

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Luftbild entstanden um 1930 vom Schloss Weißandt-Gölzau	Seite -7-
Abbildung 2	Diagramm zur Niederschlagsmenge pro Monat, Daten des Deutschen Wetterdienstes erstellt am 15.09.2017 https://www.dwd.de/leistungen/kvo/sachsen-anhalt.html	Seite -9-
Abbildung 3	Fotostandpunkt: F1	Anlage 3
Abbildung 4	Fotostandpunkt: F2	Anlage 3
Abbildung 5	Fotostandpunkt: F3	Anlage 3
Abbildung 6	Fotostandpunkt: F4	Anlage 3
Abbildung 7	Fotostandpunkt: F5	Anlage 3
Abbildung 8	Fotostandpunkt: F5-1	Anlage 3
Abbildung 9	Fotostandpunkt: F6	Anlage 3
Abbildung 10	Fotostandpunkt: F7	Anlage 3
Abbildung 11	Fotostandpunkt: F8	Anlage 3
Abbildung 12	Fotostandpunkt: F9	Anlage 3
Abbildung 13	Fotostandpunkt: F10	Anlage 3
Abbildung 14	Fotostandpunkt: F11	Anlage 3

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DenkmSchG	Denkmalschutzgesetz
ggf.	gegebenenfalls
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LSA	Land Sachsen-Anhalt
RSM	Regel-Saatgut-Mischung

Inhalt

1	Einleitung	- 5 -
1.1	Hintergrund	- 5 -
1.2	Zielstellung.....	- 5 -
1.3	Vorgehensweise und Methodik	- 6 -
1.3.1	Grundlagen	- 6 -
1.3.2	Vorplanung.....	- 6 -
1.3.3	Entwurf	- 6 -
2	Allgemeine Angaben zum Plangebiet	- 7 -
2.1	Lage im Raum	- 7 -
2.2	Abgrenzung des Plangebiets.....	- 7 -
2.3	Historie und Entwicklung des Plangebiets	- 7 -
2.4	Rechtsstatus und rechtliche Rahmenbedingungen	- 8 -
2.5	Baurechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen	- 8 -
2.6	Angrenzende Nutzungen	- 8 -
2.7	Äußere Erschließung	- 8 -
2.8	Soziales und demographisches Umfeld.....	- 8 -
2.9	Abiotische und biotische Standortfaktoren	- 8 -
2.9.1	Naturräumliche Einordnung und Charakteristika.....	- 8 -
2.9.2	Gelände.....	- 8 -
2.9.3	Boden.....	- 9 -
2.9.4	Klima	- 9 -
2.9.5	Einflüsse von Tieren und Pflanzen.....	- 9 -
2.9.6	Menschliche/anthropogene Einflüsse	- 9 -
3	Bestandserfassung und -bewertung	- 10 -
3.1	Grundstück und Gelände	- 10 -
3.2	Bauwerke und Bauwerkskonstruktionen (Gebäude)	- 10 -
3.3	Befestigte Flächen	- 10 -
3.4	Baukonstruktionen.....	- 10 -
3.5	Wasserflächen	- 11 -

3.6	Pflanz- und Saatflächen.....	- 11 -
3.7	Natürliche Vegetationsflächen, Sukzessions- und Brachflächen	- 11 -
4	Nutzungen und Funktionen sowie Erschließung des Plangebiets	- 12 -
4.1	Nutzungen und Funktionen	- 12 -
4.2	Erschließung und Wegebeziehungen	- 12 -
4.3	Sichtbeziehungen.....	- 12 -
5	SWOT-Analyse	- 13 -
5.1	Stärken.....	- 13 -
5.2	Schwächen.....	- 13 -
5.3	Chancen/Potentiale	- 13 -
5.4	Gefahren	- 13 -
5.5	Zusammenfassung	- 14 -
6	Leitbild	- 15 -
7	Masterplan.....	- 16 -
7.1	Nutzungskonzept	- 16 -
7.2	Beschreibung des Gesamtentwurfs.....	- 16 -
7.2.1	Erschließung	- 16 -
7.2.2	Sichtachsen	- 17 -
7.2.3	Bauwerke (Gebäude).....	- 17 -
7.2.4	Baukonstruktionen und Ausstattungen.....	- 17 -
7.2.5	Wasserflächen	- 18 -
7.2.6	Saat- und Pflanzflächen.....	- 18 -
7.3	Detailbeschreibungen	- 18 -
7.3.1	Demenzgartenanlage	- 18 -
7.3.2	Damwildgehege.....	- 19 -
7.3.3	Burghügel	- 20 -
8	Fazit.....	- 21 -
	Quellverzeichnis.....	- 22 -
	Anlagenverzeichnis	- 23 -

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

In der Gemeinde Weißandt-Görlau existiert ein Gebiet, welches in der Ortslage zahlreiche interessante Potenziale zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Weiterentwicklung bietet. Es handelt sich um das Grundstück der Kirchstraße 2, hier stand lange Zeit ein Rittergut. Von dem nur noch das Gutshaus erhalten ist. Wo sich einst der Vielseitenhof befand, ist heute nur noch eine große Freifläche zu sehen. Sie reicht von der nördlichen Seite des Grundstücks bis zu einem Burggraben im Süden, der eine kleine Schlossanlage umringt. Sie besteht aus den Überresten des Schlosses und einem Treppenturm. Vom Schloss sind nur noch Grundmauern und Kellergewölbe vorhanden, der Turm hingegen steht noch, verfällt aber zunehmend. Der Burggraben und die dazugehörige Brücke sind bereits stark verwildert. Um den weiteren Verfall zu verhindern soll eine Neugestaltung des Geländes durchgeführt werden. Sie beinhaltet das Zusammenführen von Pflege-, Wohn- und öffentlichen Einrichtungen, um damit einen zentralen Raum innerhalb des Stadtbildes zu schaffen. Damit die Entwicklung des Gesamtareals schrittweise erfolgen kann und geordnet verläuft, ist es erforderlich eine Rahmenkonzeption und einen städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Masterplan zu erstellen.

1.2 Zielstellung

Ziel der Arbeit ist es, einen Masterplan für das Areal der Kirchstraße 2 zu entwickeln, in dem die Grundstücke mit einem Gesamtkonzept verbunden werden. Hierbei sind besonders die unterschiedlichen Anforderungen zu beachten. Da es für die einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen gibt.

Zu den festgeschriebenen Bauarten gehören Wohnbau, Sondergebiet für Pflegeeinrichtungen und weitere Sondergebiete. Von einigen Festsetzungen des Bebauungsplans kann abgewichen werden. Es ist außerdem zu beachten, dass neben dem Gutsgebäude weitere Gebäude einzuplanen sind. Im Bereich der Pflegeeinrichtungen ist mindestens ein Gebäude für Demenzkranke einzuplanen. Bei diesem Gebäude ist zu berücksichtigen, dass es Anschluss an eine spezielle Gartenanlage hat. Diese muss den besonderen Ansprüchen der Demenzkranken entsprechen. Im Bereich Pflege ist ein weiteres Gebäude einzuplanen, dessen Pflegefunktion noch nicht festgelegt ist. Es ist abzuwägen ob die Gebäudestellungen dem ehemaligen Vielseitenhof nachempfunden werden soll, um einen Teil der Geschichte des Geländes zu erhalten. Zu den Pflegeeinrichtungen soll im Bereich der Wohnbau festgestellt werden, ob es sich anbietet einige Einfamilienhäuser zu errichten, um eine Auflockerung der Pflegesituation zu erreichen. Neben den Neubauten, sollen Schlossruine, Treppenturm und Burggraben wieder instand gesetzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass das Schloss im Anschluss einen Gastronomiebetrieb beherbergen soll. Der Bereich um Schloss und Turm ist so vom Wildwuchs zu befreien, dass diese gut aus der Distanz gesehen werden können. Es ist Weiterhin angedacht auf einem Teil des Geländes ggf. ein Wildgehege für Damwild einzuplanen.

1.3 Vorgehensweise und Methodik

Die Entwicklung von Rahmenkonzeption und Masterplan wird nach der HOAI §39 Leistungsbild Freianlagen durchgeführt. Von den neun Leistungsphasen werden die Phasen I-III angewandt. Im Folgenden werden die Arbeitsschritte und die Herangehensweise, die zur Erreichung der gesetzten Ziele benötigt werden, erläutert. Um dabei die Übersicht zu behalten, werden die Leistungsphasen gleichzeitig die Unterkapitel darstellen.

1.3.1 Grundlagen

Beginnend mit der Leistungsphase I wird eine erste Begehung des Plangebiets durchgeführt, um einen Eindruck über den Zustand zu erhalten. Dabei wird die Zielstellung geklärt, als Hauptziel wird die Erstellung eines Masterplans, der teils textlich verfasst und teils in einem Entwurf, festgelegt. Da das Plangebiet einen historischen Hintergrund hat, ist es nötig dessen Geschichte in Erfahrung zu bringen. Sie wird durch besuche naheliegender Bibliotheken recherchiert, ebenso werden historische Luftbilder und Karten betrachtet. Auch die Kontaktaufnahme zur Gemeindeverwaltung kann dabei helfen die Geschichte zu ermitteln und ist erforderlich um den Bebauungsplan des Plangebiets zu erhalten. Dieser wird benötigt, um mögliche Einschränkungen durch Festlegungen in Erfahrung zu bringen. Zudem muss festgestellt werden ob Auflagen von Denkmal- und Bodenschutzgesetz im Plangebiet einzuhalten sind und wenn ja welche. Da dies viel Zeit in Anspruch nimmt, wird diese Ermittlung vom Auftraggeber selbst durchgeführt.

1.3.2 Vorplanung

Während der Leistungsphase II werden mögliche Gebäudestellungen und zukünftige Nutzungen des Plangebiets untersucht. Aus diesem Grund wird eine Fotodokumentation des Plangebiets erstellt und eine SWOT-Analyse durchgeführt. Mit Hilfe dieser Analyse können mögliche potenzielle festgestellt werden. Dabei sind Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aufzulisten und untereinander abzuwägen. Daraus folgend und mithilfe der Daten aus Leistungsphase I wird ein Nutzungskonzept erstellt. Anschließend wird es mit dem Kooperationspartner besprochen und abgewogen. Daraufhin wird der Entwurf erstellt, dafür ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster als Grundriss zu digitalisieren und so zur weiteren Bearbeitung vorzubereiten. Dies geschieht mit Hilfe des Programms AutoCAD.

1.3.3 Entwurf

In Leistungsphase III wird aus dem Nutzungskonzept und dem zuvor erstellten Grundriss ein Entwurf entwickelt und mit Hilfe der Programme AutoCAD und Adobe Photoshop digital erstellt. Anschließend ist der Entwurf zum Masterplan zur Probe zu plotten, um mögliche Schwächen an der Darstellung zu ermitteln und zu beseitigen. Nach der Erstellung des Entwurfs wird dieser textlich erklärt und erläutert, hierzu wird das Programm Microsoft Word verwendet. Die Detailbereiche werden zusätzlich ausführlich erläutert. Ebenfalls wird die Bepflanzung in den einzelnen Erläuterungen aufgeführt.

2 Allgemeine Angaben zum Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet der Kirchstraße 2 befindet sich im südwestlichen Teil von Weißandt-Görlau. Die Gemeinde befindet sich ca. 11km südöstlich der Kreisstadt Köthen (Anhalt) und ist somit dem südlichen Sachsen-Anhalt zuzuordnen. Ein Übersichtslageplan befindet sich im Anhang Anlage 1.

2.2 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 28000m² und hat eine rechteckige Form, mit einer runden Ausbuchtung im südöstlichen Teil. Es besteht aus den Flurstücken: 1/1, 2, 205, 1067, 1070, 1071, 1072, 1073, 1080 und 1081. Es wird im Osten durch den Nesselbach (Flurstück 235) begrenzt. Er folgt im Südosten der Ausbuchtung und fließt dann nach Süden weiter. Von hier bis ca. zur Hälfte des Plangebiets dient ein kleines Waldstück (Flurstück 208/2) als Grenze. Im Südwesten begrenzen die Grundstücke 208/5 und 207 das Areal. Im Westen wird das Plangebiet durch die Grundstücke 1/2, 3 und 1068 begrenzt. Im Nordwesten grenzt die Kirchstraße an das Areal. Daraufhin folgt das Grundstück 199/22, welches das Plangebiet bis zum Nesselbach im Osten begrenzt.

2.3 Historie und Entwicklung des Plangebiets

Das Schloss im Plangebiet wurde urkundlich zu Beginn des 13. Jahrhunderts und namentlich erstmals als Sitz der Familie Burchardus von "Wizzand" genannt. Es gibt allerdings Vermutungen, dass an der Stelle zuvor eine slawische Vorburg für Cösitze stand¹. Das Schloss wurde von Siegfried von Plotho neu erbaut und mit einem Graben umgeben worden. Um das Jahr 1680 war ein Turm neben dem Schloss errichtet worden². Im 20. Jahrhundert wurden Hof und Schloss einer LPG zugeführt und sind anschließend dem Verfall überlassen worden. Heute sind nur mehr das Gutshaus und der Turm des Schlosses erhalten, ebenso existiert neben dem Turm noch ein Kellergewölbe.



Abb. 1 Luftbild entstanden um 1930 vom Schloss Weißandt-Görlau

¹ Vgl. Regina Michel, Wolfgang Böhmer, Kultur- und Heimatverein Weißandt-Görlau, Marcus Michel, Jason F. Ortmann, Andreas Erdel, S.24

² Nach Beckmann VII, S.250

2.4 Rechtsstatus und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Plangebiet stehen das Schloss, das Gutshaus und der Turm unter kulturhistorischem Denkmalschutz. Das klassizistisch geprägte Gutshaus ist in diesem Stil zu erhalten. Ebenso sind das Schloss und der Turm in ihrem ursprünglichen Stil zu erhalten oder wiederherzustellen. In der Umgebung der archäologischen Kulturdenkmale dürfen Erdarbeiten nur mit Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde gemäß §14 DenkmSchG LSA durchgeführt werden. Weiterhin liegen keine Informationen vor das im Plangebiet weitere Schutzgüter oder Schutzgebiete vorhanden sind.

2.5 Baurechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen

Laut Bebauungsplan sind unterschiedliche Gebietsfestsetzungen im Areal ausgewiesen. Festgesetzt sind allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet für Pflege und Sondergebiet für Freilichtmuseen. Für nähere Informationen befindet sich der Bebauungsplan für einen Teil des Plangebiets im Anhang Anlage 7.

2.6 Angrenzende Nutzungen

Im Norden des Plangebiets befinden sich das Pfarrhaus und daran anschließend der Dorfplatz. Im Westen grenzt die Kirche "St. Germanus" an das Areal. Im Süden grenzt ein kleines Waldstück an, hinter dem Waldstück befinden sich Landwirtschaftsflächen. Im Osten angrenzend befindet sich der Nesselbach und dahinter befinden sich einige Grünflächen.

2.7 Äußere Erschließung

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die vorbeiführende Kirchstraße an das Verkehrssystem angebunden und erschlossen. Des Weiteren ist eine Erschließung über einen Feldweg im Südwesten möglich.

2.8 Soziales und demographisches Umfeld

Im Plangebiet leben Personen im gehobenen Alter 60 Jahre und darüber hinaus. Außerdem befindet sich im Areal eine Praxis für Physiotherapie.

2.9 Abiotische und biotische Standortfaktoren

2.9.1 Naturräumliche Einordnung und Charakteristika

Der zentrale Raum im Plangebiet ist geprägt von einer Fläche, sie ist durch einen Wildwiesencharakter geprägt. Nördlich daran anschließend befindet sich eine anthropogen eingetragene Schotterfläche, auf dieser hat sich Ruderalflor etabliert. Im Osten, auf dem Burghügel im Südosten und in dessen Grabenanlage haben sich Gehölze angesiedelt.

2.9.2 Gelände

Im Wesentlichen ist das Plangebiet eine ebene Fläche, mit Ausnahme des Burggrabens, dieser liegt ca. zwei bis drei Meter tiefer als der Rest des Areals.

2.9.3 Boden

Nach Fingerproben, ist anzunehmen das der Bodens im Areal einem Kies-Schluff Gemisch zuzuordnen ist. Zudem ist im Plangebiet ein Teil des Bodens durch eine Schotter ersetzt worden. Der pH-Wert des Bodens befindet sich im neutralen Bereich. Zudem wurde ermittelt, dass der Grundwasserstand in Weißandt-Görlau nahe dem Schlossplatz bei ca. 2,5-2,8 m unter der Oberkante des Geländes liegt, Schichtwasserhöhe ist unbekannt.

2.9.4 Klima

Das Plangebiet befindet sich in der Winterhärtezone 7 nach Heinze und Schreiber in der mit Temperaturen von -12°C bis -18°C zu rechnen ist. Das Eintreten von Spätfrost ist in dieser Region möglich.

Das Areal wird im Süden durch das Waldstück und im Osten durch Gehölzaufwuchs vor Windeinflüssen geschützt. Im Norden sind ebenfalls einige große Gehölze die den Windeinfluss reduzieren. Im Osten ist der Schutz vor Windeinflüssen am geringsten, dort befinden sich nur wenige Gehölze und große Gebäude.

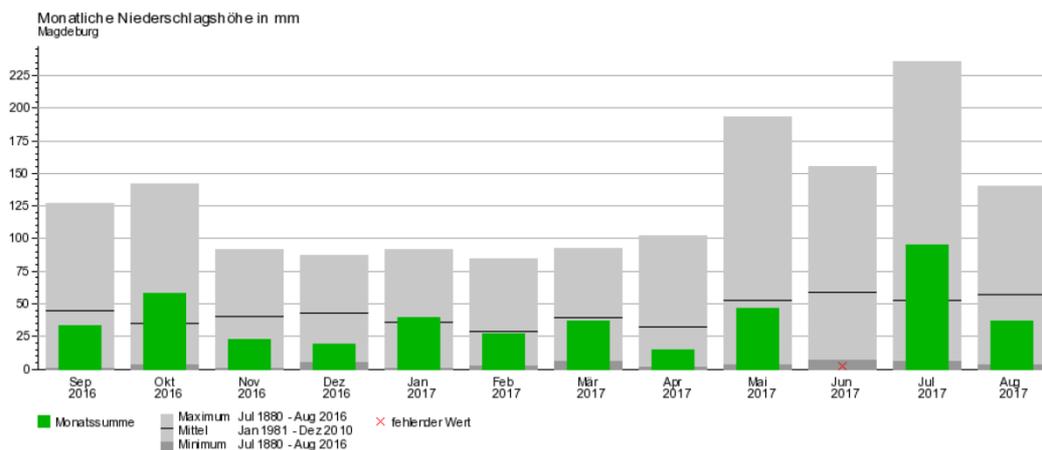


Abb. 2 Diagramm zur Niederschlagsmenge pro Monat, Daten des Deutschen Wetterdienstes erstellt am 15.09.2017 <https://www.dwd.de/leistungen/kvo/sachsen-anhalt.html>

2.9.5 Einflüsse von Tieren und Pflanzen

Ein Einfluss von Wildtieren kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, da das Gebiet über keine Abgrenzung zu dem Waldstück im Süden und den dahinter liegenden Ackerflächen verfügt. Als pflanzliche Einflüsse wurden nahe der Brücke, über den Burggraben einige Exemplare der Goldrute vorgefunden.

2.9.6 Menschliche/anthropogene Einflüsse

Derzeit sind die anthropogenen Einflüsse eher gering, da das Plangebiet kaum erschlossen ist. In Zukunft wird die Belastung in einigen Bereichen ansteigen, wenn die Pflegeeinrichtungen errichtet und die Ruinen restauriert sind. Damit werden potenziell touristische Einfluss wie Tritt, Nutzungsdruck, Befahren, usw. in erhöhter Form stattfinden. Mit Vandalismus ist weniger zu rechnen, kann allerdings nie ausgeschlossen werden.

3 Bestandserfassung und -bewertung

Der Bestandsplan befindet sich im Anhang Anlage 2. Ebenfalls befinden sich im Anhang Anlage 3 der Plan der Fotostandpunkte und die dazugehörige Fotodokumentation.

3.1 Grundstück und Gelände

Das Plangebiet ist alles in allem eben und weist nur eine Besonderheit im Südosten auf. Dort befindet sich ein kleiner Burghügel der von einem Graben umringt wird. Der Burghügel schließt in etwa mit der Höhe des restlichen Plangebiets ab. Die Böschungen des Burggrabens hingegen führen etwa zwei bis drei Meter in die Tiefe.

3.2 Bauwerke und Bauwerkskonstruktionen (Gebäude)

Bei dem klassizistischen Gutshaus (siehe Abb. 6) handelt es sich um einen breitgelagertem Putzbau mit sechs Fensterachsen auf zwei Ebenen. Die Ost- und Westseite wird jeweils von einem Mittelrisalit in Pfeilform geziert. Die Risalite beherbergen jeweils einen Zugang zum Gebäude und verfügen über einige Thermenfenster. Es wird von einem Walmdach gekrönt. Neben dem Gutshaus befindet sich auf dem Gelände ein ruiniertes achtseitiger Turm (siehe Abb.3, 7 und 8). Es handelt sich um ein Backsteinbauwerk mit verputzter Fassade. Eine Fenster Achse in Nord-Süd Ausrichtung erstreckt sich über die oberen drei Stockwerke. An der Nordseite befindet sich der Zugang zum inneren des Turms. Neben dem Turm liegt die Ruine des Schlosses, welche kaum mehr zu erkennen ist. Teils unter der Ruine befinden sich die Überreste eines gotischen Kellergewölbes (siehe Abb.13). Zudem existiert im Südwesten des Plangebiets eine ruinierte Scheunenwand (siehe Abb.12).

3.3 Befestigte Flächen

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Kirchstraße, durch eine gepflasterte Zufahrt, erschlossen. Sie reicht an der westlichen Plangebietsgrenze bis zum Ende des Gutshauses, wo sie sich verbreitert und eine Parkplatzfläche bildet. Von der Straße, um das komplette Gutshaus führend, ist ein etwa anderthalb Meter breiter Weg angelegt. Auf der Rückseite ist vor dem Gebäudezugang ein kleiner Platz mit zwei Sitzgruppen gebaut. Hinter dem Gutshaus befindet sich der ehemalige Festplatz, hier wurde der Boden ausgetauscht und mit Schotter ersetzt. Nördlich des Festplatzes befinden sich einige Erd- und Schutt aufschüttungen(siehe Abb.4).

3.4 Baukonstruktionen

Der Norden des Plangebiets wird durch eine verputzte Backsteinmauer begrenzt. Der Putz der Mauer ist bereits sichtlich am Verfall. Im Westen wird das Areal bis ca. zur Hälfte durch eine Stützmauer mit einer halben Meter Höhe begrenzt, auf ihr befindet sich ein Metallzaun. Daran anschließend führt eine ca. 1,5m Hohe Natursteinmauer die Grenze fort.

3.5 Wasserflächen

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Nesselbach, dieser versorgt den Burggraben mit Wasser. Der Burggraben befindet sich im Südosten und umschließt den Burghügel. Südlich des Gutshaues wurde ein kleiner rechteckiger Löschteich (siehe Abb.9) angelegt.

3.6 Pflanz- und Saatflächen

Im Osten und Westen des Gutshaues wurde jeweils eine ca. 2m breite Staudenfläche angelegt. Süd und Südwestlich der Stellplätze sind Rasenflächen mit einigen Solitärgehölzen etabliert. Sie umschließen ebenfalls den Löschteich, dessen Böschungen sind ebenfalls mit Rasen bewachsen.

3.7 Natürliche Vegetationsflächen, Sukzessions- und Brachflächen

Das Plangebiet ist geprägt durch die von Gräsern dominierte Wildwiese (siehe Abb.5) im zentralen Bereich. Nördlich der Wildwiese befindet sich eine Schotterfläche auf der sich allmählich Ruderalvegetation etabliert (siehe Abb.11). Im östlichen Teil sind einige Gehölzflächen zu finden, sowie auf dem Burghügel und im Burggraben. Darunter befinden sich zahlreiche *Sambucus nigra*, sie weisen auf sukzessives entstehen dieser Gehölzflächen hin. Die vorhandenen Vegetationen sind vermutlich auf die geringe Nutzung der Fläche zurückzuführen.

4 Nutzungen und Funktionen sowie Erschließung des Plangebiets

4.1 Nutzungen und Funktionen

Das Areal ist zum großen Teil ungenutzt, lediglich das Gutshaus ist bewohnt. Es beinhaltet ebenfalls eine Praxis für die Physiotherapie. Es führt eine Straße zum Gutshaus, die in einer Fläche für Stellplätze endet. Um das Gutshaus führen zwei Wege einer nördlich und einer südlich, beginnend an der Straße. Sie enden auf der Rückseite des Gebäudes, auf einem kleinen Platz mit zwei Sitzgruppen zur Erholung. Auch kann die Rasenfläche südlich der Stellplätze zur Erholung genutzt werden.

4.2 Erschließung und Wegebeziehungen

Das Plangebiet ist vom Nordwesten über die Kirchstraße her zugänglich. Von der Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze im Westen führt eine gepflasterte Straße bis zum Gutshaus. Sie endet in einer gepflasterten Stellplatzfläche.

4.3 Sichtbeziehungen

Von außen ist das Areal nur schlecht einsehbar. Im Norden befindet sich ein Grundstück, das durch eine Mauer und dahinter befindlichem Gehölzaufwuchs eine Einsicht verhindert. Von Osten her wird die Einsicht durch den Gehölzaufwuchs auf dem Plangebiet und am Nesselbach unmöglich. Im Süden verhindert das Waldstück eine Einsicht auf das Areal. Im Westen ist es ebenfalls nahezu unmöglich Einsicht von außerhalb zu erlangen, da hier wiederum Mauern und Gehölze die Sicht versperren. Lediglich im Nordwesten vom Grundstück der Kirche und von der Zufahrt zum Areal ist dieses gut zu überblicken. Direkt südlich befindet sich das Gutshaus, welches gut einzusehen ist. Im Südosten befindet sich der Burghügel mit Schlossruine und Turm. Diese können nur schlecht eingesehen werden, da der sukzessive Gehölzaufwuchs die Sicht blockiert, nur die oberen Stockwerke des Turms können bei genauerem Hinsehen entdeckt werden.

5 SWOT-Analyse

5.1 Stärken

- Die Schlossruine und der Turm sollten erhalten bleiben, da sie über touristisches und kulturelles Potenzial verfügen.
- Der Burggraben hat sich in den Jahren der Nichtnutzung zu einem naturnahen Platz entwickelt und sollte ggf. erhalten werden.
- Im Osten des Areals sind einige naturnahe Gehölzgruppen die bis zum Nesselbach reichen. Aufgrund der Naturnähe sollte erwogen werden sie zu erhalten.

5.2 Schwächen

- Im Norden des Areals befinden sich zahlreiche Aufschüttungen, die das Bild des Geländes stören und beseitigt werden sollten.
- Die Fläche auf der Schotter eingebracht wurde, ist für zukünftige Bepflanzung ungeeignet.
- Im Südwesten des Plangebiets befinden sich die Reste einer Scheunenwand, diese könnte ein Hindernis für zukünftige Planungen sein.

5.3 Chancen/Potentiale

- Die Restaurierung von Schloss, Turm und Burggraben beherbergt im Vergleich zum Erhalt ebenfalls touristisches Potenzial und kann zusätzlich einer anderen Nutzung zugeführt werden. Als Beispiel wäre es denkbar ein Museum oder Gastronomiebetrieb einzurichten.
- Der naturnahe Charakter der sich im Areal gebildet hat, kann zur Einrichtung eines Erholungsortes genutzt werden.

5.4 Gefahren

- Das Areal liegt etwas abseits der Hauptstraße und kann von außerhalb nur schlecht eingesehen werden. Dies kann ggf. für eine zukünftige, touristische Erschließung des Plangebiets von Nachteil sein.
- Durch die Restaurierung des Schlosses und Turms kann die Nähe zur Natur unter Umständen verringert werden und somit der Erholungswert reduziert werden.

5.5 Zusammenfassung

Stärken <ul style="list-style-type: none">• Erhaltung Schlossruine und Turm• Erhaltung naturnaher Burggraben• Erhaltung naturnahe Gehölzgruppen	Schwächen <ul style="list-style-type: none">• Entfernung Aufschüttungen• Austausch Schotterfläche• Entfernung Scheunenwand
Chancen <ul style="list-style-type: none">• Restaurierung Schloss, Turm und Burggraben• Naturnähe zur Erholung nutzen	Risiken <ul style="list-style-type: none">• schlecht einsehbar und abseits gelegen• Restaurierung verringert Naturnähe

6 Leitbild

Mit der Neugestaltung vom Areal des ehemaligen Ritterguts in Weißandt-Gölsau, soll ein Ort geschaffen werden, an dem Generationen aufeinander treffen können. Das Plangebiet muss über ein neues Wegesystem erschlossen und somit nutzbar gemacht werden. Neben speziellen Freiräumen soll ebenfalls ein zentraler Platz geschaffen werden, der ein Zusammentreffen der Zielgruppen gewährleistet. Durch die Ansiedlung von Pflegeeinrichtungen ist bei den Planungen auf eine barrierearme Bauweise zu achten. Das vorhanden Sein naturnaher Bereiche und dem Vorhaben ein Wildgehege einzurichten, ist insgesamt eine eher naturnahe Konzeption vorzusehen. Ebenso soll mit der Restaurierung des Schlosses und der Einrichtung eines Gastronomiegewerbes das Zusammenkommen der Zielgruppen erleichtert werden. Bei der Restaurierung sollte so schonend wie möglich vorgegangen werden, um die vorhandene Nähe zur Natur nicht zu stark zu mindern.

7 Masterplan

7.1 Nutzungskonzept

Im Anhang Anlage 4 befindet sich eine Plandarstellung des Nutzungskonzepts. Das im Plangebiet befindliche Gutshaus wurde bereits in einer voran gegangenen Aktion saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Aus diesem Grund wird für dieses Gebäude keine Änderung in der zukünftigen Nutzung vorgesehen. Zusätzlich zur Nutzung des Gutshauses als Wohnquartier, sollen im Südwesten einige Einfamilienhäuser entstehen, um die Pflegesituation im Plangebiet aufzulockern. Denn im Norden des Gebietes wurde mit der letzten Bebauungsplanänderung festgelegt, dass hier nur Pflegeeinrichtungen zulässig sind. Daher wird hier die Errichtung ein bis zwei neuer Gebäude für die Pflege vorgesehen, zusätzlich soll ein Gartenbereich für Demenzkranke eingerichtet werden. Vom Nordosten an den Pflegebereich angrenzend bis zum Burggraben im Südosten hat sich eine naturnahe Vegetation etabliert, hier würde es sich anbieten das vom Kooperationspartner erwünschte Damwildgehege einzurichten. Es wird eine zusätzliche Attraktion vor allem für jüngere Besucher des Geländes darstellen. Die Hauptattraktion soll der Burghügel mit Schloss und Turm werden, sie sollen in ihrem alten Glanz wiederhergestellt werden. Das Schloss soll zugleich einer gastronomischen Funktion zugeführt werden, um weitere Besucher anzulocken und den Einwohnern der Stadt einen weiteren Treffpunkt zu bieten. Zwischen den Pflegeeinrichtungen, den Wohnquartieren und der Schlossanlage soll ein zentraler Erholungsraum entstehen, der eine Verbindung zwischen den Funktionen ermöglicht. Ebenfalls ist das Damwildgehege von diesem Bereich aus gut einzusehen und zu erreichen.

7.2 Beschreibung des Gesamtentwurfs

Im Anhang Anlage 6 befindet sich die Plandarstellung des Entwurfs.

7.2.1 Erschließung

Im Anhang Anlage 5 befindet sich die Plandarstellung des Erschließungskonzepts. Das Plangebiet wird über die Zufahrt im Nordwesten erschlossen, Die Straße zum Gutshaus bleibt bestehen und wird bis zum südwestlichen Zugang erweitert. Etwa auf der Hälfte des Weges zwischen Gutshaus und Südgrenze führt eine Straße vom Zufahrtsweg in das Areal. Sie soll die Erschließung des Wohnquartiers im Süden ermöglichen und endet vor der Sichtachse die vom Nordwestzugang zum Schloss reicht in einem Wendehammer. Für jedes Einfamilienhaus sind je zwei Parkplätze entlang der Straße vorgesehen. Des Weiteren führt eine Straße entlang der Nordgrenze von der Zufahrtsstraße kommend bis ca. zur Mitte des Areals, dort endet sie in einer größeren Stellplatzfläche. Diese Stellfläche dient der Pflegeeinrichtung und Besuchern des Schlosses gleichermaßen. Von hier aus führt der Hauptgehweg direkt zum Burghügel, hinter der Brücke des Burggrabens endet der Weg in einer Platzfläche. Zudem wird ein Nebengehweg als Fortsetzung der Straße des südlichen Wohnquartiers bis zum Hauptgehweg führen. An dieser Verbindung soll ein kleiner Platz in Richtung

des Damwildgeheges entstehen mit einem Aussichtshügel oder einer Aussichtsplattform. Von Nordwesten bis zum Aussichtsplatz des Damwildgeheges soll ebenfalls ein Nebengehweg entstehen. An diesen wird das Gutshaus und der Demenzgarten der Pflegeeinrichtungen angeschlossen. Die Straßen im Plangebiet sollten dem Material entsprechen, das bereits für die Zufahrt zum Gutshaus genutzt wurde. Der Hauptgehweg zum Schloss kann ebenfalls aus diesem Material bestehen, sollte sich allerdings durch einen Bordstein von den Stellplätzen abheben. Bei den Nebengehwegen ist über eine wassergebundene Wegedecken nachzudenken.

7.2.2 Sichtachsen

Die Sichtachsen werden vorwiegend auf den Burghügel ausgerichtet, da es sich hierbei um ein Wahrzeichen der Gemeinde handelt und somit das Ziel vieler Besucher ist. Eine der Sichtachsen wird vom Zugang im Nordwesten über die gesamte Fläche bis zum Südöstlich gelegenen Burghügel reichen. Diese Sichtachse ist frei von größeren Gehölzen zu halten, Sträucher und Stauden bis zu einem Meter Höhe können bedenkenlos gepflanzt werden. Die zweite Sichtachse beginnt am Stellplatz im Norden entlang des Hauptgehwegs bis zum Burghügel. Da der Hauptweg einen Alleecharakter erhalten soll, ist bei der Gehölzauswahl darauf zu achten, dass der Kronenansatz eine Höhe von 3,50 - 4,00m beträgt, um eine gute Sicht zum Burghügel zu gewährleisten. Ebenfalls kann vom Burghügel aus nahezu das gesamte Areal betrachtet werden.

7.2.3 Bauwerke (Gebäude)

Zum vorhanden Gutshaus werden im Norden des Areals zwei neue Gebäude für die Pflegeeinrichtungen geplant. Sie sollten dem klassizistischen Stil des Gutshauses entsprechen um ein harmonisches Bild zu gewährleisten. Eins der Gebäude soll an die neu eingeplante Straße im Norden grenzen. Das Zweite wird an der Verbindung des Hauptgehwegs mit den Stellplätzen entstehen. Zwischen den Gebäuden im Norden soll der Demenzgarten entstehen. Des Weiteren sind im Südwesten einige Einfamilienhäuser eingeplant. Hierfür wurde eine Erweiterung der Zufahrtsstraße im Nordwesten erwogen wie unter 7.2.1 erläutert wurde. Die Häuser erhalten zudem je ein kleines Grundstück als Privatgarten. Die im Südosten befindlichen Ruinen des Schlosses und der verfallene Turm sind nach den Auflagen des Denkmalschutzes zu restaurieren. Nach der Restaurierung werden sie für die gastronomisch, touristische Nutzung vorgesehen.

7.2.4 Baukonstruktionen und Ausstattungen

Es ist vorgesehen, dass im zentralen Erholungsbereich ein Spielplatz errichtet wird. Die Kinder und Enkelkinder der Familien der Wohnquartiere, der Pflegebedürftigen und der Touristen könnten den Spielplatz gleichermaßen nutzen. Der Spielplatz könnte eine Holzkonstruktion aus zwei Türmen die über eine Brücke verbunden sind beherbergen. An einem der Türme kann zudem eine Rutsche angebracht sein, an dem anderen hingegen ein Kletternetz aus Seilen. Auch können sich einige Wipptiere auf dem Spielplatz befinden und ggf. eine Schaukel. Nahe dem Spielplatz sind Sitzbänke einzuplanen, es können auch Sitzquadergruppen oder Liegemöbel im Areal verteilt werden. Ebenfalls

sollten entlang des Hauptgehwegs und an den Nebengehwegen Sitzbänke einzurichten. An der Kreuzung zwischen Hauptgehweg und Nebengehwegen befindet sich der Aussichtsplatz für das Damwildgehege. Es gibt mehrere Möglichkeiten eine gute Aussicht zu erreichen. Eine Möglichkeit ist einen Erdhügel aufzuschütten und zu begrünen, die hierfür benötigte Erde könnte während der Umbauarbeiten von einer anderen Stelle des Geländes dorthin gebracht werden. Eine zweite Möglichkeit wäre die Errichtung eines Podestes beispielsweise aus Holz. Das Podest hätte den Vorteil eine etwas höhere Position zu erreichen und könnte bei plötzlich eintretendem Regen als Unterstand genutzt werden.

7.2.5 Wasserflächen

Im Areal sind zukünftig drei Wasserflächen zu erwarten, einmal wäre da der Löschteich am Gutshaus der vermutlich keiner Änderung bedarf. Zudem ist für den Demenzgarten ein Teich geplant, dessen Funktion wird in der Detailbeschreibung des Demenzgartens Punkt 7.3.1 näher erläutert. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände noch der Burggraben. Dieser sollte im Bereich der Sichtachsen möglichst Freigestellt werden, außerdem ist festzustellen bis in welche Höhe er mit Wasser gefüllt werden kann. Für die Attraktivität wäre ein gefüllter Burggraben von Vorteil bringt allerdings einige Risiken mit sich. Um dann zum Beispiel die Chance zu verringern das jemand in den Burggraben fällt müssten Geländer angebracht werden.

7.2.6 Saat- und Pflanzflächen

Die Grenze im Norden des Areals kann genutzt werden, um einen Teil der Anforderungen des Bebauungsplans zu erfüllen. Ebenso ist ein Teil der Grenze im Westen für diesen Zweck geeignet. Im Bebauungsplan ist festgesetzt eine Ausgleichpflanzung durchzuführen, in Form einer Heckenpflanzung von 5m Breite. Genauere Informationen hierzu sind im Bebauungsplan im Anhang Anlage 7 zu finden. Die Grünflächen der Erholungsflächen sollten mit einem Rasen begrünt werden der Pflegeleicht und Robust ist, es könnte eine RSM der Kategorie 2 sein. Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen ist vorzugsweise auf einheimische Arten zurückzugreifen.

7.3 Detailbeschreibungen

7.3.1 Demenzgartenanlage

Eine Demenzgartenanlage hat viele Besonderheiten auf die bei der Planung geachtet werden muss. Die Wege in der Anlage müssen so geführt werden, dass sie zu keinem Ende kommen, da die Demenzkranken ansonsten die Orientierung verlieren. Aus diesem Grund wird in der Anlage eine schlaufenartige Wegeführung gewählt, diese führt immer wieder zum Zentrum der Anlage zurück. Die Wege sollten zudem über Geländer verfügen, sie können in gewissen Abständen über besondere Formen im Handlauf zum Ertasten verfügen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Wege eine möglichst homogene Oberfläche aufweisen, möglichst ohne Muster sind, eine einheitliche nicht zu helle Farbe haben und möglichst ohne Muster sein. Auch sollte die Einfassung farblich und taktil

kontrastiert zum Rest des Weges sein. Zudem ist das Wegesystem an der Pflegeeinrichtung der Dementen vorbeizuführen und farblich dem Weg entsprechen. Diese Farbgebung ist auch im inneren der Einrichtung fortzusetzen, dabei ist außerdem zu beachten, dass sich der Eingang des Gebäudes vom Rest der Fassade eindeutig abhebt. Dies ermöglicht den selbständigen Zugang der Dementen zur Gartenanlage und zum Gebäude. Weitere Zugänge die nicht von den Dementen genutzt werden sollen, müssen sich farblich abheben und über verschließbare Türen verfügen. Es sollte zudem ein wasserdurchlässigen Material für das Wegesystem genutzt werden, da bereits Steigungen von 1% zu Schwierigkeiten führen können. Im Zentrum der Anlage kann außerdem eine Taststele stehen, an der die Dementen immer wieder vorbeikommen. In diesem Bereich sollten Sitzbänke nicht fehlen das es der Ausgangs- und Endpunkt für Wanderungen durch den Garten ist. Der Weg um den Teich im Nordwesten sollte mit einem Geländer auf der Teichseite gesichert sein. Am Geländer können zudem Kiesspender installiert werden, damit wird die Möglichkeit geboten Steine ins Wasser zu werfen. Dies hat mehrere Effekte zum einen können die sich ausdehnenden Wasserringe beobachtet werden zum andern kann das Geräusch des ins Wasser fallenden Steins vernommen werden. Auch kann der Teich eine kleinere Fontaine erhalten. Die Begrenzung des Gartens sollte Dezent durch eine höhere Staudenpflanzung erfolgen, sie sorgt dafür, dass sich die Bewohner der Pflegeeinrichtungen nicht eingesperrt fühlen und gibt ihnen Schutz vor Blicken von außen, sodass sie nicht das Gefühl haben ständig beobachtet zu werden. Die Staudenpflanzung soll nicht überall unübersehbar hoch sein, es muss auch die Möglichkeit für Blicke nach außen geben. Sie sollen nicht nur als Begrenzung dienen und können somit den gesamten Gartenbereich umfassen. Denn die Pflanzungen haben weitere Vorteile, sie helfen durch farbliche Kontraste den Sehsinn und ggf. durch Düfte den Geruchssinn zu fördern. Auch sind Schattenspendende Bäume oder bewachsene Pergolen im Demenzgarten zu empfehlen.³

7.3.2 Damwildgehege

Das Damwildgehege schließt den gesamten Ostteil des Plangebiets ein. In dem Gebiet befinden sich einige Gehölzgruppen die ggf. etwas ausgelichtet werden müssen. Auch muss abgewogen werden, ob einige der Bäume komplett entfernt werden müssen, um eine bessere Einsicht für die Besucher des Areals auf das Gehege und somit die Tiere zu erhalten. Zwischen dem Hauptgehweg und dem Zaun des Geheges befindet sich ein etwa zwei Meter breiter Grünstreifen. Der Zaun des Geheges sollte eine stabile Abgrenzung darstellen, die weder ein Entweichen des Damwilds, noch das Eindringen von Raubwild zulässt. Damit bei einer Panik ein zusammendrängen der Tiere vermieden wird, sollten die Gehege Ecken keine spitzen Winkel aufweisen. Es sollten überdachte stationäre Futterstellen umgeben von einer rauen planbefestigten Fläche mit einem Gefälle nach außen eingerichtet werden.

³ Vgl. Alexander Nix, Dirk Boenke, Manfred Häpp, Martina Hoff, Matthias Kraner, Nina Stirnberg, Robin Mues, Signe Stein, Stefanie Moosmann, Vera Schmitz. PlanungsPraxis Öffentliche Freiräume: Barrierefreie und altersgerechte Planung und Gestaltung nach DIN 18040-3

7.3.3 Burghügel

Die Schlossruine und der Turm sollen restauriert werden und der gastronomischen Nutzung zugeführt werden. Wie bereits im Teil 7.2.2 Sichtachsen erwähnt sollen die Sichtachsen zum Schloss von Gehölzaufwuchs freigehalten werden. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Burghügels, zu diesem Zweck müssen dort einige Gehölze entfernt werden. Zudem muss die Brücke über den Burggraben restauriert werden, denn momentan ist sie an den Seiten und auf der Wegefläche durch Pflanzenbewuchs gezeichnet. Von der Brücke bis hin zur Schlossanlage soll sich zukünftig ein Platz erstrecken der für gastronomische Zwecke geeignet ist und das Bild von Schloss und Turm nicht stört. Das Material aus dem die Platzfläche besteht sollte wassergebundener Wegedecke sein. Wenn die Böschungen zu steil sind um aufgefüllt zu werden, kann es sinnvoll sein ein Holzpodest zu errichten, um die Angedachte Fläche zu erhalten. Die Gehölzgruppen im Osten sollten von Unterholz befreit werden um einen besseren Blick auf das Damwildgehege zu erzielen. Nach Süden und Westen kann das Unterholz bestehen bleiben.

8 Fazit

Durch die Einführung eines neuen Wegekonzeptes kann das Gesamte Areal erschlossen werden. An das Wegekonzept angepasst wurden zwei Gebäude für die Pflegeeinrichtungen eingeplant. So bildet sich zwischen Gutshaus und den neuen Gebäude ein Hofcharakter aus. In diesem Hof ist die zukünftige Demenzgartenanlage geplant. Östlich der Gebäude und den ganzen Osten umfassend wird das neue Damwildgehege entstehen. Um bessere Einblicke ins Gehege zu erhalten ist ebenfalls ein Aussichtspunkt geplant. Westlich des Geheges und südlich der Demenzgartenanlage wird ist geplant Erholungsraum zu schaffen. Dieser zentrale Platz soll einen Spielplatz beherbergen und damit zum Treffpunkt aller Nutzergruppen des Areals werden. Im Südwesten werden einige Einfamilienhäuser mit Privatgarten entstehen, um Familien auf das Areal zu ziehen sollen. Im Südosten werden das Schloss und der Turm restauriert und einer gastronomischen Nutzung zugeführt. Somit bleibt der historische Charakter erhalten und die neue Nutzung verhindert erneuten Verfall. Ebenso wird der nördliche Bereich des Burghügels und Burggrabens von Gehölzaufwuchs befreit, für die Schaffung zweier Sichtachsen auf Schloss und Turm.

Um die Planungen umzusetzen sollte das Areal Schrittweise von Norden nach Süden erschlossen werden. Begonnen mit der Zuwegung der Pflegeeinrichtung und dem Weg bis zur Brücke. Anschließend bzw. während dessen kann die Errichtung der beiden Gebäude im Norden durchgeführt werden.. Danach sollte begonnen werden die Erschließung im Südwesten voranzubringen und die Einfamilienhäuser zu errichten. Daran anschließend ist die Einrichtung des zentralen Erholungsraums in Betracht zu ziehen. Zeitgleich oder in der Folge kann mit den Arbeiten auf dem Burghügel und im Burggraben begonnen werden. Wenn alle weiteren Bauarbeiten abgeschlossen sind kann mit der Herstellung des Damwildgeheges begonnen werden.

Quellverzeichnis

- Michel, Regina/Böhmer, Wolfgang/Michel, Marcus/Ortmann, Jason F./Erdel, Andreas: Weißandt-Görlau. Wirtschaftsstandort mit Tradition. Weißandt-Görlau 2007-09 ISBN: 978-3-940380-01-2
- Hartung, W.: Geschichte Großweißbands. Cöthen.Anhalt 1912
- Nix, Alexander/Boenke, Dirk/Häpp, Manfred/Hoff, Martina/Kraner, Matthias/Stirnberg, Nina/Mues, Robin/Stein, Signe/Moosmann, Stefanie/Schmitz, Vera: PlanungsPraxis Öffentliche Außenräume. Barrierefreie und altersgerechte Planung und Gestaltung nach DIN 18041-3. Mering 2015
- „© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017 52.c. C24-7008423-2017, B22-7008424-2017, Z01-7008425-2017, F01-7008427-2017“
- Pastor, Walter/ Werner, Ulrich: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. München 2013 ISBN 978-3-423-05596-3
- Googlemaps, unter: <https://www.google.de/maps/place/06369+Wei%C3%9Fandt-G%C3%B6rlau/@51.669939,12.069001,571m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47a66decc727dc05:0x4236659f806df20!8m2!3d51.6722722!4d12.0769391> (abgerufen am 06.09.2017)

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: Bestandsplan

Anlage 3: Fotostandortplan und Fotodokumentation

Anlage 4: Nutzungskonzept

Anlage 5: Erschließungskonzept

Anlage 6: Entwurf

Anlage 7: Bebauungsplan der Kirchstraße 2