

# Stadt Burg - Beschlussvorlage

**öffentlich**

Fachbereich/Geschäftszeichen  <b>Fachbereich 3</b>	Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) <b>062/2020</b>
--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Umweltausschuss	07.05.2020			
Bau- und Ordnungsausschuss	12.05.2020			
Hauptausschuss	04.06.2020			
Stadtrat	11.06.2020			

**Betreff:**

**Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 83 im Quartier "Südlich des Rolandplatzes"**

**hier: Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)**

**Beschlussvorschlag**

1. Über die während des Beteiligungsverfahrens zum 2. Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 im Quartier „Südlich des Rolandplatzes“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wird, wie in der Anlage dargestellt, entschieden.
2. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen.
3. Der 2. Planentwurf und die zugehörige Begründung sind dem Ergebnis der Abwägung anzupassen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 83 vorzubereiten.

**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.

Am 20. Februar 2020 hat der Stadtrat der Stadt Burg die Erweiterung des Geltungsbereiches sowie

den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 83 im Quartier „Südlich des Rolandplatzes“ in der Fassung vom 9. Januar 2020 beschlossen und zur Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16. März 2020 bis zum 21. April 2020 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Burg vom 17. März 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Nunmehr wurden alle eingegangenen Stellungnahmen von der Verwaltung geprüft und das Ergebnis in der Anlage dargestellt.

## **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.

## **3. Weitere Verfahrensweise**

Die im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen sind seitens der Verwaltung mit einer Wertung versehen worden. Aus der Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Hinweise aus dem erneuten Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind, soweit es erforderlich war, in klarstellender Art und Weise in den Plan und in die Begründung eingearbeitet worden.

Die Ergebnisse der Abwägung sind mitzuteilen. Die Verwaltung wird den Satzungsbeschluss vorbereiten.

Entwurfsverfasser: Hildebrand N./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, 06.05.2020

Rehbaum  
Bürgermeister

Anlagen:  
Abwägungsanlage