

Urschrift

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN " K 4 "

Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Wittingen OT Wittingen
mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Bestehende Rechtsverhältnisse
- II. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- III. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- IV. Inhalt des Bebauungsplanes
- V. Städtebauliche Werte
- VI. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.
- VII. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten
- VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.
- IX. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- X. Verfahrensvermerke

. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ist innerhalb der Grenze des Bebauungsplanes "K 4" der östliche Teil als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, während der westliche Teil zu einer größeren Fläche für Gemeinbedarf gehört.

Grundlage dieser Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche war die Annahme, die Post würde die beiden Grundstücke "Junkerstraße Nr. 24 und Nr. 26" für eine Neuplanung ganz in Anspruch nehmen. Der diesbezügliche Bedarf hat sich inzwischen auf eine kleinere Fläche für eine Vermittlungsstation reduziert, so daß eine anderweitige Nutzung des größten Teils dieser innerstädtischen Fläche möglich und auch erforderlich wird.

Es wird also bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit einer vom Flächennutzungsplan abweichenden Festsetzung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese soll im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt werden.

2. Veränderungssperre

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Veränderungssperre. Sie wurde am 25.09.1979 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn Nr. 14/79 ortsüblich bekanntgemacht und hat damit eine Geltungsdauer vom 25.09.1979 bis zum 24.09.1981.

II. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Sicherung geordneter städtebaulicher Entwicklung

Da in nächster Zeit die Neubebauung des ehemaligen Hotelgrundstücks geplant ist, wird die Festlegung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des näheren Bereichs dieses innerstädtischen Bauplatzes durch einen Bebauungsplan erforderlich.

Gleichzeitig soll dieser Bebauungsplan sicherstellen, besonders mit dem Mittel der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, daß bauliche Veränderungen im mittelalterlichen Stadtkern mit Rücksicht auf bauhistorisch und städtebaulich wertvolle Formen, Farben, Materialien und Ensembles ausgeführt werden.

(Siehe auch Punkt IX dieser Begründung)

2. Ermöglichung von Vorhaben nach § 30 BBauG, die nach § 34 nicht zugelassen werden können.

Seit dem Abriß der Gebäude "Junkerstraße 24" (Hotel + Saal) und Nr. 26 (Wohnhaus) 1972/73 steht eine große innerstädtische Fläche zur planerischen Disposition.

Hier plant die Post demnächst ein Gebäude für eine Ortsvermittlungsstelle zu errichten.

Auch soll ein Gebäude mit Wohn- und Geschäftsnutzung auf der freien Fläche entstehen.

Diese Vorhaben könnten nach § 34 BBauG nicht zugelassen werden, da die Lage und Größe der Baufläche eine präzise planerische Aussage erforderlich machen, die in einem Bebauungsplan erst Rechtskraft erlangt.

III. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

1. Geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung erhaltenswerter Ortsteile

Im vorliegenden Bebauungsplan wird in erster Linie das Ziel verfolgt, bei einer Neubebauung im Planungsbereich eine Rücksichtnahme auf die sowohl bauhistorisch wie auch städtebaulich für die Stadt Wittingen wichtige Lage an der Marktplatzperipherie zu gewährleisten. Dies ist sowohl durch planungsrechtliche Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie, Baugrenzen) zu erreichen, als auch mit Hilfe bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften (Bestimmung der Dachformen, Materialien usw.) möglich.

Ein weiteres Ziel ist es, die weitere Überbauung der Hofinnenbereiche zu begrenzen, um innerstädtische Garten- und Freiflächen zu erhalten.

2. Belange des Naturschutzes

Im Planbereich befindet sich teils sehr alter Baumbestand. Den Erhalt zu sichern durch eine planungsrechtliche Festsetzung ist ein zusätzliches Ziel des Bebauungsplanes.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Allgemeines

Die im Planungsgebiet vorgefundene sehr differenzierte innerstädtische Situation macht auch eine kleinteilige Festsetzung nötig. Zunächst wird nur auf die Inhalte der planungsrechtlichen Festsetzungen eingegangen, zu den Gestaltungsvorschriften folgen die inhaltlichen Erläuterungen unter Punkt IX.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist in neun Kerngebiets-Bereiche aufgeteilt [MK (1) - MK (9)]. Für das ganze Gebiet wurde festgesetzt, daß Tankstellen nicht zulässig sind, weil diese sich in der Marktplatz-Randlage als störendes Gewerbe auswirken würden.

Außerdem wären Tankstellen in diesem Gebiet verkehrstechnisch ungünstig, da diese zusätzlichen Zielverkehr in die Innenstadt zögen.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen in allen Geschossen im gesamten Planungsgebiet mit Ausnahme des Bereichs MK (2) wird der historisch gewachsenen Struktur dieses innerstädtischen Bereichs Rechnung getragen. Es handelt sich um ein Kerngebiet mit sehr starker Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Der Erhalt dieser Verhältnisse soll durch die beschriebene Festsetzung gewährleistet werden.

Bei dem neu zu bebauenden Bereich MK (2) sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Hier wird ein erhöhter Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschoßzone zu erwarten sein, zumal der Frei-Bereich mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Geschosse ist bei der den Marktplatz begrenzenden Bebauung zwingend festgesetzt, um den Erhalt der Maßstablichkeit bei Umbauten oder Neubauten zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung einer sich sehr nah gegenüberstehenden Bebauung (6,0 m) wurde an der "Lyrastraße" 1-Geschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt.

Gartenweg ist für die Stadtgestaltung nicht von Bedeutung. Hier soll er nur bis zu einer Höchstgrenze von 11 Vollgeschossen gebaut werden, da er schon die Grenze des Zentrumsbereichs erreicht ist und der Übergang zu Gartengelände liegt.

Die Grund- und Geschosßflächenzahlen sind so festgesetzt, daß eine Bebauung im Rahmen des vorhandenen Spielraums möglich ist.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung des Gebietes MK (2) als abweichende Bauweise ist damit begründet, daß hier eine größere Lücke in der Bebauung im Anschluß nach Osten einem nötigen Abschluß des Marktplatzes entgegenstände, ein schmaler Abstand aber (wie ansonsten üblich) als bautechnischen Gründen nicht anzuraten ist (Brandschutz). An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Durchfahrt zu dem rückwärtigen Parkplatz erforderlich.

Die Marktplatzbegrenzung setzt eine Baulinie fest, um den Erhalt der historisch gewachsenen Platzform zu gewährleisten.

5. Infrastruktur

a) Kinderspielplatz

- Gemäß § 2 (1) Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze ist ein Spielplatz für Kleinkinder bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen anzulegen.

Dies trifft für die Neubebauung auf Flurstück 144/1 zu. Im Städtebaulichen Entwurfsplan ist ein Vorschlag für die Standortwahl gemacht worden. Die genaue Anordnung dieser Gemeinschaftsanlage sollte Anwohnern und dem Grundeigentümer überlassen bleiben.

- Von der Ausweisung eines Spielplatzes für Kinder kann gemäß § 5 (2) Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze abgesehen werden, da die Städtische Sportplatzanlage in nächster Nähe liegt.

b) Verkehr

Die unbebauten Teile der Grundstücke Junkerstraße 24 und 26 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Sowohl im Pfarrgarten als auch auf dem noch zu bebauenden Grundstück stehen alte, gesunde Bäume. Nach Absprache mit einem Landschaftsarchitekten wurde die Erhaltung der wertvollsten Bäume festgesetzt. Es handelt sich um zwei Eichen, eine Esche, eine Buche, eine Kastanie, vier Ulmen und fünf Ahornbäume.

Als Ersatz für einen Baum, der das Bebauungskonzept behindern würde, sind 3 zu pflanzende Bäume festgesetzt.

d) Gestaltungsvorschriften

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung sind ebenfalls Inhalt dieses Bebauungsplanes. Sie werden unter Punkt IX gesondert behandelt.

Diese Vorschriften sollen als Satzung gleichzeitig mit dem Bebauungsplan beschlossen und erlassen werden.

BAULICHE WERTE

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 1,74 ha
 Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrdg. u.dgl. m ²	Flächen m ²
Dunkers traße	11,0	91,0	-	1.001,0
Fulau	11,5	63,5	-	730,0
Lyr astraße	5,7	63,0	-	359,0
Gartenweg	7,4	154,0	-	1.140,0
Straßenflächen				3.230,0
Parkflächen				-
Kinderspielplatz				-
Erschließungsflächen insgesamt:				3.230,0
(18,6 % des Bruttobaugebietes)				

- c) Nettobauland beträgt mithin 1,42 ha
 davon sind bereits bebaut 0,84 ha
 für die Bebauung noch zur Verfügung
 stehendes Bauland 0,58 ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind 9 Wohnhäuser mit 11 WE
 geplant sind 30 Wohnhäuser mit 30 WE
 41 WE

41 WE x 2,3 Pers. = 94 Personen
 Besiedlungsdichte = 66 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im MK-Gebiet mit I-geschossiger
 Bebauung mit einer GFZ von 0,8 = 385 m² Geschoßfläche

im MK-Gebiet mit II-geschossiger
 Bebauung mit einer GFZ von 0,4 = 720 m² Geschoßfläche
 0,7 = 1.325 m² "
 0,8 = 1.820 m² "
 1,0 = 3.080 m² "
 1,2 = 205 m² "

im MK-Gebiet mit III-geschossiger
 Bebauung mit einer GFZ von 0,9 = 5.000 m² Geschoßfläche

MAßNAHMEN, DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGS-
ES ALSBALD GETROFFEN WERDEN SOLLEN

Maßnahmen:

- öffentlich: - Neubebauung des nördlichen Teils des Flurstücks 143/4 mit einer Vermittlungsstation durch die Post.
- Anlage eines Fußwegs über dieses Gelände zugunsten der Allgemeinheit durch die Post.
- privat: - Neubebauung der Flurstücke 143/4 (südlicher Teil) und 144/1
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrt und Gehweg auf diesem Gelände zugunsten der Allgemeinheit.

er Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 199.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 10.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Finanzplan 1980 bis 1984 unter der Rubrik - Vermögen - der Stadt Wittingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	- , --
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	101.350,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -		
Gesamtkosten	DM	101.350,00
Erschließungsbeiträge 90 %	DM	91.200,00
Gemeindeanteil 10%	DM	10.150,00

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) -		
Gesamtkosten	DM	96.250,00
Abgaben lt. Satzung	DM	- , --
Gemeindeanteil	DM	- , --
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten	DM	1.500,00
Abgaben lt. Satzung	DM	- , --
Gemeindeanteil	DM	- , --

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen)

DM

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten aus 2.1 c)	DM	10.150,00
aus 2.3	DM	10.000,00
	DM	20.150,00
	=====	

ENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER
BAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN SOLL

ine

BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GE-
STALTUNG

1. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen und die Eigenart und den Eindruck von Ensembles zu erhalten oder hervorzuheben, kann die Stadt durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Stadtgebiets besondere Anforderungen gemäß § 56 N Ba u O festsetzen.

2. Anlaß zur Festsetzung von Gestaltungsvorschriften

Bei Neubebauung der Flurstücke 143/4 und 144/1 im marktplatzbegrenzenden Bereich muß die Ensemblewirkung im Zusammenhang mit der angrenzenden historischen Bebauung berücksichtigt und planungsrechtlich abgesichert werden.

3. Ziel und Zweck der Gestaltungsvorschriften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich für die Stadt Wittingen wichtigen Bereich: Die nördliche Marktplatzbegrenzung. Mit Hilfe einer detaillierten Gestaltungsvorschrift soll bei Neu- und Umbau in dieser Häuserreihe der Erhalt von Maßstablichkeit und eine der historischen Bebauung angepaßte Baustoffwahl gesichert werden.

4. Inhalt der Gestaltungsvorschriften

a) Städtebauliche Einbindung

Hier wird der gewünschte allgemeine Eindruck beschrieben.

b) Erdgeschoß als La denzone

In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat sich das große, durchgehende Fenster als Schaufensterscheibe eingebürgert - und das nicht nur bei Neubauten mit großen Achsabständen, sondern auch in kleinteiligen Fachwerkhäusern.

Gerade in Fachwerkstädten ändert sich jetzt der Zeitgeschmack: Die vorhandene kleinteilige Struktur wird wieder verstärkt aufgenommen und so die erhaltenen alten Stadtkerne neu gewürdigt.

c) Fenster

Auch bei den Fenstern soll durch Begrenzung der Flächengröße die Kleinmaßstäblichkeit gesichert werden.

d) Werbeanlagen

Hier sind Vorschriften vorgeschlagen, um Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen auch stadtgestalterischen Kriterien unterzuordnen.

e) Geschosshöhe, Traufhöhe

Die Festsetzung bestimmter Grenzen für Geschosshöhe und Traufhöhe soll gewährleisten, daß die nordseitige Bebauung des Marktplatzes in Harmonie mit der sonstigen Bebauung bleibt.

f) Dachausbildung

Gerade an der Dachlandschaft erkennt man die Abgewogenheit eines Ortsbildes. Dies ist bei Wittingen besonders deutlich am Luftbild zu erkennen (siehe Städtebaulicher Entwurfsplan). Mit der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung zur Dachausbildung soll ein Rahmen vorgegeben werden, der dieses Bild störende Dachformen (etwa ein Flachdach) ausschließt und einzuhaltende Grenzwerte benennt.

X. VERFAHRENSVERMERKE

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 11 "K 4" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit

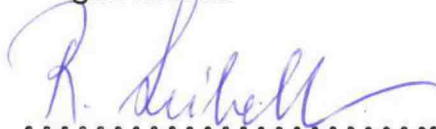
vom 14. 08. 1981 bis 14. 09. 1981

öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgestellt.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in der Sitzung vom die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 "K 4" beschlossen.

Wittingen, den 24. FEB. 1983

Bürgermeister





Stadtdekan

