

STADT WESENBERG

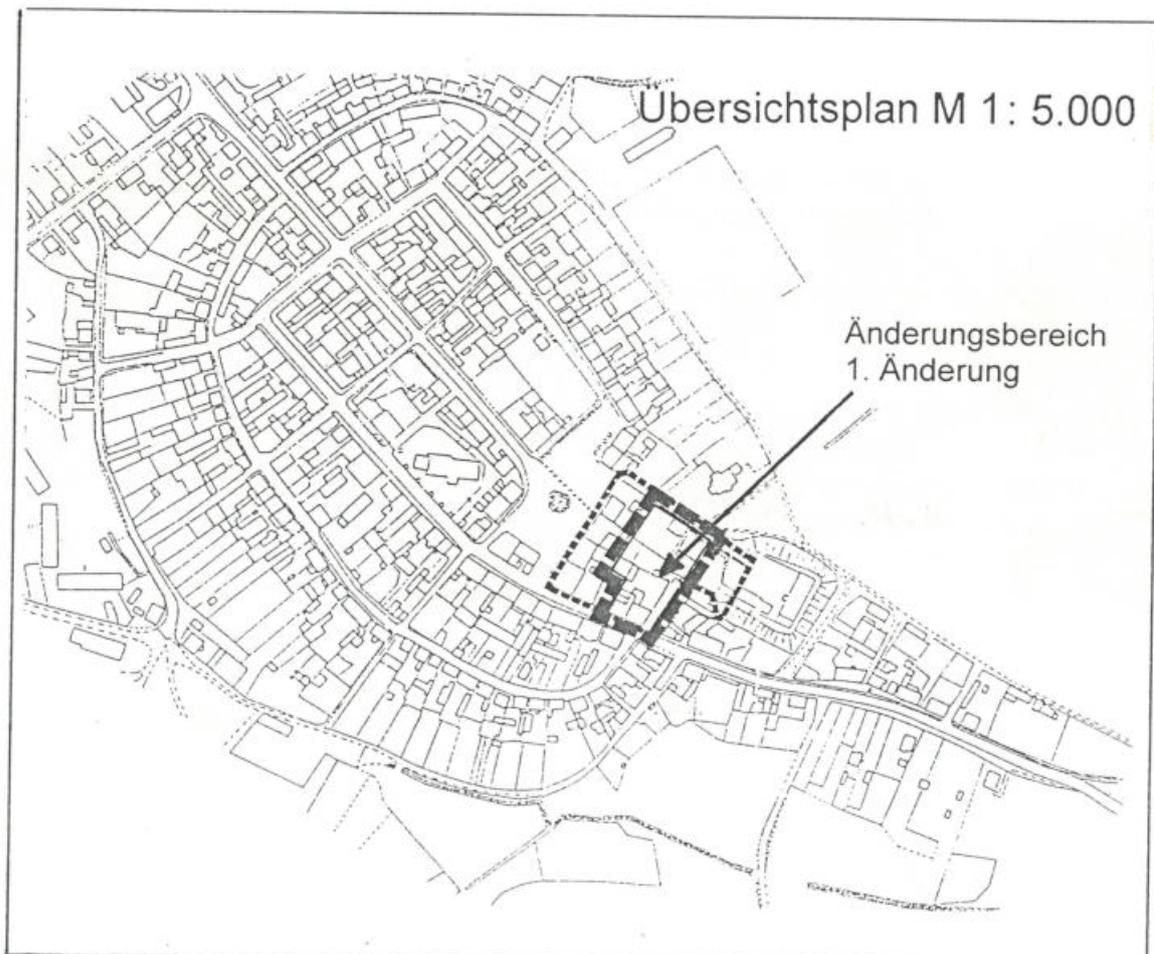
BEBAUUNGSPLAN NR. 1/96

1. Änderung

„RATHAUSQUARTIER“

- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1/96,
1. Änderung

„Rathausquartier“



1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Altstadt Wesenberg zwischen Hohe Straße, Burgweg und Burggasse und grenzt im Westen an den Markt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,66 ha und liegt im Sanierungsgebiet "Altstadt Wesenberg". Der Geltungsbereich umfaßt aus Flur 31 die Parzellen Nr. 93, 94, 95, 96, 97, 98 sowie aus Flur 32 die Parzellen Nr. 16, 17 und 18.

Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt

- im Westen durch die Rückseiten der bestehenden Bebauung am Markt
- im Norden durch den Burgweg
- im Osten durch die Bebauung der Ostseite der Burggasse
- im Süden durch die Verkehrsflächen der Hohen Straße.

Er umfaßt aus Flur 31 die Parzellen Nr. 93, 94 (teilw.), 95 (teilw.) und 96 (teilw.) sowie aus Flur 32 die Parzellen Nr. 17 (teilw.) und 18 mit insgesamt 0,293 ha.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)

jeweils in der z. Z. gültigen Fassung.

3. Verfahren

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom ~~10.10.~~ bis ~~1.12.00~~.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom ~~1.11.~~ bis ~~1.12.00~~.

In seiner Sitzung am ~~1.2.01~~ faßte der Rat der Stadt Wesenberg den Satzungsbeschluß.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt die Bauflächen zwischen den Verkehrsflächen Markt, Burgweg, Burggasse und Hohe Straße sowie die Verkehrsflächen von Burgweg und Burggasse.

Das Gebiete stellt damit einen wichtigen Teil des Kernbereichs der Altstadt dar, sowohl in seiner Lage zwischen Markt und Burg, als auch durch seine Nutzungen (Rathaus).

Das Plangebiet der 1. Änderung umfaßt die Verkehrsflächen der Burggasse, die rückwärtigen Bauflächen der Bebauung am Markt sowie Bauflächen an der Hohen Straße.

5. Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Wesenberg ist in der übergeordneten Planung zur Zeit als ländlicher Zentralort ausgewiesen. Die Stadt hat damit die Aufgabe, die eigene Bevölkerung des Amtsbereichs und des weiteren Umlandes zu versorgen.

Die Städte Mirow und Neustrelitz liegen mit ca. 10 km Distanz in relativ kurzer Entfernung zur Wesenberger Innenstadt. Unter Beachtung der Lage der Nachbarstädte ist davon auszugehen, daß die Wesenberger Innenstadt als Versorgungszentrum für eine Bevölkerung von ca. 5.500 Einwohnern Aufgaben zu erfüllen hat.

Die sich voraussichtlich daraus ergebende Entwicklung des Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches und die Weiterentwicklung der Wohnfunktion in der Innenstadt wird sich insbesondere auf den Flächen vollziehen, die z. Z. noch unbebaut sind bzw. die vorrangig durch Nebenanlagen bebaut sind.

6. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt Wesenberg".

Für das Sanierungsgebiet liegt eine Rahmenplanung vor, die als Grundlage der Sanierung gemäß § 140 Nr. 4 BauGB dient. Diese Rahmenplanung sieht für das Plangebiet vor, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Rathausenerweiterung zu ermöglichen und eine öffentliche Grünfläche zwischen Rathausquartier und Burg zu erhalten.

Gegenüber dem Bearbeitungsstand des Rahmenplanes, März 1993, zeigt es sich, daß eine Rathausenerweiterung nicht erforderlich wird. Die Recherchen der historischen Entwicklung des Marktplatzbereiches haben zudem gezeigt, daß der ehemalige Rathausstandort auf dem Marktplatz war. Ein Rathausneubau - würde er jemals erforderlich - sollte im Hinblick auf diese historische Gegebenheit nicht in zweiter Reihe, sondern direkt auf dem Marktplatz erfolgen.

Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, die Aussage des Rahmenplanes zu überprüfen und den dargelegten neuen Anforderungen und Erkenntnissen anzupassen.

Diese Rahmenplanüberarbeitung erfolgte durch die Quartiersuntersuchungen Rathausquartier (Bearbeitung 1996) und Burgumfeld (Bearbeitung 1997), welche die Grundlagen für die vorliegende Bauleitplanung bilden.

Diese Planungen sehen die Entwicklung von Wohnbauflächen mit der Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete und Besondere Wohngebiete vor. Um dieses Sanierungsziel zu erreichen, ist es erforderlich, den verbindlichen Bauleitplan Nr. 1/96 „Rathausquartier“ auf der Grundlage der Zielsetzungen der Quartiersuntersuchungen als Ergänzung und Verifizierung der Rahmenplanung zu erarbeiten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg stellt für das Gebiet der Altstadt die Art der Nutzung als Mischgebiet dar. Um die Differenzen zwischen dem Flächennutzungsplan und den Zielen der Sanierung bzw. der Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet auszugleichen, ist es beabsichtigt, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Bezogen auf das Gebiet der Altstadt wird der Flächennutzungsplan die im Rahmenplan fixierte Art der baulichen Nutzung übernehmen. Durch diese beabsichtigte Änderung ist davon auszugehen, daß gemäß § 8 BauGB der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

7. Angaben zum Bestand

Im Gegensatz zu den meisten anderen Bereichen der Altstadt Wesenberg weist das Rathausquartier nur an wenigen Stellen stadtbildprägende Raumkanten auf. Fehlende Raumkanten gibt es sowohl zum Markt und zur Hohen Straße als auch zum Burgweg und zur Burggasse. Insgesamt gibt es im Plangebiet nur 6 Häuser, alle zweigeschossig in geschlossener Bauweise (Grenzbebauung). Allerdings ist nur das Rathaus in einem befriedigenden baulichen Zustand, 2 Gebäude stehen leer und 3 Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig.

Durch vielfältige Nebengebäude und Anbauten war der Blockinnenbereich stark gestört. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden dadurch nicht erfüllt. Der städtebauliche Mißstand wurde durch Entkernung der rückwärtigen Grundstücksbereiche behoben. Durch diese Ordnungsmaßnahme weist das Quartier jetzt große unbebaute Flächen auf.

Auf Grund des sehr schlechten baulichen Zustandes soll auch das Eckhaus Burggasse / Hohe Straße abgebrochen werden.

Insgesamt hat das Quartier eine relativ einheitliche zweigeschossige Bebauung (Hauptgebäude) mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdächern. Ruhige Dachflächen charakterisieren die Dachlandschaft. Auch das Rathaus fügt sich trotz seiner besonderen und bedeutsamen Nutzung in das Gesamtgefüge ein.

Unter den Aspekten Entkernung und Schließung von Raumkanten läßt bereits die Bewertung des Bestandes großen Handlungsbedarf, aber auch viele Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung erkennen.

Die Burggasse ist heute eine Sackgasse, die als schmaler Fußweg weiter bis zum Burgweg geführt wird. Am Ende des befahrbaren Teils der Burggasse befindet sich eine große Gartenfläche (Parzelle 17).

In historischen Plänen von 1904/5 wird die Burggasse als „Ziegenort“ bezeichnet, die Gartenfläche war auch früher unbebaut und wurde als „Försterdienstland“ bezeichnet.

Insbesondere der Bereich zwischen Markt und Burggasse ist über Jahrhunderte anthropogen überformt.

8. Anlaß und Ziel der Planung

Insgesamt zeigt die Bestandsaufnahme, daß es sich bei der Bausubstanz der Hauptgebäude im Plangebiet im wesentlichen um stark erneuerungsbedürftige Gebäude handelt, die auf Grund des baulichen Zustandes teilweise abgebrochen werden müssen. Es zeigt sich, daß große Grundstücksbereiche nicht so genutzt werden, wie dieses der besonderen Lage in der Innenstadt Wesenbergs entspricht.

Um die gewünschte städtebauliche Entwicklung insbesondere auf den noch unbebauten oder nur unzureichend genutzten Grundstücksbereichen zu sichern, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Die zunehmende Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch ruhenden Verkehr liefert den Anlaß, auch für diese Problematik neue Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen und planungsrechtlich vorzubereiten.

Ziel der Planung ist es, die Lebensfähigkeit und die Funktionstüchtigkeit des Gebietes zu erhöhen, das historisch gewachsene Stadtbild zu erhalten und wiederherzustellen sowie die Nutzungen so zu ermöglichen, daß die Innenstadt einerseits Versorgungszentrum für die Gesamtstadt und die umliegenden Gemeinden, andererseits auch Wohnstandort bleibt. Weiterhin ist es das Ziel der Planung, Verkehrsflächen neu zu ordnen und Aussagen zum ruhenden Verkehr zu treffen.

Die Besonderheit der Altstadt Wesenberg besteht in der Qualität der Straßen- und Platzräume und in der Maßstäblichkeit der Bauwerke. Die Wiederherstellung der Straßen- und Platzraumbegrenzungen ist deshalb ein wichtiges Ziel besonders im Bereich des Marktplatzes und der Hohen Straße. Neubaumaßnahmen zur Baulückenschließung werden erforderlich. Ziel ist es, hierfür die bauleitplanerischen Festsetzungen zu treffen.

Die Baumaßnahmen zur Erneuerung und Weiterentwicklung der Gebäude des ehemaligen Stadtkruges, der Sparkasse sowie der Häuser an der

Hohen Straße werden notwendig, da hier derzeit erhebliche Mißstände vorliegen.

Von besonderer Bedeutung ist im Altstadtbereich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Sowohl in den privaten als auch öffentlichen Bereichen sollen hierzu Regelungen getroffen werden.

Der Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche als öffentliche Stellplatzanlage für ca. 20 Stellplätze fest.

Anlaß und Ziel der 1. Änderung

Zur besseren Anbindung der Stellplatzanlage an das Straßennetz, um die Abbiegevorgänge an der Einmündung Burggasse in die Hohe Straße sicherer zu machen und um die Situation des Fußgängers zu verbessern, soll die Verkehrsfläche der Burggasse von jetzt 5,00 m auf 9,00 m erweitert werden.

Auf diese Weise wird es möglich, die Burggasse so auszubauen, daß eine insgesamt 5,06 m breite Fahrverkehrsfläche und beidseitig verlaufende ca. 1,60 m breite Fußwege entstehen.

Diese Maßnahme macht den Abriß eines Hauses an der Ecke Burggasse / Hohe Straße erforderlich. Das Gebäude ist im baufälligen Zustand und befindet sich im städtischen Besitz.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich in den Bereichen am Markt und an der Hohen Straße um Flächen, die seit Jahrhunderten durch unterschiedliche Bebauungen überformt wurden. Neben den Hauptgebäuden wurden bzw. werden große Grundstücksbereiche durch Nebenanlagen versiegelt oder durch private Stellplatzanlagen, Befahren und Materiallagerung verdichtet und überformt.

Die Grundstücke am Burgweg (rückwärtiger Teil Parz. 96 und Parz. 17) sind jedoch als Gartenland genutzt und weisen keine Bebauung und Bodenversiegelungen auf. Die Arten- und Lebensgemeinschaften der Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden im Grünordnungsplan der Stadt Wesenberg als Nutzgarten mit hoher Artenvielfalt eingestuft.

Diese Grundstücksbereiche werden jedoch seit Jahren als Nutzgarten nicht mehr gepflegt und befinden sich im Bereich der Parzellen 95 und 96 in stark anthropogenem Zustand durch Lagerflächen. Der Bereich der Parzelle 17 stellt zwar eine alte Gartenparzelle dar, die aber durch Kleinviehhaltung stark gestört ist und hinsichtlich der Vegetation eher als artenarm eingestuft werden muß.

Über das Vorkommen gefährdeter Arten von Pflanzen und Tieren ist nichts bekannt. Eine Verbesserung aus der Sicht der Bodenversiegelung ist durch den Abbruch verschiedener Nebenanlagen bereits erreicht.

Die Grundwassersituation ist im westlichen und südlichen Plangebiet infolge Versiegelung und Verdichtung durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung gekennzeichnet. Im Bereich der Flächen am Burgweg ist auf Grund des geringen Versiegelungsgrades eine Versickerung des Regenwassers ungehindert möglich.

Durch die weiteren Planungen werden hier Beeinträchtigungen durch Bebauung, die Verbreiterung der Verkehrsflächen der Burggasse und Stellplatzanlagen erfolgen, die wie folgt quantifiziert werden:

Grundflächenzahl in den
Allgemeinen Wohngebieten (WA) = 0,4.

Für das Wohngebiet (WA) ergibt sich eine maximale Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (gem. § 19 (4) BauNVO). Die Festsetzungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind weiterhin zu beachten. Insgesamt ergibt sich eine mögliche Versiegelung der WA-Flächen in der Größenordnung 720 m².

Die öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen sollten so ausgebaut werden, daß sie keine Beeinträchtigung des Bodens sowie der Regenwasserversickerung bilden.

Durch Abbruch des Saalanbaues wurde bereits eine Fläche von ca. 270 m² entsiegelt, so daß in der Bilanzierung eine Neuversiegelungsfläche von ca. 450 m² auszugleichen ist.

Da es sich unter mikroklimatischen Aspekten bei den Flächen um zwei unterschiedliche Problembereiche handelt, sind diese auch differenziert zu betrachten:

1. Mikroklimatisch stark beeinträchtigte Bereiche durch großflächige Bebauung am Markt und an der Hohen Straße. Hier ist das Schutzgut Luft im Bestand von nur geringerer Bedeutung.
2. Der Burgweg bildet in diesem Teil der Stadt den Rand des Siedlungsbereiches. Die vorhandenen unbebauten Bereiche begünstigen hier den Luftaustausch im Siedlungsbereich.

Die Fläche des Gartenlandes (Parz. 17) zu Füßen der Burg bleibt von Bebauung frei, so daß die Planung auch hier nur geringfügige Veränderungen des Schutzgutes Luft zur Folge hat.

Das Landschaftsbild wird in diesem Teil der Stadt geprägt von einer ungeordneten Randsituation am Burgweg mit teilweise desolatem

Hinterhofcharakter. Im Eingriffsbereich wird das Landschaftsbild nicht verschlechtert, sondern durch Anpflanzen von Bäumen eher verbessert.

Vorgesehen ist es, im Innenhofbereich des Rathausquartiers begrünte Stellplatzanlagen, aber keine Verbauung durch Nebengebäude zu erhalten.

Zur besseren Berücksichtigung des Wasserhaushaltes sollen die nicht bebauten Grundstücksteile sowie die öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen so ausgebaut werden, daß die Wasserdurchlässigkeit der Oberfläche gewährleistet ist.

Durch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird gewährleistet, daß begrünte Randbereiche entstehen, die zu ökologischen Verbesserungen beitragen.

Insgesamt wird festgestellt, daß dem vorgesehenen Eingriff - Bodenversiegelung durch Neubauten auf derzeit unbebauten Baulückenflächen - eine Reihe von ökologischen Verbesserungen entgegensteht, so daß die notwendige Kompensation auf den Grundstücken erfolgt.

Durch die Verbreiterung der Verkehrsflächen der Burggasse entsteht eine geringfügig höhere Versiegelung auf einer Fläche von ca. 220 m². Allerdings ist diese betroffene Fläche derzeit zu ca. 30 % bebaut durch Gebäude und Nebenanlagen, die abgebrochen werden sollen und insgesamt zu 72 % versiegelt bzw. stark verdichtet.

10. Planinhalt

10.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Plan erfaßten Wohnbereiche des Rathausquartiers werden in zwei Nutzungskategorien eingeteilt: Die Bebauung der Marktzeile und entlang der Hohen Straße wird als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, während das Gebiet am Burgweg und an der Burggasse als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt wird.

Besondere Wohngebiete sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen überwiegend bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen und baulicher Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die derzeitig in der Diskussion befindliche Nutzung „Betreutes Wohnen“ entspricht dieser besonderen Art der baulichen Nutzung.

10.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird den unterschiedlichen Baugebieten entsprechend leicht differenziert festgesetzt. Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und damit auch der besonderen Innenstadtlage gerecht zu werden, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen bzw. an relativ hohen Ausnutzungswerten.

Für die Besonderen Wohngebiete werden die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Um die zusätzliche Nutzung der Dachgeschoßbereiche zu ermöglichen, ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Ein Problem stellt in diesem Innenstadtbereich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken dar. Um hier zusätzliche Anreize für besondere Lösungsmöglichkeiten zu geben, ist die zulässige Geschoßfläche entsprechend § 21 a Abs. 5 BauNVO um 50 % der Flächen notwendiger Garagen, die vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

10.3 Geschossigkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude Am Markt und an der Hohen Straße sind mit Ausnahme der Nebengebäude durchweg zweigeschossig. Überall dort, wo sich Baulücken befinden, tritt dies negativ in Erscheinung.

Aus diesem Grund wird die Geschossigkeit im Besonderen Wohngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit zwingend zwei Geschossen festgesetzt.

Die neue Bebauung am Burgweg und an der Burggasse soll deutlich niedriger werden als Am Markt, um der differenzierten Bedeutung gerecht zu

werden. Um diese Höhenabstufung zu sichern, wird hier nicht die Anzahl der Vollgeschosse, sondern die maximale Traufhöhe festgelegt.

Bei der maximalen Firsthöhe von 6,0 m über Terrain ist es möglich, zwei Nutzungsebenen, in Form eines niedrigen zweigeschossigen Gebäudes oder ein eingeschossiges Haus mit Sockel- und Dachgeschoß zu errichten.

Auf jeden Fall ist durch die festgelegte Traufhöhe sichergestellt, daß hier gegenüber der Marktbebauung, die eine Traufhöhe von ca. 8,0 bis 9,0 m aufweist, eine deutliche Höhenabstufung erkennbar wird.

Die Hauptgebäude sind im inneren Kernbereich der Altstadt Wesenberg im Regelfall zusammenhängend errichtet und bilden geschlossene Ensemble. Insbesondere bei den größeren Baulücken der Altstadt soll diese geschlossene Bauweise hergestellt werden. Durch die Festsetzungen der Gestaltungssatzung, in deren Geltungsbereich der Bebauungsplan liegt, ist sichergestellt, daß auch bei längeren Ensembles die Parzellenstruktur und Segmentierung in der Gestaltung der Fassaden ablesbar bleibt bzw. wieder aufgenommen wird und überlange Gebäudefronten nicht entstehen können. Der Bebauungsplan enthält hierzu keine weiteren Festsetzungen.

Typisch für den Altstadtbereich sind klare Baufluchten entlang der Verkehrsflächen und keine Vorgärten. Um dieses städtebauliche Bild zu erhalten und bei Neubauten zu erreichen, werden entlang der äußeren angrenzenden Verkehrsflächen Am Markt und an der Hohen Straße Baulinien festgesetzt. Ebenfalls an der Einmündung des Burgweges und der Burggasse legen Baulinien die gewünschte Breite der Öffnung fest, um an dieser Stelle eine schmale, torartige Öffnung und nicht den Eindruck einer Baulücke zu erreichen.

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist dort, wo eine Baulinie festgesetzt ist, gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO um bis zu 1,0 m, im Bereich von Hofzufahrten bis zu 1,5 m, höchstens jedoch bis zur Straßenbegrenzungslinie möglich. Durch diese Festsetzung wird erreicht, daß die gewünschte Gliederung der Fassade durch Fassadenvor- oder -rücksprünge sowie Erker u. ä. ermöglicht werden.

In den rückwärtigen Grundstücksteilen wird die bebaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die maximale Bautiefe beträgt 15 m parallel zu den Verkehrsflächen von Markt, Hohe Straße und Burgweg. Um die Burggasse durch zusätzliche bauliche Nutzungen attraktiver zu machen, wird hier eine 18 m breite bebaubare Fläche ausgewiesen.

Auf Grund der Verbreiterung der Verkehrsflächen der Burggasse verschieben sich im Geltungsbereich der 1. Änderung die Baulinie und Baugrenze entsprechend.

Der Bebauungsplan setzt die Haupt-Firstrichtungen der Hauptgebäude parallel zu den Erschließungsflächen fest. Das Stadtbild der Altstadt

Wesenberg wird geprägt durch traufständige Häuser. Dieses soll auch für den Planbereich sichergestellt werden.

10.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die privaten Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen gestattet. Ziel ist es, den öffentlichen Verkehrsraum vom privaten ruhenden Verkehr weitestmöglich zu entlasten. Bei den Stellplatzanlagen und Einzelstellplätzen ist die Wasserdurchlässigkeit der Oberfläche durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), um so den Grad der Versiegelung zu minimieren.

10.5 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Teil des Gebäudeensembles am Markt stellt das Rathaus dar. Da es sich in seiner baulichen Gestaltung in das Ensemble einfügt und dieses historisch begründete Erscheinungsbild gewahrt bleiben soll, wird eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung, Rathaus, festgesetzt. Um das geschlossene Stadtbild am Markt zu erreichen, gelten hier die gleichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Firstrichtung wie auf den angrenzenden besonderen Wohngebieten.

10.6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet werden örtliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Verkehrsflächen des Burgweges in den vorhandenen Parzellen sowie die Verkehrsflächen der Burggasse, die auf insgesamt 9,00 m verbreitert werden soll.

Es ist vorgesehen, die Burggasse in einer Wendeanlage kurz vor dem Burgweg enden zu lassen. Eine Verbindung zum Burgweg ermöglicht es, daß von hier aus die Burg sowie die Gebäude nördlich des Burgweges erschlossen werden.

Hierdurch kann der Zugang zum Markt verkehrsberuhigt werden. Eine Zufahrt zum Markt ist nur für Radfahrer und Versorgungsfahrzeuge erlaubt. Der Ausbau des Marktes erfolgt unter der Zielsetzung, große Teile dieser öffentlichen Flächen vom fahrenden und ruhenden Verkehr frei zu halten. Um hier Entlastungen zu erreichen und dennoch im direkten Innenstadtbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten, ist es Ziel der Planung, im Bebauungsplangebiet zu Füßen der Burg eine Stellplatzanlage für ca. 20 Stellplätze vorzusehen. Die Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ist deshalb im Plan festgesetzt.

10.7 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Im Plangebiet werden Grünflächen entlang des Burgweges sowie im Bereich des Burgberges ausgewiesen. Sie dienen der Grüngestaltung im Bereich Burgweg und des Burgumfeldes.

Entsprechend einem Gesamtkonzept wird der Burghügel nach historischem Vorbild relativ gering bepflanzt. Zur Eingrünung der öffentlichen Stellplatzanlage wird das Anpflanzen von insgesamt 10 Bäumen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Um trotz relativ hoher baulicher Dichte das Baugebiet so zu entwickeln, daß das Wohnumfeld einen grünen-Charakter erhält, werden weitere Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Teil B des Bebauungsplanes benannt.

Die im Plan festgelegten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleiche oder gleichwertige Pflanzen am Standort zu ersetzen. Die Bäume sind während der einzelnen Bauphasen vor Beschädigung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

In den allgemeinen und besonderen Wohngebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm, oder zumindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, um so eine Durchgrünung des Wohnumfeldes zu erreichen.

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist zusätzlich je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16 - 18 cm auf einer offenen Vegetationsfläche von 10 m² innerhalb der Stellplatzanlage oder in unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereichen zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume und Vegetationsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren bzw. Beschädigungen zu schützen.

Durch die Versiegelung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird auf großen Grundstücksbereichen die Bodenfunktion beeinträchtigt. Um hier Verbesserungen zu ermöglichen und gleichzeitig auch in diesem Bereich eine Grüngestaltung zu erreichen, werden Bepflanzungen der Stellplatzanlagen vorgeschrieben. Gestalterisches Ziel ist es, den Blick aus den Wohnungen statt auf versiegelte Flächen und parkende Autos auf ein „grünes Dach“ bzw. grüngestaltete Außenanlagen zu ermöglichen und damit die Qualität des Wohnumfeldes zu verbessern.

10.8 Hinweise

Aus der Sicht der Bodendenkmalpflege stellt der gesamte Altstadtbereich ein Gebiet von hohem Interesse dar. Im Bebauungsplan wird deshalb darauf hingewiesen, daß im Altstadtbereich mit mittelalterlichen Baustrukturen und Kulturschichten gerechnet werden muß. Die einzelnen Bauvorhaben mit detaillierten Plänen und Planbeschreibungen (soweit vorhanden Baugrundgutachten) sind dem Landesamt einzureichen und eine Stellungnahme ist anzufordern.

Das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/96 liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich der "Altstadt Wesenberg". Die Festsetzungen dieser Gestaltungssatzung gelten zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

11. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes

• Bruttobauland	=	ca. 0,66 ha
- davon öffentliche Verkehrsfläche	=	ca. 0,14 ha
- davon öffentliche Grünfläche	=	ca. 0,03 ha
- davon Fläche für Gemeinbedarf	=	ca. 0,05 ha
• Nettobauland	=	ca. 0,44 ha
- davon Besonderes Wohngebiet	=	ca. 0,25 ha
- davon Allgemeines Wohngebiet	=	ca. 0,19 ha

Grundlage für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf für das Rathausquartier. Dieser geht von einer Sanierung der Häuser am Markt sowie an der Hohen Straße aus sowie von Neubaumaßnahmen am Markt/Ecke Burgweg, am Burgweg, an der Burggasse und an der Hohen Straße. Insgesamt ca. 1.700 m² Bruttogeschoßfläche können danach im Bebauungsplanbereich neu errichtet werden. An möglichen Nutzungen kommen sowohl Läden und Dienstleistungen als auch Wohnungen in Frage.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze soll auf den privaten Hofflächen mit Zufahrten von der Hohen Straße und der Burggasse erfolgen.

Städtebauliche Werte der 1. Änderung

Größe des Plangebietes

• Bruttobauland	=	ca. 0,29 ha
-----------------	---	-------------

- davon öffentliche Verkehrsfläche	=	ca. 0,03 ha
• Nettobauland	=	ca. 0,26 ha
- davon Besonderes Wohngebiet	=	ca. 0,07 ha
- davon Allgemeines Wohngebiet	=	ca. 0,19 ha

12. Realisierung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz und zu großen Teilen im Besitz der Stadt Wesenberg.

Bodenordnungsmaßnahmen werden für die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Entsprechende Gespräche wurden mit den Eigentümern aufgenommen.

Die Flächen sind Teil des festgesetzten Sanierungsgebietes, so daß die Bestimmungen der Sanierungssatzung, die den Verkauf der Grundstücke regeln, zur Geltung kommen.

13. Kosten

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Wesenberg Kosten

- für die Realisierung der Verkehrsflächen einschließlich Entwässerung und Beleuchtung in Höhe von ca.	210.000,00 DM
- Für die Realisierung der Grünflächen einschließlich Bepflanzung in Höhe von ca.	18.000,00 DM

Die Gesamtkosten betragen für die Stadt Wesenberg gemäß der Kostenschätzung

insgesamt ca. 228.000,00 DM

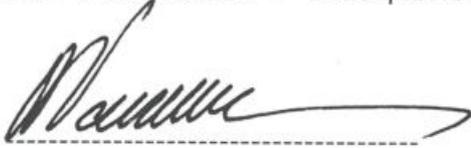
Durch die Vergrößerung der Verkehrsflächen der Burggasse entstehen als

zusätzliche Kosten
insgesamt ca. 45.000,00 DM.

Die Kosten werden entsprechend in die Finanzplanung aufgenommen und im Haushaltsplan sichergestellt.

Begründung aufgestellt:

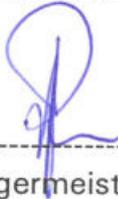
SGP Architekten + Stadtplaner



Unterschrift

Hannover, den 12.07.2000

Die Stadtverordnetenvertretung der Stadt Wesenberg



Bürgermeister

Wesenberg, den ...9.04.01..

Diese Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 01.11.00 bis 01.12.00 öffentlich ausgelegen.



Bürgermeister

Wesenberg, den ...9.04.01...

Die Stadtverordnetenvertretung der Stadt Wesenberg hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am ...01.02.01... als Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.



Bürgermeister

Wesenberg, den ...9.04.01...

