zu den Inhalten und Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht somit nicht.

Seit dem 24. März 2006 gilt für den Bereich des künftigen Bebauungsplanes eine Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus (Stadtumbausatzung gemäß § 171d BauGB). Dieses Rechtsinstrument sichert, dass eine Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zum Stadtumbau Ost erreicht werden kann und keine Maßnahmen realisiert werden, die einer Verwirklichung des beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes entgegenstehen. Die Grundlage zur Anwendung dieser Satzung bildet das im Februar 2002 im Stadtrat beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept zum Stadtumbau Ost in Burg.

7. Planung

7.1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes

Ausgehend von den Erläuterungen im Punkt 3. Planungserfordernis und den in der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss benannten Inhalten der Planung werden die entsprechenden textlichen Festsetzungen so gewählt, dass einerseits die Bereitstellung von Bauland und die Verhinderung einer „Brachflächenwirtschaft“ möglich wird, andererseits dennoch eine Reduzierung von Wohneinheiten erfolgt.

Durch die günstigen stadträumliche Lage und die bereits vorhandene Erschließung ist der Standort besser zu bewerten als eine Ausweisung auf der grünen Wiese. Außerdem kann eine wirtschaftliche Verwertung der Flächen erfolgen.

Durch die Ausweisung der Flächen als Eigenheimstandort erfolgt die Fortsetzung einer kleinteiligen Struktur aus Richtung Südwesten (Reihenhausbebauung).

Durch die Regelung der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB.

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Gebietsart als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO liegt in der Nutzung im bereits bebautem Umfeld begründet. Hauptsächlich befinden sich Wohnnutzungen in der umliegenden Umgebung, der Versorgung des Gebietes dienende Läden befinden sich in der Magdeburger Chaussee.

Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen scheinen unschädlich für den geplanten B-Planbereich, die Ansiedlung eines Gebietsversorgers mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 700- 800 m² ist auf Grund des Zuschnittes des Plangebietes und der festgesetzten Bebauungstiefen nicht möglich, so dass ein Ausschluss dieser Nutzung nicht unbedingt erfolgen muss.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

8.2.1. Grundflächenzahl/ überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,4 wird begründet durch eine dem Standort entsprechende erforderliche effektive Flächeninanspruchnahme der künftigen Baugrundstücke.

Der sparsame Umgang mit dem vorhandenen Flächenpotential erfordert eine optimale aber auch baulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke. Daher kann die Grundflächenzahl um 50 von Hundert bis maximal 0,6 überschritten werden, wenn dies für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wegen einer sinnvollen Anordnung auf dem Grundstück notwendig wird.

Die Festsetzung eines Baufeldes gewährleistet, dass die Wohnhäuser bis auf kleine Variierungsmöglichkeiten in der Tiefe die vorhandene Straßenflucht aufnehmen. Somit orientiert man sich, wenn auch mit einem gewissen Freiraum, dennoch an der vorhandenen umliegenden Umgebung.

Die Ausrichtung der Ruhebereiche nach Südosten ermöglicht eine optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung, die südöstlich angrenzenden vorhandenen Kleingärten stören diese Ruhebereiche nicht.

8.2.2. Traufhöhe

Die zulässige maximale Traufhöhe wurde mit 5,00m festgesetzt. Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe des jeweiligen Grundstückes festgesetzt. Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist ein solcher Bezug zwingend anzugeben.

Die Reduzierung von Wohnungspotential und somit die Verringerung der baulichen Dichte ist eines der Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Burg.

Die Traufhöhe von max. 5,00m ist ein vernünftiger Kompromiss, um die Verträglichkeit zwischen den Eigenheimen und der umliegenden Geschosswohnungsbauten herzustellen.

Durch die vorhandenen Kleingärten zwischen dem Plangebiet und der westliche Grenze der Grundstücke der Magdeburger Chaussee erlangt der Höhenunterschied der Gebäude weniger Bedeutung; die Entfernung zu den 2 ½- geschossigen Gebäuden der Magdeburger Chaussee mit 50 - 100m ist ausreichend genug, um den Höhensprung der Gebäude als städtebaulich vertretbar erscheinen zu lassen.

8.2.3. Geschossigkeit/ Beschränkung der Wohnungsanzahl

Innerhalb des Planbereiches wurde maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Somit wird der Reduzierung von Wohnungspotential Rechnung getragen; mehrgeschossige Gebäude würden die planerischen Absichten nicht erfüllen, da der Bedarf nach mehrgeschossigem Wohnungsbau in der Stadt Burg nicht mehr vorhanden ist. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude lässt dennoch die Möglichkeit zu, im ausgebauten Dachgeschoss eine kleinere Wohnung unterzubringen.

8.3. Bauweise

Als Bauweise wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise würde eine stärkere Verdichtung der Bebauung ermöglichen; dies wiederum widerspräche den Zielen des Stadtumbaus. Die Festsetzung einer offenen Bebauung hat in gewisser Weise eine Quartiersöffnung zur Folge, die südöstlich gelegenen Kleingärten erhalten somit einen integrierten Status, jedoch verlieren sie dadurch auch ein wenig ihren privaten Status. Gleichzeitig wird durch die Öffnung die „grüne Mitte“ des Quartiers betont, dies ist wiederum positiv und eine Stärke für diesen innerstädtischen Standort. Konflikte zwischen der Eigenheimbebauung und den vorhandenen Kleingärten sind nicht zu erwarten.

8.4. Leitungsrecht

Das Plangebiet wird an der südöstlichen sowie an der nordöstlichen Grenze von einer Fernwärme-Stützenleitung tangiert bzw. teilweise durchlaufen. Eigentümer dieser Leitung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Die Leitung ist für die Dauer ihres Bestandes mit einem 4 m breiten Schutzstreifen grundbuchrechtlich gesichert. Die Leitung sowie der das Plangebiet berührende Schutzstreifen werden in der Planzeichnung dargestellt.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Zusammenhang mit der Planaufstellung nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB die Zulässigkeit der Eingriffe nicht hergeleitet wird.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der Prüfung der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde nachfolgende Tabelle erarbeitet.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 "Gustav-Stollberg-Straße"
 Fassung: 15. Dezember 2006
 Stand: Satzungsbeschluss

Rechts- grund- lage § 1 Abs.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,	x			Großzügige Wohngrundstücke in relativ ruhiger Wohnlage
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung Kosten sparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,	x			Eigenheime im integrierten Stadtgebiet, Mischung der Bevölkerungsstruktur
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			Durch Innenstadtlage kurze Wege zu sozialen und kult. Einrichtungen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Umbau vorhandener Ortsteile	x			Erhaltung des Wohnumfeldes in stadtnaher Lage
Nr. 5	Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		Keine Auswirkungen
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		x		Keine Auswirkungen
Nr. 7	Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	x			
Nr. 7a	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	x			vorher bereits vorhandene starke bauliche Inanspruchnahme
Nr. 7b	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		Nicht betroffen
Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x		Keine Auswirkungen
Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		Nicht betroffen
Nr. 7e	Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		Keine Auswirkungen
Nr. 7f	Die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x		Keine Auswirkungen
Nr. 7g	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		x		Keine Auswirkungen, da im Stadtgebiet gelegen
Nr. 7h	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 betroffen
Nr. 7i	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		Keine Auswirkungen, da im Stadtgebiet gelegen
Nr. 8a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		x		Nicht betroffen
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft,		x		Nicht betroffen
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		x		Nicht betroffen
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens,		x		Nicht betroffen
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		x		Nicht betroffen
Nr. 8f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		x		Nicht betroffen
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschl. des öffentl. Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		x		Nicht betroffen
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		x		Nicht betroffen
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	x			Handlungsrahmen des STEK in der Stadtlage Burg
Nr. 12	Die Belange des Hochwasserschutzes		x		Nicht betroffen

10.1. Erläuterungen zu den betroffenen Belangen

10.1.1. *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)*

Dieser Belang wird positiv berührt. Das Planungsgebiet befindet sich in einem innerstädtischen Bereich, der hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt ist. Durch die Reduzierung von Geschosswohnungsbau auf Eigenheime und die damit erreichte Reduzierung der Einwohner im Plangebiet erfolgt eine Verminderung des Fahrverkehrs und des ruhenden Verkehrs. Gewerbeansiedlungen mit erheblichen Emissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht ermöglicht. Somit entsteht eine Mischung aus Mietnutzung und Selbstnutzung der Eigentümer.

10.1.2. *Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)*

Dieser Belang wird positiv berührt. Dem Anspruch, ein Eigenheim in der Stadtlage Burg zu bauen bzw. zu erwerben, wird Genüge getan. Durch die Sanierung der umliegenden Geschosswohnungsbauten fand bereits eine Mischung der Bewohner bezüglich der vorhandenen Altersstruktur statt. Diese wird durch die Ausweisung von Flächen für Eigenheimbau noch verstärkt, da in der Regel die jüngere Bevölkerung ein Grundstück zum Zwecke des Eigenheimbaus erwirbt.

10.1.3. *Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jüngeren, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)*

Dieser Belang wird positiv berührt. Durch die innenstadtnahe Lage besteht die Möglichkeit, soziale und kulturelle Einrichtungen auf kurzem Wege zu erlangen. Dies trifft besonders für die jüngeren, alten und behinderten Menschen zu, da diese in der Regel nicht (Auto)mobil sind. Die Innenstadt Burg eröffnet die Möglichkeit der Versorgung und durch angesiedelte soziale und kulturelle Einrichtungen eben auch die Befriedigung dieser Bedürfnisse. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind durch diese Planung nicht zu erkennen.

10.1.4. *Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)*

Dieser Belang wird positiv berührt. Die Integration des Standortes in das vorhandene Umfeld ist auf Grund der Lage unumgänglich, ein Verwachsen des Plangebietes mit der umliegenden Umgebung ist absehbar.

10.1.5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere; Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Dieser Belang wird positiv berührt. Durch die Reduzierung der Bebauungsdichte durch die Festsetzung einer offenen Bebauung im Plangebiet erfolgt eine teilweise Entsiegelung der vorher bebauten Flächen. Die Entstehung einer „grünen Mitte“ im Quartier (Eigenheimgärten und vorhandene Kleingärten) hat positive Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Klima. Durch die Reduzierung der Einwohner im Plangebiet auf ca. ein Viertel erfolgt somit eine Reduzierung des Fahrverkehrs, was wiederum als positiv zu bewerten ist. Durch die Ausweisung eines kleinen Eigenheimstandortes im innerstädtischem Umfeld erübrigt sich die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Außenbereich.

10.1.6. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Dieser Belang wird positiv berührt. Das im Februar 2002 im Stadtrat beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept zum Stadtumbau Ost in der Stadt Burg weist im Planbereich den Abbruch des vorhandenen Geschosswohnungsbaus aus. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird verhindert, dass neuer mehrgeschossiger Wohnungsbau an gleicher Stelle entstehen kann (planungsrechtlich wäre eine mehrgeschossige Bebauung entsprechend der umliegenden Umgebung gemäß § 34 BauGB möglich). Durch die Festlegung einer eingeschossigen Bebauung erfolgt dennoch eine Reduzierung des vorhandenen Wohnungspotential. Somit widerspricht der Plan dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Burg nicht und ermöglicht eine sinnvolle wirtschaftliche Nachnutzung.

11. Erschließung

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

Träger der Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Das Plangebiet ist an die Erdgasversorgung angeschlossen. Erweiterungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Herstellung von Hausanschlüssen.

Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Burg GmbH. Das Plangebiet wird an der südöstlichen sowie an der nordöstlichen Grenze von einer Fernwärme- Stützenleitung tangiert bzw. teilweise durchlaufen. Die Leitung ist für die Dauer ihres Bestandes mit einem 4 m breiten Schutzstreifen grundbuchrechtlich gesichert. Die Möglichkeit der Fernwärmeversorgung für das Plangebiet ist gegeben.

Bei der künftigen Bebauung im B-Planbereich sind Gefährdungen oder Beeinträchtigungen der Fernwärmeleitung auszuschließen. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit für den Betrieb der Leitung sowie den Störungs-, Reparatur- und Havariefall ist jederzeit zu gewährleisten.

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. Der Landkreis hat Unternehmen mit der Ausübung dieser Aufgabe beauftragt. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll-Abfallstoffe kann gewährleistet werden.

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

Träger der Niederschlagswasserableitung ist der Wasserverband Burg. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch die vorhandene Regenwasserkanalisation. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

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

12. Auswirkungen auf private Belange

Zu den durch die Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Eigentum an Grund und Boden resultierenden Interessen der Eigentümer.

Eigentümerin der betroffenen Flurstücke ist die Wohnungsbaugesellschaft Burg, nur die öffentliche Straßenverkehrsfläche gehört der Stadt Burg.

Der Planentwurf entspricht in vollem Umfang den Interessen der Eigentümerin und wurde mit dieser bereits vorab besprochen.

Durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen werden stabile Nutzungsverhältnisse ermöglicht.

13. Einschränkungen innerhalb des Plangebietes

Gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege ist zu ermöglichen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher LDA (LV) Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

14. Durchführung des Bebauungsplanes

Aufgrund des hohen Grades an infrastruktureller Versorgung, der im Plangebiet erreicht ist, bedarf es keiner weiteren Maßnahmen in diesem Gebiet.