

Präambel

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Verfahrensstand: Entwurf November 2011
zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie
zur Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Auftraggeber: Stadt Burg
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Ansprechpartner: SB Stadtplanung – Städtebauförderung
FB Stadtentwicklung
Frau Nicole Hildebrand
Tel.: (03921) 921512
Fax: (03921) 921640
email: nicole.hildebrand@stadt-burg.de

Auftragnehmer: ORTSBILD Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Junkernstraße 13d
37412 Herzberg am Harz
Tel.: (05521) 89970
Fax.: (05521) 899723
web: www.ortbild-architektur.de

in Zusammenarbeit mit:
Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
web: www.meiplan.de

Ansprechpartner: Herr Stefan Klima

Burg, November 2011

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 30
Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB.....	4
2.	Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB	4
3.	Auftrag und Ausarbeitung	5
4.	Begriffsdefinitionen.....	5
5.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
6.	Inhalt der Planunterlagen	5
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	6
8.	Angaben zur Stadt Burg.....	6
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	7
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	7
9.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	7
9.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Burg.....	8
9.4.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg	8
9.5.	Planungen benachbarter Gemeinden	8
10.	Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB.....	9
10.1.	Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	9
10.2.	Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB	10
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB.....	10
12.	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen.....	11
12.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	11
12.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	11
12.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)	11
12.4.	Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB	12
12.5.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.....	12
12.6.	Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB	12
13.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	12
14.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	13
15.	Erschließung	13
15.1.	Verkehrliche Erschließung	13
15.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung	13
15.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	13
15.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation	13
15.5.	Abfall- und Wertstoffentsorgung	13
16.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB	13
17.	Maßnahmen zur Realisierung der Planung.....	14
18.	Planverfasser	14
19.	Gefasste Beschlüsse	14

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 2:** Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg
- Anlage 3:** Erläuterungsbericht zur Baumaßnahme „Neubau einer Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen“ Am Brunnenfeld, Burg

1. Ziel und Zweck des Planvorhabens gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Die Stadt Burg hat im Jahr 1995 den Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ aufgestellt, um am nördlichen Ortsrand der Stadt Burg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben sowie eines Behindertenzentrums zu schaffen.

Die Flächen des Sondergebietes „Behindertenzentrum“ im Norden des Geltungsbereiches des in Rede stehenden B-Planes wurden bereits bebaut. Die „Lebenshilfe für Behinderte, Kreisverein Burg e.V.“ betreibt auf diesem Gelände eine Werkstatt sowie ein Wohnheim für behinderte Menschen.

Die Bereiche südlich dieser Sondergebietsfläche wurden im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Der westliche Teil dieses Wohngebietes ist bereits baulich genutzt und wird über die Straßen „Turnerweg“ und „Windmühlenweg“ verkehrlich erschlossen. Die Flächen östlich des „Windmühlenweges“ und westlich „Am Holländer“ sollen nunmehr über den Grundstückseigentümer, der Lebenshilfe für Behinderte e.V. einer baulichen Nutzung für spezielle und nutzungsgerechte Wohnangebote für werkstatttätige Menschen mit Behinderungen, die aus dem Arbeitsprozess altersbedingt aussteigen sowie für Familien und Alleinerziehende mit Behinderung zugeführt werden. Spezielle Ausführungen zu diesen geplanten Wohnformen werden der Begründung in der Anlage 3 beigefügt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ verfolgt die Stadt Burg nunmehr das städtebauliche Ziel, durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die Effizienz für eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der vollständig erschlossenen Grundstücke des Plangebietes im Sinne einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung zu erhöhen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben einer Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen zu schaffen.

Damit wird aus Sicht der Stadt Burg auch insbesondere dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB Rechnung getragen (Vorrang der intensiven gegenüber einer extensiven Siedlungsentwicklung).

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg sollen im Teilbereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ vollständig ersetzt werden.

2. Erforderlichkeit des Planvorhabens gemäß § 1 (3) BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg soll auf Grund der Dringlichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB und somit ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erörterung gemäß § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1. i.V.m. § 13 (2) Nr.1. BauGB abgesehen.

Die Stadt Burg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beurteilt und sieht auf Grund der nachfolgend dargelegten städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung:

- zur städtebaulich sinnvollen und zulässigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen i.S. einer Nachverdichtung mit dem Ziel des sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB),
- um das konfliktfreie Einfügen von Bauvorhaben in die vorhandene, angrenzende Nutzungsstruktur zu ermöglichen und damit investitionssichere, städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen,
- um durch die getroffenen Festsetzungen für künftige Bauvorhaben ein größeren Handlungsspielraum für Bauherren und Architekten einzuräumen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung der verbindlichen Bauleitplanung verletzt wird,
- um die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ getroffenen Festsetzungen insgesamt an den aktuellen Rechtsstand anzupassen,

- um die vorhandene Erschließung für geplante Investitionsvorhaben im Plangebiet wirtschaftlich zu nutzen.

Damit erfüllt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die inhaltlichen Kriterien nach § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Burg (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Der Stadtrat der Stadt Burg hat aus den dargelegten Gründen am 17.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung gefasst und damit das erforderliche Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 13a BauGB eingeleitet.

3. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Architektur- und Ingenieurbüro Ortsbild GmbH, Herzberg am Harz / Nordhausen in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Nordhausen beauftragt.

4. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Burg als „Entwurf“ zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

5. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Gesamtbruttofläche von ca. 8.685 m² liegt am nördlichen Stadtrand der Stadt Burg, direkt angrenzend an die kommunalen Straßen „Am Brunnenfeld“ nördlich, „Windmühlenweg“ westlich und „Am Holländer“ östlich des Plangebietes und ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung der bisher noch baulich ungenutzten und für das Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage planungsrechtlich vorzubereitenden und zu verdichtenden Flächen innerhalb des derzeitigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“, um dem vorhandenen baulichen Bestand im angrenzenden Bereich Rechnung zu tragen und das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg bestehen aus:

- dem Planteil mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
 - Teil 4 – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
- den Anlagen zur Begründung: das Anlagenverzeichnis befindet sich auf Seite 3 der Begründung

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1:1000 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt.

Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen - Anhalt (UVPG LSA) - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (GO LSA) - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (LPIG) - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt - Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen - Anhalt (BodSchAG) - Wassergesetz für das Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) - Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA) - Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen – Anhalt - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen – Anhalt

Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Burg
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

8. Angaben zur Stadt Burg

Die folgenden Aussagen zur Stadt Burg wurden dem Inhalt der website: www.stadt-burg.de entnommen.

Lage im Raum

Die Stadt Burg mit ihren sechs Ortschaften und drei Ortsteilen liegt ca. 25 km nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land als dessen Kreisstadt. Die Stadt ist über folgende Verkehrsstrassen erreichbar und damit verkehrstechnisch hervorragend an das überregionale Netz angebunden:

Bahn: Bahnlinie Berlin – Hannover – Köln

Autobahn: A 2 (Hannover – Magdeburg – Berlin)
Anschlussstellen Burg Ost und Burg Zentrum
Bundesstraßen: B 1 Magdeburg – Burg – Genthin – Brandenburg
B 246a Burg – Möckern – Gommern – Schönebeck
Sport- und
Freizeitflugplatz: Sonderlandeplatz Burg
Wasserstraßen: Elbe – Havel - Kanal

Die Gemarkungsflächen der Stadt liegen im Naturraum der Elbeniederung.

„Ein beliebtes Ausflugsziel am Rande der Stadt Burg ist das Bürgerholz. Ein etwa 970 Hektar großes Waldgebiet in dem ein ca. 580 Hektar großes, begehbares Naturschutzgebiet ideale Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung in der freien Natur bietet. Die Naherholungsgebiete "Niegripper See" und "Parchauer See" sowie Europas größtes Wasserstraßenkreuz bei Hohenwarthe sind vorzügliche Adressen für Wassersportbegeisterte und -touristen. Der Niegripper See liegt 1 km westlich von Burg im Landschaftsschutzgebiet "Külzauer Forst". Er hat eine Wasserfläche von ca. 150 ha und eine direkte Verbindung zum Elbe-Havel-Kanal sowie zum Niegripper Altkanal.“ (www.stadt-burg.de)

Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Burg.

Flächengröße und Einwohner

In der Stadt Burg lebten mit Stand Dezember 2010 insgesamt 24.060 Einwohner. Die Flächenausdehnung des Stadtgebietes beträgt insgesamt ca. 164 km². Damit hat die Stadt Burg mit ca. 0,15 EW / ha eine sehr geringe Einwohnerdichte.

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Der Stadt Burg ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden (siehe dazu auch Pkt. 9.2. in der Begründung).

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet selbst ist *derzeit* planungsrechtlich entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg nach § 30 BauGB zu beurteilen. Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ändert sich an der Rechtsgrundlage (§ 30 BauGB) zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben grundsätzlich nichts. Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens sind dann jedoch die aktualisierten / geänderten Festsetzungen bei weiteren Entscheidungen und Genehmigungen zu Grunde zu legen.

9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Stadt Burg ist im verbindlichen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aus dem Jahre 2006 die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet worden.

Im Rahmen ihrer siedlungsstrukturellen Entwicklung hat die Stadt Burg damit folgende raumordnerischen Erfordernisse zu berücksichtigen (Auszug der raumordnerisch relevanten Grundsätze und Zielvorgaben):

„5.2.6 Z *Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern....*

- 5.2.11 G Öffentliche Mittel sollen in den Zentralen Orten schwerpunktmäßig eingesetzt werden, insbesondere
1. zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes durch Ausbau und Sicherung entsprechender Standortvoraussetzungen,
 2. zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Entwicklungsmaßnahmen; hierbei ist im innerstädtischen Bereich auf eine Verdichtung der Bebauung (um Flächen zu sparen und möglichst wenig Boden zu versiegeln) sowie auf eine qualitativ hochwertige und barrierefreie Erschließung im ÖPNV hinzuwirken; dabei ist eine Funktionsmischung verschiedener, sich nicht störender Nutzungen anzustreben,...“ (REP Magdeburg Begründung Kap. 5.2).

Den Flächen des Plangebietes selbst werden im REP keine Funktionen oder Zielaussagen zugeordnet.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg eine Überschreitung der raumordnerisch zulässigen Dimensionen eines Mittelzentrums durch die in Rede stehende Planänderung nicht begründet wird (keine Raumrelevanz der Planung und der Realisierung der künftig möglichen Vorhaben), kann die Stadt Burg davon ausgehen, dass der Inhalt der in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

9.3. Flächennutzungsplan der Stadt Burg

Die Stadt Burg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Bei der in Rede stehenden 2. Änderung handelt es sich um ein Planverfahren, welches auf der Grundlage eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes aufbaut. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ innerhalb einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegt. (siehe Anlage 1)

Die Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplanes durch die Stadt Burg ist damit im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des § 8 (2) BauGB als entwickelt anzusehen und somit planungsrechtlich zulässig.

9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Burg

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Burg sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden. Andere städtebauliche Rahmenpläne bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes nicht.

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Burg werden durch den räumlichen Geltungsbereich sowie der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung und den Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

10. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach §13a BauGB

10.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Die Vorgaben der Plan - UP - Richtlinie wurden für das Bauplanungsrecht im Jahr 2004 mit dem EAGBau durch umfangreiche Änderungen des Baugesetzbuchs umgesetzt. So bestimmt seitdem der § 2 (4) Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Ausnahmen hiervon regelt der § 13 (3) Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren. In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. 2006 I, 3316) wurde diese Regelung dahingehend ergänzt, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde die o.a. Ausnahmeregelung auf Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (§ 13a BauGB) erweitert, um im Städtebaurecht zur Orientierung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen Siedlungsbereiche der Städte und Gemeinden, auf die Wiederherstellung und die Sicherung funktionsfähiger Zentren und -quartiere, die bessere Ausschöpfung vorhandener Potenziale, zur Verringerung der Neu-Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern sowie die zügige Durchführung notwendiger Planverfahren (beschleunigte Verfahren) zu erleichtern.

Die Stadt Burg möchte kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Wohnbauvorhaben schaffen, zumal die in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 13a (1) BauGB erfüllt, weil:

- sie der besseren Ausschöpfung vorhandener Potenziale (vorhandene Erschließung für bereits baulich genutzte Grundstücke) innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ dient,
- im konkreten Planfall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 0,87 ha) die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20 000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB nicht überschritten wird,
- das Planänderungsvorhaben gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP - pflichtigen Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) *nicht* UVP – pflichtig ist und auch keine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2) durchzuführen ist,
- das Planänderungsvorhaben gemäß der Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA) *weder* vorprüfpflichtig noch UVP – pflichtig ist und
- damit durch 2. Änderung des in Rede stehenden Bebauungsplanes der Stadt Burg *keine* Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- es *keine* Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Aus den o.g. Gründen ist aus Sicht der Stadt Burg die Zulässigkeit der Wahl des beschleunigten Planverfahrens nach § 13a BauGB bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ ausreichend begründet.

Aus den dargelegten Gründen wurde:

- gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, *abgesehen und* § 4c *nicht angewendet* sowie

- kein Grünordnungsplan erarbeitet, da gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr.4 BauGB im vorliegenden Fall eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einem Schwellenwert gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

10.2. Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB

Das Planverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg nach § 13a BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr.2 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und einer Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Da die Stadt Burg über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und für den Planbereich dort als Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (1) Nr.1 BauNVO „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt ist, kann die in Rede stehende 2. Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Am Ende des Verfahrens bedarf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg damit keiner Plangenehmigung.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Burg ortsüblich bekannt zu machen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Planunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB

Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 12 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird in der weiteren Begründung an der jeweiligen Stelle auf folgende Belange weiter vertiefend eingegangen:

- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB,
- die zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) Nr. 8c BauGB.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind zurzeit keine Altlastverdachtsflächen i.S.v. § 2 (6) des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der Vorhabensrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Schutzgebiete nach Naturschutz – und Wasserrecht werden durch die Planänderung nicht berührt.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Burg also gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

12. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

12.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet der Stadt Burg dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde und erfolgte im konkreten Fall unter Einbeziehung der bisher noch baulich ungenutzten und für das Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage planungsrechtlich vorzubereitenden und zu verdichtenden Flächen innerhalb des derzeitigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“, um dem vorhandenen baulichen Bestand im angrenzenden Bereich Rechnung zu tragen und das beabsichtigte Planungsziel zu erreichen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

12.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die bereits vorhandenen sowie die geplanten Bauvorhaben am in Rede stehenden Standort in der Stadt Burg zu sichern, wurde die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Im § 1 der textlichen Festsetzungen sind zur Rechtseindeutigkeit die zulässigen Bauvorhaben und Nutzungen benannt, deren Realisierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird, um Nutzungskonflikte mit den geplanten speziellen Wohnnutzungen für behinderte Menschen sowie den baulichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes auszuschließen.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4 sowie einer GFZ 0,8) im Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, dass die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche für die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet gesichert wird und damit den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten Baukörper in den im angrenzenden Bereich vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen durch die entsprechende Festsetzung der Traufhöhe (TH) der Gebäude.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die bereits vorhandenen sowie die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

12.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ wurde im Plangebiet der 2. Änderung eine offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte mit dem Ziel der Realisierung einer kleinteiligen Bebauung im Übergang zum östlich angrenzenden Landschaftsraum.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen i.V.m. den Textlichen Festsetzungen § 3 (1) und (2) großzügig und eindeutig festgesetzt. Diese Vorgehensweise wird als erforderlich angesehen, um unter Berücksichtigung der umgebenden baulichen Struktur den Bauherren und Architekten ein größtmögliches Maß an Ausnutzbarkeit und Gestaltungsfreiheit zu gewähren sowie eine größere Flexibilität bei der Bebauung und somit eine größere Effizienz im Plangebiet zu erreichen.

Gleichzeitig wird eine hohe Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht und damit auch dem Gebot gemäß 1a BauGB entsprochen werden, „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“.

12.4. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung von Gehwegen für den öffentlichen Fußgängerverkehr sowie zur gesicherten Weiterführung der im westlich des Plangebietes vorhandenen Geh- und Radwege durch das Plangebiet wurden Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Bereiche sollen als entsprechende Wegeführungen ausgebaut werden.

12.5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Da im vorliegenden Fall (Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes nur ca. 8.685 m²) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung nach der bundesnaturschutzgesetzlichen Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits als erfolgt oder als zulässig gelten. Damit besteht auch keine ökologische Erfassungs-, Bewertungs- und planungsrechtliche Sicherungspflicht.

Dessen ungeachtet wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes der planbedingte Eingriff nur unwesentlich erhöht, da die maximal zulässig zu versiegelnde Fläche durch eine GRZ: 0,35 bereits im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt ist und durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne einer baulichen Verdichtung nur gering auf die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte erhöht wird. Durch die Änderung der Baugrenzen soll den Bauherren lediglich ein größerer Handlungsspielraum hinsichtlich der Baukörperanordnung gegeben werden.

Die Textlichen Festsetzung § 4 (1), (2) wurde getroffen, um dennoch eine Durchgrünung der nicht bebaubaren, und somit gärtnerisch zu gestaltenden Wohngebietsflächen des Plangebietes durch eine Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen sicherzustellen. Die konkreten Standorte der zu pflanzenden Gehölze sollen jedoch der Entscheidung des jeweiligen Bauherrn vorbehalten bleiben und sind im Baugenehmigungsantrag nachzuweisen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität die textlichen Festsetzungen zu beachten.

12.6. Festsetzungen gem. § 9 (2), (3) und (4) BauGB

Festsetzungen gemäß § 9 (2), (3) und (4) BauGB wurden im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg nicht getroffen.

13. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes wird nach derzeitiger Kenntnis der Stadt Burg keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 (5) BauGB ausgelöst.

14. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Burg keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

15. Erschließung

15.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die kommunalen Straßen „Windmühlenweg“ westlich, „Am Brunnenfeld“ nördlich und „Am Holländer“ östlich des Geltungsbereiches erschlossen. Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich, auf den dafür festgesetzten Flächen, anzuordnen.

15.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser wird über das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Wasserverbandes Burg (WVB) abgeleitet und entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern oder kann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

15.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Wasserverbandes Burg.

15.4. Gas- und Elektroenergieversorgung und Telekommunikation

Die Gas- und Elektroenergieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den bedarfsgerechten Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Burg GmbH.

15.5. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises Jerichower Land integriert.

16. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Burg sind im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans keine bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

17. Maßnahmen zur Realisierung der Planung

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg ist ausschließlich abhängig von der Dauer des notwendigen Planverfahrens. Eine genaue Aussage zu dem Zeitablauf kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gemacht werden.

18. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Architektur- und Ingenieurbüro Ortsbild GmbH, Herzberg am Harz / Nordhausen in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Nordhausen erarbeitet.

Herzberg am Harz / Burg, November 2011

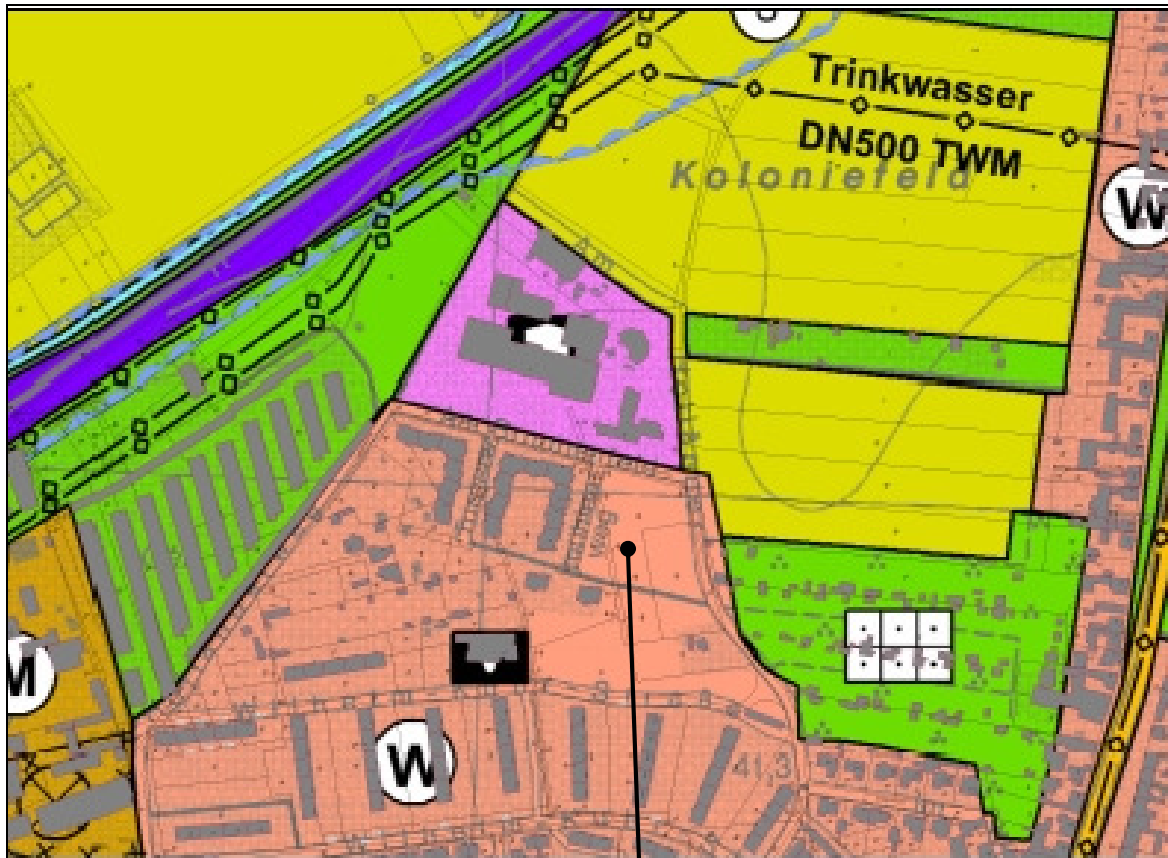
19. Gefasste Beschlüsse

Vorliegende Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg wurde vom Stadtrat der Stadt Burg zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am gebilligt.

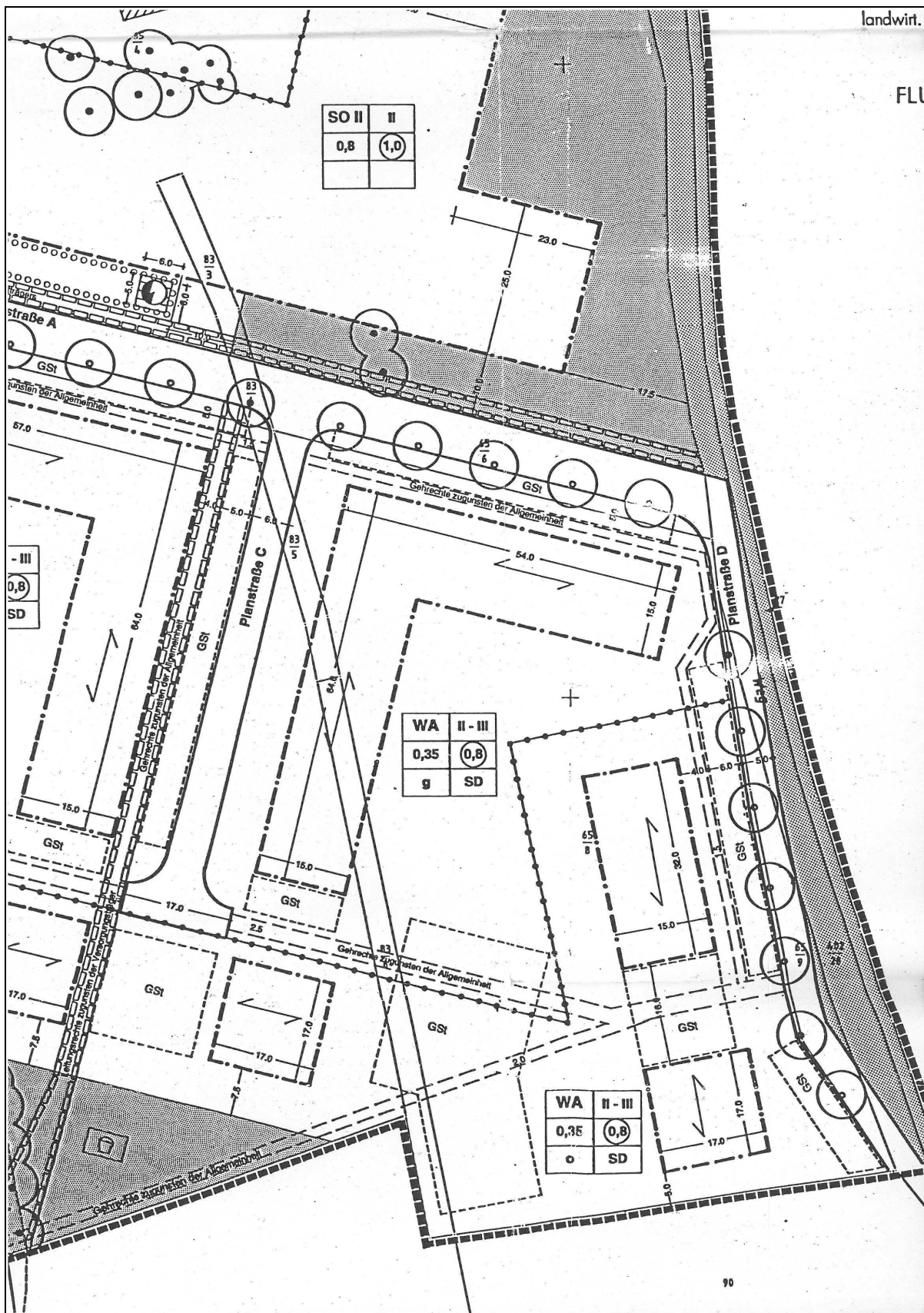
Burg, den

Siegel

.....
(Rehbaum)
Bürgermeister



Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 30
Wohngebiet „Am Holländerweg“ der Stadt Burg



Darstellung ohne Maßstab

Baumaßnahme: **Neubau einer Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen
39288 Burg, Am Brunnenfeld**

Bauherr: **Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V.
39288 Burg, Am Brunnenfeld 7**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Veranlassung und Zweck der geplanten Maßnahmen

Die Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V. hat gemäß ihrer Satzung die Aufgabe und den Zweck des eingetragenen Vereins so festgelegt, dass sie Einrichtungen zur Betreuung und Rehabilitation Lern-, Geistig- und Mehrfachbehinderter anregen, schaffen und selbst unterhalten möchte.

Die Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e. V. betreibt z. Zt. insgesamt:

eine Werkstatt für Menschen mit geistigen und seelischen Behinderungen:	239 Plätze
einen Förderbereich der Werkstatt für Menschen mit geistigen und seelischen Behinderungen:	<u>16 Plätze</u>
	251 Plätze
ein Wohnheim für Menschen mit geistig und seelischen Behinderungen:	31 Plätze
Intensiv betreutes Wohnen in Außenwohnungen:	31 Plätze
Ambulant betreutes Wohnen	46 Plätze.
einen integrativen Kindergarten	45 Plätze

Für die Betreuung der Menschen mit Behinderungen werden in diesen Einrichtungen ca. 80 – 85 Arbeitskräfte als Fachpersonal beschäftigt.
Mit diesen Leistungsangeboten gehört die Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e. V. zu den großen und maßgeblichen Arbeitgebern in der Region Burg.

Um die, in der Satzung des Vereins gestellten Aufgaben entsprechend erfüllen zu können, bedarf es der Schaffung von Einrichtungen für die unterschiedlichsten Altersstufen und Bedürfnisse der behinderten Menschen.

Auf dieser Grundlage und der stetigen Weiterentwicklung der Einrichtungen der Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e. V. ergeben sich mit dem Wandel der Leistungsanforderungen, der Leistungsangebote und der stetigen Veränderung des Klientels der Menschen mit Behinderungen neue Bedarfssituationen.

Die kontinuierlich zunehmende Zahl der älter werdenden Menschen mit Behinderungen erfordert ein neues Wohnangebot.

Aus der vorliegenden Altersstruktur für die werkstatttätigen Menschen mit Behinderungen sowie die der Wohnstätten ergibt sich die Notwendigkeit nutzungsgerechte Wohnangebote zeit- und situationsgerecht zu entwickeln.

Der Bedarf für einen Entwicklungszeitraum von 10 Jahren ist Grundlage für die weitergehende Planung. In diesem Zeitraum werden ca. 10-20 Personen aus dem Arbeitsprozess der Werkstatt ausscheiden, plus einer Bedarfsprognose aus dem öffentlichen Bereich von ca. 10 Personen.

Der Bedarf für das neue Wohnangebot wird mit 25 - 30 Personen angenommen.

Ein weiterer neuer Bedarf entwickelt sich für Familien mit Behinderungen und für Alleinerziehende mit Behinderungen.

Hier wird aus dem Ist-Zustand (4 Alleinerziehende mit Kindern) ein Bedarf für die nächsten Jahre mit 6 – 8 Wohnungen angenommen.

Soziologischer Hintergrund und Konzeption der geplanten Maßnahme

Beide Gruppen, die Rentner mit Behinderungen als auch die Gruppe der Familien, bzw. Alleinerziehende mit Behinderungen waren, bzw. sind im Tätigkeitsfeld der Lebenshilfe involviert.

Wie in einer stabilen Familie begleitet die Lebenshilfe ihre Menschen von Anfang an, vom Kindergarten über das Berufsleben mit einer Förderausbildung und in den Werkstätten auf dem Lebensweg.

Die Menschen mit Behinderungen sind hier in ihrem vertrauten Umfeld, können sich hier verwirklichen, sehen hier den Sinn ihres Daseins, werden hier betreut, bekommen hier ihre Aufmerksamkeit, werden hier ernst und respektvoll behandelt, schließen hier ihre Freundschaften. Kurzum, die Lebenshilfe ist mit ihren Einrichtungen und Angeboten „das Sozietop“ der Menschen mit Behinderungen.

Um die Menschen mit Behinderungen auch nach dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben weiterhin zu betreuen, eine selbst bestimmte Tagesstruktur zu fördern, ggf. später dann auch zu pflegen und sie dabei nicht aus der „gewohnten Umgebung“ zu reißen, kann der Standort für eine Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen nur in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Standort der Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V. sein.

Wie bei Menschen ohne Behinderungen ist der Lebensabschnitt der Ausbildungs- und Berufszeit eine prägende Zeit an die man sich im Alter gerne erinnert. Selbst bei Menschen ohne Behinderungen kann der Prozess des Ausscheidens aus dem Berufsleben psychologische Spuren hinterlassen.

So will die Lebenshilfe hier therapeutisch vorbeugen und den „Rentnern mit Behinderungen“ einen „weichen Übergang“ in den dritten Lebensabschnitt oder Lebensphase ermöglichen.

Durch die direkte Nähe der Lebenshilfe sind Kurzbesuche und Kontakte mit ehemaligen Berufskollegen und Freunde die sich noch im Berufsleben befinden ohne verkehrstechnischen Aufwand möglich und auch von der Lebenshilfe ausdrücklich erwünscht, bzw. gefördert.

Selbst die Blickbeziehung und das Wissen der Nähe zum früheren Arbeitsplatz hat bei Menschen mit Behinderungen eine weit größere emotionale Auswirkung als dies bei Menschen ohne Behinderung der Fall ist.

Synergieeffekte von seitens der Lebenshilfe sind hierbei von essenzieller Bedeutsamkeit.

So bedeutet die bauliche Nähe der Wohnanlage eine Doppelnutzung bestimmter baulicher Einrichtungen und Serviceleistungen, verbessert somit das Angebot für die Rentner mit Behinderungen auf der einen Seite und erhöht die Wirtschaftlichkeit, bzw. verbessert die Auslastungen auf der Seite der Lebenshilfe (z.B. durch vielfältigeres Angebote in der Essenszubereitung, Freizeitgestaltung, Gemeinschaftsveranstaltungen, Pflegemaßnahmen durch Haus & Hofgruppen der Lebenshilfe).

Aufbau und Strukturierung der Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen

Der Aufbau der Wohnanlage soll kleinteilig erfolgen. Ca. 4 bis 5 Doppelhäuser in 2-geschossiger Bauweise bilden ein Ensemble von bebauter Fläche und Freianlagen. Ziel sollte wie oben erwähnt die Erweiterung des „Sozietop für Menschen mit Behinderungen“ sein.

Die Verknüpfung mit dem öffentlichen Leben und den Menschen aus der direkten Nachbarschaft steht hierbei ebenso im Vordergrund wie eine geborgene Hofsituation mit Rückzugsmöglichkeiten zu kreieren. Je nach altersspezifischen Bedürfnissen soll ein größtmögliches Maß an Selbstbestimmung dazu beitragen, dass ein „barrierefrei Kontakt“ zur Öffentlichkeit gegeben ist, und sei es nur der Blickkontakt durch vorbeilaufende Passanten.

Die städtebauliche Antwort ist hier eine „barrierefreie Abstufung“ von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen. Fußläufige Kurzverbindungen für das Quartier sind hier in das Konzept aufgenommen und verstärkt worden, indem sie sich an bestimmten Punkten öffnen und kleine Plätze bilden. Diese Plätze sind halböffentlicher Natur und sollen die Rentner dazu animieren, sich nicht komplett von der Öffentlichkeit abzuschotten.

Ein „Servicehaus“ mit allen notwendigen tagesstrukturierenden Einrichtungen, sowie einem sozialen Treffpunkt mittels einer Cafeteria bildet die Schnittstelle von Öffentlichkeit und umsorgter Betreuung.

Um dieses Servicehaus, auf der städtebaulich markanten nordwestlichen Quartiersecke soll ein kleiner öffentlicher Stadtteilplatz entstehen, mit einer Baumgruppe und einer kleinen plätschernden Brunnenskulptur. Dieser kleine Stadtteilplatz soll als Kommunikationsplattform für alle Menschen offen stehen.

Die Cafeteria das in diesem Bereich auch als „*Café bedient von Menschen mit Behinderungen*“ betrieben wird, dient als sozialer Motor und soll dem kleinen Platz ein charakteristisches Bild verleihen. Der Anspruch der Lebenshilfe ist in diesem Zuge nicht nur die Heranführung ihres Klientel an die Öffentlichkeit, sondern auch den Integrationsgedanke weiterhin in der Bevölkerung positiv voranzutreiben.

Eine weitere Schnittstelle ist hier direkt über die Straße auch der Kontakt zur ehemaligen Arbeitsstelle. Mittels einer verkehrsberuhigten Zone (oder nur durch einen Zebrastreifen) kann hier nach Wunsch auf kurzem Wege „die Seite“ zu den Werkstätten gewechselt werden.

Die Zugänge zu den Wohnungen sind selbstverständlich barrierefrei ausgeführt und öffnen sich gleichwertig in den öffentlichen wie in den halböffentlichen Außenbereich. Jede Wohnung erhält einen privaten Außenbereich mittels Grünfläche und in den oberen Etagen über Loggien und Balkone.

Die Belegung der Etagen erfolgt nach gesundheitlichem Zustand der Bewohner, so dass die schwachen und pflegebedürftigen Bewohner barrierefrei in der Eingangsebene wohnen und die „rüstigen Rentner“ in den oberen Etagen. Ziel der Lebenshilfe ist, je nach Kondition die Bewohner zu fordern und am öffentlichen Leben teilhaben zu lassen.

Die Grundrissaufteilung ist so gestaltet, dass ein Zusammenschluss von 2 Zimmern auf Bedarf ermöglicht werden kann. So kann flexibel auf die Bedürfnisse älteren Paare, Eltern und Alleinerziehende reagiert werden.

Ein Doppelhaus soll das Wohnangebot für eine Gruppengröße von 10 Personen nicht überschreiten.

Die Außenanlagen sollen Treffpunkt und Wandelgarten gleichwertig erfüllen. Stellplätze für Besucher und Personal sollen kleinteilig über die Straßenränder verteilt werden, keinesfalls den Straßenraum dominieren, bzw. die Anlage charakterisieren.

Die Wohnanlage wird im Sinne eines „Masterplans“ geplant, soll aber je nach Bedarf und Zustimmung in mehreren Abschnitten über eine gewisse Zeitschiene gebaut werden.

Die Lebenshilfe für Behinderte Kreisverein Burg e.V. steht in intensivem Kontakt mit Fachbehörden und hat das ehrgeizige Ziel eine „Wohnanlage für ältere Menschen mit Behinderungen“ mit Modellcharakter entstehen zu lassen.

Als erster Bauabschnitt sollen 2 Wohnhäuser an der Nord-West-Ecke des Grundstückes entstehen. Das nördliche Haus soll das angesprochene Café im Erdgeschoss beinhalten.

gez.
Stefan W. Klima
(Architekt)