

A) Satzung der Stadt Günzburg über den Bebauungsplan Nr. 25.3 „Hockergasse – Wagnergasse“ (zwischen Spitalgasse, Stadtberg, Ulmerstraße und Günz)

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG), des Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden, mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 22.12.1987 Nr. 420-4622/106.11 genehmigten Bebauungsplan.

Festsetzungen mit Planzeichenerklärung

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 25.3 „Hockergasse – Wagnergasse“ besteht aus der von der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 01.07.1986 in der zuletzt durch das Stadtbauamt Günzburg geänderten Fassung vom 22.04.1996 und dem Textteil vom 01.07.1986 in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1996

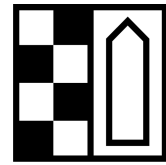
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet die 2. Bebauungsplanänderung.

Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung sind:

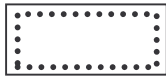
- die Festsetzungen in der Fassung vom 17.08.2004, die in die nachstehenden Festsetzungen eingearbeitet sind
- die Begründung in der Fassung vom 17.08.2004.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BBauG)

- | | | |
|-----|-----------|---|
| 2.1 | WA | Das mit „WA“ bezeichnete Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO nicht zugelassen. |
| 2.2 | WB | Das mit „WB“ bezeichnete Gebiet wird als Besonderes Wohngebiet im Sinne des § 4 a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 a Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. |

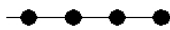


2.3



Die so kenntlich gemachte Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche für das Altersheim und Altenwohnungen festgesetzt. § 10 der Satzung findet keine Anwendung.

2.4



Diese Perllinie grenzt Gebiete unterschiedlicher Nutzungsart voneinander ab

§ 3 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anzahl der zulässigen Geschosse bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

3.1



Baulinie
Hier muss auf dieser Linie gebaut werden

3.2



Baugrenze
Hier darf bis zu dieser Grenze gebaut werden

3.3

Zahl der Vollgeschosse

3.3.1

I

Die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bis zum Dachansatz wird durch römische Ziffern festgesetzt

3.3.2



Die römischen Ziffern im Kreis gebeten an, welche Zahl von Vollgeschossen bis zum Dachansatz zwingend vorgeschrieben ist

3.3.3

II – III

Die niedrigere römische Ziffer gibt die Mindestzahl der vorgeschriebenen Vollgeschosse bis zum Dachansatz an, die höhere römische Ziffer die höchstzulässige Zahl von Vollgeschossen

3.3.4

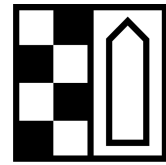
+ D

Der Zusatz + D erklärt ein als Vollgeschoss zählendes Dachgeschoss zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen der Vollgeschosse für zulässig

3.3.5



Diese Linie grenzt Bereiche unterschiedlicher Geschosshöhe voneinander ab





§ 4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

- 4.1 a₁ Abweichende Bauweise
Es gilt die „Geschlossene Bauweise“; ausnahmsweise dürfen Traufgassen bis 1,40 m Breite diese „geschlossene“ Bauweise unterbrechen
- 4.2 a₂ Abweichende Bauweise
Ausnahmsweise ist einseitiger Grenzbau mit einseitigen Höfen bis 6,00 m Breite innerhalb der Grundstücksgrenzen entsprechend der vorhandenen Bauweise zulässig

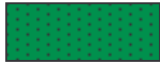



§ 5 Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

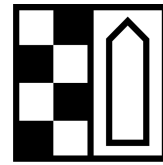
- 5.1 Jedes Baugrundstück muss mindestens 5,50 m breit sein.

§ 6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

- 6.1  Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 6.2  Ein- und Ausfahrten
Wo dieses Zeichen eingetragen ist, sind Ein- und Ausfahrten für die im Bebauungsplan vorgesehenen Garagen nur an dieser Stelle zulässig.

§ 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- 7.1  Öffentliche Grünflächen sind durch dieses Zeichen ausgewiesen.
- 7.2  Private Grünflächen werden durch dieses Zeichen festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Nebengebäuden und Hofbefestigungen untersagt.
- 7.3 **KSP** Kinderspielplatz als Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche.
- 7.4  Die Standorte vorhandener Bäume, deren Erhalt sicherzustellen ist, werden durch dieses Zeichen markiert.
- 7.5  Mit diesem Symbol wird die Anpflanzung eines Baumes bindend vorgeschrieben.



§ 8 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG)

- 8.1 **Ga** Garagen (Ga), Nebengebäude, Tiefgaragen (TGa), Stellplätze (St) sowie
TGa Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der über-
St baubaren Fläche (s. § 3 Nr. 3.1 und 3.2) sowie auf den hierfür durch folgen-
de Abgrenzungen festgesetzten Flächen errichtet werden.



- 8.2  Für Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen zulässige Flächen.

- 8.3  Für eine Tiefgarage zulässiger Bereich.


§ 9 Sonstige Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2.4, Abs. 7 BBauG)

- 9.1 **Immissionsschutz**
Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden im Planungsgebiet müssen Bau-
teile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Ge-
samtschalldämm-Maß von mind. 40 dB aufweisen. Fenster und Außentü-
ren von Aufenthaltsräumen müssen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche
für das Altenheim und Altenwohnungen im übrigen entlang der Ulmer
Straße, des Stadtberges und in der Zone Ci des Lärmschutzbereiches zur
Lenkung der Bauleitplanung in der Umgebung des militärischen Flugplat-
zes Leipheim (gem. LEP Teil B, XIII. 4.2.1 im Regionalplan der Region Do-
nau-Iller festgesetzt) den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 nach
VDI 2719, im sonstigen Plangebiet der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719
genügen, wobei das geforderte Bauschalldämm-Maß im betriebsfertigen
Zustand der Außenwand eingehalten werden muss.

Bei Schlaf- und Kinderzimmerfenstern in dem Bereich, für den Schall-
schutzklasse 4 vorgeschrieben wird, muss eine ausreichende Lüftung oh-
ne Öffnen dieser Fenster bzw. Türen möglich sein.

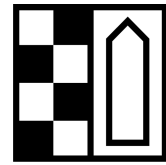
- 9.2  Grenze des Geltungsbereiches
 Änderungsgeltungsbereich (1. Änderung)



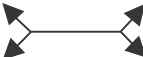

§ 10 Stellung und Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, Art. 91 Abs. 3 BayBO)

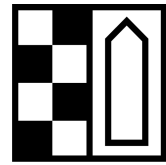
- 10.1  Stellung der Gebäude
Die Stellung der Gebäude muss parallel zu den Baulinien bzw. Baugren-
zen und der eingetragenen Hauptfirstrichtung erfolgen.

- 10.2 Dächer

- 10.2.1  Bei zu erhaltenden Gebäude ist die Dachform beizubehalten.



- 10.2.2 Bei Neubauten oder das Dach verändernden Umbauten muss eine Dachneigung zwischen 48° und 58° in Altgrad hergestellt werden, soweit im Bebauungsplan nicht die Anlage eines Flachdaches vorgeschrieben ist. Folgende Dachformen sind festgesetzt:
- 10.2.3  Satteldach mit Angabe der Firstrichtung
- 10.2.4  Satteldach mit Wahlmöglichkeit zwischen zwei Firstrichtungen
- 10.2.5  Walmdach oder Krüppelwalmdach
- 10.2.6  Flachdach
- 10.2.7 Dachgauben dürfen höchstens 1,20 m breit sein und müssen vom Ortsgang und untereinander mindestens 0,80 m Abstand haben. Ihr First muss mindestens um ein Drittel der Höhe des Hauptdaches unter dem Hauptfirst liegen.
- 10.2.8 Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Sonnenkollektoren sind nur dort zulässig, wo sie nicht vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind.
- 10.2.9 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel in naturroter Tonziegelfarbe zulässig.
- 10.3 Fassadengestaltung
- 10.3.1 Zulässig sind nur Putzfassaden, Sichtfachwerkfassaden und bruchraue oder behauene Natursteinfassaden. Bestehende Natursteinfassaden sollen freigelegt werden, wenn sie sich zur Freilegung eignen. Grell wirkende Fassadenanstriche sind nicht zugelassen.
- 10.3.2 Alle Öffnungen in den Fassaden müssen höher als breit sein. Ausgenommen sind eine notwendige Hof- oder Garageneinfahrt je Grundstück und Schaufenster unter der Voraussetzung, dass der Lastfluss des Gebäudes durch entsprechende Stellung und Dimensionierung der Stützen klar in Erscheinung tritt.
- 10.3.3 Vorhandene Klappläden sind zu erhalten. Im übrigen sind zum Sicht- und Sonnenschutz nur Klapp- und Schiebeläden sowie in der Wand versteckt eingebaute Rollläden, Jalousien und Jalousetten zulässig. Rollläden, Jalousien und Jalousetten dürfen nicht über die Außenwand vorstehen und in hochgezogenem Zustand weder sichtbar sein noch den Rahmen oder die Fenster verdecken.



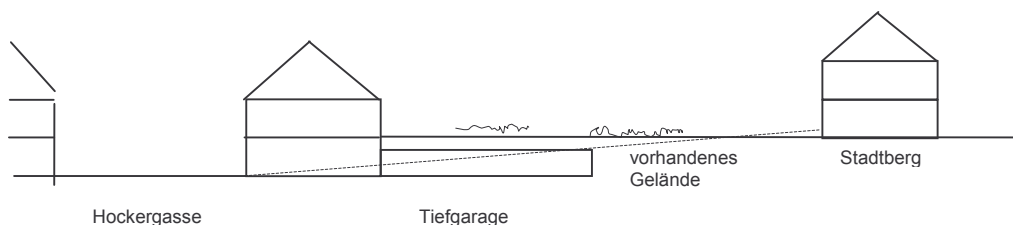
10.4 Kniestöcke

Kniestöcke sind bei Gebäuden mit geneigtem Dach nicht zulässig. Ausnahmen können bis zu 30 cm Kniestockhöhe, gemessen an der Außenkante der Außenwand, zugelassen werden, wenn aus gestalterischen Gründen nebeneinanderstehende Gebäude eine unterschiedliche Traufhöhe zeigen sollen, um das Einzelgebäude besser ablesbar zu machen.


10.5 Höhenlage

10.5.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen hat sich nach dem vorhandenen Straßenniveau zu richten. Bei Neubauten dürfen die Erdgeschossfußbodenhöhen maximal 0,20 m über dem Straßenniveau liegen.

10.5.2  Schnitt A – A (Hockergasse) M 1:500



10.6 Mauern

10.6.1  Wo im Plan das nebenstehende Zeichen verwendet ist, sind die Grundstücke durch eine 1,80 bis 2,50 m hohe Mauer einzufrieden.

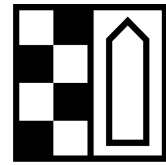
10.7 Versorgungsleitungen

10.7.1 Sobald das Versorgungsunternehmen die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen hat, sind alle Stromversorgungsleitungen zu verkabeln und die Dachständer von den Gebäuden zu entfernen.

10.7.2 Sobald ferner die technischen Voraussetzungen hierfür geschaffen sind, ist das Planungsgebiet an eine Gemeinschaftsantennenanlage anzuschließen.

10.7.3 Die Schalt- und Verteilerkästen der Versorgungsunternehmen sind in Gebäuden oder Mauern im Sinne von 10.7.1 möglichst unauffällig einzubauen.

10.7.4  Transformatoren-Station

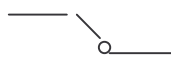


10.7.5 Kabelaufführungsmast

§ 10a Ausnahmeregelungen

Im Einzelfall können von den gestalterischen Festsetzungen des § 10 Nr. 10.2. bis einschließlich Nr. 10.2.7 und Nr. 10.2.9 bis einschließlich Nr. 10.4 Ausnahmen zugelassen werden, wenn weder Belange des Denkmalschutzes noch städtebauliche Gesichtspunkte dagegen sprechen.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzstein



Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

169

Flurstücknummer



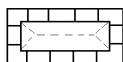
Bestehendes Hauptgebäude



Bestehendes Nebengebäude oder gewerblich genutztes Gebäude

12

Hausnummer



Aus geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen zu erhaltendes Gebäude



Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz, in der Regel die historische Parzelle umfassend.



Fahrbahnbegrenzungslinie

Sie wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgelegt.

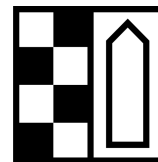
C) Beilage

Beigefügt ist die Begründung vom 16.09.1985, in der ergänzten Fassung vom 01.07.1986,.

Die Begründung in der zuletzt ergänzten Fassung vom 22.09.1986 wird um die Begründung vom 22.04.1996 sowie die Begründung zur 2. Änderung in der Fassung vom 17.08.2004 ergänzt.

D) Verfahren

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG wurde am 29.11.1982 bis 27.12.1982 in Form einer amtlich bekannt gemachten Auslegung des Vorentwurfes der Bebauungspläne Nr. 25 und 27 durchgeführt.



Bebauungsplan Nr. 25.3 „Hockergasse – Wagnergasse

Textliche Festsetzungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 (6) BBauG vom 28.11.1985 bis 30.11.1985 im Rathaus der Stadt Günzburg öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde in der Günzburger Zeitung vom 20.11.1985 bekanntgegeben. Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a (7) BBauG wurde vom 07.07.1986 bis 31.07.1986 durchgeführt.

Stadt Günzburg, 01.12.1987



.....
gez. Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Die Stadt Günzburg hat mit Stadtratsbeschluss vom 22.09.1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Stadt Günzburg, 01.12.1987



.....
gez. Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22.12.1987 Nr. 420-4622/106.11 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Unterschrift (Siegel der Regierung)

Der Bebauungsplan wurde geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 29. Mai 1987 Nr. 420-4622/106.11

Stadt Günzburg, 01.12.1987

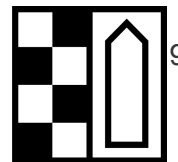


.....
gez. Dr. Köppler
Oberbürgermeister

Die Genehmigung wurde in der Günzburger Zeitung vom mit Angabe der Stelle, an der der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Stadt Günzburg, den

Dr. Köppler
Oberbürgermeister



[bereits eingearbeitet]

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund § 10 Baugesetzbuch und Art. 98 Abs. 3 Bayerische Bauordnung folgende

Änderungssatzung

A) Der Bebauungsplan Nr. 25.3 „Hockergasse-Wagnergasse“ der Stadt Günzburg vom 16.09.1985 in der geänderten Fassung vom 01.07.1986 wird zwischen Hockergasse, Wagnergasse, Stadtberg und Spitalgasse wie folgt geändert:

1. § 1 der Satzung erhält folgende neue Fassung:
„Der Bebauungsplan Nr. 25.3 „Hockergasse-Wagnergasse“ besteht aus der von der Freien Planungsgruppe 7, Stuttgart, ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 01.07.1986 in der zuletzt durch das Stadtbauamt Günzburg geänderten Fassung vom 22.04.1996 und dem Textteil vom 01.07.1986 in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1996.“
2. § 2 Ziff. 2.3 wird um folgenden Satz ergänzt:
„§ 10 der Satzung findet keine Anwendung.“
3. § 6a der Satzung wird gestrichen.
4. § 9 Ziff. 9.2 wird wie folgt ergänzt:
„ Änderungsgeltungsbereich“

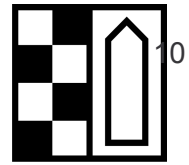
B) Beilagen

Die Begründung in der zuletzt ergänzten Fassung vom 22.09.1986 wird um die Begründung vom 22.04.1996 ergänzt.

Günzburg, den 22.04.1996

gez.:

I.V. Peter Lang
2. Bürgermeister



Ausfertigungs- und Bekanntmachungsvermerk 2. Änderung

Der Stadtrat fasste den Änderungsbeschluss am 02.08.2004

Die in Kraft zu setzende endgültige Fassung wurde am 15.11.2004 vom Stadtrat beschlossen. Sie besteht aus folgenden Teilen:

textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.08.2004
Begründung in der Fassung vom 17.08.2004

Eine Genehmigung ist nicht erforderlich.

Ausgefertigt: Günzburg, den 14.12.2004
STADT GÜNZBURG

gez.

.....
Jauernig, Oberbürgermeister

Der letztgenannte Stadtratsbeschluss wurde wie folgt ortsüblich bekannt gemacht:

Die Bekanntmachung wurde im Rathaus ab dem .15.12.2004 niedergelegt, und diese Niederlegung in der Günzburger Zeitung bekanntgegeben. Ausgabetag der Zeitung war der .18.12.2004. Mit diesem Tag ist daher der Plan wirksam geworden.

Stadt Günzburg, den.20.12.2004

gez.

.....
Jauernig, Oberbürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25.3 der Stadt Günzburg Hockergasse – Wagnergasse

Der Bebauungsplan Nr. 25.3 Hockergasse – Wagnergasse ist Teil des größeren Bebauungsplanes Nr. 25. Für den Bebauungsplan Nr. 25 faßte der Stadtrat den Aufstellungsbeschuß am 12.03.1980. Am 10.05.1982 wurde der Geltungsbereich neu festgelegt. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 17.08.1982 bekanntgegeben, die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.1980 und vom 25.11.1982 beteiligt und die Grundstückseigentümer am 09.10.1980 einzeln angeschrieben und in einem Fragebogen befragt.

Mit der Erstellung eines Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde die Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart, am 23.04.1980 beauftragt. Der Vorentwurf vom 30.09.1981 wurde am 09.11.1981 und am 14.04.1982 vor dem Stadtrat erläutert. Während der Monate Dezember 1981 bis März 1982 bestand Gelegenheit, die im Stadtbauamt ausgehängten Pläne einzusehen. Am 20.04.1982 beschloß der Stadtrat eine Reihe von Änderungen. Diese wurden in den Vorentwurf eingearbeitet und dieser mit dem Stand vom 08.11.1982 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugesandt sowie der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG zugrundegelegt, die vom 29.11.1982 bis 27.12.1982 in der Form einer Planauslegung stattfand, nachdem am 27.11.1982 in einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen worden war.

Über die Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange beschloß der Stadtrat am 30.07.1984.

Diese Beschlüsse bilden die Grundlage für die Erarbeitung einzelner Teilbebauungspläne, die je nach Bedarf angefertigt werden sollen.

Die Fertigstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich Hockergasse – Wagnergasse wurde deshalb erforderlich, weil in der Hockergasse ein dort bestehender Kfz-Betrieb erhebliche bauliche Erweiterungen vornehmen wollte, die dem Nutzungskonzept und dem Gestaltungskonzept des Bebauungsplan-Vorentwurfes widersprachen. Auch ergaben sich Ansätze für eine Neuordnung durch den Erwerb und Abbruch der Gebäude Ulmerstraße 1 und Hockergasse 9 durch die Stadt Günzburg.

Die Stadt beauftragte daher die Freie Planungsgruppe 7 mit der Fertigstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 25.3 Hockergasse – Wagnergasse durch Stadtratsbeschuß vom 31.01.1984 und Vertrag vom 14.09.1984.

Zur Sicherung der Bauleitplanung stellte die Stadt am 09.08.1983 das Baugesuch des Kfz-Betriebes gemäß § 15 BBauG zurück und erließ für die Flurstücke Nrn. 551, 552 und 553 durch Stadtratsbeschuß vom 27.08.1984 am 10.01.1985 eine Veränderungssperre im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 16 BBauG.

Art der baulichen Nutzung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bebauten Gebiet, das bereits vor der Gründung der Oberstadt bebaut war und einen Teil der alten Unterstadt bildete, die selbst nicht durch eine Mauer befestigt, sondern nur durch einen Palisadenzaun geschützt war. Die Namen Hocker- und Wagnergasse zeigen, daß es sich früher um Handwerkerassen gehandelt hat. Die Handwerksbetriebe haben längst die beengten Standorte im Planungsgebiet aufgegeben. Die Hauptgebäude wurden zu Wohngebäuden umgebaut, die Nebengebäude werden meist als Garagen genutzt. Lediglich in der Hockergasse besteht noch ein Kfz-Betrieb, eine Motorrad-Reparatur-Werkstätte mit Verkauf, der als störender Gewerbebetrieb nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Entlang der Ulmer Straße befinden sich einige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere ein Möbelgeschäft, das mehrere Gebäude umfaßt. In diesem Bereich liegen auch vier der insgesamt sieben Baudenkmäler im Sinne von Art. 1 Abs. 2 DSchG. Dieser Bereich unterscheidet sich deutlich von den anderen Teilen des Planungsgebietes, besonders auch durch seine Verkehrslage an einer der Zufahrtsstraßen zur Oberstadt.

Den südlichen Teil des Planungsgebietes bilden die Baudenkmäler der Spitalkirche und des Spitals. Die Spitalkirche wurde gleichzeitig mit der Gründung des Spitals 1466 errichtet. Die Spitalgebäude selbst stammen aus dem 18. bis 20. Jahrhundert und werden als Altersheim genutzt. Zu dem Spital gehören zwei große Gärten und vier Wohngebäude auf der Südseite der Wagnergasse, die sich als Altenwohnungen eignen.

Für die vorbeschriebenen drei unterschiedlichen Bereiche des Planungsgebietes bestehen folgende Planungsziele:

1. Für den Bereich beidseitig der Hockergasse ab Südseite des Wohnhauses Nr. 12 sowie beidseitig der Wagnergasse mit Ausnahme der Grundstücke Wagnergasse 2, 4, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und für Spitalgasse 2 soll ein möglichst störungsfreies Wohngebiet geschaffen werden, insbesondere auch in dem dafür besonders geeigneten Bereich zwischen Hockergasse und Günz. Das Wohngebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung mußten zur Erreichung dieses Zieles, auch als Ausnahme, ausgeschlossen werden.
2. Der mit Geschäften auch des aperiodischen Bedarfs besetzte Bereich entlang der Ulmer Straße soll auch weiterhin Standort von Geschäften sein. Gleichzeitig soll die kleinstädtische Struktur der Bebauung und die geschoßweise Nutzungsmischung von Geschäft und Wohnen im gleichen Gebäude erhalten bleiben, bei einem Überwiegen der Wohnnutzung. Dieser Bereich wurde daher als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. Da die von den in § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgehenden Störungen für die angestrebte Erhaltung der Wohnnutzung nicht tragbar sind, wurden solche Ausnahmen generell untersagt.
3. Das Spital als städtisches Altersheim benötigt noch einen größeren Versammlungs- und Veranstaltungsraum. Dazu eignen sich die Grundstücke Wagnergasse 7 und 9 mit der vorhandenen Bebauung. Die teilweise im Eigentum der Stadt, teilweise im Eigentum der

Spitalstiftung, stehenden alten Wohngebäude auf der Südseite der Wagnergasse sollten dem Altersheim angegliedert werden, um darin Altenwohnungen einzurichten. Der Bebauungsplan sieht eine begrenzte Erweiterungsmöglichkeit für diese Gebäude vor, ohne daß der Charakter der Einzelhausbebauung aufgegeben wird. Der gesamte Bereich einschließlich der Grundstücke Wagnergasse 7 und 9 ist daher als Gemeinbedarfsfläche für das Altersheim ausgewiesen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung weichen von dem z.Z. noch gültigen Flächennutzungsplan vom 04.03.1971 ab. Dort wurden die Bauflächen als Mischgebiete ausgewiesen. Inzwischen wird von der Ortsplanungsstelle für Schwaben ein neuer Flächennutzungsplan erarbeitet. Dieser liegt im Vorentwurf vom August 1984 vor. Darin sind die Baugebiete im Bereich Hockergasse – Wagnergasse – Ulmer Straße als Wohnbauflächen ausgewiesen. In beiden Flächennutzungsplänen ist das Grundstück des Spitals als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet. Da der neue Flächennutzungsplan voraussichtlich nicht vor dem Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, ist zusammen mit dem Beschluß zur Feststellung des Bebauungsplanes ein Änderungsbeschluß des bestehenden Flächennutzungsplanes zu fassen (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BBauG).

Maß der baulichen Nutzung

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, muß sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sehr weitgehend am Bestand orientieren. Die auf die Gegebenheiten des einzelnen Grundstücks am besten abgestimmte Art der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist dessen Festlegung durch die überbaubaren Flächen und die Zahl der Geschosse. Die überbaubaren Flächen wurden daher eng durch Baulinien bzw. Baugrenzen begrenzt und die Zahl der zulässigen oder geforderten Vollgeschosse genau angegeben. Wenn sich dabei im Einzelfall Nutzungswerte ergeben, die die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO übersteigen, so sind diese Überschreitungen aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich, um das historisch überkommene Stadtgefüge möglichst weitgehend zu erhalten bzw. in Teilen auch wieder herzustellen. Durch die verhältnismäßig großen, nicht überbaubaren, Flächen in den Block-Innenbereichen und entlang der Günz ist ein entsprechender Ausgleich an Freiflächen gesichert, so daß die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und gegenüber dem bestehenden Zustand durch den künftigen Wegfall zahlreicher Nebengebäude erheblich verbessert werden.

Bauweise

Die historische Bauweise im Planungsgebiet weist folgende Besonderheiten auf:

1. Traufgassen bis 1,40 m Breite,
2. einseitige Grenzbebauung mit einseitigen Höfen bis 6,00 m Breite.

Beide Bauweisen sollen neben der vollständig geschlossenen Bauweise in bestimmten Bereichen zulässig sein. Deshalb wurde dort, wo geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, festgelegt, daß Traufgassen bis 1,40 m Breite die geschlossene Bauweise nicht unterbrechen, daß sie also auch in der geschlossenen Bauweise zulässig sind. In den übrigen Bereichen wurde eine besondere Bauweise für zulässig erklärt, die einseitigen Grenzbau und einseitige Höfe von 1,40 m bis 6,00 m Breite und beliebiger Tiefe gestattet.

Erschließung, technische Infrastruktur und Immissionsschutz

Um die Wohnqualität des Planungsgebietes zu verbessern, soll der Kfz-Verkehr in der Hockergasse und der Wagnergasse erheblich eingeschränkt werden. Beide Gassen werden als Fußgängerzonen ausgewiesen, die nur von Lieferanten und Anwohnern mit Plaketten am Fahrzeug befahren werden dürfen. Die Oberfläche dieser Straße ist neu zu gestalten.

Entlang der Günz ist ein Fußweg ausgewiesen, der unter der Günzbrücke im Verlauf der Ulmer Straße hindurchführt und außerhalb des Planungsgebietes weitergeführt werden soll. Dieser Fußweg biegt vor dem Wohngebäude Hockergasse 18 zur Hockergasse ab, da er technisch nur mit enormem Aufwand westlich der Gebäude Hockergasse 18 und 20 vorbeigeführt werden könnte. Er dient auch dem Wasserwirtschaftsamt zur Gewässerunterhaltung.

Ein Steg über den esbi-Kanal in Verlängerung der Wagnergasse soll den Schülerweg von der Oberstadt zur Schule auf der Bleiche von der gefährlichen Kreuzung an der Spitalkirche weg durch die Wagnergasse lenken. Außerhalb des Planungsgebietes muß dazu ein Fußweg über das Flurstück 480 zur Straße auf der Bleiche gebaut werden.

Auf dem nur mit einer Garage bebauten Flurstück 483 soll ein Kinderspielplatz errichtet werden, der mit seiner Begrünung Teil des Grüngürtels entlang der Günz werden soll.

Das Planungsgebiet ist an die Kanalisation und Wasserversorgung der Stadt angeschlossen. Die Versorgungsleitungen müssen allerdings zum größten Teil erneuert bzw. stärker dimensioniert werden. Die Stromversorgung erfolgt z.Z. über ein Freileitungsnetz. Dieses soll im Zuge der geplanten Umgestaltungsmaßnahmen der Straßen verkabelt werden. Desgleichen soll das Gebiet an eine Gemeinschaftsantennenanlage angeschlossen werden, um die Voraussetzungen für einen Abbau der das Stadtbild störenden Einzelantennen zu schaffen.

Durch den Militärflugplatz Leipheim ist das Gebiet einer besonderen Lärmbelastung ausgesetzt. Es liegt zwar in der geplanten Lärmschutzzone C a, also der äußersten Schutzzone. Trotzdem sind Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume erforderlich. Obwohl entlang der Ulmer Straße keine Messungen durchgeführt wurden, muß man hier mit einer noch etwas stärkeren Lärmbelastung als durch den Flugplatz rechnen. Daher wurden die baulichen Lärmschutzmaßnahmen differenziert festgelegt. Sollte durch eine Änderung im Verkehrsgefüge der Stadt eine erhebliche Verringerung der Verkehrsbelastung in der Ulmer Straße eintreten, so könnten die baulichen Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich vereinfacht werden.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch die oben bei Erschließung begründete Verkehrsberuhigung erübrigt sich die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Planungsgebiet. Jenseits der Ulmer Straße sind im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 öffentliche Stellplätze, z.B. für Besucher, vorgesehen, die auch für das jetzige Planungsgebiet mit herangezogen werden können.

Für den privaten Stellplatzbedarf stehen einzelne Garagengebäude, eine Tiefgarage, die in den leicht ansteigenden Hang eingebaut werden kann, der Garageneinbau im Wohngebäude und 10 Bewohnerstellplätze im Straßenraum zur Verfügung. Der Eigenbedarf des Planungsgebietes kann damit gedeckt werden.

Eine Reihung von Garagentoren und Einfahrten stellt eine starke Beeinträchtigung des Stadtbildes, besonders in den Wohngassen, dar. Deshalb soll nur noch eine Einfahrt je Baugrundstück hergestellt werden, durch die unter Umständen mehrere Stellplätze oder Garagen erschlossen werden können.

Gestaltung

Wichtigstes Gestaltungsziel für das Planungsgebiet ist die Wiederherstellung geschlossener Straßenräume in der Hockergasse und der Wagnergasse, unterbrochen nur durch schmale Höfe, sowie die deutliche Abgrenzung der Bebauung von der Günz durch einen grünen Ortsrand. Dieses Gestaltungsziel bedingt den Bau neuer Gebäude im mittleren Bereich der Hockergasse, den künftigen Wegfall von Werkstattgebäuden an der Günz und die Freilegung des Block-Innenbereiches von störenden Nebengebäuden.

Höhe der Gebäude, Materialien und Abmessungen sollen der historisch dort üblichen Bauart entsprechen. Deshalb wurden die wichtigsten Gestaltungsregeln in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Ordnungsmaßnahmen

Durch den Erwerb und die Freimachung der Grundstücke Ulmer Straße 1 und Hockergasse 9 hat die Stadt bereits einen Teil der notwendigen Ordnungsmaßnahmen durchgeführt. Weitere Ordnungsmaßnahmen sind erforderlich bezüglich der Werkstatt- bzw. Nebengebäude auf den Grundstücken Hockergasse 3, 5, 14, 16, 18, 22. Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Bereich dieser Grundstücke erforderlich. Sie werden auf dem Weg der Grenzregelung durchgeführt.

Eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a (7) BBauG:

Am 24.03.1986 hat sich der Stadtrat mit den vorgebrachten Bedenken und Anregungen, die im Zuge des Auslegungsverfahrens gem. § 2 a (6) eingingen, auseinandergesetzt. Dabei wurden folgende Anliegen berücksichtigt:

1. Immissionsschutzbehörde:

Bei Neu- und Umbauten im Bereich der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche für das Altersheim und Altenwohnungen soll ein erhöhter Schallschutz vorgenommen werden.

2. Lech-Elektrizitätswerke:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 480, das als öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen ist, soll eine Umspannstation untergebracht werden.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, konnte auf eine nochmalige öffentliche Auslegung verzichtet und eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt werden.

Das Stadtbauamt hat alle Beteiligungsberechtigten angeschrieben. Während in Sachen erhöhter Schallschutz keine Bedenken vorgetragen wurden, hat sich Frau Therese Eschenlohr als Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 480 strickt gegen die Anordnung einer Umspannstation auf ihrem Grundstück ausgesprochen.

In der Niederschrift vom 23.07.1986 brachte Frau Eschenlohr zum Ausdruck, daß dieses Vorhaben eine Wertminderung für ihr Eigentum auslöse. Im übrigen war sie davon überzeugt, daß die Station auch auf einem städtischen Grundstück in der näheren Umgebung untergebracht werden könne. Einer Dienstbarkeit oder gar Grundabtretung könne sie auf keinen Fall zustimmen.

In der Stadtratssitzung am 22.09.1986 wurde diesen Bedenken mit folgender Begründung nicht entsprochen:

„Das Grundstück Fl.Nr. 480 ist im Bebauungsplanentwurf als öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Gegen diese geplante Festsetzung (seit 1982) sind im gesamten Bebauungsplanverfahren keine Bedenken erhoben worden. Insofern konnte sich die eingeschränkte Beteiligung auf die vorgesehene Trafostation beschränken. Wenn aber bereits durch die Ausweisung als Kinderspielplatz eine öffentliche Nutzung beabsichtigt ist, kann die Beanspruchung einer geringen Teilfläche dieses Grundstückes für eine Versorgungseinrichtung nicht zur befürchteten Wertminderung führen. Es ist daher auch nicht erforderlich, einen anderen Standort zu suchen, da sich hier die Station und der erforderliche Aufführungsmast am besten unterbringen lassen.“

Sozialplan (§ 13 a BBauG)

Von den Ordnungsmaßnahmen ist im Sinne eines Sozialplanes lediglich ein Kfz-Betrieb betroffen, der ausgesiedelt werden muß und für dessen Verlagerung entsprechende Kosten für Ersatzflächen von der Stadt getragen werden müssen. Alle übrigen Maßnahmen betreffen lediglich Garagengebäude, für die in der geplanten Tiefgarage Ersatz geschaffen wird.

Kosten der mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbundenen Maßnahmen für die Stadt Günzburg

1.	Grunderwerb ohne Gebäude	200.000.- DM
2.	Substanzenbeschädigung für Gebäude und Verlagerungskosten	900.000.- DM
3.	Abbruchkosten	60.000.- DM
4.	Neugestaltung der Straßen, Anlage eines Uferrandweges	990.000.- DM
5.	Anlage eines Kinderspielplatzes	120.000.- DM
6.	Steg über den Kanal	20.000.- DM
7.	Grünflächen am Uferrandweg mit Bäumen	46.000.- DM
8.	Kanalisation	170.000.- DM
9.	Wasserleitung	65.000.- DM
Summe		2.571.000.- DM
		=====

Finanzierung dieser Kosten

Die Stadt hat den Antrag gestellt, die Unterstadt als zweite Sanierungsmaßnahme nach StBauFG gefördert zu erhalten. Der Bereich des Bebauungsplanes Hockergasse – Wagner-gasse gehört zu diesem Gebiet. Es wird daher davon ausgegangen, daß 2/3 dieser unrentierlichen Kosten, nämlich 1.714.000.- DM, der Stadt als Zuschuß zu diesen Maßnahmen gewährt wird, so daß auf die Stadt selbst 857.000.- DM entfallen. Dieser Betrag ist im Verlauf von etwa 5 Jahren aufzuwenden. Der Betrag verringert sich, falls die Stadt Anliegerbeiträge nach KAG erheben kann.

Aufgestellt:

Stuttgart, 16.09.1985

gez. Heuser
FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
Gerhard Heuser

Ergänzt gemäß Stadtratsbeschluß
Nr. 197 vom 22.09.1986
Stadt Günzburg, 22.09.1986
Stadtbauamt
gez. Gartzke
Stadtbaumeister



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.3 „Hockergasse – Wagner-gasse“ für die Gemeinbedarfsfläche Altenheim der Heilig-Geist-Spitalstiftung, Stadt Günzburg

1. Änderungsbeschuß

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg faßte am 29.01.1996 den Beschluß, den obengenannten Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes an die Neubauplanung für das Altenheim der Heilig-Geist-Spitalstiftung.

2. Gegenstand der Änderung

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan Nr. 25.3 „Hockergasse – Wagner-gasse“ zwischen Hockergasse, Wagner-gasse, Stadtberg und Spitalgasse geändert werden.

Der obengenannte Bebauungsplan wurde mit Beschluß Nr. 197 des Stadtrates vom 22.09.1986 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 29.05.1987 wurde der Bebauungsplan durch die Regierung von Schwaben unter Auflagen und redaktionellen Änderungen genehmigt. Der Bebauungsplan trat durch die Bekanntmachung vom 23.01.1988 in Kraft.

Gegenstand der Änderung ist die bereits festgesetzte Gemeinbedarfsfläche Altenheim sowie die Grundstücke Fl.Nrn. 522 und 509/2 (Teilfläche). Ferner wurde der festgesetzte Unterlauf des SBI-Werkkanals Fl.Nr. 460/2 (Teilfläche) einbezogen, um eine Geltungsbereichsbereinigung mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „SBI-Gelände“ durchzuführen. Die vorgenannten Flächen beinhalten den Änderungsgeltungsbereich.

3. Anlaß und Ziel der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah als Einbau in den Bestand der Wagner-gasse 7 und 9 einen größeren Versammlungs- und Veranstaltungsraum und für die anderen Gebäude südlich der Wagner-gasse Altenwohnungen vor.

Es hat sich herausgestellt, daß das bestehende Altenheim erhebliche funktionelle Mängel hat, die auch durch einen Umbau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zu beheben sind. Deshalb soll das Altenheim in zwei Bauabschnitten komplett neu gebaut werden unter Aufgabe des Altbestandes an der Wagner-gasse (4 Grundstücke sind bereits abgeräumt) und des denkmalgeschützten Altenheimes.

1991 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Nachdem unmittelbar nach der Preisvergabe die Grundstücke Wagner-gasse 7 und 9 wider Erwarten erworben werden konnten, wurden die ersten drei Preisträger 1993 aufgefordert, ihre Planung nochmals unter Einbeziehung der zwei vorgenannten Grundstücke zu überplanen.

Nachdem die Neubauplanung des Altenheims die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes berührt, ist es erforderlich, diesen anzupassen, um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können.

4. Konzept der Altenheimneuplanung

Das Ergebnis der 2. Wettbewerbsstufe sieht einen zusammenhängenden Baukörper entlang der Wagnergasse mit einem mittigen Querbau zur Spitalgasse hin vor.

Im Ostflügel des Erdgeschosses befinden sich die Gemeinschaftsräume (teilbarer Mehrzweckraum, Verteilerküche). Insgesamt werden im Erd- und 1. Obergeschoß 40 Doppelzimmer geschaffen, die als Pflegestation betrieben werden sollen. Das Dachgeschoß bietet die Möglichkeit zum Ausbau für weitere 20 Einzelzimmer. An der Nordseite liegen die Neben- und Funktionsräume. Durch diese unterschiedlichen Raumbreiten ergibt sich eine Dachlandschaft mit versetzten Pultdächern, die sich in die Dachlandschaft des Altstadtbereiches einfügt.

Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnittes soll das bestehende Altenheim der Heilig-Geist-Spitalstiftung abgebrochen werden und im 2. Bauabschnitt an dieser Stelle Altenwohnungen errichtet werden.

Der Endausbau des Areals sieht für die Grünflächen eine Dreiteilung vor:

Der bestehende Obstgarten des jetzigen Heimes am Stadtberg bleibt erhalten. Östlich des Neubaus wird ein offener Parkbereich geschaffen, der die Fortführung des Grünzuges aus dem ehem. SBI-Areal darstellt und sein Ende räumlich faßt sowie eine Hauptzugangsmöglichkeit zum Heim beinhaltet. Der westliche Teil soll eine abgeschlossene Gartenanlage für desorientierte Heimbewohner werden. Ferner wird die historische Anbindung zur Spitalkirche durch einen gedeckten Laubengang wiederhergestellt.

5. Erläuterung der Änderung

Der seit dem 23.01.1987 rechtsverbindliche Bebauungsplan erfordert Änderungen in den folgenden Punkten:

- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nach Süden um die Spitalgasse FI.Nr. 509/2 (Teilfläche) zwischen Ichenhauser Straße und Brücke über den Werkkanal erweitert. Der Unterlauf des Werkkanals wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, weil dieser Abschnitt sinnvollerweise im Bebauungsplan Nr. 19 „SBI-Gelände“ bearbeitet wird; § 6a der rechtskräftigen Satzung entfällt dadurch.
- Die rechtskräftige Gemeinbedarfsfläche wird um folgende Flächen erweitert:
 - FI.Nr. 522 (Wagnergasse 5); vorher allgemeines Wohngebiet
 - FI.Nr. 509/2 (Teilfläche); Teilfläche aus der Spitalgasse. Dies ermöglicht, die südliche Straßenbegrenzungslinie der Wagnergasse auf die gesamte Länge des Altenheimgrundstückes um 1 m nach Süden zu verschieben und somit die Belichtung und Besonnung der nördlich angrenzenden Nachbargebäude zu verbessern.
- Weil die Baukörper durch das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs bekannt sind und auf einer Gemeinbedarfsfläche Baukörperfestsetzungen nicht zwingend notwendig sind, wird auf die folgenden Festsetzungen aus der rechtsverbindlichen Planzeichnung auf der Gemeinbedarfsfläche verzichtet:
 - Baulinien und Baugrenzen
 - 7 Stellplätze und 3 geplante Baumstandorte auf den Grundstücken Wagnergasse 7 und 9
 - Einzelfirstrichtungen
 - Private Grünflächen

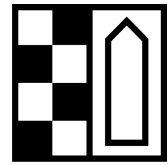
- 3 Einzeldenkmäler (die Wagnergasse 15 und 17 ist bereits abgeräumt, sowie der Abbruch des heutigen Altenheimes als 2. Bauabschnitt vorgesehen)
- Abweichende Bauweise „a 2“.
- Die Gestaltungsvorgaben des § 10 der rechtskräftigen Satzung finden auf der Gemeinbedarfsfläche keine Anwendung.
- Die Gemeinbedarfsfläche wird abgegrenzt durch Straßenbegrenzungslinien sowie den 2 kleinen allgemeinen Wohngebieten an den Ecken Hockergasse / Spitalgasse und Wagnergasse / Stadtberg.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird mit II + D beibehalten.

Auf die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da am 17.04.1996 den Anwohnern die Altenheimplanung vorgestellt sowie die Gesamtplanung diskutiert wurde.

Günzburg, den 22.04.1996
Im Auftrag

gez. Friedenberger
Dipl.-Ing. (FH)



Vorgaben für die Änderung

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 10, 10.1, 25.3 und 25.4 ist überwiegend deckungsgleich mit den Ensembles „Günzburg-Altstadt“ und „Günzburg-Vorstadt“.

Die überwiegende Anzahl der Baudenkmäler Günzburgs liegt innerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne.

Begründung für die Aufnahme von Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen

Der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen kommt in einer historischen Stadt, die als Gesamtstadtensemble unter Denkmalschutz steht, eine besondere Bedeutung zu.

Aus diesem Grund setzen die gestalterischen Festsetzungen weitgehend den heutigen Ist-Zustand der Gebäude fest und haben zum Ziel, das äußere Erscheinungsbild des historischen Bestands und des Stadtbildes zu erhalten.

Diese Vorgaben haben sich bewährt. Es besteht jedoch die Gefahr, dass in Einzelfällen auch solche neuen Formen der Architektur ausgeschlossen sind, die sich in das Ensemble einfügen würden.

Die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes ist dadurch gewährleistet, dass eine Ausnahme nur dann zugelassen werden darf, wenn weder denkmalpflegerische noch sonstige städtebauliche Gesichtspunkte beeinträchtigt werden. Das heißt, wenn das historische Stadtbild dadurch nicht verschlechtert wird und im übrigen städtebauliche Belange im Sinne des Art 6 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz nicht beeinträchtigt sind (s. Fußnote).

Die Ausnahmeregelungen werden in alle Altstadtbebauungspläne (Nr. 10, 10.1, 25.3 und 25.4) aufgenommen

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorgenommen.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs 4 Baugesetzbuch wird festgelegt, dass eine Ermittlung der Belange des Umweltschutzes nicht erforderlich ist. Die Änderungen beziehen sich nur auf Gestaltungsfestsetzungen in einem bebauten Gebiet.

Fußnote

Der Artikel 6 Abs 1 Nr. 1 und Abs 2, Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes in der hier geltenden Fassung lautet:

- (1) Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen (..) will, bedarf der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.*
- (2) Die Erlaubnis kann(..)versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.*