

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 015/2020
--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Bau- und Ordnungsausschuss	28.01.2020			
Umweltausschuss	03.02.2020			
Hauptausschuss	05.02.2020			
Stadtrat	20.02.2020			

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 83 im Quartier "Südlich des Rolandplatzes"
hier: Erweiterung des Geltungsbereiches und 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

1. Der räumliche Geltungsbereich wird erweitert um folgende Flurstücke der Gemarkung Burg, Flur 23: 10.374, 10.369, 10.370, 237/110 (Teilfläche) und ist in seiner genauen Lage der Anlage 1.1 zu entnehmen.

2. Der als Anlage beiliegende Entwurf des Bebauungsplanes 83 im Quartier „Südlich des Rolandplatzes“ wird in der Fassung vom 9. Januar 2020 als 2. Entwurf beschlossen und zur Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

 Der 2. Entwurf der zugehörigen Begründung wird gebilligt.

3. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufzufordern.

4. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - a) die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung zu veranlassen;
 - b) die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen;
 - c) die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der betroffenen Behörden mit ihrer Wertung versehen dem Stadtrat zur weiteren Behandlung zuzuleiten.

Problembeschreibung/Begründung**1. Derzeitiger Stand des Verfahrens**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17. Juni 2010 den 1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beschlossen.

Der 1. Entwurf und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 28. Juni 2010 bis zum 30. Juli 2010 öffentlich und zu jedermanns Einsicht aus. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wurde im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ am 21. Juni 2010 ortsüblich bekanntgemacht. Analog dazu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Burg vom 23. Juni 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Wesentliche Teile des Quartiers „Südlich des Rolandplatzes“ sollen umgestaltet werden. Am 17. Dezember 2009 hat der Stadtrat der Stadt Burg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 im Quartier „Südlich des Rolandplatzes“ gefasst. Ziel war damals die Sanierung der Quartiersrandbebauung und der Bau einer Seniorenanlage im Quartiersinneren. Die ursprüngliche Konzeption verursachte Probleme insbesondere bei der Erschließung des Innenbereiches durch Gebäudedurchfahrten, die nicht abschließend gelöst werden konnten. Auch die Sanierung der Quartiersrandbebauung zeichnete sich aufgrund der erheblichen Substanzschwächen schwierig und führt letztendlich zu einigen Gebäudeabgängen.

Nunmehr hat der Investor eine neue Quartiersplanung vorgelegt, die einen 2. Entwurf des Bebauungsplanes erforderlich macht. Dabei sollen die verbliebenen denkmalgeschützten Gebäude saniert, die durch Abbruch entstandenen Baulücken wieder geschlossen und eine Seniorenanlage im Quartiersinneren neu errichtet werden. Die Gebäude entlang der Straßen sollen als seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen die Nutzung ergänzen. Durch die Einbeziehung weiterer Grundstücke ergibt sich die Möglichkeit der Erschließung des Quartiersinneren durch eine konfliktärmere Zufahrt von der Oberstraße. Von dieser Zufahrt ausgehend wird ein innerer Erschließungsring angelegt, der die Bauflächen des Seniorenheims begrenzt. Maßgeblich für die bauordnungsrechtlich erforderliche Breite des Erschließungsringes sind die Belange des Brandschutzes. Zwei weitere Zufahrten in das Plangebiet sind durch die Tordurchfahrten der Gebäude Magdeburger Straße 45 und Brüderstraße 27 vorgesehen, diese sind jedoch aufgrund ihrer Höhe und Breite nur für Pkw relevant. Der innere Erschließungsring wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Neue öffentliche Straßen sind für die Erschließung und Entwicklung des Quartiers nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einheitlichem Eigentum. Mit dem durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Kosten des Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes regelt.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Aspekt, dass hinsichtlich des Einfügens der neuen Nutzung in den gegebenen Rahmen keine Zulässigkeit nach § 34 BauGB für die Errichtung der Bebauung im Quartiersinneren als wesentliches Element des Gesamtkonzeptes gegeben ist. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt Burg ist eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit hinsichtlich der überbaubaren Flächen erforderlich. Dies soll mit diesem qualifizierten Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Er erfüllt die Voraussetzungen der Verfahrensart.

Mit dem 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 83 im Quartier „Südlich des Rolandplatzes“ fortgeführt. Der 2. Entwurf wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme übergeben sowie zum Zwecke der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zu jedermanns Einsichtnahme für die Dauer von einem Monat nach ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit diesem Beschluss werden die Planfassung und die dazugehörige Begründung als 2. Entwurf beschlossen. Des Weiteren wird bestimmt, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vorzubereiten und durchzuführen. Die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur erneuten Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern. Nach Ablauf der Auslegungsfrist und dem Eingang der Stellungnahmen wird die Stadtverwaltung alle Stellungnahmen mit einer Wertung versehen und dann dem Stadtrat zur Behandlung vorlegen.

Entwurfsverfasser: Hildebrand / Horn

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
-----------------------------	--

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung

 Anzeige

 nicht erforderlich

Burg, 14.01.2020

Rehbaum
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1.1 – 2. Planentwurf (Stand: 9. Januar 2020)

Anlage 1.2 – Begründung (Stand: 9. Januar 2020)