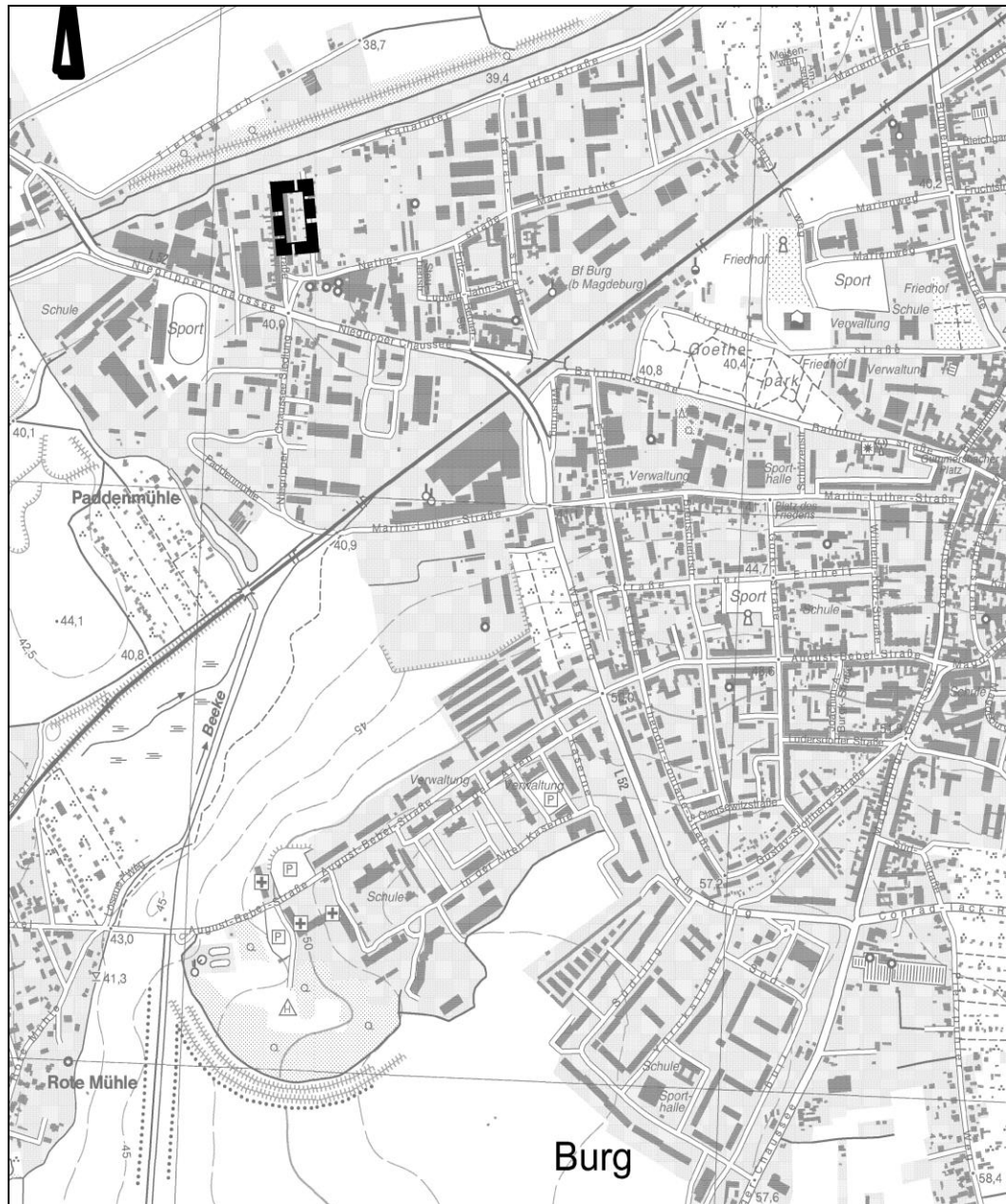




# Bauleitplanung der Stadt Burg

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Kantstraße“



**Stand:** Satzungsbeschluss  
**Fassung:** 15. Februar 2007

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

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Baugesetzbuch (BauGB) .....	3
1.2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	3
1.3.	Planzeichenverordnung (PlanzV) .....	3
<b>2.</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHRENSSTAND/ ART DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS.....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>5</b>
6.1.	Realnutzung .....	5
6.2.	Eigentumssituation .....	5
6.3.	Bebauung und Gebäudestruktur .....	5
6.4.	Erschließung .....	5
6.5.	Funktion des Gebietes/ stadträumliche Einordnung .....	5
<b>7.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....</b>	<b>6</b>
7.5.	Landes- und Gebietsentwicklungsplanung .....	6
7.6.	Flächennutzungsplan und andere Planungen .....	6
<b>8.</b>	<b>PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
8.1.	Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	7
<b>9.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>7</b>
9.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
9.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	7
9.2.1.	<i>Grundflächenzahl/ überbaubare Grundstücksfläche .....</i>	<i>7</i>
9.2.2.	<i>Traufhöhe.....</i>	<i>8</i>
9.2.3.	<i>Geschossigkeit/ Beschränkung der Wohnungsanzahl .....</i>	<i>8</i>
9.3.	Bauweise .....	8
<b>10.</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>11.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE.....</b>	<b>9</b>
11.1.	Erläuterungen zu den betroffenen Belangen .....	10
11.1.1.	<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>
11.1.2.	<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>
11.1.3.	<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>11</i>
11.1.4.	<i>Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....</i>	<i>11</i>
11.1.5.	<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>
11.1.6.	<i>Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung .....</i>	<i>11</i>
<b>12.</b>	<b>ERSCHLIEßUNG.....</b>	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE BELANGE .....</b>	<b>12</b>
	<b>DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1. Baugesetzbuch (BauGB)**

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

### **1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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)**

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

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

GO LSA in der Fassung vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. November 2006 (GVBl. LSA S. 522)

## **2. Allgemeines**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kantstraße“ stellt sich nach Abbruch von 6 Mehrgeschosshäusern in geschlossener Bauweise momentan als Brachfläche dar. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Burg wurde per Stadtratsbeschluss (siehe Punkt 4) der Abriss der Mehrgeschosswohnungsbauten beschlossen.

Das unmittelbare Umfeld in der Kantstraße wird durch Wohnen geprägt.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gebietes, welches auf der östlichen Seite durch das angrenzende Gewerbegebiet „Marienstränke“ und der Kanalstraße, auf der südwestlichen Seite durch die Niegripper Chaussee und auf der nördlichen Seite durch den Elbe- Havel- Kanal begrenzt wird. Die weitere umliegende Umgebung ist teilweise von störendem Gewerbe wie Baubetrieben, KFZ-Werkstätten, den Knäcke- Werken, Reifenhandel usw. geprägt.

Die Nutzungsmischung im Plangebietsumfeld hat sich seit Jahrzehnten so verfestigt, ohne dass erhebliche städtebauliche Spannungen erkennbar waren.

Durch die vorhandene Wohnnutzung in der Kantstraße und den im weiteren Umfeld vorhandenen störenden Gewerbebetrieben soll mit der Festsetzung eines Mischgebietes eine Pufferzone zwischen beiden Nutzungen geschaffen werden.

Durch die bereits abgebrochenen Mehrgeschosswohnungsbauten reduziert sich mit den getroffenen Festsetzungen der Anteil des Wohnungspotentials.

Somit wird einerseits den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zur Reduzierung des Wohnungspotentials entsprochen, andererseits widerspricht die Festsetzung als Mischgebiet mit Ausschluss bestimmter Nutzungen nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg, der an dieser Stelle gemischte Baufläche ausweist.

## **3. Verfahrensstand/ Art des Aufstellungsverfahrens**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 für das Gebiet „Kantstraße“ wird am 28. September 2006 durch den Stadtrat gefasst. Der Beschluss umfasst 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.

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, nach 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 Mischgebiet nach § BauNVO mit Ausschluss bzw. nur ausnahmsweise Zulässigkeit bestimmter Nutzungen 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.

Der Planentwurf und die dazugehörige Begründung wurden von der Stadtverwaltung Burg erarbeitet. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 „Kantstraße“ wurde in der Stadtratsitzung am 28. September 2006 anschließend als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 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 umliegenden Gemeinden wurden mit Schreiben vom 28. November 2006 vom Aufstellungsverfahren unterrichtet. Die Stellungnahmen wurden von der Verwaltung gewertet. Der Stadtrat der Stadt Burg hat die eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26. April 2007 gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.

#### **4. Planungserfordernis**

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

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses 2004/054 vom 15. April 2004 als Änderung zum Stadtentwicklungskonzept zum Stadtbau in Burg von 2002 wurde u. a. für die östliche Seite der Kantstraße auf Antrag des Eigentümers der Abbruch der vorhandenen 6 Wohngebäude Kantstraße 4-9 beschlossen. Der Abbruch dieser Wohnhäuser wurde bereits realisiert.

Da die umliegende Umgebung von 2-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 um eine Reduzierung des vorhandenen Wohnungspotentiales im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der zwar als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet ausweist, jedoch werden Nutzungen, die im Mischgebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind, als ausnahmsweise zulässig oder sogar unzulässig festgesetzt.

#### **5. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Randbereich der Stadt Burg.

Es wird begrenzt im Westen durch die Kantstraße, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1450/274, im Osten durch einen vorhandenen Stichweg, der von der Nethestraße aus in Richtung Norden führt sowie im Norden durch das Grundstück Kantstraße 10.

Der Geltungsbereich bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück 1648/274.

Das Plangebiet umfasst ein ca. 0,35 ha großes Gelände in der Flur 26 der Gemarkung Burg. Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **6.1. Realnutzung**

Nach Abbruch der vorhandenen 6 Wohnhäuser auf der östlichen Seite der Kantstraße stellt sich der Planbereich derzeit als Brachfläche dar. Der Blick von der Kantstraße aus in östliche Richtung fällt nunmehr direkt auf die dahinter liegenden Gartenparzellen, die sich hinter dem vorhandenen Stichweg befinden. In nördlicher Richtung grenzt das Grundstück Kantstraße 10 an, in südlicher Richtung das Flurstück 1450/274 mit dem anschließenden Gebäude Kantstraße 3. Das Flurstück 1450/274 soll noch an die Grundstückseigentümerin Kantstraße 3 veräußert werden, um eine Zufahrt zum Grundstück Kantstraße 3 zu gewährleisten. Durch die ehemals intensive Nutzung bzw. starke Bebauung der jetzt brachliegenden Fläche ist der Bodenfunktionswert niedrig anzusetzen.

### **6.2. Eigentumssituation**

Das Flurstück 1648/274 der Flur 26 ist im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft Burg mbH.

### **6.3. Bebauung und Gebäudestruktur**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist eine geschlossene bzw. teilweise offene Straßenrandbebauung mit 2-3geschossigen Wohnbauten vorzufinden, der Baustil stellt sich als relativ homogen dar. Der Entstehungszeitraum des umliegenden Geschosswohnungsbau liegt von ca. 1930 bis ca. 1950.

Die noch vorhandenen Wohngebäude der Kantstraße sind Straßen begleitende Gebäude mit rückwärtigem Hof bzw. Garten.

In nördliche Richtung (zum Elbe- Havel- Kanal) wurde in jüngerer Zeit bereits 2 Eigenheime errichtet.

### **6.4. Erschließung**

Die Flurstücke des Planbereiches sind voll erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die vorhandene Kantstraße. Der Gehweg vor den abgebrochenen Wohnbauten wurde entfernt. Bei Bedarf wird dieser wieder durch die Stadt Burg hergestellt.

Ver- und Versorgungsleitungen (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.

### **6.5. Funktion des Gebietes/ stadträumliche Einordnung**

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Burg. Er liegt in einem Gebiet, dass sich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil entsprechend § 34 BauGB darstellt.

Der größte Teil des unmittelbar angrenzenden Bereiches (Kantstraße) wird zum Wohnen genutzt.

Im weiteren Umfeld, wie im Punkt 2. beschrieben, sind teilweise störende Gewerbebetriebe vorhanden.

## **Luftbild (Aufnahme 2001) des Geltungsbereiches und der Umgebung**



## **7. Übergeordnete Vorgaben**

### **7.5. 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.

### **7.6. Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Burg ist der Bereich des geplanten räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung dieser Mischfläche zieht sich von der Kantstraße in Richtung Osten entlang der Nethestraße bis zur gewerblichen Fläche „Marienränke“ und nimmt den südlichen Teil der Nethestraße bis zur Niegripper Chaussee in Anspruch.

Auch der derzeit in Überarbeitung befindliche Entwurf des F- Planes sieht für diesen Bereich gemischte Baufläche vor. Die vorhandenen Gewerbeeinrichtungen zwischen Nethestraße und Niegripper Chaussee sowie die im Umfeld vorhandenen bzw. geplanten Wohnbereiche werden somit einer Mischfläche gerecht.

Eine Abweichung zu den Inhalten und Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht somit nicht.

## **8. Planung**

### **8.1. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Ausgehend von den Erläuterungen im Punkt 4. 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.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes und bestimmten Nutzungseinschränkungen soll gezielt eine Eigenheimbebauung gefördert werden, jedoch werden unschädliche Nutzungen nicht ausgeschlossen.

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 Regelung der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche aber ohne Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB.

## **9. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits einführend dargelegt, soll das Plangebiet einen Ausschnitt aus dem Mischgebiet östlich der Kantstraße bilden, welches im Norden durch den Elbe- Havel- Kanal mit vorgesetzter Grünfläche, im Osten durch das Gewerbegebiet „Marienstränke“ und die Kanalstraße, im Südwesten durch die Niegripper Chaussee begrenzt wird.

Die Festsetzung der Gebietsart als Mischgebiet nach § 6 BauNVO liegt in der Nutzung im weiteren bebauten Umfeld begründet. Im unmittelbaren Umfeld (Kantstraße) befinden sich Wohnnutzungen. Die nach § 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen scheinen unschädlich für den geplanten B-Planbereich, die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben wird als ausnahmsweise festgesetzt, so dass ein Ausschluss dieser Nutzung nicht unbedingt erfolgen muss.

Bei der Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes müsste dennoch die Verträglichkeit mit der vorhandenen Wohnbebauung geprüft werden.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten lässt sich mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Kantstraße begründen.

Mit gleicher Begründung wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO als unzulässig erklärt.

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **9.2.1. 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 Gebäude bis auf kleine Variierungsmöglichkeiten in der Tiefe zwar zurückgesetzt werden können, aber dennoch die vorhandene Straßenflucht aufnehmen. Somit orientiert man sich, wenn auch mit einem gewissen Freiraum, dennoch an der vorhandenen umliegenden Umgebung. Die möglichen Ruhebereiche im Osten des Plangebietes grenzen an einen wenig befahrenen Weg, an welchen sich wiederum östlich Gärten mit Bungalows anschließen.

### **9.2.2. Traufhöhe**

Die zulässige maximale Traufhöhe wurde mit 5,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossigkeit (Punkt 9.2.3) beinhaltet noch keine hinreichende Höhenbegrenzung für Gebäude, da durch das Aufbringen mehrerer Nichtvollgeschosse trotzdem größere Höhen erreicht werden können. Die Stadt Burg wählt daher zusätzlich zur Regelung der Geschossigkeit die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe.

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. 5,0 m ist ein vernünftiger Kompromiss, um die Verträglichkeit zwischen den künftigen Gebäuden und den umliegenden Geschosswohnungsbauten herzustellen.

Als Bezugspunkt für Höhenangaben wurde die Straßenhöhe an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO ist ein solcher Bezug zwingend anzugeben.

### **9.2.3. 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.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude lässt dennoch die Möglichkeit zu, im ausgebauten Dachgeschoss eine kleinere Wohnung unterzubringen.

### **9.3. 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 Öffnung des östlichen und nördlichen Bereiches zur Folge, die östlich gelegenen Gärten erhalten somit einen integrierten Status, jedoch verlieren sie dadurch auch ein wenig ihren privaten Status.

Konflikte zwischen Bebauung im Plangebiet und den vorhandenen Gärten sind nicht zu erwarten.

## **10. 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.



## 11. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

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

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 Grundstücke in relativ ruhiger Lage
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			Bauen im integrierten Stadtgebiet möglich, 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 stadtnahe Lage relativ kurze Wege zu sozialen und kult. Einrichtungen
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Umbau vorhandener Ortsteile	x			Erhaltung des Umfeldes im städtischen Bereich
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				
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		Nicht betroffen
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

Rechts- grund- lage § 1 Abs.5 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
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

## 11.1. Erläuterungen zu den betroffenen Belangen

### 11.1.1. **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 städtisch integrierten Bereich, der im unmittelbaren Umfeld hauptsächlich von Wohnnutzung geprägt ist. Durch die Reduzierung von Geschosswohnungsbau 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 nahen Umgebung nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht ermöglicht. Die in § 6 Abs.2 zulässigen nicht ausgeschlossenen Nutzungen scheinen unschädlich und mit einer Wohnnutzung vereinbar. Somit kann eine Mischung aus Wohnen und unschädlichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstehen.

### 11.1.2. **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 Wohngebäude oder Bürogebäude in der relativ stadtnahen Lage von Burg zu bauen bzw. zu erwerben, wird Genüge getan. Durch die Sanierung der direkt umliegenden Geschosswohnungsbauten fand bereits eine Mischung der Bewohner bezüglich

der vorhandenen Altersstruktur statt. Diese wird durch die Ausweisung von Flächen im Plangebiet noch verstärkt.

**11.1.3. 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 stadtnahe Lage besteht die Möglichkeit, soziale und kulturelle Einrichtungen auf relativ 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, die ca. 1,2 km vom Plangebiet entfernt ist, 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.

**11.1.4. 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.

**11.1.5. 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“ (Wohngärten und vorhandene Kleingärten im östlichen Bereich) hat positive Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Klima. Durch die Reduzierung der Einwohner im Plangebiet auf ca. ein Drittel erfolgt somit eine Reduzierung des Fahrverkehrs, was wiederum als positiv zu bewerten ist. Durch die Ausweisung eines kleinen Standortes für Wohnen und anderer unschädlicher Nutzungen im innerstädtischem Umfeld erübrigt sich die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Außenbereich.

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

Dieser Belang wird positiv berührt. Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses 2004/054 vom 15. April 2004 als Änderung zum Stadtentwicklungskonzept zum Stadtumbau in Burg von 2002 wurde u. a. für die östliche Seite der Kantstraße auf Antrag des Eigentümers der Abbruch der vorhandenen 6 Wohngebäude Kantstraße 4-9 beschlossen.

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.

## **12. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung wird über die Kantstraße gesichert. Die Baugrundstücke können direkt von der Kantstraße aus erschlossen werden. Bei Bedarf wird der abgebrochene Gehweg wieder durch die Stadt Burg hergestellt.

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

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 Wasserversorgung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Erweiterungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Herstellung von Hausanschlüssen.

Träger der Niederschlagswasserableitung ist der Wasserverband Burg. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch die vorhandene Regenwasserkanalisation. Erweiterungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Herstellung von Hausanschlüssen.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wasserverband Burg. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Erweiterungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Herstellung von Hausanschlüssen.

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. Erweiterungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Hausanschlüsse.

## **13. Auswirkungen auf private Belange**

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

Eigentümerin des betroffenen Flurstückes ist die Wohnungsbaugesellschaft 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.

## **Durchführung des Bebauungsplanes**

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