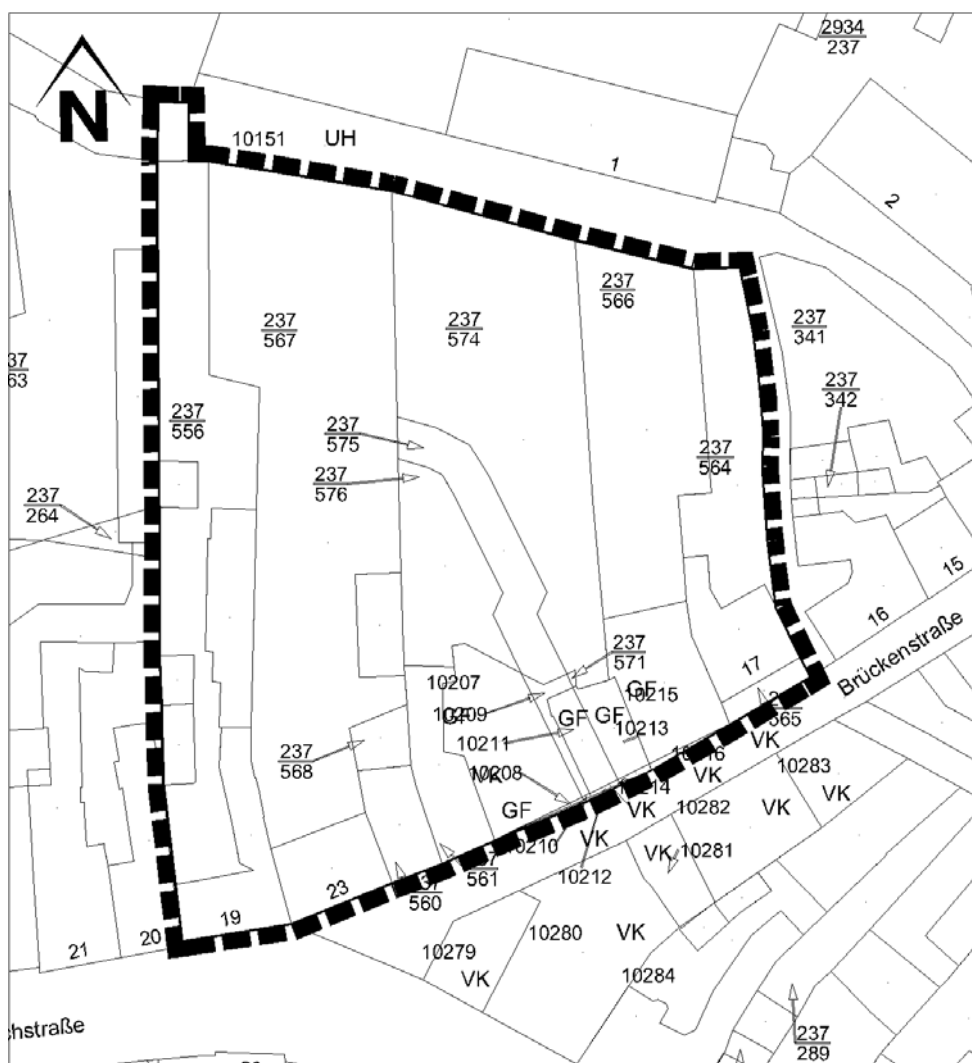




## Bauleitplanung der Stadt Burg

### Bebauungsplan SAN 02 (Nr. 36) für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA Begründung zum Entwurf



Fassung: Satzungsbeschluss

Stand: 11.08.2004

# Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“

Stand: 11.08.2004

Fassung: Abwägungsergebnis, Satzungsbeschluss

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
1. RECHTSGRUNDLAGEN .....	3
2. BESTAND .....	3
2.1 Lage des Planungsgebietes.....	3
2.2 Geltungsbereich .....	3
2.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....	3
2.4 Vorhandene städtebauliche Situation .....	3
2.4. Altlasten.....	4
2.5. Natürliche Grundlagen .....	4
<b>II. PLANUNGSINHALT</b> .....	<b>5</b>
3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....	5
3.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	5
3.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele .....	5
4. ERSCHLIEßUNG .....	6
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	6
4.2 Ver- und Entsorgung.....	6
4.3 Flächenbilanz .....	7
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3 Bauweise.....	9
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
5.5. Wasserrecht .....	9
5.6 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	10
5.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	10
5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	10
5.9 Regenwasserversickerung.....	11
5.10 Maßnahmen zum Schutz der Natur .....	11
5.11 Geh- und Fahrrechte.....	11
5.12 Leitungsrechte.....	11
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>12</b>
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
6.1. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE.....	12
BELANG .....	12
BEMERKUNG .....	12
Allgemeine Anforderungen an gesundes Wohnen .....	13
Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	13
Belange des Umweltschutzes .....	13
Belange der Wirtschaft.....	13
Belange des Verkehrs.....	13
Belange des Wasserrechts (vgl. auch Pkt. 5.5).....	13
Belange der Ver- und Entsorgung .....	13
Natur und Landschaft.....	13
Erschließung .....	14
7. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	14

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung; auf der Grundlage der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) ) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568 in der derzeit gültigen Fassung, sowie der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. des Gesetzes vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50) in der derzeit geltenden Fassung und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV - BGBl. 1991 S. 58) aufgestellt.

## **2. Bestand**

### **2.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Burg, innerhalb der als Sanierungsgebiet ausgewiesenen Fläche. Es wird im Norden und Osten von dem Gewässer I. Ordnung, dem Fluß "Ihle" begrenzt, im Süden durch die Bruchstraße und Brückenstraße, im Westen durch die Grundstücksgrenze des Wohngrundstückes Bruchstraße Nr.19.

### **2.2 Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet umfasst ein ca. 0,6 ha großes Gelände in der Flur 23. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch die obere Böschungslinie der "Ihle", im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie von Bruchstraße und Brückenstraße, im Westen von der östlichen Grenze des Grundstückes Bruchstraße. 19 (Flur 23, Anteil an den ungetrennten Hofräumen Bestand 1036).

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **2.3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation**

Die Stadt Burg ist im Landesentwicklungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum ausgewiesen. Burg ist die Kreisstadt des Landkreises "Jerichower Land".

Für die Gemarkung Burg liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus den Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan daher rechtskräftig.

### **2.4 Vorhandene städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Burg. Es liegt im altstädtischen Bereich, der durch eine geschlossene Straßenrandbebauung gekennzeichnet ist. Die Gebäude in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich des Planes sind überwiegend in 2-geschossiger Bauweise mit einem geringen Höhenversatz der Gebäude zueinander und direkt am vorhandenen Fußweg der Bruchstraße und Brückenstraße errichtet. Eine Ausnahme davon bildet das Grundstück an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Es verfügt über einen ca. 3m breiten Vorgarten. Die Grundstücke sind durch eine sehr hohe Tiefe gekennzeichnet, so dass sich bei der ehemaligen geschlossenen Bebauung an der Brückenstraße sehr schmale, jedoch sehr lange Grundstücke ergeben.

## **Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“**

Stand: 11.08.2004

Fassung: Abwägungsergebnis, Satzungsbeschluss

Nach dem Abbruch abgängiger Bausubstanz muss das geplante Gelände in seinen Hinterlandflächen zur Zeit als Brachland bezeichnet werden. Durch die ehemals intensive Nutzung und starke Bebauung ist der Oberboden stark verändert, so dass der Bodenfunktionswert niedrig anzusetzen ist. Das Gelände ist derzeit von der Brückenstraße zur Ihle leicht abhängig.

### **2.4. Altlasten**

Auf dem Gelände wurde eine Gerberei betrieben, so dass die Fläche als Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 05 5 0165 im Altlastenkataster des Landkreises registriert ist. Ein erstelltes Bodengutachten vom 31.01.1997 stellte nach Untersuchung von 5 Bohrpunkten fest, dass eine Überschreitung der (damals) zulässigen Werte durch Chrom zu verzeichnen ist. Das Gutachten empfiehlt daher für die nicht bebauten oder versiegelten Flächen einen umfangreicher Erdaustausch (1,0-1,5m von der Geländeoberfläche) vorzunehmen, wenn für die zukünftige Nutzung Gartenland oder ein Spielplatz vorgesehen ist. Die Änderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung im Jahr 1999 machen eine Neubewertung der Untersuchungsergebnisse und damit der erforderlichen Maßnahmen notwendig. Bei der Neubewertung wurde festgelegt, dass nur noch 0,3-0,5m von der Geländeoberkante ein Bodenaustausch vorzunehmen ist. Die dennoch notwendigen Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Unteren Altlastenbehörde des Landkreises Jerichower Land.

Beim Abbruch der vorhandenen Gebäude und der dadurch notwendigen Grundstücksberäumung wurde bereits ein Teil des kontaminierten Erdstoffes beräumt. Bei Vorliegen der Ausführungsprojekte zur Bebauung erfolgt, je nach Notwendigkeit, ein fachgerechter Erdaustausch auf allen erforderlichen Flächen.

### **2.5. Natürliche Grundlagen**

Die Nähe der Ihle bedingt einen relativ hohen, von der Wasserführung der Ihle abhängigen Grundwasserstand.

Im Bereich des Ihleufers sind innerhalb des Planungsbereiches keine Bäume vorhanden. Die während des Planverfahrens noch vorhandenen Bäume wurden im Rahmen einer Ihle - Bewirtschaftung gerodet.

Aufgrund der fehlenden Struktur der Vegetation kommen den Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Bedeutung zu.

## **II. Planungsinhalt**

### **3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Im Planbereich ist eine Bebauung ohne Bebauungsplan nur als Lückenbebauung entlang der Straßenverläufe möglich. Das Hinterland, welches vormals vorwiegend gewerblich genutzt wurde, ist nicht erschlossenes Gebiet innerhalb der Altstadt von Burg. Sollen die umfangreichen Flächen im hinteren Bereich baulich genutzt werden, ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Burg und die Verbesserung der Wohnbedingungen lassen sich neben den Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich auch durch den Neubau von Wohnungen an städtebaulich integrierten Standorten vornehmen.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- Reaktivierung städtebaulicher Brachen im Stadtzentrum,
- Angebot von Wohnbauflächen an integrierten zentrumsnahen Standorten hoher Wohnqualität für Eigentums- und Mieterhaushalte,
- Planung und Sicherung einer am Bestand orientierten städtebaulichen Ordnung,
- Gestaltung der Gebäude unter Beachtung der vorhandenen Situation,
- Minimierung des Landschaftsverbrauches sowie
- Schutz der Belange des Umwelt-, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch ausgewogene planerische Steuerung.

#### **3.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele**

Die möglichen Wohnanlagen sollen sich städtebaulich in die bestehende Ortsstruktur einfügen, die an der Brückenstraße durch eine geschlossene Bauweise gekennzeichnet ist. Im hinteren Bereich sollen an der Ihle Einfamilienhäuser entstehen, die durch eine geschlossene Bebauung an der Brückenstraße nur schwer von Süden aus zu erblicken sind.

Es soll eine attraktive Anlage geschaffen werden, die durch folgende Komponenten gestaltet werden soll:

- ein hohes Maß an individueller Flexibilität.
- Gestaltung des Gebietes durch die gezielte Auswahl geeigneter Festsetzungen, die sich an der Gestaltung des Bestandes in der Umgebung orientieren.
- Intensive Durchgrünung durch Baumanpflanzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Bauweise sichern ein Einfügen der Bebauung in die bestehende Ortsstruktur.

Durch eine Stichstraße mit Wendehammer wird eine Optimierung des Erschließungsaufwandes erreicht. Die Stichstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich nur der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienen und einige Stellplätze für die Grundstücke an der Brückenstraße bereitstellen.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die südliche Häuserzeile wird durch die vorhandenen Straßen Bruchstraße und Brückenstraße erschlossen. Die Erschließung des hinteren Baugeländes erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer. Der Wendehammer wird aufgrund der geringen Wohndichte im hinteren Bereich auf ein Minimum beschränkt, was hier die Bemessung für ein Pkw bedeutet. In der Konsequenz bedeutet dies, dass größere Fahrzeuge nur durch Rückwärtssetzen ggf. mit Einweiser zurück auf die Brückenstraße gelangen können. Da es sich hierbei maximal um 3 Bauplätze handeln kann, wird diese effektive und kostengünstige Erschließungsform gewählt.

Die Stichstraße hat eine Fahrbahnbreite von 5,0 m und ist damit sogar für den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ausreichend bemessen.

Die Ausweisung der Verkehrsfläche als Fläche besonderer Zweckbestimmung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB soll auf die mehrfache Nutzung der Verkehrsflächen hinweisen. Hier sollen sich die unterschiedlichen Nutzungsarten mischen und dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität im Bereich herausbilden. Es wird über verkehrsordnende Maßnahmen eine verkehrsberuhigte Zone i. S. von § 42 (4a) StVO i.V. mit Zeichen Nr. 325 geschaffen. Gesonderte bauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Für alle Anlieger besteht ein Geh- und Fahrrecht im Straßenbereich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Anwohner ist vornehmlich auf den eigenen Grundstücken abzuwickeln. Deshalb sind auch keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen worden. Insbesondere für die Bebauung an der Bruchstraße können innerhalb der Stichstraße Stellplätze ausgewiesen werden. Damit kann ein Teil des Bedarfes der vorderen Bebauung gedeckt. Weitere Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück realisiert werden, die Zufahrtsmöglichkeit ist vorgesehen.

### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch die Stadtwerke Burg, Niegripper Chaussee 38, 39288 Burg gesichert. Die notwendigen Anträge auf Versorgung sind bei entsprechendem Planungsstand zu stellen.

Die Stromversorgung des Plangebietes kann aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz erfolgen, wenn dieses teilweise verstärkt wird. Dazu sind Abstimmungen zwischen Versorger und Investor notwendig.

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird durch die Stadtwerke Burg, 39288 Burg Stadtwerke Burg, Niegripper Chaussee 38, gesichert. Die Brückenstraße verfügt über eine Mitteldruck – Gasleitung. Diese ermöglicht auch die Versorgung des Bebauungsplangebietes durch Netzerweiterung in der geplanten Stichstraße.

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche TELEKOM AG, Direktion Magdeburg. Im Bereich der vorhandenen Straßen (äußere Erschließung) befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom AG. Eine Erweiterung dieser Anlagen in den Bebauungsplanbereich ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung erforderlich.

Die Müllentsorgung erfolgt durch eine vom Landkreis Jerichower Land beauftragte Firma. Die Müllbehälter der an der Ihle liegenden Bebauung werden am Abfuhrtag an der Brückenstraße neben der privaten Grundstückszufahrt abgestellt. Diese Verpflichtung sichert der Investor mit späteren Grundstückserwerben vertraglich. Damit ist eine satzungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Die Regenentwässerung wird in unterschiedlichen Varianten vorgenommen. Die Dachentwässerung der Häuserzeile an der Bruchstraße/Brückenstraße erfolgt an den vorhandenen Regenwasserkanal (Trennsystem) in der Straße. Ebenso wird das Überschusswasser aus den befestigten Flächen der Stichstraße dem Regenwassersammler in der Brückenstraße zugeführt. Die Niederschlagswässer der

## Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“

Stand: 11.08.2004

Fassung: Abwägungsergebnis, Satzungsbeschluss

versiegelten Flächen auf den Grundstücken an der Stichstraße sind auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Da mit einem relativ hohem, von der Wasserführung der Ihle abhängigen Grundwasserstand zu rechnen ist, sollten Regenwasserspeicher eingesetzt werden. Dieses Wasser kann zur Beregnung der Freiflächen genutzt werden, so dass kein Trinkwasser dafür eingesetzt werden muss. Auch die Gestaltung der Freiflächen sollte so vorgenommen werden, dass Pufferzonen entstehen. Dazu eignen sich Teichanlagen aber auch topographisch angelegtes Gelände. In dessen Mulden findet quasi eine Regenrückhaltung statt, da das Wasser aus diesen Feuchtezonen ohne Störungen für die Nutzung des restlichen Grundstücks über eine längere Zeit verdunsten und versickern kann, während auf dem restlichen Grundstück die Versickerung bereits erfolgt ist. Diese Lösung beeinträchtigt das Gleichgewicht des Naturhaushaltes weniger als eine Verrohrung. Das wertvolle Regenwasser wird so wieder dem Naturhaushalt natürlich zugeführt.

Der Wasserverband Burg übernimmt die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sowie des Regenwassers bei Trennsystem. Eine Erschließungsvereinbarung mit dem Wasserverband ist notwendig.

Die Abwasserentsorgung erfolgt für die Häuserzeile an der Bruchstraße/Brückenstraße durch Einzelschlüsse direkt in den in der Straße vorhandenen Abwasserkanal. Für die Gebäude an der Stichstraße wird ein neuer Abwasserkanal zum Hauptkanal in der Brückenstraße heran geführt.

Entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger sind im Bebauungsplan verankert.

Alle Erschließungsplanungen werden mit den Versorgungsträgern inhaltlich und terminlich abgestimmt.

### **4.3 Flächenbilanz**

Plangebiet insgesamt	ca. 5950 m <sup>2</sup>	100,0 %
Verkehrsfläche	ca. 407 m <sup>2</sup>	6,8 %
überbaubare Flächen WA1	ca. 1152 m <sup>2</sup>	19,5 %
überbaubare Fläche WA2	ca. 700 m <sup>2</sup>	11,7 %
nicht überbaubare Flächen WA1	ca. 1103 m <sup>2</sup>	19,0 %
nicht überbaubare Flächen WA2	ca. 2587 m <sup>2</sup>	43,0 %

## **5. Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird folgende Nutzungsart gem. BauNVO festgesetzt:

- *WA - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO*

Die Festlegung eines WA liegt in der Nutzung im bereits bebauten Bereich der näheren Umgebung begründet. Es befinden sich Wohnnutzungen, freie Berufe, Gastronomie und Ärzte in der Umgebung. Der Bebauungsplan SAN 1, der die Entwicklung im Altstadtbereich durch Festsetzung der Gebiete nach BauNVO vornimmt, setzt für den Bereich bisher ein WB fest. Die Abgrenzung der WA- und WB-Gebieten folgt im Bebauungsplan SAN 1 sehr großmaßstäblich. Für den Planungsbereich wird nun eine Präzisierung vorgenommen. Mit Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt somit eine Änderung des Bebauungsplanes SAN 1.

- *Einzelhandelsbetriebe gem. §4 (2) 2 Bau NVO, die der Versorgung dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig*

Die allgemein zulässigen Handelsbetriebe sollen für den Bereich nur ausnahmsweise zulässig werden.

Mit dieser Festsetzung wird die Konzentration der Handelseinrichtungen im nahen Fußgängerbereich unterstützt und für das Wohnen an der Ihle die möglichen Belästigungen eingeschränkt. Es bleibt jedoch die Möglichkeit für Ausnahmen, die mit einem geringen Kraftfahrzeugverkehr wenig Belastung für das Gebiet nach sich ziehen.

- *Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 (3) BauGB sind nicht zulässig.*

Es soll durch diese Festsetzung die innenstadtuntypischen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden. Für die Anlagen der Verwaltung stehen im Bereich der "Alten Kaserne" und im Bereich des Bebauungsplanes "An der Bahnhofstraße" sowie in den nicht beplanten Innenbereichen ausreichend Flächen zur Verfügung, die für diese Nutzung besonders geeignet sind und in denen eine Konzentration besonders gewünscht wird. Auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll keine Ausnahme gemacht werden um zur Ihle hin einen relativ ruhigen Bereich zu schaffen, der eine hohe Wohnqualität erreicht.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Wird von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die natürlichen Funktionen des Bodens nur geringfügig beeinträchtigt werden. Als geeignete Maßnahme kommen insbesondere die Verwendung von offenen Befestigungselementen für die Stellplätze und ihre Zufahrten wie z.B. Rasengitterplatten, Rasenfugenpflaster oder Kiesbefestigungen in Frage.

Außerdem kann eine intensive hochwertige Begrünung hier einen Ausgleich schaffen. Dazu sind auch Wandbegrünungen geeignet. Besonderen Wert wird jedoch auf die Verwendung einheimischer standortgeeigneter Pflanzen, Sträucher und Bäume gelegt.

An der Bruchstraße/Brückenstraße wird eine zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt, um ein einheitliches Straßenbild in Anpassung an die vorhandenen Gebäude zu sichern. Damit wird das Einfügen im öffentlichen Straßenbereich erreicht.

Für die übrigen Grundstücke wird eine zweigeschossige Bauweise als Obergrenze festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die Höhenentwicklung im Gebiet WA 2 wird die Traufhöhe mit maximal 7 m Höhe festgesetzt. Im Straßenverlauf der Brückenstraße und Bruchstraße



## **Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“**

Stand: 11.08.2004

Fassung: Abwägungsergebnis, Satzungsbeschluss

greift die Gestaltungssatzung der Stadt Burg in der derzeit geltenden Fassung. Dadurch wird verhindert, dass ein einzelner für die Altstadt untypischer Baukörper errichtet wird. Vielmehr werden entlang der Brückenstraße einzelne, durch Gliederung, Fassadengestaltung oder Höhenunterschied gegliederte Baukörper entstehen, welche sich in die Burger Altstadt einfügen.

Als Bezugsebene für die Traufhöhe im WA 2 dient die mittlere Höhe der am Grundstück anliegenden Straßenoberfläche.

### **5.3 Bauweise**

Als Bauweise wird für die Bebauung an der Bruchstraße/Brückenstraße eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Bebauung soll abweichend von der geschlossenen Bauweise erfolgen, es soll die geschlossene Bebauung (Gebäude ohne Grenzabstand) zur inneren Erschließung einen Mindestabstand von 1,25m einhalten um das Ein- und Ausfahren sicherer zu machen und ggf. noch private Fußwege anzuordnen. Die geschlossene Bauweise soll auch für eine Bebauung unter 50 m als geschlossen gelten. Die Abweichungsdefinition ist dem Planeintrag zu entnehmen. Durch diese Festsetzung kann der Charakter der städtischen Bauweise, die in der Umgebung vorhanden ist, gesichert werden.

Zur Steuerung der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ist für den straßenbegleitenden Bereich die Firstrichtung festgesetzt. Auch hier wird der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

Für die Grundstücke an der Stichstraße wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht Grundstückszuschnitt und zielt auf das Angebot von freistehenden Einfamilienhäusern ab. Gleichzeitig soll hier eine im Gegensatz zur Bruchstraße eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäudefronten an der Bruchstraße/Brückenstraße werden durch Baulinien zwingend festgeschrieben. Aus städtebaulichen Gründen soll die prägende Bauflucht der bestehenden Gebäude dieses Straßenzuges aufgenommen werden. Im vorhandenen Straßenzug gibt es als Ausnahme von der prägenden Bauflucht nur bei dem Grundstück direkt an der Ihle einen Vorgarten.

Zur übrigen Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgelegt. Dadurch ergeben sich für den Bauherren Spielräume für die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück. Die Baugrenzen sind ihrem Inhalt nach ausreichend, um die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück entsprechend dem städtebaulichen Bild zu ermöglichen.

Die nicht bebaute Fläche ist zu begrünen und dauerhaft grün zu erhalten. Insbesondere einer möglichen Gestaltung von Vorgärten in den Baufeldern an der Stichstraße soll hiermit Rechnung getragen werden. Die Nutzungsmöglichkeiten für die nicht überbaubaren Grundstücksteile gestatten es, dass die rückwärtig liegenden Teile der Grundstücke harmonisch gestaltet werden und eine übermäßige Störung der natürlichen Bodenfunktionen vermieden wird.

### **5.5. Wasserrecht**

Die nördliche Abgrenzung des Plangebietes bildet die Ihle. Die Ihle ist ein Gewässer 1. Ordnung und ein ökologisch besonders wertvolles Gewässer, welches es zu schützen und zu entwickeln gilt. Auf der Grundlage des § 94 WGLSA ist ein Gewässerschonstreifen von 10 m auf jeder Uferseite einzuhalten. Dieser dient dem Gewässer als Schutz vor schädlicher Beeinträchtigung und Verschmutzung und ermöglicht die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer. Diese Forderung wird in der Innenstadt, insbesondere in der Altstadt, nicht in vollem Umfang eingehalten. Eine Bebaubarkeit der Grundstücke soll zum Teil (für das Gebiet WA 2) in 8 Metern von der Böschungsoberkante entfernt möglich sein. Die Einschränkungen in den Gewässerschonstreifen werden damit auf ein Mindestmaß beschränkt.

Um die Möglichkeit der maschinellen Bearbeitung von Sohle und Böschung zu gewährleisten, wird, soweit der Bedarf vorhanden ist, eine Zufahrtmöglichkeit in die Ihle im Bereich Unterm Hagen (außerhalb des Planungsgebietes, separate Verfahrensweise) hergestellt werden.

## **Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“**

Stand: 11.08.2004

Fassung: Abwägungsergebnis, Satzungsbeschluss

Auf eine 10 m breite Freihaltezone wurde aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Situation mit positiver Beurteilung durch das damalige STAU – Amtsbereich Genthin vom 18.06.99 und der Zustimmung des Landkreises Jerichower Land als untere Wasserbehörde vom 1.10.2001 - verzichtet. Es sollte hier ursprünglich auf ein Maß von 5 Metern an die Böschungskante der Ihle herangegangen werden. Die Genehmigung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Gewässerschonstreifens bzw. eine geringer Festsetzung des Gewässerschonstreifens obliegen dem Verantwortungsbereich der Oberen Wasserbehörde. Deshalb ist ein Antrag auf Ausnahme vom 10 m Gewässerschonstreifen bei der Oberen Wasserbehörde im Landesverwaltungsamt mit dem konkreten Bauantrag vom jeweiligen Bauherren zu stellen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung an die Obere Wasserbehörde gestellt. Grundsätzlich hat das Landesverwaltungsamt der Bebaubarkeit des betroffenen Bereiches mit Schreiben vom 13. April 2004 bereits zugestimmt.

Ebenso wurde im Bereich des Grundstücks Brückenstraße 17 durch die festgesetzte Baufläche klargestellt, dass die Stadt Wert auf die Bebauung direkt an der Ihle legt und diese städtebaulich schöne Situation erhalten möchte. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes an dieser Stelle wird auf den Sicherung des Bestandes abgezielt. Die festgesetzten Baugrenzen schränken aber die bauliche Ausdehnung des Bestandes ein. Die Ihle, die sich im Altstadtbereich teilt und wieder zusammenfließt, ermöglichte eine besonders interessante Bebauung, weil die entstandenen Inselbereiche ebenfalls bis direkt an die Ihle bebaut worden sind. Eine Ihlbewirtschaftung hat in diesen Bereichen bisher aus der Ihle heraus stattgefunden. Das sollte auch im Interesse des Erhaltes dieser städtebaulich reizvollen Situation weiterhin möglich sein.

### **5.6 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Feststellungen zur Höhenbegrenzung wird auf Grund der im Bereich vorhandenen Bebauung getroffen. Dabei wird für die Gebäude die maximale Traufhöhe festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Definition des § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO LSA.

Für die Gebäude entlang der Bruchstraße/Brückenstraße gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung in der jeweils geltenden Fassung.

### **5.7 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sind nach § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei bleiben die textlichen Festsetzungen zu Ausnahme bei Überschreitung der Grundflächenzahl zu beachten (§ 2 Textliche Festsetzungen). Eine Ausnahme bildet der Gewässerschonstreifen. Das Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt bestimmt die Freihaltung des Gewässerschonstreifens von jeglicher Bebauung. Ausnahmen sind bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.

Durch diese Festsetzungen wird eine individuelle Einordnung der Nebenanlagen auf dem Grundstück möglich. Trotzdem ist die zulässige Grundflächenzahl gemäß der Festsetzungen einzuhalten.

Damit ist es ausgeschlossen, dass das Grundstück über die Maßen durch die Errichtung von Nebenanlagen versiegelt wird.

### **5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht das Erreichen der Bauwerke mit PKW und LKW sowie per Fahrrad oder als Fußgänger auf einer Mischfläche.

Das Regelprofil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ist entsprechend den zu erwartenden Verkehren gewählt worden und ist auf 5,0 m festgesetzt.

Es können die Begegnungsfälle PKW/PKW und LKW/PKW mit Ausweichmanöver vorgenommen werden.

Müllfahrzeuge können die Wendeschleife nicht nutzen. Zur Müllentsorgung ist vorgesehen, die Müllbehälter im Bereich der Brückenstraße / Einfahrt der privaten Straße am Entsorgungstag aufzustellen.

### **5.9 Regenwasserversickerung**

Um die natürliche Versickerung zu sichern, sollen die Niederschlagswässer der Gebäude an der Stichstraße auf dem Grundstück versickert werden. Dabei kann ein Teil des Wassers in Zisternen gesammelt werden, der Überschuss sollte durch geeignete Rigolen auf dem Grundstück versickert werden. Dabei sollten die Rigolen auch bepflanzt werden, damit eine Lockerung des Bodens durch die Wurzeln erfolgt und eine Versickerung gegeben ist.

### **5.10 Maßnahmen zum Schutz der Natur**

Es wird bestimmt, dass die Grundstückszufahrten und die anderen befestigten Bereiche auf den privaten Grundstücken nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden dürfen oder die Befestigung so ausgeführt wird, dass eine Versickerung möglich bleibt (z.B. Versickerungsfugen). Dadurch soll die Versiegelung minimiert werden und eine teilweise Versickerung von Oberflächenwässern im Gebiet selbst gesichert werden.

Das Gewässer I. Ordnung – Ihle – bildet die nördliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zum Schutz und zur Pflege des Gewässers ist ein Gewässerschonstreifen einzuhalten. Auch die Bepflanzungen haben gemäß Wassergesetz LSA so zu erfolgen, dass die Bewirtschaftung und Pflege des Gewässers möglich bleiben.

### **5.11 Geh- und Fahrrechte**

Über die innere Erschließungsstraße und deren Verlängerung bis zur Ihle ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Dies dient der gesicherten Erreichbarkeit der zukünftigen Grundstücke.

### **5.12 Leitungsrechte**

Leitungsrechte entsprechend den textlichen Festsetzungen sind für die Führung von Leitungen zugunsten der Versorgungsträger erforderlich. Sie betreffen die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in der Verkehrsfläche, deren Instandhaltung und Instandsetzung.

### III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 6. Auswirkungen der Planung

##### 6.1. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

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

Rechtsgrundlage § 1 (5) BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
Nr 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	•			Wohnverhältnisse erfahren aufgrund der Ordnungsmaßnahmen und der Grünordnungsmaßnahmen eine deutliche Verbesserung
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,	•			Durch Schaffung eines innerstädtischen Eigenheimstandortes Stabilisierung und Sicherung des Wohnstandortes Innenstadt
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		•		Schaffung ausgedehnter Grünflächen zur Naherholung
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	•			Abbruch der Industriebrachen, Regelung der Dachform
Nr. 5	die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,			•	Eingriffe in das archäologische Flächendenkmal
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 7	gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbaren Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,	•			Errichtung von Bauten mit geringerer baulicher Dichte, Entgegenwirkung des Suburbanisierungstrends, hoher Grünanteil, Verbesserung der Grünqualität,
Nr. 8	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		•		Keine Auswirkungen, da das Quartier als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden, Dienstleitungen und Gewerbe sollen sich verstärkt an zentraleren Innenstadtbereichen ansiedeln
Nr. 8	der Land- und Forstwirtschaft,		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	des Post- und Fernmeldewesens,		•		Keine Auswirkungen, da Versorgungsnetze bereits vorhanden
Nr. 8	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,		•		Lediglich Netzergänzung
Nr. 8	der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 8	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		•		Keine Auswirkungen da keine relevanten Planinhalte

## Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“

Stand: 11.08.2004

Fassung: Abwägungsergebnis, Satzungsbeschluss

Nr. 9	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes		•		Keine Auswirkungen, da keine relevanten Planinhalte
Nr. 10	die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		•		Spezifizierung der Aussagen des einfachen Bebauungsplan SAN 1

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

### **Allgemeine Anforderungen an gesundes Wohnen**

Die allgemeinen Anforderung an gesundes Wohnen werden mit der Durchführung der Planung verbessert. Eine innerstädtische Brachfläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. Eine geringe Verdichtung / Versiegelung sichert die Anforderungen.

### **Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die geplanten Baumaßnahmen verursachen Tiefbauarbeiten. Damit ist ein Eingriff in das archäologische Flächendenkmal notwendig. Dieser Eingriff ist zwiespältig zu betrachten. Zum einen werden die gewachsenen Bodenschichten durch die Baumaßnahmen beseitigt. Auf der anderen Seite wird durch die gegebenenfalls notwendige archäologische Begleitung der Kenntnisstand über diesen Siedlungsbereich erhöht.

Durch die geschlossene Bebauung an der Brückenstraße wird jedoch der historische Straßenraum wieder geschlossen. Damit wird der Stadtgrundriss in seiner Erlebbarkeit wieder gestärkt.

### **Belange des Umweltschutzes**

Die Qualität der Grünflächen erhöht sich durch die vorgesehenen Maßnahmen der Begrünung. Zusätzlich wird dem Suburbanisierungstrend entgegengewirkt, eine innerstädtisch zentral gelegene Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. Zentrale Wohnstandorte vermeiden unnötige Verkehrsströme.

### **Belange der Wirtschaft**

Die Ausweisung des Bereiches als Allgemeines Wohngebiet sowie die Einschränkung in der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, soll die Ausprägung dieses Bereiches als Wohnbereich unterstützen. Es stehen in der Stadt Burg ausreichend Standorte zur Verfügung an denen die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben erfolgen kann.

### **Belange des Verkehrs**

Die kurze Erschließungsstraße dient lediglich der Erreichbarkeit der hinterliegenden Grundstücke. Weitere Verbindungsfunktionen oder starke zu erwartende Verkehrsströme sind demnach hier ausgeschlossen.

### **Belange des Wasserrechts (vgl. auch Pkt. 5.5)**

Die Belange des Wasserrechts werden durch die Planung eingeschränkt.

Der Gewässerschonstreifen wird im Bereich des Bebauungsplanes nur in Teilbereichen eingeschränkt. Lediglich zur Bestandssicherung an der östlichen Plangrenze ist die Herstellung eines geschützten Bereiches nicht möglich. Dies dient jedoch der Erhaltung der historischen Situation.

Im nördlichen Bereich ist das Baufeld bis auf 8 Meter an die Uferböschung herangerückt. Dies dient der Reaktivierung der innerstädtischen Brache des Gebietes.

### **Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann über geringe Netzergänzungen zur Brückenstraße / Bruchstraße erfolgen.

### **Natur und Landschaft**

Die Bebauung stellt innerhalb des Stadtgebietes keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet ist nach erfolgtem Abbruch alter Bausubstanz überwiegend als Brachland einzustufen. Jedoch ist eine Durchgrünung des Stadtgebietes ein wichtiger Beitrag für ausgewogene ökologische Verhältnisse. Durch die Verdichtung in der Innenstadt wird aber auch ein Beitrag gegen den Suburbanisierungsprozess und dem damit einhergehenden Landschaftsverbrauch geleistet. Die Verbringung des Regenwassers auf dem Baugrundstück unterstützt einen ausgewogenen Grundwasserhaushalt.

Durch textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen soll eine intensive Begrünung des Plangebietes hergestellt werden. Der Standort für die Pflanzgebote kann auf dem Grundstück unter Einhaltung des Nachbarschaftsgesetzes frei gewählt werden. Auf die Belange der heimischen Flora und Fauna ist in der Baumauswahl der Pflanzliste Rücksicht genommen. Es wird davon ausgegangen, dass

## **Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 36 „Am Vogelgesang“**

Stand: 11.08.2004

Fassung: Abwägungsergebnis, Satzungsbeschluss

durch die Eigentümer oder Nutzer der Grundstücke eine weitere gestalterische Bepflanzung vorgenommen wird.

Aufgrund der textlichen Festsetzungen im Bereich der Grünordnung kann auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes i.S. des § 7 Abs. 1 NatSchG LSA verzichtet werden.

### **Erschließung**

Aufgrund der geringen zu erwartende Verkehrsbelastung wird für die innere Erschließung des Plangebietes eine Mischfläche hergestellt. Durch den Verzicht auf selbständige Fußwege ist nur eine geringere Breite der Verkehrsfläche notwendig, die kostengünstig ausgeführt werden kann. Die Initiative von Grundstückseigentümern wird aufgegriffen und Erschließungen auch über privatrechtliche Baulasten gesichert.

### **6.2. Auswirkungen auf private Belange**

Die privaten Belange werden durch die Planung überwiegend positiv berührt. Die Festsetzungen ermöglichen über die Regelungen des § 34 BauGB hinaus eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich.

## **7. Durchführung der Planung**

Im Plangebiet bedarf es gesonderter Erschließungsarbeiten, um die im hinteren Bereich neu zu errichtende Bebauung zu erschließen. Dies wird privatrechtlich durch den Investor durchgeführt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden über Eintragungen zugunsten der Versorgungsträger und der Anwohner gesichert (siehe Punkt 4.1, 4.2, 5.8, 5.11).

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

Für die Verringerung des Gewässerschonstreifens unter 10 m bzw. die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschonstreifens ist vom jeweiligen Bauherrn gemäß § 69 i. V. m. § 103 WG LSA eine Ausnahmegenehmigung von den Forderungen des § 94 (2) WG LSA von der Oberen Wasserbehörde (Landesverwaltungsamt) einzuholen.

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