

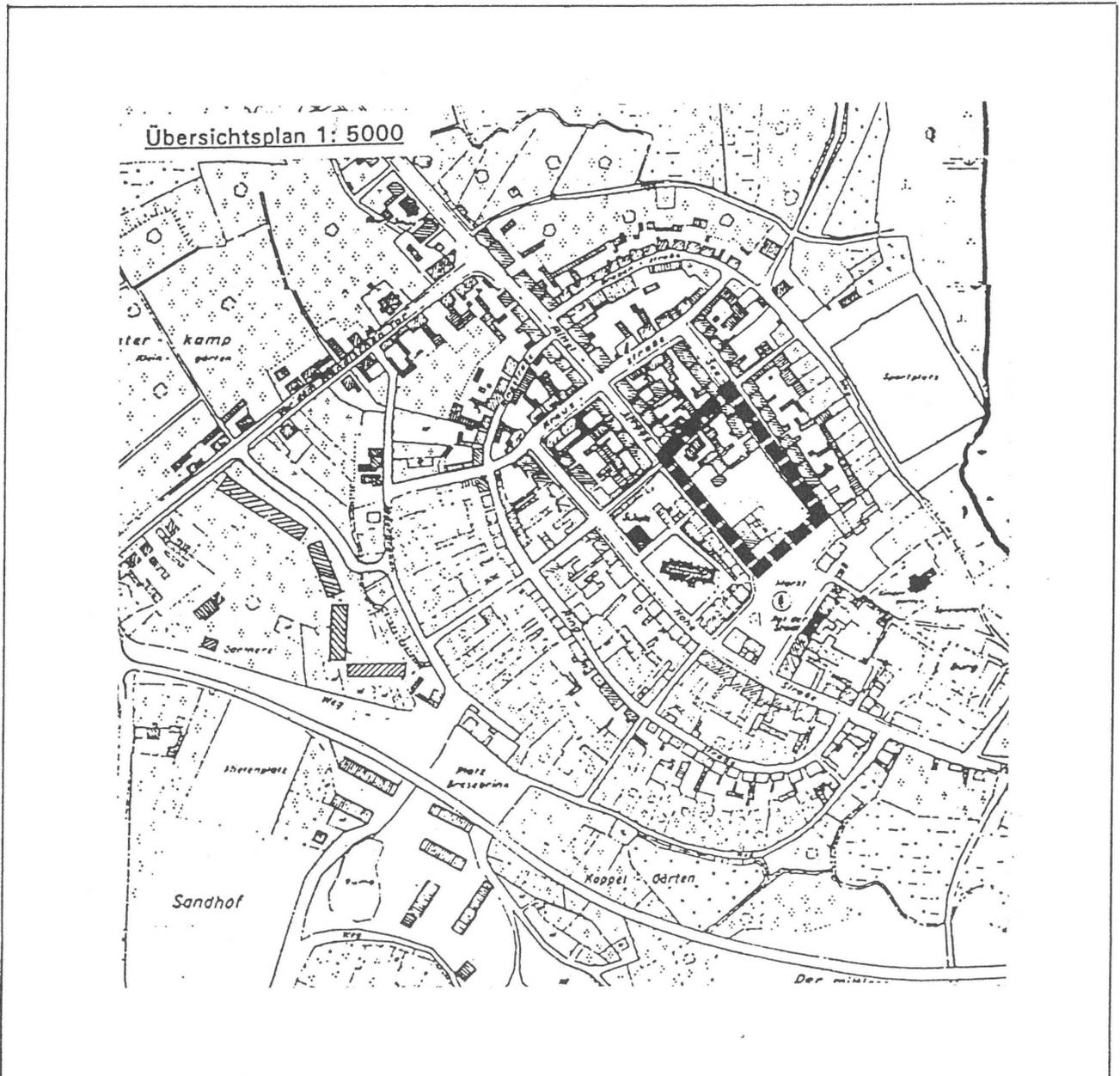
STADT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/94

"ALTSTADT WESENBERG"

- Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2/94
"Altstadt Weisenberg"

Übersichtsplan M 1 : 5.000



1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Altstadt Wesenberg zwischen der Mittelstraße und der Seestraße und grenzt im Süden an den Markt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,6 ha und liegt im Sanierungsgebiet "Altstadt Wesenberg". Der Geltungsbereich umfaßt aus Flur 30 die Parzellen Nr. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105 und 106.

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 ~~11.9.95~~ bis ~~1.11.95~~.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte vom ~~29.9.95~~ bis ~~30.10.95~~.

In seiner Sitzung am ~~28.3.96~~ faßte der Rat der Stadt Wesenberg den Satzungsbeschluß.

4. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt die Bauflächen zwischen den Verkehrsflächen Mittelstraße, Markt, Seestraße und dem Querweg.

Das Gebiete stellt damit einen wichtigen Teil des Kernbereichs der Altstadt dar.

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 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. 2/94 "Altstadt Wesenberg" auf der Grundlage der Zielsetzung 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

Das Plangebiet untergliedert sich deutlich in vier sehr unterschiedliche Teilbereiche.

Der Nord-West-Bereich (Mittelstraße/Weg, im B-Plan als Fläche "A" markiert, Parzellen Nr. 91, 92 und 96) ist durch die relativ ungeordnete Anordnung von Nebenanlagen mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen gekennzeichnet. Vor allem eingeschossige nicht erhaltenswerte Bausubstanz stört das Erscheinungsbild in diesem wichtigen innerstädtischen Bereich.

Der Süd-West-Bereich (Mittelstraße/Markt, im B-Plan als Fläche "B" gekennzeichnet, Parzellen Nr. 97, 101, 102 und 103) ist durch das besondere, unter Denkmalschutz (Denkmalbereich) stehende, Eckgebäude (lt. vorläufiger Denkmalliste) Mittelstraße 2 markiert. Der mit einem Glockendach bekrönte Erker betont den "Eingangsbereich" der Mittelstraße

in den Markt. Im Bereich des Marktes schließt an das denkmalgeschützte Eckgebäude das zweigeschossige Haus Markt 12 an, das auch unter Denkmalschutz steht, ebenfalls als Teil des Denkmalbereiches gemäß § 5 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern.

Das zweigeschossige ehemalige Internatsgebäude und das Gebäude mit dem Kultursaal bilden die geschlossene Randbebauung entlang der Mittelstraße. Eine Geschäftsnutzung (Konditorei/Café) ist in das Saalgebäude integriert. Für den Aufgang zum Stadtkultursaal wurde ein separates Eingangsbauwerk leicht zurückversetzt errichtet, welches die Entwicklung einer geschlossenen Häuserfront entlang der Mittelstraße ohne größere Rücksprünge erschwert. Ein kleiner Imbiß ist in dieses Eingangsbauwerk integriert.

Bis zu der unter "A" beschriebenen Fläche schließt sich ein gestalteter, teilweise bepflanzter Platzbereich an.

Die an die Fläche "B" zur Seestraße hin anschließenden Grundstücke (Parzellen Nr. 104, 106, 105, 100, 99) sind seit dem Abbruch der früheren Bausubstanz unmittelbar nach dem Krieg unbebaut und dienen derzeit dem Parken und als Lagerfläche.

Das auf den Parzellen 99 und 98 errichtete Trafohaus dient der Versorgung der Wesenberger Innenstadt mit elektrischem Strom. Das Bauwerk stellt die einzige Bebauung in diesem Bereich dar.

Im weiteren Verlauf der Seestraße folgt auf den Parzellen 95, 94 und 93 eine zweigeschossige Bebauung bestehend aus den Häusern Seestraße 9, 11 und 13. Gemäß der vorläufigen Denkmalliste stehen diese Gebäude unter Denkmalschutz. Die Gebäude Seestraße 9 und 11 sind als Einzelbaudenkmale ausgewiesen, das Eckgebäude Seestraße 13, das mit einem höheren Sockel und einem Mezzaningeschoß das höchste Gebäude dieses Ensembles darstellt, ist als Teil des Denkmalbereiches gemäß § 5 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern in die vorläufige Denkmalliste eingetragen. Bei dem Haus Seestraße 11 ist auch die Hinterhofbebauung Teil des Einzeldenkmals. In einem der Hintergebäude befand sich früher die Schmiede. Die Hintergebäude sind teilweise in baulich schlechtem Zustand und schränken die freiraumbezogenen Nutzungen der Hofbereiche sehr ein. Sie sind alle erneuerungsbedürftig.

Die Fassadengestaltung des Gebäudes Seestraße 13 ist durch den Einbau anderer, einflügeliger Fenster vor der Sanierung stark verändert worden.

8. Anlaß und Ziele der Planung

Insgesamt zeigt die Bestandsbeschreibung, daß es sich bei der Bausubstanz der Hauptgebäude im Plangebiet im wesentlichen um denkmalgeschützte, aber stark erneuerungsbedürftige Gebäude handelt. Von den 16 Parzellen im Bebauungsplanbereich sind allerdings nur 5

Grundstücke mit erhaltenswerten Gebäuden bebaut, während die anderen Grundstücke 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 Grundstücken zu sichern, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

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.

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 Mittelstraße. Neubaumaßnahmen zur Baulückenschließung werden hier erforderlich. Ziel ist es, hierfür die bauleitplanerischen Festsetzungen zu treffen.

Die im Bau befindlichen und vorgesehenen Baumaßnahmen im Bereich Mittelstraße und Marktplatz schaffen die Voraussetzung für eine fußgängerfreundliche Innenstadt. Von besonderer Bedeutung sind deshalb auch die Erhaltung und Schaffung der weiteren Fußgängerbeziehungen als Querbeziehung zwischen Mittel- und Seestraße.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der seit Jahrhunderten durch unterschiedliche Bebauungen überformt wurde. Auch auf den großen Flächen, die derzeit nicht bebaut sind, konnte sich auf Grund der Zwischennutzungen wie ungeordnetes Parken, Befahren und Material-Lagerung u. ä. kein Bewuchs entwickeln.

Durch die geplante Bebauung und die vorgesehenen Nutzungen erfolgen Bodenversiegelungen, die zu geringen Eingriffen in den Naturhaushalt von Boden und Wasser führen. Diese Eingriffe betreffen allerdings Bereiche, die wie oben beschrieben seit Jahrhunderten anthropogen überformt sind. Eine Vermeidung der Eingriffe ist ausgeschlossen, da es keine städtebaulichen Gründe geben kann, die heute von Bebauung freien Flächen am Markt und an der Hauptgeschäftsstraße, Mittelstraße, auch weiterhin frei zu halten.

Bei der Bewertung der geplanten Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ist maßgebend, daß es sich bei den geplanten Bauflächen um Bereiche handelt, die insbesondere im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sowohl durch Gebäude als auch durch Oberflächenbeläge. Das Grün wird im wesentlichen durch die Platzgestaltung neben dem Eingangsgebäude zum Stadtkultursaal mit vereinzelt Gehölzstrukturen bestimmt mit nur geringer Biotopbedeutsamkeit.

Die Arten- und Lebensgemeinschaften der Flächen innerhalb des B-Planbereiches müssen als naturferne Biotoptypen bezeichnet werden, woraus sich ihre geringe Bedeutung ergibt. Über das Vorkommen gefährdeter faunistischer Arten ist nichts bekannt.

Die Grundwassersituation ist im Plangebiet durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Versiegelung und Verdichtung gekennzeichnet. Durch die weitere Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, sondern eher Verbesserungen zu erwarten.

Da es sich unter mikroklimatischen Aspekten bei den Flächen überwiegend um stark beeinträchtigte Bereiche durch großflächige Versiegelungen handelt, ist das Schutzgut Luft im Bestand von nur geringer Bedeutung.

Das Landschaftsbild muß im Bestand als beeinträchtigt bezeichnet werden, da es sich hier um eine jahrhundertelange starke Überformung des Naturraumes handelt. Im Eingriffsbereich wird sich das Landschaftsbild nicht verschlechtern, sondern durch Anpflanzen von Bäumen eher verbessern. Der im Plangebiet vorhandene große Einzelbaum, eine großkronige, dreistämmige Robinie, wird als wichtiger Frischluftproduzent mit hohem gestalterischem und ökologischem Wert als "zu erhaltender Baum" festgesetzt.

Die geplanten Entwicklungen werden für den Planbereich ökologische Verbesserungen bringen. Vorgesehen ist es, die Innenhofbereich insbesondere der Gebäude entlang der Seestraße als grüne Außenräume zu gestalten. Zu diesem Zweck wird die Neuerrichtungen von Nebenanlagen eingeschränkt.

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

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

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

10. Planinhalt

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

Die im Plangebiet erfaßten Teile der Innenstadt beinhalten zwei Nutzungskategorien:

Entlang der Mittelstraße und am Markt handelt es sich um gemischt genutzte Bereiche mit Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzung. Entlang der Seestraße auf den Parzellen Nr. 93, 94 und 95 handelt es sich um Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung.

Diese Nutzungsarten sollen erhalten bzw. gestärkt werden, damit die Innenstadt einerseits Versorgungszentrum für die Gesamtstadt und die umliegenden Gemeinden, andererseits Wohnstandort bleibt. Entsprechend werden die Flächen an der Mittelstraße und am Markt als "Besondere Wohngebiete" gemäß § 4 a BauNVO ausgewiesen und die nördliche Teilfläche an der Seestraße als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO.

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.

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 im inneren Geviert Kreuzstraße/Seestraße/Am Markt/Hohe Straße sind mit Ausnahme der Nebengebäude durchweg zweigeschossig. Überall dort, wo sich niedrigere Gebäude bzw. Baulücken befinden, tritt dies negativ in Erscheinung.

Aus diesem Grund wird die Geschossigkeit im gesamten Plangebiet mit zwingend zwei Geschossen festgesetzt.

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 Baulinien festgesetzt. Ebenfalls an der Einmündung des kleinen Querweges in die Mittelstraße 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 Erschließungsstraßen. Um den Querweg durch zusätzliche bauliche Nutzungen attraktiver zu machen, wird hier in einem Teilbereich eine 10 m breite bebaubare Fläche ausgewiesen.

Problematisch in Altbaugebieten ist häufig eine Vielzahl unterschiedlichster Nebenanlagen. Diese schränken durch die Überbauung zusätzlicher Grundstücksflächen nicht nur die Funktionsfähigkeit des Bodens ein, sie führen zu weiteren Bodenversiegelungen und sie verhindern eine angemessene Nutzung der Hofbereiche für die Erholung im Nahbereich der Wohnung. Diese Nebenanlagen stellen einen erheblichen Störfaktor für das Stadtbild dar. Mit den sich verändernden Ansprüchen an die Qualität des Wohnumfeldes werden die ursprünglich vielfach landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Nebenanlagen überflüssig. Stadt dessen wird der Anspruch nach mehr Grün im Wohnumfeld wichtiger. Dieser Entwicklung tragen die getroffenen Festsetzungen Rechnung. Außerhalb der Baugrenzen sind neue Nebenanlagen nur auf den Flächen entlang der Mittelstraße zulässig. Da hier verstärkt Geschäfts- und Gewerbenutzungen vorgesehen werden, besteht hier ein höherer Bedarf an zusätzlichen Nebenanlagen. Bei den unter Denkmalschutz stehenden Nebenanlagen sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, sofern diese den Bestimmungen des Denkmalschutzes entsprechen.

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 nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Ziel ist es, eine weitere Versiegelung der Flächen und unregelmäßiges Parken auf den Grundstücksflächen zu verhindern. Bei den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze ist die Wasserdurchlässigkeit der Oberfläche durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10.5 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 eine 3,00 m breite Verkehrsfläche. (Vgl. hierzu die Darstellung des geplanten Querschnittes).

Erschlossen werden von hier die ausgewiesenen Stellplatzflächen, die Versorgungsfläche mit dem Trafostation sowie die angrenzenden

Grundstücke. Da es sich um eine für die Öffentlichkeit nicht befahrbare Verkehrsfläche handelt, wird keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Eine Zufahrt von der Mittelstraße aus ist auf Grund der engen Torsituation, der zusätzlichen baulichen Gestaltung dieses Bereiches (Torbogen) sowie der Festsetzung, daß der Einmündungsbereich nur für Fußgänger und Radfahrverkehr zulässig ist, ausgeschlossen.

Im wesentlichen handelt es sich um eine Fußwegverbindung als Querverbindung von der Seestraße zur Mittelstraße und weiter zur Kirche und Schule an der Hohen Straße.

Gestalterisch wird dieser Durchgang durch ein "Tor" zur Mittelstraße aufgewertet, ähnlich wie das gegenüberliegende Tor zum Kirchengang. Zur Seestraße wird dieser Durchgang durch ein "Baumtor" markiert.

Die der Erschließung der Baugebiete dienenden bestehenden Verkehrsflächen der Mittelstraße, der Seestraße, der Quergasse und des Marktes liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

10.6 Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Bebauungsplan werden Versorgungsflächen für den Bau eines Transformatorenhauses ausgewiesen. Dieser Standort ist für die Versorgung der Wesenberger Innenstadt erforderlich.

Um eine straßenbegleitende Bebauung im Bereich Seestraße zu ermöglichen, wird das bestehende Trafohaus abgebaut und am ausgewiesenen Standort neu erreicht. Die Anfahrbarkeit des Trafohauses von den beiden Längsseiten wird zur Wartung der Trafos erforderlich. Die Zufahrt zur Versorgungsfläche erfolgt über die ausgewiesene Verkehrsfläche.

10.7 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Im Plangebiet werden schmale Grünflächen parallel zu dem in Ost-West-Richtung verlaufenden neuen Querweg ausgewiesen. Sie dienen der Grüngestaltung dieses Bereiches und werden mit ortstypischen Stauden und Gehölzen bepflanzt. Um die gewünschte Durchgrünung der Blockinnenbereiche auch im öffentlichen Bereich zu sichern, wird das Anpflanzen von insgesamt 8 Bäumen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt. Zwei dieser Bäume bilden am Beginn des Weges ein "Baumtor" zur Seestraße hin. Um trotz relativ hoher baulicher Dichte das Baugebiet so zu entwickeln, daß das Wohnumfeld einen grünen Charakter erhält, werden weitere Festsetzungen für das Erhalten und Pflegen des vorhandenen großkronigen Einzelbaumes (dreistämmige

Robinie) sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Grundstücken und im Bereich der privaten Stellplatzanlagen getroffen.

10.8 Regelungen für den Denkmalschutz

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern werden Baudenkmale im Bereich des Plangebietes im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um

Einzeldenkmale:

Seestraße 9,	2-geschossiges Wohnhaus
Seestraße 11,	2-geschossiges Wohnhaus mit Hinterhofbebauung

Denkmalbereich nach § 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Seestraße 13,	2-geschossiges Wohnhaus mit Mezzaningeschoß
Mittelstraße 2,	2-geschossiges Wohnhaus und Gaststätte
Markt 12,	2-geschossiges Wohnhaus

Die Baudenkmale sind in der vorläufigen Liste der Baudenkmale aufgeführt.

10.9 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. 2/94 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.

Für die vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Nebenanlagen ist der Hinweis aufgenommen, daß Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig sind, sofern diese den Bestimmungen des Denkmalschutzes entsprechen.

11. Städtebauliche Werte

Größe des Plangebietes

- Bruttobauland = ca. 0,600 ha
 - davon öffentliche Verkehrsfläche = ca. 0,017 ha
 - davon öffentliche Grünfläche = ca. 0,016 ha
 - davon Versorgungsfläche = ca. 0,010 ha
- Nettobauland = ca. 0,557 ha
 - davon Besonderes Wohngebiet = ca. 0,429 ha
 - davon Allgemeines Wohngebiet = ca. 0,128 ha

Auf den noch unbebauten bzw. gering genutzten Flächen (Parzellen Nr. 91, 92, 96, 97, 101, 99, 100, 105, 106 und 104) werden ca. 5460 m² Bruttogeschoßfläche in Erdgeschoß, erstem Obergeschoß und Dachgeschoß (bis zu 2/3 des darunter liegenden Geschosses) möglich.

Unter der Annahme, daß die Erdgeschosse gewerblich genutzt werden und die Wohnungen eine durchschnittliche Bruttogeschoßfläche von ca. 90 m² (das entspricht ca. 75 m² Wohnfläche) aufweisen, können im Plangebiet zusätzlich zum Bestand

ca. 2050 m² Laden- bzw. Gewerbefläche und
ca. 38 Wohnungen

neu entstehen.

12. Realisierung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

Bodenordnungsmaßnahmen werden für die öffentlichen Grünflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen und die Versorgungsflächen 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 Bodenordnungsmaßnahmen im Bereich
der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen
in Höhe von ca. 20.000,00 DM
- für die Realisierung der Verkehrsfläche
einschließlich Entwässerung und Beleuchtung
in Höhe von ca. 33.000,00 DM
- Für die Realisierung der Grünflächen
einschließlich Bepflanzung in Höhe von ca. 10.000,00 DM
- für die Verlegung des Trafohauses
(Förderung der Maßnahme) in Höhe von ca. 316.400,00 DM

Die Gesamtkosten betragen für die Stadt Wesenberg gemäß der
Kostenschätzung

insgesamt ca. 379.400,00 DM.

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

Begründung aufgestellt:

Büro für Städtebau SPENGLIN,
GERLACH, KISTLER UND PARTNER



Unterschrift

Hannover, den 14.10.96

Die Stadtverordnetenvertretung der Stadt Wesenberg

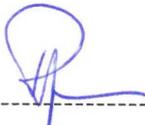


Bürgermeister



Wesenberg, den 11.2.97

Diese Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 29.9.95 bis 30.10.95 öffentlich ausgelegen.



Bürgermeister



Wesenberg, den 11.2.97

Die Stadtverordnetenvertretung der Stadt Wesenberg hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 29.3.96..... als Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.



Bürgermeister



Wesenberg, den 11.2.97