

Satzung über die

1.Änderung Bebauungsplan B II

„Am Sternberg/Teilbereich 5 b“

Begründung der Änderungen

BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN	1
1.1 PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.1.2 Änderungsbereich	3
1.2 PLANINHALT	3
1.2.1 Generelle Zielvorstellungen des Planes	3
1.2.2 Wesentlicher Planinhalt	3
1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen	3
1.2.4 Überbaubare Fläche	3
1.2.5 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	3
1.2.6 Flächen für Stellplätze	4
1.2.7 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	4
1.2.8 Örtliche Bauvorschriften	4
1.2.9 Ökologische Eingriffsbeurteilung	5
1.2.10 Auswirkungen der Änderungen	5
1.2.11 Verfahren und Rechtsgrundlagen	5
BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN	1
1.1 PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.1.2 Änderungsbereich	3
1.2 PLANINHALT	3
1.2.1 Generelle Zielvorstellungen des Planes	3
1.2.2 Wesentlicher Planinhalt	3
1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen	3
1.2.4 Überbaubare Fläche	3
1.2.5 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf	3
1.2.6 Flächen für Stellplätze	4
1.2.7 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	4
1.2.8 Örtliche Bauvorschriften	4
1.2.9 Ökologische Eingriffsbeurteilung	5
1.2.10 Auswirkungen der Änderungen	5
1.2.11 Verfahren und Rechtsgrundlagen	5

1.1 Planungsgegenstand

1.1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan B II „Am Sternberg“ der Stadt Prenzlau wurde am 12.06.1996 als Satzung beschlossen und ist am 20.02.1997 in Kraft getreten.

Inzwischen haben sich für den Teilbereich 5b südlich des Kirchweges die Bedingungen hinsichtlich der Größe der für Wohnungsbau vorgesehenen Fläche und der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ geändert, da die Kirchengemeinde beschlossen hat, keinen Anteil ihrer Grundstücksfläche für Wohnungsbauvorhaben zu veräußern. Die vorgesehene Bebauung auf den im Bebauungsplan (B-Plan) B II ausgewiesenen Baufeldern ist somit nicht realisierbar.

Weiterhin hat die Dichte der Wohnbebauung im Teilbereich 5c zur Folge, dass der Stellplatzbedarf für diesen Teilbereich nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. Der Eigentümer von Grundstücken in den Teilbereichen 5b und 5c beabsichtigt daher, die notwendigen Stellplätze nur im Teilbereich 5b anzulegen. Die Flächen für Stellplätze im Teilbereich 5b müssen daher vergrößert werden.

Daher ist eine Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans BII erforderlich. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

1.1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfaßt die Flurstücke 237 und 239 teilweise, 242/1, 242/2, 242/3, 242/4 und 242/9 der Flur 45 in der Gemarkung Prenzlau. (neue Flurstücke 237, 239, 242/30, 242/31, 242/32, 242/33, 242/34, 242/35, 242/36, 242/37, 242/38, 242/39, 242/40, 242/41, 242/42, 242/2, 242/1 und 242/16)

Er liegt im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans B II und grenzt an den als Grünfläche festgesetzten Uckerwiek entlang der mittelalterlichen Stadtmauer.

Der Änderungsbereich ist ca. 0,2 ha groß.

1.2 Planinhalt

1.2.1 Generelle Zielvorstellungen des Planes

Die städtebauliche und stadtgestalterische Grundlage des Bebauungsplans B II ist das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 1993. Mit der Realisierung der Entwurfsplanung nach den Vorgaben des ersten Preisträgers im Wettbewerb „Am Sternberg“ soll ein hochwertiges innenstadtnahes Wohnquartier entstehen. Die Bebauung trägt ihrer historischen Umgebung mit der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse und der Dachformen Rechnung, sowie mit der weitgehenden Anordnung der Neubebauung auf dem historischen Grundriss an den historischen Blockkanten.

Die Zielvorstellung des B-Planes B II werden beibehalten. Die Änderungen beziehen sich auf die Lage der Bauflächen entsprechend der Restriktionen aus der verringerten Fläche in dem Teilbereich 5b und auf die erweiterte Anordnung von Stellplätzen entlang dem Kirchweg (Planstraße A). Die Stellung der baulichen Anlage bleibt am ursprünglichen Bebauungsvorschlag orientiert, die Zahl der Stellplätze wird optimiert.

1.2.2 Wesentlicher Planinhalt

Es wird Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die grünordnerischen Festsetzungen werden unverändert vom Bebauungsplan B II übernommen.

Änderungen des Bebauungsplans B II werden wie folgt festgesetzt:

1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Im Quartier 5b sind im Wettbewerb Reihenhauserzeilen vorgesehen, die Durchblicke vom Kirchweg zum Uckerwiek und zur Stadtmauer ermöglichen. Eine Reihenhauserzeile der Bebauung gemäß B-Plan B II muss entfallen, weil das verfügbare Grundstück kleiner ist als vorgesehen. Grundsätzlich bleibt aber die Anordnung einer Reihenhauserzeile und eines Doppelhauses mit gleicher Firstausrichtung erhalten.

1.2.4 Überbaubare Fläche

Entsprechend der verkleinerten Fläche vom Teilbereich 5b müssen die überbaubaren Flächen in der Lage verändert werden. Nur zwei Baufelder können für die Bebauung ausgewiesen werden.

1.2.5 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan B II war die Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ zugunsten der Wohnbebauung im Quartier 5b verkleinert worden. Bei der Änderung des Bebauungsplans bleibt die Gemeinbedarfsfläche auf Wunsch der Kirche in der bestehenden Größe unverändert erhalten.

1.2.6 Flächen für Stellplätze

Entlang dem Kirchweg werden maximal 14 Stellplätze angeordnet; sie sollen in drei Paketen zu jeweils vier Stellplätzen und einem Paket mit zwei Stellplätzen erstellt werden, um ausreichend Fläche für die Mauerscheiben vgl. Punkt 2.6 zu gewährleisten.

1.2.7 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen für den Teilbereich 5b werden lediglich in einem Punkt redaktionell geändert. Die Festsetzung lautet:

*Entlang der Abgrenzung zum Uckerwiek sind zusätzlich 10 Obst- oder Wildobstbäume sowie 3 kleinkronige Laubbäume (Stu mind. 10 cm) **westlich neben den Carports** zu pflanzen.*

(Änderung hervorgehoben)

Einzelbaum

Bei einer Überprüfung des Standortes des im Bebauungsplan B II als zu erhalten festgesetzten Baumes im Teilbereich 5b (im Grünordnungsplan mit der Nr. 80 bezeichnet) hat sich ergeben, dass der Baum in der Realität um ca. 3 m weiter südlich steht. Daher ist es möglich, die Festsetzung trotz der verschobenen Baufenster aufrecht zu erhalten. Der korrigierte Standort ist in der Planzeichnung dargestellt.

1.2.8 Örtliche Bauvorschriften

Bei der Änderung des Bebauungsplans B II für den Teilbereich 5b wird berücksichtigt, dass ein möglichst großer Anteil der Stellplätze entlang des Kirchweges untergebracht werden soll. Diese Anforderung muss mit dem Anspruch, eine städtische Straße in dem historischen Umfeld am Sternberg zu schaffen, zusammengeführt werden. Daher ergibt sich die Notwendigkeit, Festsetzungen für die räumliche Fassung des Straßenraums zu treffen. Zur Wahrung des historischen Charakters an der Stadtmauer ist zudem eine Festsetzung über die Einfriedungen entlang des Uckerwiek erforderlich.

1.2.8.1.1 Stellplätze

Die Stellplätze entlang der Planstraße A (Kirchweg) sind als Carports auszugestalten. Eine leichte Überdachung, die als Pergola ausgebildet werden soll, ermöglicht es die funktionalen Anforderungen mit dem städtebaulichen Erfordernis zu vereinbaren. Die Gestaltungsfestsetzungen werden gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO um den Punkt „Stellplätze“ ergänzt:

Stellplätze an der Planstraße A sind ausschließlich als Carports mit offener Dachkonstruktion, die begrünt werden soll, auszubilden. (Ergänzung hervorgehoben)

1.2.8.1.2 Einfriedungen

Die räumliche Fassung des Straßenraums wird durch die Festsetzung über Einfriedungen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO erreicht. In gleicher Weise werden Einfriedungen entlang des Uckerwieks, ebenso in Ziegelsichtmauerwerk, festgesetzt. Dies entspricht in besonderem Maße dem historischen Charakter an der Stadtmauer und ermöglicht ein Mindestmaß an Privatheit für die Bewohner gegenüber den öffentlichen Straßen und Wegen. Die Festsetzung lautet:

*Zulässig an Straßen **und an öffentlichen Grünflächen** sind ausschließlich Mauern in Ziegelsichtmauerwerk. (Ergänzung hervorgehoben)*

1.2.9 Ökologische Eingriffsbeurteilung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans B II werden die Baumverluste um 4 Stück (Nr. 79, Nr. 96, Nr. 97 und Nr. 98 gemäß Grünordnungsplan, Bestandsplan 1:500) und die überbaubare Grundstücksfläche von ca. 545 m² auf 360 m² reduziert. Daher fällt die Beurteilung des ökologischen Eingriffs geringfügig positiver aus.

1.2.10 Auswirkungen der Änderungen

1.2.10.1 Aufgaben des Sanierungsträgers

Es gelten die Sanierungssatzung und die sanierungsrechtlichen Vorschriften. Die Aufgaben des Sanierungsträgers bleiben bestehen.

1.2.10.1.1 Auswirkungen der Änderungen auf die Umwelt

Es besteht kein wesentlicher Unterschied gegenüber den Auswirkungen des gültigen B-Plan II „Am Sternberg“. Da eine geringere Baudichte aufgrund der Änderungen erreicht wird, bleibt der ursprüngliche Charakter der gartengeprägten Grundstücke am Uckerwiek in verstärktem Maße bestehen. Die Grünfläche am Uckerwiek wird nicht verändert.

1.2.10.2 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Das Baugebiet verläuft an der Grundstücksgrenze der Gemeinbedarfsfläche „Kirche“. Die städtischen Investitionen in den Straßenbau werden durch die Veränderungen nicht berührt.

1.2.11 Verfahren und Rechtsgrundlagen

1.2.11.1 Verfahrensschritte

- 01.06.1999 Versendung des Entwurfs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans B II an die betroffenen Bürger
- 01.06.1999 Versendung des Entwurfs der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans B II an die berührten Träger öffentlicher Belange
- 24.05.2000 Satzungsbeschluss

Phurkau, 26.05.2000

