

Stadtverwaltung Prenzlau, Abteilung Bauen und Wohnen, Stadtplanungsamt

Bebauungsplan B II "Am Sternberg"

Für das Gelände zwischen der Stadtmauer, Steinstraße, Diesterwegstraße, Heinrich-Heine-Straße, Richard-Steinweg-Straße, Steinstraße sowie für Teilflächen der Grundstücke nördlich der Richard-Steinweg-Straße und der Hospitalstraße in Prenzlau.

Begründung

Stand: 23.05.1996

STADT PRENZLAU

BEBAUUNGSPLAN B II "AM STERNBERG"

BEGRÜNDUNG

ENTWURF, STAND 23 MAI 1996

VERFASSER:

STADTPLANUNG:

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Kurfürstendamm 62

10707 Berlin

Matthias Bockhorst

Herbert Zimmermann

LANDSCHAFTSPLANUNG:

Büro Freiraum

Steifesandstraße 6

14057 Berlin

Thomas Klaas

Uwe Visser

I.	Planungsgegenstand	1
1.	Anlaß, Erforderlichkeit	1
2.	Plangebiet	1
2.1	Realnutzung	2
2.2	Erschließung	2
2.3	Eigentumsverhältnisse	2
2.4	Bodendenkmal Altstadt	2
II.	Planinhalt	4
1.	Vorhergehende Planungen	4
2.	Planungsziele	5
2.1	Städtebauliches Konzept	5
2.2	Investorenauswahlverfahren	8
3.	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.4	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	12
3.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	12
3.6	Flächen und Einrichtungen für den Ge- meinbedarf	13
3.7	Verkehrsflächen und Stellplätze	14
3.8	Versorgungsleitungen	16
3.9	Öffentliche Grünflächen	16
3.10	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu bela- stende Flächen	16
3.11	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
3.12	Anpflanzungen sowie Bindungen für Be- pflanzungen	17
3.13	Sonstige Festsetzungen	19
3.14	Örtliche Bauvorschriften	21
3.15	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	22
3.16	Ökologische Eingriffsbeurteilung	23
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
1.	Aufgaben des Sanierungsträgers	25
2.	Kosten und Finanzierung	25
3.	Entschädigungen	27
IV.	Rechtsgrundlagen, Verfahren	27
1.	Rechtsgrundlagen	27
2.	Verfahrensschritte	28
V.	Anhang zur Begründung	29
1.	Pflanzliste	29

I. Planungsgegenstand

1. Anlaß, Erforderlichkeit. Nach vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für einen größeren Teil des Stadtgebiets und Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans hat die Stadtverordnetenversammlung am 31.8.1994 die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten beschlossen. Da das Gelände am 'Sternberg' heute weitgehend unbebaut ist wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, um Zielvorstellungen für die städtebauliche Neuordnung zu erarbeiten. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Vorschläge des ersten Preisträgers dieses Wettbewerbes ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Den entsprechenden Beschluß hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.1994 gefaßt.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 5,5 ha und umfaßt den Südwestteil der von der Stadtmauer umgebenen Innenstadt Prenzlau - den sogenannten 'Sternberg'. Er wird im Norden und Osten von einem Wohngebiet mit in den 60'er Jahren erbauten viergeschossigen Gebäudezeilen begrenzt - im Südwesten schließt sich das landschaftlich geprägte Vorfeld des Uckersees an.

Mit den wichtigen öffentlichen Einrichtungen im Gebiet selbst und in der unmittelbaren Nachbarschaft kommt der Bebauung dieses Bereiches für die Entwicklung der Innenstadt eine besondere Bedeutung zu. Die attraktive topografische Situation oberhalb des Uckersees legt die Schaffung eines hochwertigen, innenstadtnahen Wohnquartiers nahe.



Lage des Plangebiets in der Stadt

- 2.1 Realnutzung**
- Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich liegt heute brach. Die genutzten Flächen und Gebäude - überwiegend im Süden und Osten des Gebietes - dienen Handel und Dienstleistungen sowie kirchlichen und anderen Zwecken des Gemeinbedarfs. Besonders zu erwähnen sind hier die denkmalgeschützten Gebäude der Nikolai-Kirche und des ehemaligen Dominikanerklosters; heute befindet sich in diesem Gebäude ein Museum. Die in diesem Teil Prenzlau in der Geschichte vorrangig vertretenen Wohnnutzungen sind heute innerhalb des Plangebietes eher selten zu finden. Lediglich in den Randbereichen entlang der Steinstraße, am Uckerwiek sowie sehr vereinzelt im Gebiet selbst liegen einige Wohnhäuser.
- 2.2 Erschließung**
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt im wesentlichen über die Steinstraße sowie über die Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohnsiedlung. Im Gelände ist das historische Straßennetz noch existent, allerdings in einem Zustand, der für die heutigen Bedürfnisse nicht ausreichen dürfte.
- Neue Leitungen für Ver- und Entsorgung sind nach Abriß der ehemaligen Bebauung, die die große Zerstörung am Ende des Krieges weitgehend überstanden hatte, zum Teil auf den Baugrundstücken verlegt worden. Soweit eine Verlegung nicht erforderlich wird und eine Sicherung noch nicht erfolgt ist, wird eine Belastung mit Leitungsrechten erforderlich werden.
- 2.3 Eigentumsverhältnisse**
- Neben öffentlichen (Stadt, Kirche) gibt es eine Vielzahl von privaten Eigentümern. In mehreren Fällen sind die Eigentumsverhältnisse wegen noch nicht geregelter Rückübertragungsansprüche ungeklärt. Eine weitere Schwierigkeit liegt darin, daß in einigen Bereichen des Gebietes sogenannte ungeteilte Hofräume vorhanden waren. Für diese Blöcke existieren keine Vermessungsunterlagen über die ehemaligen Besitzverhältnisse. Hier ist nur anhand der noch vorhandenen Grundmauern und Fundamente der Bebauung eine Rekonstruktion ehemaligen Grundstücksverhältnisse möglich.
- 2.4 Bodendenkmal Altstadt**
- Der Raum Prenzlau war mit seiner siedlungstopographischen hervorragenden Lage am Nordende des Unteruckersees schon in urgeschichtlichen Zeiten ein beliebter Siedlungsplatz. Die Lage ist insbesondere durch einen der wenigen Uckertalübergänge, Wassernähe, trockene Wohnlage, guter Boden und günstiges Mikroklima gekennzeichnet.
- Die ältesten Nachweise einer Besiedlung stammen aus der Steinzeit und sind über 7000 Jahre alt. Spuren von kurzzeitigen Aufenthalten noch älterer Jäger- und Sammler-Kulturen sind nicht auszuschließen. Sicher ist, daß seit der Steinzeit der Raum Prenzlau praktisch ununterbrochen besiedelt war.
- Aus urgeschichtlicher Zeit sind vom Sternberg einige steinzeitliche Steinwerkzeuge (Steinbeile, Feuersteingeräte) und Keramikscherben bekannt. Eindeutige Siedlungsnachweise stammen aus der Bronzezeit (1800-800 v.u.Z.) und allen nachfolgenden Perioden (Eisenzeit, Germanenzeit, Slawenzeit). Es handelt sich dabei um Kul-

turgeschichten sowie Vorrats- und Abfallgruben, an Funden ist in erster Linie Keramik zu nennen.

Im Mittelalter erlangte Prenzlau schon früh eine besondere Stellung unter den uckermärkischen Siedlungen, da der Ort einen der wenigen für den Handel wichtigen Uckertalübergängen beherrschte. Historiker schließen aus vergleichenden Studien, daß bereits in den 60-er Jahren des 12. Jh. ein Burg-Siedlungs-Komplex und ein Kloster (heute: Sabinenkirche) im Bereich der heutigen Neustadt stand. Die erste schriftliche Überlieferung Prenzlaus stammt aus dem Jahre 1187 (ein Pfarrer wird als Zeuge in einer Urkunde aufgeführt), mit diesem Jahr wird auch die älteste Prenzlauer Münze in Verbindung gebracht. 1188 wird Prenzlau mit Burg, Markt und Krug genannt. Aus diesen Fakten läßt sich eine für damalige Zeiten bedeutende Siedlung erschließen. Zu derartigen Zentren (kirchlich - Kirche, weltlich - Burg und Münze) gehört eine Siedlung, ohne die ein Krug (Gaststätte mit Übernachtungsmöglichkeit) und ein Markt keinen Sinn machen. Diese Siedlung ist im Bereich des heutigen Sternberges zu lokalisieren (Kirche - Alt-Nikolai; Burg-Gelände des Dominikanerklosters).

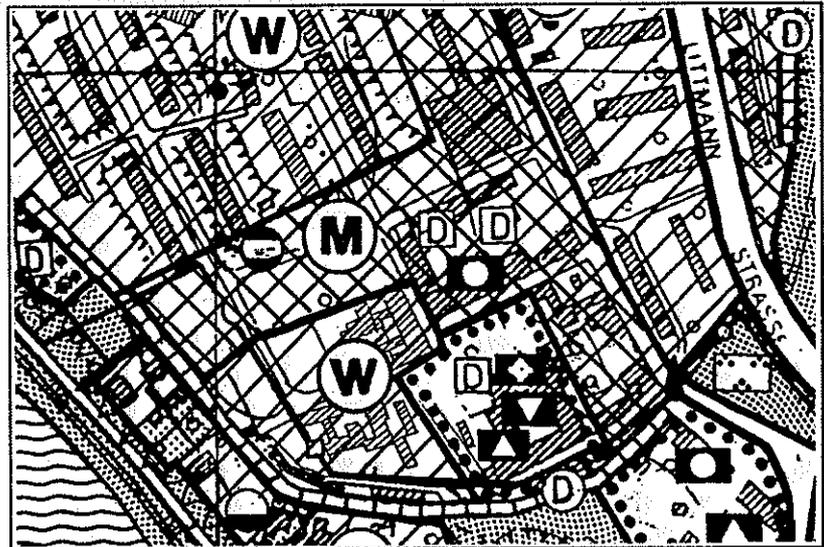
Die Entwicklung des Sternberges seit dem 13. Jh. ist nur in groben Zügen bekannt. Mit der Stadtgründung 1234 und der Errichtung der Stadtmauer ab 1287 gehörte das Gebiet zum Stadtkern des mittelalterlichen Prenzlaus. Die Errichtung des Dominikanerklosters prägte einen Teil des Gebietes klösterlich (Wirtschaftshof, Klostersgarten, Friedhof) was sich noch heute in der gärtnerisch genutzten Fläche westlich des Klosters zeigt. Der Bereich nordwestlich des Klosters entwickelte sich zu einem typisch städtischen Wohnbereich (Quartierbebauung). Der Bereich des Sternbergs gehörte zu den wenigen Gebieten Prenzlaus, die nach 1945 weitgehend unversehrt erhalten waren. Bis in die 80er Jahre hinein wurden große Bereiche abgerissen, um Baufreiheit zu schaffen.

II. Planinhalt

1. Vorhergehende Planungen

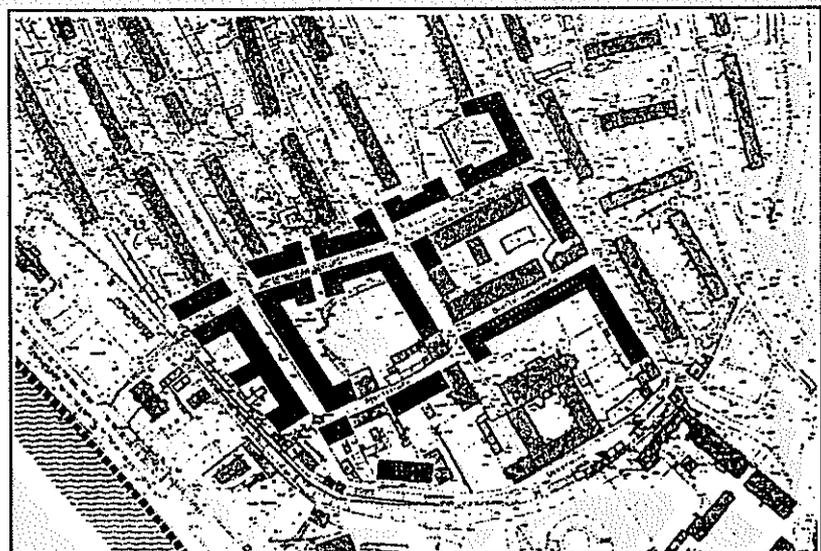
Für den Planbereich liegen folgende planerische Aussagen vor:

- Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan wird der Bereich beidseitig des Straßenzuges Hospitalstraße/Richard-Steinweg-traße sowie südwestlich der Steinstraße (mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen) als gemischte Baufläche dargestellt, der Bereich beiderseits der Sternbergstraße bis zur Stadtmauer ist als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP-Vorentwurf, Teilflächennutzungsplan Innenstadt, M 1:5.000.

- Im Städtebaulichen Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird der 'Sternberg' in Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete aufgeteilt.



Ausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan

2. Planungsziele

Durch die Neubebauung der Brachflächen und Baulücken der Innenstadt Prenzlaus soll der ursprüngliche Stadtgrundriß dort wo sich die Möglichkeiten ergeben, wiederhergestellt werden. Das Zentrum der Stadt soll und dabei stärker als früher mit innerstädtischen Funktionen belegt werden.

Die durch Kriegszerstörung und sozialistischen Wiederaufbau stark überformte Stadtstruktur bietet im Bereich des Sternbergs ein bedeutendes städtebauliches Neuordnungspotential. Durch die Lage im Bereich der Kernstadt und die Nähe zur Uferpromenade des Ueckersees besitzt der "Sternberg" eine hohe Lagegunst. Mit einer qualitativollen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung soll diesem Umstand bei der Neuordnung und Bebauung Rechnung getragen werden.

Darüberhinaus soll am Sternberg die Tradition 'Wohnen mit zugeordnetem Arbeiten' entwickelt und gestärkt werden. Die vorhandenen Einrichtungen für den Gemeinbedarf werden erhalten und ergänzt. Damit wird auch die traditionelle Rolle der Kirche im Gebiet beibehalten - dies im Gegensatz zu der des Militärs.

2.1 Städtebauliches Konzept

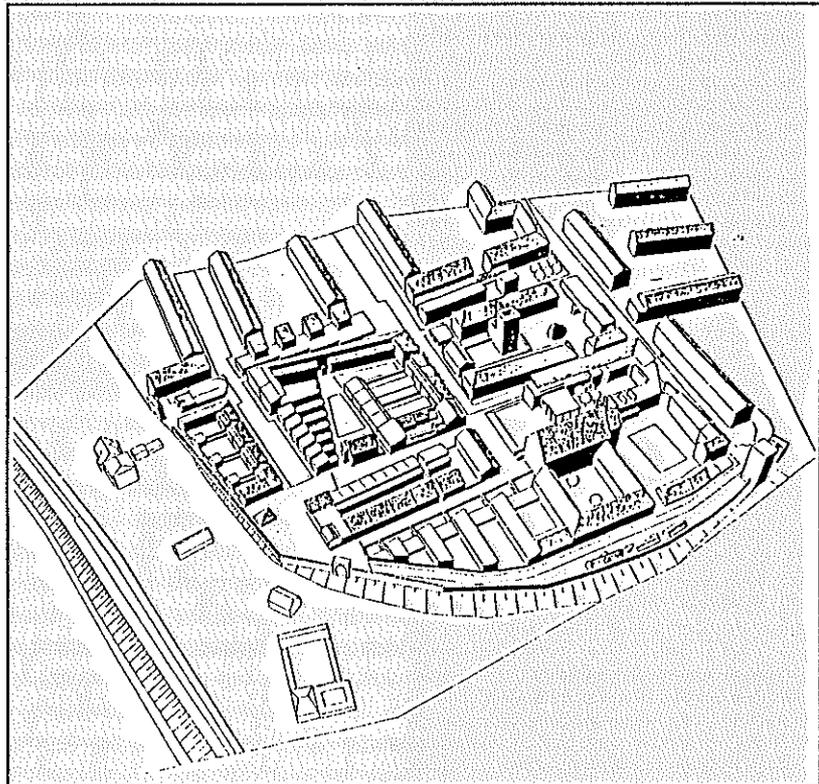
Städtebauliche und stadtgestalterische Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahre 1993.

Der Entwurf sieht eine weitgehende Rekonstruktion des historischen Straßen- und Blockrasters vor. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist darüberhinaus die Neuanlage einer Straße vorgesehen, die von der Stadtmauer her auf das Portal der Nikolai-Kirche zuläuft ("Kirchweg"). In Verbindung mit der Hanglage des Gebietes entstehen so von verschiedenen Punkten des neuen Stadtquartiers aus Blickverbindungen auf den Ueckersee. Die weitgehende Aufnahme des historischen Straßen- und Wegenetzes mit den entsprechenden Baufluchten ergibt vergleichsweise enge Straßenräume, die aber dem Quartier - im Gegensatz zu den breiten, "ungefaßten" Räumen der in das Gebiet mündenden Geschwister-Scholl-Straße und der Heinrich-Heine-Straße - eine attraktive, historisch authentische Prägung verleihen.

Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindungen innerhalb des Gebietes ist in verschiedenen Blöcken die Anlage von Fußwegen vorgesehen. Damit soll einerseits eine "Durchlässigkeit" der Blockstrukturen erreicht werden und andererseits entstehen so "halböffentliche Bereiche" innerhalb der Blöcke für Kinderspiel und Aufenthalt. Um Zugangsmöglichkeiten in die Blockinnenbereiche zu gewährleisten wird die in Prenzlau oft anzutreffende Bebauung der Bauwiche mit einem Gebäudeabstand von 2-4 m vorgeschlagen.

Im Wettbewerbsentwurf sind für das Plangebiet ca. 260 Wohneinheiten geplant. In der Baustruktur sollen sich - angelehnt an die historischen Gegebenheiten - klare, vergleichsweise gradlinige Blockkanten entstehen. In den Fassaden sollen dennoch die Einzelgebäude bzw. die Parzellenstrukturen ablesbar bleiben. Die Gebäude

haben zwei bis drei Geschosse und weisen zum Teil Bautiefen von nur 7 m auf, was die Gesamtanlage sehr "filigran" wirken läßt.



Siegerentwurf des Städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 1993.

Im Verlauf der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in den B-Plan-Vorentwurf wurde in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Prenzlau und den Wettbewerbsgewinnern einige Änderungen erforderlich.

Erklärtes Ziel der Stadt ist es, den Woolworth-Markt an der Steinstraße Ecke Hospitalstraße in seinem Bestand zu sichern. Die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene Ecklösung für diesen Bereich (Rücksprung der Bebauung an der Steinstraße und Aufweitung zu einer Platzsituation, die den Eingang ins Plangebiet markiert) ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nur unter sehr hohen Aufwendungen möglich: unter dem heutigen Woolworth-Markt befindet sich ein Schutzraum aus DDR-Zeiten mit einer entsprechend massiven Konstruktion; der erforderliche Rückbau dieser Anlage ist nach allseitiger Einschätzung als unrealistisch zu bewerten. Deshalb wird hier vorgeschlagen, daß für das bestehende Gebäude die Möglichkeit der Aufstockung um zwei Geschosse in den Randbereiche der Steinstraße und der Richard-Steinweg-Straße vorgesehen werden soll.

Auch der westlich angrenzende Bebauungsvorschlag einer Passage oder Ladenzeile kann aufgrund der sich aus Notwendigkeit einer Andienung des Woolworthmarktes von der Heinrich-Heine-Straße ergebenden Erschließungsflächen so nicht umgesetzt werden, da die

vorhandenen Grundstückstiefen nicht ausreichen würden. Hier wurde in der Überarbeitung zunächst ein Baukörper in der Verlängerung der durch das Woolworth-Gebäude gebildeten Blockkante vorgesehen. Im Verlauf der weiteren Bearbeitung und Abstimmung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde deutlich, daß aufgrund der Eigentumssituation im Bereich der Richard-Steinweg-Straße/Heinrich-Heine-Straße die vorgegebene Baufläche faktisch nicht nutzbar war. Von den mittlerweile "restituierten" Alteigentümern des Grundstückes ist der Bau eines Ärzte- und Wohnhauses geplant, was hier als durchaus standortgerechte Nutzung angesehen wird. Das jetzt im B-Plan ausgewiesene Baufenster gibt die Möglichkeit zur Realisierung des Projektes und liegt bezüglich der städtebaulichen Gesamtsituation wieder näher an der ursprünglichen Intention des Wettbewerbentwurfes, da nunmehr eine deutliche räumliche Einengung des Zugangs zum Quartier erfolgt.

Im Bereich des ehemaligen Standortes der Synagoge der Jüdischen Gemeinde Prenzlau an der Wasserpforte sieht der ursprüngliche Wettbewerbentwurf die Schaffung eines Platzes (mit entsprechender baulicher "Fassung") und einen Standort für eine "öffentliche" Nutzung vor, die an die Geschichte des Ortes erinnert (z.B. Geschichtswerkstatt). In der Konkretisierung des Bebauungsvorschlages zeigte sich, daß im Bereich der nördlichen "Platzfassung" im Verlauf der ehemaligen Straßenparzelle der Tempelstraße verschiedene Leitungstrassen verlaufen, die nur mit großem Aufwand zu verlegen sind. Darüberhinaus wurde seitens der Stadt Prenzlau eingewendet, daß für ein öffentliches Gebäude an dieser Stelle kein wirklicher Bedarf erkennbar ist. Die "Conference of Jewish Material Claims against Germany Inc.", die Rückübertragungsansprüche für das ehemalige Synagogengrundstück geltend macht, ist an einer Eigennutzung der Fläche nicht interessiert, erklärt sich aber bereit, der Einbeziehung des Grundstückes in ein Bauvorhaben nach § 22 Investitionsvorranggesetz zuzustimmen, wenn eine wirtschaftlich angemessene Konzeption vorliegt. Unter diesen Gesichtspunkten wurde einer Überarbeitung dahingehend zugestimmt, daß der gesamte südlich angrenzende Bauteil soweit nach Norden verschoben wird, daß im Bereich der Wasserpforte ein "bescheidener" Platz entsteht, wo durch eine entsprechende Freiraumgestaltung auf den ehemaligen Standort der Synagoge hingewiesen werden soll. Das südlich angrenzende Baufeld ist durch die Verschiebung im Sinne des Wettbewerbentwurfes städtebaulich angemessen bebaubar.

Für den Bereich der heutigen Freiflächen an der Diesterwegstraße Ecke Steinstraße wird eine Bebauung vorgeschlagen, die aufgrund der insbesondere an der Steinstraße vorhandenen Grundstücks- und baulichen Verhältnisse wenig Aussicht auf Realisierung hat. Hier wird in der Überarbeitung die Schaffung einer "klaren" Blockecke Diesterweg-/Steinstraße vorgeschlagen. Im Bereich des geplanten Kirchplatzes war ein Abschluß des Baukörpers zum Platz hin durch eine Art Dachkonstruktion vorgesehen, die die Durchblicke in das Innere des Blocks und den Kirchhof freigibt. Die "Dachkonstruktion" wurde zugunsten einer Bebauung der nordöstlichen Platzkante aufgegeben, so daß eine wirtschaftlichere Nutzung des Baufeldes möglich ist.

Der Bereich nördlich der Hospitalstraße zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße, der ursprünglich Teil des Wettbewerbsgebietes war und im Entwurf mit einer 1-3 geschossigen Gewerbe- und Wohnbebauung geplant war, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Neben der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abschließend zu klärenden städtebaulichen Zielstellung (verschiedene Varianten einer Bebauung der Fläche wurde intensiv, jedoch ohne Ergebnis diskutiert) lassen vor allem die sehr komplizierten Eigentumsverhältnisse sowie technischen Rahmenbedingungen (mehrere Leitungstrassen verlaufen durch die Grundstücke) eine kurzfristige Bebauung als unrealistisch erscheinen. Gegebenenfalls ist die Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer § 34-Genehmigung problemlos möglich.

Weiterhin wurde der Verlauf der Sternstraße, der im Wettbewerb-entwurf noch rechtwinklig zur Schulzenstraße vorgesehen war, der ursprünglichen Situation mit einem leichten "Verschwenk" nach Norden angepaßt. Für die Bebauung südlich der Straße wird damit etwas mehr Fläche gewonnen, was für die Vergrößerung des Hofes im Blockinnenbereich positiv zu bewerten ist.

2.2 Investorenauswahlverfahren

Zur Konkretisierung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde im Juli 1995 eine Investorenauswahlverfahren durchgeführt, in dem Bauträger ermittelt werden sollten, die die Bebauung des Quartiers Sternberg durchführen können. Vorgabe dabei waren sowohl die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben des Wettbewerb-entwurfes sowie die planungsrechtlichen Prämissen des Bebauungsplanvorentwurfs. Ziel des Verfahrens war somit auch, die erforderlichen B - Plan - Festsetzungen möglichst konkret auf die tatsächlichen Gegebenheiten auszurichten.

Im Ergebnis dieses Verfahrens wurden für drei Bereiche des Quartiers Vorschläge gemacht, die weitgehend den städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorstellungen entsprechen und insofern eine vergleichsweise kurzfristige Realisierung zulassen.

Im Block Hospitalstraße/Schulzenstraße/Sternstraße/Geschwister-Scholl-Straße ist an der Hospitalstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 30 Wohneinheiten im 1. Förderungsweg geplant. Nachdem die städtebauliche Gestaltung des Gebäudes abgestimmt ist, das Vorhaben kann aber, sobald das erforderliche Planungsrecht zur Verfügung steht, angegangen werden.

An der Schulzenstraße unmittelbar angrenzend an die Bebauung Hospitalstraße soll eine alten- und behindertengerechte Wohnanlage mit 43 Einheiten entstehen, die im Rahmen eines Sonderprogramms des Landes Brandenburg errichtet werden könnte. Hierfür waren geringfügige Anpassungen des B-Plan-Vorentwurfs erforderlich, die aber planungsrechtlich und städtebaulich unbedenklich sind.

Auch für den Bereich zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Stadtmauer wurde eine Arbeit eingereicht die den formalen und ma-

teriellen Anforderungen entspricht und zur kurzfristigen Realisierung empfohlen werden kann.

Für diese Bereiche hat der Bebauungsplanentwurf bereits einen vergleichsweise hohen Konkretisierungsgrad. Für die übrigen Bereiche im Plangebiet wurden Überarbeitungen der eingereichten Entwürfe empfohlen. Allerdings ist hier, bedingt durch die zum Teil sehr komplizierte Eigentumsituation ohnehin von der Erforderlichkeit längerfristiger Vorlaufplanungen auszugehen.

3. Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden folgende Baugebiete festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete

Der weitaus überwiegende Teil des Gebietes soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde eine Differenzierung der Allgemeinen Wohngebiete vorgenommen. Im Sinne der planerisch gewollten und auch durch die Flächennutzungs- und Rahmenplanung vorgegebenen kleinteiligen Gliederung der Nutzungsstruktur erscheint dies notwendig. Allerdings kann der Vorstellung der Flächennutzungsplanung hier inhaltlich nur bedingt gefolgt werden: Die Darstellung der Bereiche an der Hospitalstraße südlich der Schulzenstraße als Gemischte Bauflächen ist aus Sicht der Bebauungsplanung für diesen Bereich nicht notwendig und auch nicht wünschenswert. Vielmehr kann mit der Festsetzung dieser Bereiche als Allgemeine Wohngebiete eine ausreichende Nutzungsmischung erreicht werden, die jedoch hinsichtlich des Einzelhandels auf eine Versorgungsfunktion für das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben soll. Die negativen Auswirkungen hinsichtlich Verkehrsaufkommen und Emissionen, die mit Kern- und Mischgebieten einhergehen, können so jedoch weitgehend unterbunden werden. Die Festsetzung ist insofern als Konkretisierung der Flächennutzungsplanung anzusehen.

In den als WA₁ festgesetzten Bereichen an der Hospitalstraße, der Diesterwegstraße und der Steinstraße sind demnach nahezu alle im WA zulässigen gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für öffentliche Zwecke und Verwaltung genehmigungsfähig. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

In den mit WA₂ bezeichneten Bereichen sollen insbesondere kommerzielle Nutzungen wie Läden und Gaststätten ausgeschlossen werden, um eine Konzentration Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den eher zentral gelegenen Bereichen zu sichern. Auch im WA₂ sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Im Sinne der angestrebten Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten sind in beiden Allgemeinen Wohngebieten nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe generell zulässig um Möglichkeiten zur Entwicklung kleinerer Handwerksbetriebe zu schaffen.

Im Bereich nördlich von Kern- und Mischgebiet an der Richard-Steinweg-Straße/Steinstraße ist ein weiteres Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es dient zur Sicherung der Freiflächen für die Wohnanlage zwischen Steinstraße und Heinrich-Heine-Straße, der es funktional und eigentumsrechtlich zugeordnet ist (Der Bereich war ursprünglich in den Geltungsbereich einbezogen worden, um eine Gemeinschaftstiefgarage zu ermöglichen. Da diese Absicht nicht mehr verfolgt wird, erfolgt die Festsetzung hier lediglich als Gebiets-typ, ohne überbaubare Flächen oder sonstige Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, da in diesem Bereich baulichen Anlagen weder vorhanden sind noch entstehen sollen.

Kerngebiet

Die Ausweisung eines Kerngebietes im Bereich Steinstraße / Richard-Steinweg-Straße wird vor allem deshalb erforderlich, weil die hier bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung (Woolworth) mit einer Geschoß- bzw. Verkaufsfläche, die die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Größe übersteigt, über den Bestandsschutz hinaus erhalten werden soll. Damit soll auch eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels insgesamt erreicht werden, da anzunehmen ist, daß von einer derartigen Nutzung "Magnetwirkungen" ausgehen, von denen auch die übrige Innenstadt profitiert.

Das Kerngebiet umfaßt die Grundstücke des Woolworthmarktes. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist hier auf den heute in etwa vorhandenen Wert von 1.500 m² beschränkt, so daß eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich nicht möglich ist. Dies ist einerseits erforderlich, um zu vermeiden, daß durch die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes vorgesehenen und durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Erweiterungen zusätzlich große Mengen von Einzelhandelsflächen an dieser Stelle entstehen, die zu einer ungewollten Konzentration von Verkaufsflächen am Sternberg führen und somit in anderen Bereichen der Innenstadt Defizite entstehen lassen. Zum anderen ist davon auszugehen, daß eine größere Erweiterung der Einzelhandelsflächen eine nicht mehr vertretbare Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete darstellen würde, wobei der Standort insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Situation (Stellplatzbedarf und Andienung) die Grenzen seiner Tragfähigkeit erreicht hat. Darüberhinaus steht außer Frage, daß in der Innenstadt Prenzlau überwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandelsnutzungen ihren Standort finden sollten und daß groß-flächige Einzelhandelsbetriebe in hochwertigen Innenstadtlagen grundsätzlich kritisch zu beurteilen sind.

Da das Kerngebiet in erster Linie zur Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandel und Dienstleistungen einschl. Verwaltungsleistungen dienen soll, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen ausgeschlossen. Wohnungen sind hier erwünscht, sollen aber auf die Bereiche oberhalb des Erdgeschosses beschränkt bleiben.

Ebenso wie das Kerngebiet ist auch das angrenzende Mischgebiet aus den Vorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs entwickelt.

Mischgebiet

Als Mischgebiet werden die südwestlich der Woolworth - Kaufhalle gelegenen Grundstücke an der Richard-Steinweg-Straße ausgewiesen. Der Katalog der dort zulässigen Nutzungen entspricht der Lage im Übergangsbereich zu den angrenzenden Wohngebieten, soll aber auch eine weitere Versorgungsfunktion des Sternbergs mit Waren und Dienstleistungen sichern. Dementsprechend sind hier neben dem mischgebietstypischen Wohnen und Gewerbe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 300 m² sowie Gaststätten und Beherbergungsbetriebe zulässig.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind explizit zulässig, da hier zur Zeit ein Ärztehaus vorgesehen ist, was insbesondere im Zusammenhang mit der in der Schulzenstraße geplanten alten- und behindertengerechten Wohnanlage positiv zu bewerten ist.

Nicht zulässig sein sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie aufgrund der räumlichen Situation Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen jeglicher Art. Dies insbesondere um weitere verkehrliche Belastungen zu vermeiden.

Der gänzliche Ausschluß von Vergnügungsstätten für diesen Bereich erfolgt aufgrund der durch die Ansiedlung solcher Einrichtungen zu erwartenden negativen Auswirkungen für das gesamte Plangebiet. In Anbetracht der erheblichen Anstrengungen, die seitens der Stadt Prenzlau unternommen werden, um den Bereich baulich und stadträumlich aufzuwerten, ist davon auszugehen, daß derartige Einrichtungen den Entwicklungszielen für den Sternberg widersprechen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert. Damit wird eine hinreichende Regeldichte zum Maß der Nutzung erreicht.

Die festgesetzten GRZ-Werte und Geschosßzahlen leiten sich aus dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs ab. Damit werden in einigen der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Baugebieten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Mit dem durch die Entscheidung im städtebaulichen Rahmenplan und im Wettbewerb formulierten Planungsziel der Wiederherstellung eines Stadtquartiers, das die Qualitäten der hier einmal vorhandenen Bebauung besitzt und insbesondere das historische Straßenraster respektiert, ist der städtebauliche Anlaß für die Überschreitung hinreichend begründbar. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse steht nicht zu befürchten. So bestehen durch die Hanglage des Plangebietes keine Probleme hinsichtlich Belichtung und Belüftung der Gebäude. Die städtebauliche

Gesamtkonzeption gewährleistet darüberhinaus eine qualitätvolle und differenzierte Freiraumstruktur durch zugängliche, "halb-öffentliche" Hofbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität sowie verschiedener Stadtplätze innerhalb des Quartiers. Zwar sind naturgemäß durch die Bebauung des Bereiches nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, jedoch ist davon auszugehen, daß diese durch die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan hinreichend kompensiert werden können.

In den Teilen des Plangebietes, in denen eine besondere Sorgfalt auf die Gestaltung der Hofräume zu legen ist, wird die zulässige 50 %ige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen ausgeschlossen, um eine der Wettbewerbskonzeption entsprechende Nutzung zu gewährleisten.

3.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Dem Ziel, die Atmosphäre des Altstadtquartiers wiederzubeleben entspricht die Festsetzung der Bauweise; gemäß den Vorgaben des Wettbewerbsentwurfs wird im größten Teil des Plangebietes die geschlossene Bauweise vorgesehen; lediglich in Teilen der westlichen und südlichen Randbereichen und dort wo die geplanten Baukörper die entsprechende Länge nicht erreichen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Prämisse der Herstellung von geschlossenen, nur durch Durchfahrten unterbrochenen Blockfronten als Rekonstruktion der historischen Situation.

Die vorgesehene Stellung der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Firstrichtung beruht auf dem städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbs. Wesentliches gestalterisches Element des Entwurfs ist die überwiegend Traufständige Bauweise, die gleichzeitig auch prägend für die historische Bebauung des Sternbergs war.

3.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Baulinien sind überall dort vorgesehen, wo eine klare räumliche Definition von Straßen und Platzräumen sowie eine durchgehend geschlossene Fassadenwand aus städtebaulichen Gründen gewünscht ist; dies gilt auch in den Bereichen, in denen eine Unterschreitung der Abständen nach § 6 Bbg.BO zwingend eingehalten werden soll.

In den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen kann die Überschreitung der Baulinien um max. 2m durch Überdachungen und Pergolen ausnahmsweise zugelassen werden, um hier eine Verbesserung der Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Baugrenzen sind überall dort vorgesehen, wo im Sinne der planerischen Zurückhaltung ohne Gefährdung der städtebaulichen Figur auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet werden kann.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Alle außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen gebildeten Bau- fenster gelegenen Flächen sind nicht überbaubar. Lediglich in den Quartieren 3b und 6b sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, außer solchen für Kleintierhaltung. Im Bereich des Quartiers 3b entspricht dies der Intention des städtebaulichen Entwurfs, der für die Bebauung entlang der Straße Am Sternberg rückwärtige Erweiterungen in Form von Abstell- bzw. Nebenräumen vorsieht. Im Bereich des Quartiers 6b sollen aufgrund der vergleichsweise tiefen Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand zugelassen bzw. die heute vorhandene Struktur, die z.T. bereits Nebenanlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen aufweist, gesichert werden. Anlagen für Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, da es dadurch zu ungewollten Belästigungen der Wohnnutzung kommen kann. Die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen in den o.g. Quartieren hat in der Festsetzung der GRZ Berücksichtigung gefunden.</p>
Abstandsflächen	<p>In einigen Bereichen des Plangebietes (Richard-Steinweg-Straße, Diesterwegstraße, Sternstraße) liegen die durch Baulinien festgesetzten Abstände zwischen den Gebäuden unter dem nach BbgBO mindestens erforderlichen Abstand von 0,75 h für Gebäude geringer Höhe. Durch Anwendung des § 89 (2) in Verbindung mit § 6 (11) BbgBO wird für diese Bereiche mit einer örtlichen Bauvorschrift eine geringere Tiefe der Abstandsfläche von 0,5 h mittels Baulinie festgesetzt. Zur Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses - einem wichtigen Ziel der bisherigen Planungsüberlegungen - und zur Umsetzung der bauhistorischen Bedeutung und der Eigenart des Ortsteils entsprechenden Wettbewerbsarbeit sind derart verringerte Abstandsflächen notwendig. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Topographie des Plangebietes sowie durch die Orientierung der Gebäude in diesen Bereichen weitgehend ausgeschlossen werden.</p>
3.6 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	<p>Bezüglich der im Geltungsbereich vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen erfolgt im Bebauungsplanentwurf im wesentlichen eine Sicherung der bestehenden Einrichtungen. Eine Neuausweisung von Flächen für öffentliche Einrichtungen etwa im Bereich der sozialen Infrastruktur ist nicht erforderlich, da die entstehenden zusätzlichen Bedarfe durch Kapazitätsüberhänge in bestehenden Einrichtungen im Umfeld des Bebauungsplanbereiches gedeckt werden können.</p> <p>Im einzelnen handelt es sich bei den Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans um:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Stadtbibliothek, das stadtgeschichtliche Museum sowie das städtische Standesamt im Gebäude des ehemaligen Dominikanerklosters am Uckerwiek; dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kultur gemäß der überwiegenden Nutzungsart festgesetzt; - die unmittelbar angrenzende Nikolaikirche samt des dazugehörigen Pfarrhauses und dessen Nebengebäude, festgesetzt als Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude;

- die Diesterwegschule in ihrer jetzigen Grundstücksabgrenzung die als solche festgesetzt wird.

Für den größten Teil der Gemeinbedarfsflächen sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise entbehrlich, es werden lediglich die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Bauliche Erweiterungen sind nur im Bereich des Pfarrhauses vorgesehen, wo entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Baufläche des heutigen Remisengebäude gegenüber dem Bestand eine größere Tiefe erhält um die Möglichkeit zur Errichtung eines besser nutzbaren Baukörpers zu geben.

Auch auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde für die Gemeinbedarfsflächen verzichtet, da davon auszugehen ist, daß diese ohnehin öffentlich zugänglich bleiben werden. Insbesondere für den Bereich des Nikolaikirchhofes und die Freifläche östl. des Museum ist dies von einiger Bedeutung, da hier im städtebaulichen Entwurf zwar eine bedeutende Wegeverbindung in der Abfolge verschiedener Platzbereiche vorgesehen ist, diese jedoch im Bereich der "öffentlichen Flächen" noch nicht auf eine verbindliche Wegführung fixiert werden soll.

3.7 Verkehrsflächen und Stellplätze

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sieht die weitgehende Wiederherstellung des historischen Erschließungssystems sowie die Ergänzung um eine neue Straße, die im Südosten des Plangebietes von der Stadtmauer her auf das Portal der Nikolai-Kirche zuläuft vor. Dieses Straßennetz sowie zwei öffentliche Plätze werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsart und Intensität in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung differenziert.

Straßenverkehrsflächen

Die Teile des Erschließungsnetzes, die der Haupteerschließung des geplanten Quartiers dienen sollen, sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich dabei um den weitaus überwiegenden Teil der Verkehrsflächen im Plangebiet. Da diese Verkehrsflächen das historische Erschließungssystem aufnehmen, sind die vorgegebenen Straßenprofile mit Ausnahme der Straße Am Sternberg, wo eine größere Anzahl von Stellplätzen im Straßenraum untergebracht werden sollen, vergleichsweise schmal.

Die als "normale" Verkehrsflächen festzusetzenden Straßen sollen ihrem Charakter nach als Anbaustraßen ausgebildet werden. Gemäß des vorabgestimmten Konzeptes zur Straßen- und Freiraumgestaltung für den Sternberg ist hier eine Trennung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr durch die Anlage von Fahrbahnen und Gehwegen vorgesehen. Um eine dämpfende Wirkung auf die Fahrgeschwindigkeiten innerhalb des Quartiers zu erreichen, sollen die Fahrbahnbreiten knapp bemessen sein, eine weitergehende Ver-

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	<p>verkehrsberuhigung wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung zu prüfen sein.</p> <p>Im Geltungsbereich sind sowohl verkehrsberuhigte Bereiche als auch Fußgängerbereiche zur Festsetzung vorgesehen.</p> <p>Bei den Fußgängerbereichen handelt es sich um zwei neue Plätze nach Maßgabe des städtebaulichen Entwurfs an der Nikolaikirche und am sogenannten Wassertor. Da es sich bei beiden Bereichen um Stadtplätze mit einer "zum Verweilen einladenden Aufenthaltsqualität" handelt, soll hier der Fahrzeugverkehr ganz entfallen.</p> <p>Als verkehrsberuhigte Bereiche sind die Teile des Erschließungssystems vorgesehen, die lediglich dem unmittelbaren Anliegerverkehr dienen sollen. Es handelt sich dabei um den Uckerwiek zwischen Steinstraße und dem städtischen Museum und um den geplanten "Kirchweg" zwischen Sternstraße und Nikolaikirche. Gemäß des Straßen- und Freiraumkonzeptes sollen diese Bereiche als "Mischflächen" ausgebildet werden, d. h. hier findet keine Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten durch bauliche Maßnahmen im Straßenraum statt.</p>
Stellplätze und Garagen	<p>Die weitgehende Rekonstruktion der historischen Baustruktur und des Straßen- und Wegenetzes im Plangebiet bedingt eine vergleichsweise hohe Dichte, was wiederum die Möglichkeiten zu Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes einschränkt. Es ist abzusehen, daß innerhalb des Quartiers lediglich ein Verhältnis von einem Stellplatz je Wohnung realisierbar ist.</p> <p>Im Straßenraum sind Stellplätze dort vorgesehen, wo die Zielsetzung der Wiederherstellung des Stadtgrundrisses nicht gestört wird, bzw. wo es die Dimensionen der historischen Straßenprofile zulassen. Von der Festsetzung von Stellplätzen innerhalb der Verkehrsflächen wird jedoch abgesehen, da dies der konkreten Ausbauplanung vorbehalten bleiben soll. Grundsätzlich sieht das Straßen- und Freiraumkonzept die Anordnung einer größeren Anzahl von Stellplätzen in der Straße Am Sternberg (Nord-Ost-Seite Senkrechtaufstellung, Süd-West-Seite Längsaufstellung) vor, die durch Vereinbarungen zwischen Bauherren und der Stadt Prenzlau für die künftigen Bewohner nutzbar sein sollen.</p> <p>Auf einigen Baugrundstücken (Teilbereiche 3a, 6a, 6b, 7a) lassen sich die erforderlichen Stellplätze insbesondere bei dichter Bebauung nur wirtschaftlich unterbringen, wenn dafür Gemeinschaftsanlagen in Tiefgaragen vorgesehen werden. Die Hanglage des Sternbergs bietet dafür recht gute Voraussetzungen. Jedoch sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Bereichen des Plangebietes, wo absehbar die Anlage von Tiefgaragen notwendig wird, sind aber die überbaubaren Flächen mit einer entsprechenden Tiefe festgesetzt, die Unterbauung der Grundstücke wurde in den GRZ-Festlegung berücksichtigt.</p>

- 3.8 Versorgungsleitungen** Vorhandene Leitungstrassen im Plangebiet liegen zwar überwiegend im Bereich der ehemaligen Straßen, jedoch sind einige neue Leitungen für Ver- und Entsorgung im Zuge der Neubebauung in den 60'er Jahren zum Teil auf den Baugrundstücken verlegt worden. Im Bebauungsplanentwurf sind diese Trassen berücksichtigt worden, so daß nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Leitungsverlegungen erforderlich werden. Es ist aber davon auszugehen, daß Arbeiten zur Erneuerung von Anlagen und Verstärkung der vorhandenen Leitungen im Zuge der Neubebauung erforderlich werden.
- 3.9 Öffentliche Grünflächen** Als öffentliche Grünflächen im Plangebiet sind der Bereich entlang der Stadtmauer im Teilbereich 3b zur Festsetzung vorgesehen.
- Für den Bereich an der Stadtmauer ist erklärtes Ziel der Stadt Prenzlau, die Mauerreste selbst als Denkmal zu sichern und im Verlauf der Mauer eine öffentliche Grünfläche mit überörtlichen Verbindungsfunktionen in Form von Fußwegen anzulegen. Somit sollen auch die an der Stadtmauer gelegenen Wohnhäuser im Bereich Uckerwiek langfristige aufgegeben werden. Erhalten werden soll lediglich das denkmalgeschützte Gebäude der Darre. Entsprechend dieser Zielstellung soll der o.g. Bereich in Gänze als öffentlichen Grünfläche festgesetzt werden. Für die bestehenden Wohngebäude am Uckerwiek bedeutet dies, daß sie zwar Bestandsschutz genießen, genehmigungspflichtige Baumaßnahmen wie Aus- oder Umbau der vorhandenen Substanz aber nicht zulässig sind.
- 3.10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen** Entsprechend der Vorgabe des städtebaulichen Entwurfs, ein weitläufig verbundenes Fußwegenetz anzulegen, wurden für verschiedene Teilbereiche Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Es handelt sich dabei im wesentlichen um die Schaffung von Wegeverbindungen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes, die kürzere Fußwege durch die Blöcke ermöglichen.
- Das Blockinnere der Teilbereiche 3a und 3b soll den Charakter eines "halböffentlichen" Bereiches erhalten. Aus diesem Grund sind fußläufige Wegeverbindungen durch Gehrechte innerhalb des Blocks gesichert, die an einem Spielplatz aufeinandertreffen. Der Spielplatz bildet somit den Mittelpunkt der Fläche und liegt gut geschützt vor verkehrlichen Einflüssen im Blickfeld der zukünftigen Bewohner der umliegenden Gebäude.
- An der Nordseite der Richard-Steinweg-Straße muß der in öffentlichem Besitz befindliche Straßenraum um Gehwegflächen erweitert werden, die auch der dort vorgesehenen Nutzung Einzelhandel zugute kommen. Dies soll für die Fälle, wo ein Erwerb nicht erforderlich oder möglich ist, ebenfalls durch Gehrechte für die Allgemeinheit erreicht werden.
- Fahr- oder Leitungsrechte werden in allen Fällen mit dieser Festsetzung nicht erforderlich.

- 3.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Einer Anregung aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgend, legt die Gemeinde nach § 5 Abs.1 Nr.2 des LImSchG fest, daß flüssige und feste Brennstoffe im Geltungsbereich des B - Plans nicht verbrannt werden dürfen. Die technischen Voraussetzungen dafür sind gegeben.
- 3.12 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
- Ein erheblicher Teil der zu verzeichnenden Vegetationsverluste ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans über Mindestpflanzgebote in den einzelnen Teilbereichen sowie über Pflegemaßnahmen zu kompensieren.
- Da entsprechend der historischen Bebauung des Sternberg-Quartiers eine Begrünung im Bereich der privaten Grundstücksflächen bestand - wie heute noch an der Sternstraße auf dem Grundstück Schulzenstraße 502 deutlich ablesbar - wird im Rahmen des grünordnerischen Konzepts eine hochwertige und relativ dichte Begrünung der Innenhöfe bzw. der Blockinnenbereiche über Mindestpflanzgebote vorgeschlagen.
- Die einzelnen Straßenabschnitte werden gemäß der historischen Gestaltung weitgehend unbegrünt bleiben. Es ist beabsichtigt, daß die dichte Begrünung der begleitenden privaten Grünflächen den unbegrünten Straßenraum mitprägen. Die breiten Straßenzüge der Straße Am Sternberg und der Schulzenstraße sollen dagegen eine Straßenbaumbepflanzung erhalten.
- Bei den Mindestpflanzgeboten wird angenommen, daß bei mindestens einem Viertel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer mehrschichtigen Gehölzpflanzung, bestehend aus einer Strauchgehölzpflanzung, 1 Baum pro 30 m² bzw. 40 m² Gehölzpflanzung (abhängig von Bebauungsdichte und Baumart) ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Außenanlagen erhalten bleiben.
- In den Teilbereichen 1, 3a, 3b ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 40 m² Strauchpflanzung ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 cm) in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.
- In den Teilbereichen 5 b und 5 c ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 40 m² Strauchpflanzung ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum, Stammumfang mindestens 10 cm, wahlweise auch ein Obst- oder Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.
- Im Teilbereich 5 b sind zusätzlich 10 Obst- oder Wildobstbäume entlang der Abgrenzung zum Uckerwiek sowie 3 kleinkronige Laubbäume (Stammumfang mind. 10 cm) jeweils im Bereich zwischen den einzelnen Gebäuden und der Erschließungsstraße zu pflanzen.

Im Teilbereich 4 ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 30 m² Strauchpflanzung ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 10 cm), wahlweise auch ein Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

In den Teilbereichen 6a, 6b und 7a ist ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 30 m² Strauchpflanzung ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 cm) in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

In den Teilbereichen 1, 3a, 3b, 4, 6a und 6b sind, sofern den EG-Wohnungen im Rahmen der Grün- und Freiflächen Terrassengärten mit Bodenanschluß zugeordnet werden, in diesen je 1 Obstbaum zu pflanzen.

In den Teilbereichen 1, 3b, 6a, 6b, 7a und 7b ist bei Anlage von oberirdischen Stellplätzen mindestens pro 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 cm) zu pflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Stadtmauer sind mindestens 10 klein- bis mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 10 cm) oder Wildobstbäume zu pflanzen. Die vorhandenen Rasenflächen sind zu Wiesenflächen zu entwickeln. Dabei ist das vorhandene Wildpflaster aus Lesesteinen durch Reparatur oder Umpflasterung zu erhalten und eine mindestens 50 cm breite Traufpflasterkante entlang des Fußes der Stadtmauer von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

In der Schulzenstraße ist eine Baumreihe aus 9 Winter-Linden (Stammumfang mindestens 20 cm) entlang der westlichen Seite zwischen Hospital- und Sternstraße in einen unversiegelten und einzusäenden Unterstreifen mit einer Mindestbreite von 1 m zu pflanzen.

In der Straße Am Sternberg sind im Bereich zwischen der Hospitalstraße und der Sternstraße zwei Baumreihen mit insgesamt mindestens 18 großkronigen Laubbäume (Stammumfang mindestens 20 cm) anzulegen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 m² mit einer Seitenlänge von mindestens 2 m herzustellen.

Angaben zur Pflanzenverwendung und zur Pflege

Der gesamte im Rahmen der Mindestpflanzgebote festgesetzte Strauchgehölzbestand ist als mehrschichtige Gehölzpflanzung mit mind.

- 1 Laub- oder Wildobstbaum pro 30 oder 40 m² Strauchgehölzpflanzung
- 1 Solitärstrauch pro 3 m², 3x verpflanzt, mit Ballen, Mind.-H. 150 cm.
- 3 Strauchgehölze pro m², 2 x verpflanzt, ohne Ballen

zu pflanzen. Ein krautiger Unterwuchs ist über entsprechende Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Sämtliche zu pflanzenden Bäume sind, wenn nicht anders vermerkt, im Verband mit den Strauchgehölzen zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sind extensiv zu pflegen, d.h. behutsame Verjüngungsschnitte sind innerhalb eines Bestandes zeitlich um mehrere Jahre versetzt durchzuführen.

Die groß- bis mittelkronigen Laubbäume sind je nach Verwendung als Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

Die Wildobst- und Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang 10 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.

Die Baum- und Straucharten sind der Planbegründung anliegenden Pflanzenliste zu entnehmen.

Sämtliche Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.13 Sonstige Festsetzungen
Maßnahme zum Boden- und Grundwasserschutz

Folgenden sonstigen Festsetzungen wurden aufgenommen:

Sämtliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum wie in den Bereichen der privaten Flächen sind inklusive der notwendigen Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Der Versiegelungsanteil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) darf maximal 90% betragen. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff bezogen auf die Schutzgüter Grundwasser und Boden vermindert, da Grundwasserspenden im Bereich dieser Flächen trotz Befestigung der Oberflächen möglich sein werden und der Boden zumindest einen Teil seiner bisherigen ökologischen Funktionen behält.

Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers

Die zunehmende Belastung des Oberflächengewässers des Unteruckersees durch Einleitung des Niederschlagswassers der Straßen und öffentlichen Platz- und Wegeflächen kann durch die Anlage teilversiegelter Flächen zur Versickerung eines möglichst hohen Anteils des Niederschlagswassers sowie durch die Einrichtung einer Vorklärstufe mit Sandfang und Leichtstoffabscheider für das über die Regenwasserkanalisation abzuleitende Oberflächenabflußwasser gemindert werden.

Da davon ausgegangen wird, daß nicht sämtliches auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenabflußwasser versickert oder sonstwie verwendet werden kann, sondern es absehbar ist, daß ein Teil in die Regenwasserkanalisation einzuleiten ist, ist eine Beein-

trächtigung des Grundwassers hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu erwarten. Diese Beeinträchtigung ist zwar durch die Maßgabe, daß

- ein möglichst hoher Anteil des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenabflusses nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden soll und
- das Konzept für einen Umgang mit dem Niederschlagswasser für die einzelnen Bauabschnitte zu erarbeiten sind (wie z.B. Versickerung vor Ort, Speicherung in Zisternen zur Weiterverwendung u.a. für Gartenbewässerung)

minimiert. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch im Planbereich nicht möglich.

Maßnahmen zur Freizeit- und Erholungsnutzung

Der Verlust wildnisartiger Spielbereiche kann durch die Anlage extensiv gepflegter Bereiche entlang der Stadtmauer aufgefangen werden (vgl. Mindestpflanzgebot Teilbereich 9). Die Überbauung eines Teils einer nicht unter Nutzung stehenden Grün- und Freifläche im Vorfeld der Nicolaikirche wird durch die Erschließung der nicht überbaubaren Freiflächen im Teilbereich 6c durch Gehrechte ausgeglichen.

Maßnahmen zum Landschaftsbild

Dem Verlust der Gartenbrachen, welche Hinweise auf historische Nutzungsformen im Sternberg-Quartier geben, wird mit der Pflanzung zahlreicher Wildobst- und Obstbäume vor allem in den der Stadtmauer zugewandten Teilbereichen begegnet.

Im Bereich des eingeschossigen Baukörpers des Teilbereiches 3a ist eine Intensiv-Dachbegrünung vorzusehen. Die zu begrünende Dachfläche kann zusätzlich als Terrassengärten für die anliegenden Wohnungen dienen, wobei die Pflanzfläche mind. 75% der gesamten Dachfläche zu betragen hat. Diese Maßnahme wird sich für einen Teil der Anwohner der zukünftigen Gebäude in den Teilbereichen 3a und 3b günstig auf das lokale Landschaftsbild bzw. die Ortsbildsituation auswirken.

Maßnahmen zum Klima und zur Luftthygiene

Die im Teilbereich 3a vorgeschlagene Dachbegrünung eines eingeschossigen Gebäudetells wird sich günstig auf die mikroklimatischen Verhältnisse des BlockInnenbereichs auswirken.

Eine Reduzierung der Evapotranspiration sowie einen Verlust von Filterwirkung durch Vegetationsverluste (Staubabsorption) wird zum großen Teil durch eine intensive Begrünung der Freiflächen ausgeglichen, die aufgrund der Mindestpflanzgebote zu erwarten ist.

Maßnahmen zum Biotop- und Arten- schutz

Der Verlust faunistisch wertvoller Flächen im Bereich der städtischen Ruderalflächen und der Gartenbrachen kann ansatzweise durch die Anlage neuer und möglichst dichter Gehölzbestände mit dichtem Bodendecker-Unterwuchs kompensiert werden, die, wenn sie in einer Breite von mehr als ca. 3 m gepflanzt werden, auch wieder einen gewissen faunistischen Wert (z.B. Bruthabitat) erhalten. Da aber grundsätzlich eine relativ dichte Neubebauung und damit auch ein neu hinzukommender höherer Störungsfaktor entstehen wird, ist der unter Kapitel 5.3 *** beschriebene Eingriff nur in Ansätzen zu kompensieren.

Ein weiterer Ausgleich ist durch das Anbringen von Nistbrettern und Nistkästen sowie den Einbau von Lochsteinen im Bereich der Gebäudetraufen zu erreichen. Durch solche, die Ansiedlung bestimmter Vogelarten stützenden Maßnahmen, kann auf die bisherige avifaunistische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes eingegangen werden.

3.14 Örtliche Bauvorschriften

Die auf der Grundlage des § 89 Abs.1 BbgBO formulierten textlichen Festsetzungen zur Gestaltung verfolgen allesamt den Zweck, dem Ort ein seiner geschichtlichen Bedeutung als Altstadt Prenzlau gemäßes Erscheinungsbild zu geben. Vorschriften werden gemacht zur Kleinteiligkeit der Baustruktur, zur Höhenlage der Hauseingänge, zur Fassadengestaltung (Materialien, Farbgebung und Fensterformate), zu Dachformen und -neigung, schließlich auch zu den Einfriedungen.

Die Forderung nach kleinteiliger Bauweise soll unterstützt werden durch folgende Maßnahmen, die auf die frühere Parzellenstruktur abstellen:

- Hauseingänge sollen stufenlos an den dem natürlichen Geländeneiveau folgenden Gehweg anschließen.
- Die Firsthöhe muß der natürlichen Geländebewegung entsprechend gestaffelt werden. Die niveaugleichen Abschnitte des Dachfirstes dürfen in der Hospitalstraße eine Länge von 30 m, in der Sternstraße und der Planstraße A (neuer Kirchweg) anderen Straßen eine Länge von 20 m nicht überschreiten.

Traditionelle Gestaltungselemente sollen aufgenommen werden durch folgende Maßnahmen:

In den mit SD gekennzeichneten Teilbereichen und überbaubaren Flächen sind ausschließlich Satteldächer bis zu einer Neigung von 45° zulässig.

Für Dächer zulässig sind ausschließlich rote Ziegeldeckung, für Fassaden ausschließlich mineralischer Putz und rotes oder gelbes Ziegelsichtmauerwerk, sowie stehende Fensterformate. Ausnahmsweise zulässig sind Schaufenster, sofern sie senkrechte Teilungen aufweisen, die den Gliederungen der Fassade folgen.

Zulässig an Straßen sind ausschließlich Mauern in Ziegelsichtmauerwerk; im Hofbereich ausschließlich Laubholzhecken in Verbindung mit Staketen- oder Maschendrahtzäunen.

3.15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Die in der Denkmalliste aufgeführten Bauwerke werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für die Schaffung der gewünschten Altstadtatmosphäre sind sie von besonderer Bedeutung.

Es handelt sich dabei um folgende eingetragene Denkmale:

- Stadtbefestigung, bestehend aus Stadtmauer, Wiekhäusern, Steintorturm, Wasserpforte und feldseitigem Wall.
- ehemaliges Dominikanerkloster (Klausur, Pfarrhaus St.Nikolai, Nebengebäude)
- Pfarrkirche St.Nikolai (ehemalige Klosterkirche)
- ehemalige Darre Uckerwiek
- Wohnhaus Schulzenstraße-Sternstraße (ehemalige Heinrich-Heine-Straße)

Zu beachten ist auch der Umgebungsschutz von Gebäuden, die unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches liegen.

Es handelt sich dabei um folgende eingetragene Denkmale:

- Kaserne I Diesterwegstraße
- Kaserne II Richard-Steinweg-Straße

Bodendenkmalschutz

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt
- Der Bebauungsplan liegt im historischen Ortskern, der im Sinne § 2 V DschG BB als Bodendenkmal gilt und als solcher gemäß § 8 DschG BB geschützt ist.
- Die Bodendenkmale werden durch Tiefbaumaßnahmen berührt, sind somit in ihrer Substanz gefährdet und können gem. 13 I DschG BB nicht auf Dauer erhalten werden.

Die Tiefbaumaßnahmen stellen eine Veränderung der Denkmale dar, die gem. § 15 I DschG BB der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Veränderungen an Denkmälern sind dokumentationspflichtig (DschG BB § 15 III). Verantwortlich für die Dokumentation (hier: Veranlassung von archäologischen Untersuchungen) ist der Veranlasser der Maßnahme (DschG BB § 15 III), er trägt auch die Kosten (DschG BB § 12 II in Verb. mit § 15 III).

- Vor Beginn der Erdarbeiten müssen nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden.

- Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
- Zu den Aufgaben des mit der Maßnahme beauftragten Archäologen gehört es, mit dem Brandenburgischen Landesmuseum alle Fragen der Durchführung der Untersuchungen zu klären. Diese Klärung (z.B.: Art und Umfang der Dokumentation) hat grundsätzlich vor Grabungsbeginn zu erfolgen.
- Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums auszugraben.
- Der unteren Denkmalschutzbehörde ist der Archäologe zu benennen.
- Der unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens vier Wochen vorher mitzuteilen.
- Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörde ist während der Tiefbauarbeiten jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
- Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig (DschG BB § 20).
- Vor Baubeginn sind die Bauausführungen über die Auflagen zu belehren.
- Die Bauherren/Investoren sind über die Auflagen und Hinweise zu informieren.

3.16 Ökologische Eingriffsbeurteilung

Im Frühjahr/Sommer 1995 wurde für ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz ein Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zu Eingriff, Ausgleich und Ersatz erarbeitet, dessen Konzept die Grundlage für die grünordnerischen textlichen Festsetzungsvorschläge ist.

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesicherten Baumaßnahmen bzw. bauliche Verdichtungen im Sternberg-Quartier der Stadt Prenzlau sind folgende Beeinträchtigungen der nachfolgend genannten Schutzgüter absehbar:

Biotop- und Artenschutz

Vegetationsverluste

- 37 Bäume, davon 23 Obstbäume
- 2.249 m² einheimische Strauchgehölze
- 1.213 m² nicht einheimische Strauchgehölze
- 5.419 m² Rasenflächen, davon 1.262 m² lückig
- 803 m² Nutz- und Ziergartenstrukturen
- 1.826 m² Gartenbrachen
- 7.564 m² Ruderalvegetation

	- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten der Avifauna und Lebensraum für Wirbellose im Bereich der Ruderalflächen und der Gartenbrachen
Boden	- Neuversiegelung von 8.757 m ² stark anthropogen beeinflussten Böden
Oberflächen- und Grundwasser	- Verschmutzungsrisiko des Unteruckersees durch Einleitung des Oberflächenabflusswassers von Straßen und Stellplätzen - Grundwasserspendenverluste durch Neuversiegelung
Klima und Lufthygiene	- Reduzierung der Evapotranspiration durch Vegetationsverluste bzw. durch Zunahme der Versiegelung - Verlust von Filterwirkung (Staubabsorption) durch Vegetationsverluste
Landschaftsbild	- Verlust der Gartenbrachen als Hinweis auf historische Nutzungsformen im QuartierFreizeit- und Erholungsnutzung - Bauzeitliche Nutzung des Spielplatzes in Teilbereich 1 - Überbauung eines Teils einer Grün- und Freifläche im Vorfeld der Nicolaikirche - Verlust von wildnisartigen Spielbereichen

Die im Rahmen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Pflanzgebote vorgeschlagenen Festsetzungen wird ein erheblicher Teil der Eingriffe in die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Oberflächen- und Grundwasser, Klima und Lufthygiene, Landschaftsbild und Freizeit- und Erholungsnutzung minimiert bzw. verbleibende Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen.

Verbleibende Beeinträchtigungen, die nicht im Geltungsbereich des B-Plans ausgleichbar sind, sind über eine Ersatznahme im Rahmen des in Kürze einzuleitenden B-Planverfahrens "Am Schafrund", Bau eines Möbelmarktes auf bisher intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche, zu kompensieren. Die landwirtschaftliche Fläche ist zur Zeit noch in Besitz der Treuhand, wird aber in absehbarer Zeit an die Stadt Prenzlau übereignet werden, so daß in Kürze eine Zugriffsmöglichkeit bestehen wird.

Als Ersatzmaßnahme ist auf dieser Fläche beabsichtigt, einen verrohrten Graben auf einer Länge von ca. 700 m zu renaturieren. Beidseitig des Grabens werden Flächen vorhanden sein, um weitere Maßnahmen, die der Nutzungsextensivierung der Böden dienen, veranlassen zu können. Auf diesen lassen sich Vegetationsbereiche entwickeln, welche sich als Kompensation für den Verlust von ca. 7600 m² Ruderalflächen und ca. 400 m² Gartenbrache eignen.

Im Zuge dieser Maßnahme ist außerdem eine Wirksamkeit bezüglich der Verbesserung der Grundwassersituation (z.B. Anhebung des Grundwasserspiegels, Verbesserung der Qualität der Grundwasserspenden durch Bodenextensivierung (Verminderung des Eintrags grundwassergefährdender Stoffe wie Nitrit / Nitrat / Pestizide etc.) zu erwarten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Aufgaben des Sanierungsträgers

Im Auftrag der Stadt Prenzlau hat der Sanierungsträger BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH nach § 157 BauGB die Koordinierung der Planungs- und Bebauungsmaßnahmen im B-Plangebiet "Am Sternberg" übernommen. Der Sternberg ist Teil des Sanierungsgebietes I, es gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 des BBauG.

Die Aufgaben des Sanierungsträgers umfassen:

- die Abstimmung von Baumaßnahmen nach dem B-Plan und den Gestaltungsregeln der Stadt Prenzlau für den Sternberg auf der Grundlage des prämierten Wettbewerbsbeitrages (Büro Schmiedeskamp und Petzika)
- Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung, wie den Ankauf von Grundstücken im Vorkaufsrecht für die Stadt Prenzlau sowie die rechtliche Veräußerung von Grundstücken an Investoren, die nach dem Investitionsvorrangverfahren (Anwendung InVorG) Quartiere planen und bebauen.

2. Kosten und Finanzierung

Kostenschätzung und finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan:

Maßnahmen	Gesamtkosten TDM	Anteil städtische Eigenmittel TDM
-----------	------------------	-----------------------------------

Ordnungsmaßnahmen

Verkehrstechnische Erschließung Erneuerung von Straßen und Bürgersteigen mit Belägen	2.000,0	400,0
Technische Infrastruktur Sanierung Trinkwasser Abwasser Gas	490,0 250,0 60,0 180,0	
Ordnungsmaßnahmen für den Umzug von Bewohnern	1,0	0,2
Grundstückserwerb Nikolaikirchplatz Kirchweg Platz an der Wasserpforte (Synagogengrundstück)	157,0 70,5 42,0 44,4	31,4
Bodenordnungsmaßnahmen und Freilegung von privaten Grundstücken erfolgen kostenneutral		

Archäologische Untersuchungen am Platz an der Wasserpforte	148,0	29,6
---	-------	------

Baumaßnahmen an Gebäuden

Sanierung von Gebäuden im städtischen Besitz (altes Bauamt, Darre)	1.000,0	360,0
Sanierung von privaten Gebäuden (Schulzenstr. 66, Sternstraße)	2.000,0	400,0

Platz- und Freiraummaßnahmen

Gestaltung von Plätzen Nikolaikirchplatz Platz an der Wasserpforte (ausschließlich Grünfläche) Grünfläche an der Darre	729,0 202,0 349,0 178,0	
Platzmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan Großkronige Bäume, klein- und mittelkronige Bäume, Strauchgehölze	349,0	
Kompensationsmaßnahmen im B-Plangebiet außer halb des Geltungsbereiches	342,0	

Gesamtsumme	7.216,0	1.221,2
--------------------	----------------	----------------

Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen "Am Sternberg" als Teil des Sanierungsgebietes I erfolgt zu 80 % über den Einsatz von Städtebaufördermitteln des Landes und des Bundes. Die Eigenmittel in Höhe von 20 % werden aus den dafür im Haushalt der Stadt gewidmeten Eigenmitteln vorfinanziert.

Da das Gebiet "Am Sternberg" weitgehend geräumt ist und nur wenige bewohnte Gebäude umfaßt, fallen nur wenige Ordnungsmaßnahmen für den Umzug von Bewohnern an.

Zur Finanzierung der Sanierung werden Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern erhoben. Der Eigentümer bzw. Käufer eines Grundstückes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet hat bei Sanierungsabschluß oder auch vorgezogen einen Ausgleichsbetrag in Geld zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt Prenzlau zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht (§§ 152-156 BauGB). Beträge zur Finanzierung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB werden nicht erhoben.

Für städtische Grundstücke im B-Plangebiet, die an private Investoren verkauft werden, erzielt die Stadt Einnahmen. Die weitere Finanzierung der Grünordnungsmaßnahmen auf dem Sternberg wird über die Kostenerstattungsbeitragssatzung nach § 8a BNatSchG gesichert.

Im Bereich des Sternbergs ist die unter Denkmalschutz stehende Darre als Ausstellungs- und Beratungsraum herzurichten. Die Wiederherstellung der Ruine ist mit Städtebaufördermitteln für 1996/97 geplant. Die Stadt hat 36 % aus Eigenmitteln zu finanzieren. Träger für die Betreuung der Darre wird zunächst der Sanierungsträger sein. Auf der Prioritätenliste der Stadt in den Jahren 1996/97 steht für den Einsatz von Städtebaufördermitteln das Gebäude Schulzenstraße 66. Weiterhin saniert werden müssen die Gebäude "Altes Bauamt" und das Wohngebäude in der Sternstraße, in die Prioritäten der Stadt sind diese Gebäude nicht aufgenommen.

3. Entschädigungen

Es wird nicht damit gerechnet, daß Entschädigungsleistungen nach § 153 BauGB anfallen.

IV. Rechtsgrundlagen, Verfahren

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan B II 'Am Sternberg' wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt (BGBl) I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I, S.466) in Verbindung mit dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I, S.622) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S.58).

Die Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes) werden auf der Grundlage von § 9, Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs.8 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung vom 1. Juni 1994 GVBl Teil I, S.125) durch diesen Bebauungsplan als Satzung erlassen.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 87 Abs.3 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtlichen Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 87 Abs.1 BbgBO und können gemäß § 87 Abs.3 BbgBO als solche geahndet werden. Es handelt sich gemäß § 246 a, Abs.4 BauGB um einen vor-

zeitigen Bebauungsplan. Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt bisher nicht vor

2. Verfahrensschritte:

01.06.1994

Beschluß zur Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt Prenzlau.

14.12.1994

Aufstellungsbeschluß B-Plan B II 'Am Sternberg'

27.03.1995

Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, anschließend Gelegenheit zur Stellungnahme im Stadtplanungsamt

09.10. bis 06.11.1995

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

18.12.1995

Beschluß zur öffentlichen Auslegung nach Abwägung der Anregungen und Bedenken.

12.02.1996 bis 15.03.1996

Öffentliche Auslegung

(Stand 28.05.1996, Sitzung des Bauausschusses)

Begr Sat.Txt / PRZ BEGR TF TÖB. disc

V. Anhang zur Begründung

1. Pflanzliste

Liste einheimischer und standortgerechter Strauchgehölzarten:

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata agg. dorn	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus fenhütchen	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum sche	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus beere	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus Schneeball	Gewöhnlicher Schneeball

Sonstige standortgerechte und ökologisch wertvolle Strauchgehölze (Auswahl):

Buddleja davidii	Sommerflieder
Caragana aborescens	Erbsenstrauch
Eleagnos angustifolia weide	Schmalblättrige Ölweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Laburnum anagyroides	Gemeiner Goldregen
Philadelphus coronarius strauch	Großer Pfeifenstrauch
Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Eibe

Liste standortgerechter und heimischen Laubbaumarten sowie ausgewählter Wild- und Zierobstgehölzen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplat.	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn (H.stamm)
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlett'	Rotdorn
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera	Mirabelle
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraister	Holzbirne
Quercus petraea	Trauberi-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Liste ortstypischer, alter und im Handel erhältlicher Obstsorten:

Apfel

Cox Orangen Renette
 Goldparmäne
 Gravensteiner
 Jacob Lebel
 Kaiser WilhelmKlarapfel
 Landsberger Renette
 Prinz-Albrecht von Preußen
 Rheinischer Bohnapfel
 Schöner von Boskoop

Birne:

Clapps Liebling
 Gute Luise
 Gellerts Butterbirne Köstliche von Charneau
 Pastorenbirne

Süß- und Sauerkirschen:

Kassins Frühe Herzkirsche
 Koröser Weichselkirsche
 Schattenmorelle Schmahlfeldts Schwarze
 Spansche Knorpel

Zwetschgen / Pflaumen / Mirabellen:

Hauszwetschge
 Ketziner Frühzwetschge
 Sandowsche Pflaume Ontariopflaume
 Victoriapflaume
 Mirabelle von Nancy