

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
 Freie Landschaftsarchitektin bdla  
 Dipl. Ing. Lars Hertelt  
 Freier Stadtplaner und Architekt  
 Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
 Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
 Partnerschaftsgesellschaft  
 Mannheim PR 100023  
 76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
 Tel: 0721 37 85 64  
 Fax: 0721 56 8888 81  
 18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
 Tel: 03831 203 496  
 Fax: 03831 203 498  
 www.stadt-landschaft-region.de  
 stralsund@stadt-landschaft-region.de

### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Marktbereich“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## Hansestadt Demmin

### Satzung

Demmin, 22.10.2013

  
 Dr. Koch  
 Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.4) Ziele der Planung.....	4
<b>2) Auswirkungen</b> .....	<b>5</b>
2.1) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2.2) Erschließung.....	6
2.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf die Bebauung der Ostseite des Marktplatzes (MI Bereich VII) und damit nur auf einen kleinen Bereich des Plangebiets, umfassen die Flurstücke 69/1, 72, 73, 74, 69/4 (teilw.) Gemarkung Demmin, Flur 12.

Für den Änderungsbereich werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- Die Abgrenzung der Mischgebietsfläche und damit auch der angrenzenden Verkehrs- und Grünfläche,
- die Lage bzw. der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen);
- die Festsetzung zur Geschossigkeit und die Angabe der zulässigen First- und Traufhöhen,

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden vor allem hinsichtlich der näheren Bestimmungen zur Firsthöhe sowie zur Baulinie ergänzt. Die gestalterischen Festlegungen zur Dachform werden ersetzt, ergänzende Festsetzungen zur Fassadengestaltung erlassen. Ansonsten gelten die textlichen Festlegungen unverändert fort.

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise gelten insgesamt weitestgehend unverändert fort. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

Die Planung basiert auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans, in der Fassung der 1. Änderung, die am 23.01.2000 in Kraft getreten ist (vgl. Abbildung 1). Der Plan selber trat in seiner ursprünglichen Form als vorzeitiger Bebauungsplan am 29.03.1995 in Kraft. Bei der 2. Änderung, in Kraft getreten am 16.07.2006, blieb das Plangebiet selber ausgespart.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung wurde ein Lage- und Höhenplan mit aktuellem Katasterbestand hinterlegt (MAB Vermessung Vorpommern, Stand 14.08.2012).

## 1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin ist der gesamte Altstadtbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sowie die Änderung entsprechen damit dem Flächennutzungsplan.

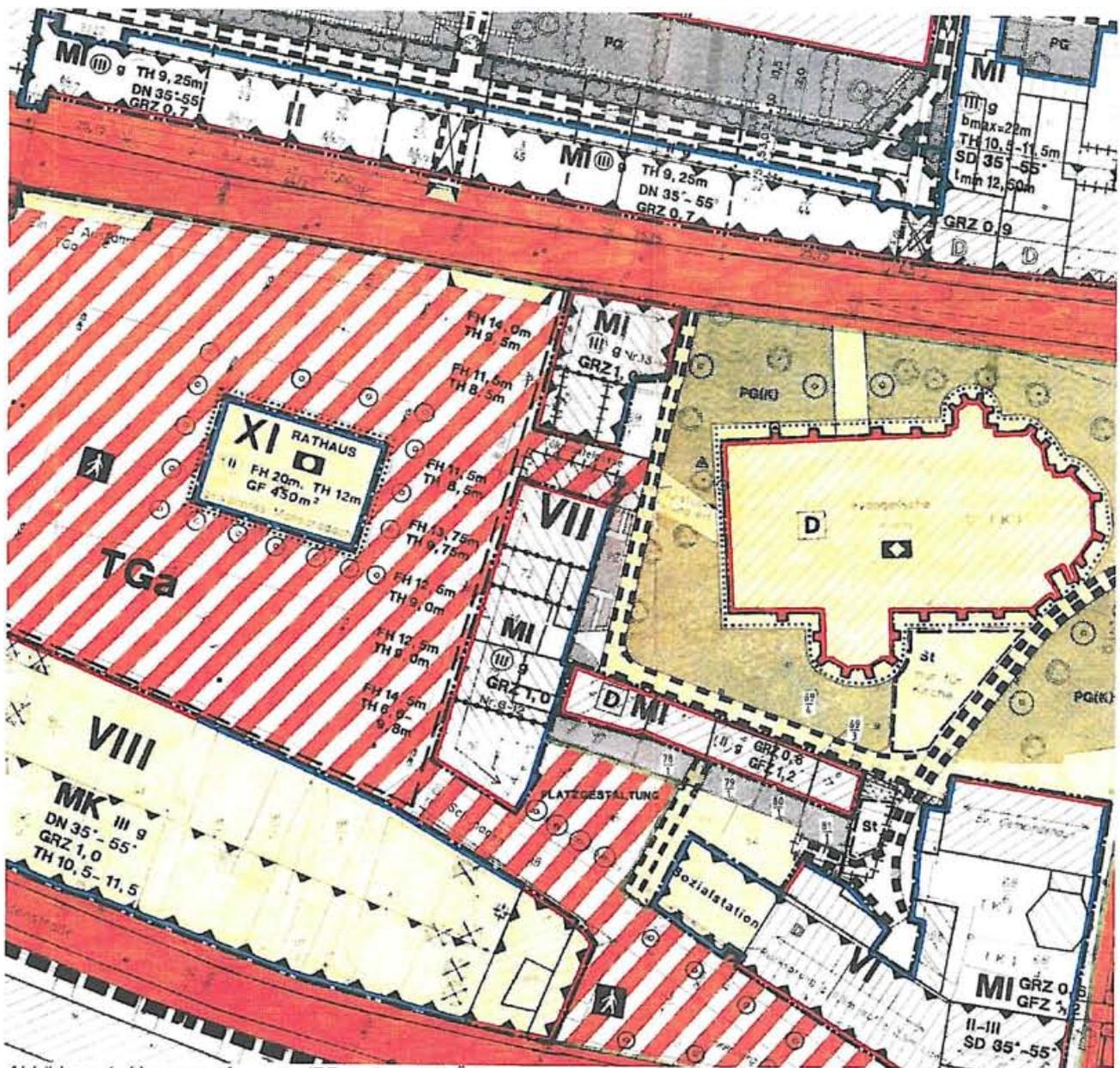


Abbildung 1: Ursprungsfassung (BP 4, Stand 1. Änderung, ohne Maßstab)

## 1.3) Bestehende / zulässige Nutzungen

Die seit Jahrzehnten lückige Bebauung im Plangebiet wurde in den letzten Jahren vollständig abgerissen. Bis auf die Eckgebäude zur Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. zum Schuhagen fehlt damit die östliche Platzkante des Marktplatzes.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 4 in der Fassung der 1. Änderung sieht im Änderungsbereich ein Mischgebiet (Bereich VII) mit einer hohen baulichen Nutzung mit GRZ von 1,0 sowie einer zwingend dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Die hohe Ausnutzbarkeit ist durch die westlich wie östlich angrenzenden öffentlichen Freiflächen begründet und zur Wiederherstellung der Platzkante erforderlich. First- und Traufhöhe sind im B-Plan Nr. 4 bislang grundstückswise als Obergrenzen bestimmt.

In Abweichung vom historisch überlieferten Stadtgrundriss sieht der B-Plan bislang eine Aufweitung der Tückmantelgasse auf eine Breite von ca. 8 m vor.

#### 1.4) Ziele der Planung

Langfristiges Ziel der Stadtentwicklung ist die Wiederherstellung der Attraktivität, Gestaltung und Funktionstüchtigkeit des im 2. Weltkrieg fast vollständig zerstörten Stadtzentrums der Hansestadt Demmin.

Bis heute jedoch ist das historische Zentrum geprägt durch diffuse, räumlich ungefasste Flächen. Ohne den Bezug zu den ursprünglichen Raumkanten wirkt das rekonstruierte barocke Rathaus fremd in seinem unstrukturierten Umfeld. Der Marktplatz bleibt ohne angrenzende Nutzungen unbelebt, nicht zuletzt wegen des wenig ansprechenden Umfelds besteht erheblicher Leerstand im näheren Umfeld des Marktplatzes.

Bereits 1991 wurden in einem städtebaulichen Wettbewerb zentrale Festlegungen getroffen und in der Begründung zum Ursprungsplan als langjährige Entwicklungsziele festgehalten:

Demnach soll das Stadtzentrum in geschlossener Bauweise aufgebaut werden. Dabei sind die historischen Baufluchten insbesondere im Bereich des Marktplatz für Neubauten maßgebend. Die Wirkung des Marktplatzes als öffentlicher Raum

bedingt eine entsprechende Nutzung des Erdgeschosses der angrenzenden Gebäude (Nutzungen mit Publikumsverkehr, d.h. Ausschluss der Wohnnutzung).

Die Wiedergewinnung des Marktplatzes als baulich gefasster öffentlicher Raum ist Voraussetzung für die Wirkung des Neubaus des Rathauses an historischer Stelle sowie in historischen Proportionen.

Dabei wurde bereits früh die Blickbeziehung zur Kirchturmfront thematisiert; weshalb die zulässigen First- und Traufhöhen in diesem Bereich sorgfältig zu bestimmen sind. Die historische Bebauung der Ostseite des Marktplatzes bestand aus einem zweigeschossigen Gebäude mit Steildach (Am Markt 13) bzw. einem dreigeschossigen Gebäude mit flachem Dachabschluss (Am Markt 12); beide Gebäude wiesen Höhen bis ca. 13 m auf, so dass die reich dekorierte Turmfassade von Stüler prägend in Erscheinung trat. Dabei stellt die schmale Tückmantelgasse einen spannungsvollen Übergang vom geschäftigen Marktplatz zum grünen, ruhigen Kirchhof her. Die klare Trennung in einen weltlichen und einen kirchlichen Bereich gehört zu den Grundprinzipien mittelalterlicher Stadtbaukunst.

Mit der Planung soll die städtebaulich wichtige Bebauung der Ostseite in historischen Proportionen, aber bei einer modernen Architektursprache erleichtert werden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen



Abbildung 2: Ansicht der Ostseite, vor 1945

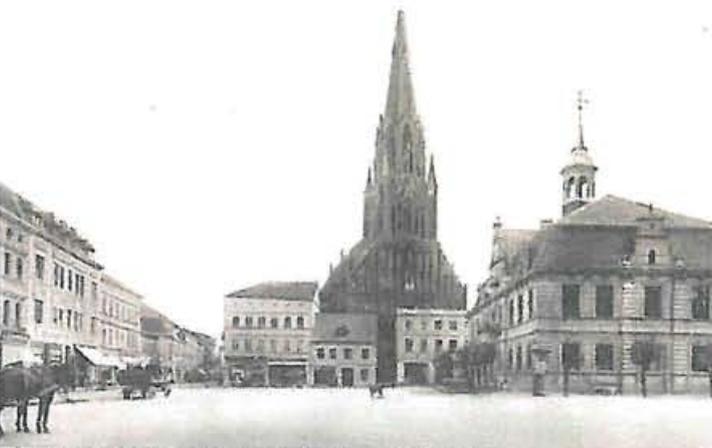


Abbildung 3: Ansicht der Ostseite, von 1945

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß dem historischen Stadtgrundriss neu festgelegt. Die Tückmantelgasse bleibt in einer Breite von mindestens 3,20 m erhalten.

Angesichts der geringen Grundstücksgrößen ist eine Bebauung nur bei grundstücksübergreifender Erschließung der Obergeschosse wirtschaftlich möglich. Deshalb wird für die Obergeschosse eine gläserne Verbindung der Gebäude über die Tückmantelgasse hinweg zugelassen. Dabei verbleibt eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,9 m (bei 10,4 m HN Geländehöhe folgt Überbauung ab 13,3 m HN).

Vom Marktplatz aus wird die gläserne Verbindung wegen des tiefen Rücksprungs nicht sichtbar.

### Trauf- / Firsthöhen

Um die Gebäudehöhen niedrig zu halten wird auf geneigte Dächer verzichtet. Folglich werden für den Änderungsbereich Flachdächer vorgeschrieben. Angaben zur Traufhöhe können damit entfallen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah eine zwingend dreigeschossige Bebauung mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss vor. Die zulässigen Firsthöhen lagen bei 11,5 m (Am Markt 12, 13) bzw. 13,75 m (Am Markt 11). Im Zuge der Planung wird die Firsthöhe für den Bereich südlich der Tückmantelgasse einheitlich auf 10,5 m reduziert, nördlich der Tückmantelgasse werden im Aufnahme der Traufhöhe des angrenzenden Bestandsgebäudes eine Firsthöhe von 13,5 m festgesetzt (Am Markt 14 mit Traufhöhe 13,8 m).

Trotz einheitlicher Firsthöhe im südlichen Abschnitt wird eine der historischen Bebauung nachempfundene Kleinteiligkeit durch Vor- bzw. Rücksprung der Fassadenvorderkante sowie einem damit korrespondierenden leichten Versatz der Wandhöhen erreicht (vgl. Textliche Festsetzungen B 2.1).

In Entsprechung zu § 18 BauNVO werden die Firsthöhen zukünftig rechtlich eindeutig im Höhenbezugssystem HN 76 normiert, so dass sich angesichts einer Geländehöhe von 10,4 m HN Firsthöhen von 23,9 m HN bzw. 20,9 m HN ergeben.

### Sonstiges Anpassungen

Die gestalterische Festlegung (B 2.1), Fassaden entsprechend der historischen Kleinteiligkeit durch leichte Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern, wird planungsrechtlich durch eine entsprechende Normierung zur Baulinie abgesichert. Ebenso werden in Ausdeutung des § 23 (2) BauNVO nähere Bestimmungen bezüglich eines leichten Vor- und Zurückspringens von untergeordneten Bauteilen vor die Baulinie aufgenommen (Balkone und dazugehörige Loggien).

## **2) Auswirkungen**

### **2.1) Abwägungsrelevante Belange**

Der Änderungsbereich liegt angrenzend an die Baudenkmale Kirche St. Bartholomaei und Kirchplatz, so dass den Belangen der Denkmalpflege hohe Bedeutung zuzumessen ist. Mit der Planung wird die historische Situation bewahrt. Während die Ursprungsfassung des Bebauungsplans eine historisch nicht legitimierte und städtebaugeschichtlich falsche (weil zu einer untypisch prominenten Verbindung von Marktplatz und Kirchhof führenden) Verbreiterung der Tückmantelgasse vorsah, wird mit der Änderung die historische Breite der Tückmantelgasse wieder aufgegriffen (vgl. Abbildungen 2 und 3 der Begründung). Die Forderung des Denkmalamts, mit der Firsthöhe im Änderungsbereich unter der Traufhöhe des nördlich angrenzenden Eckgebäudes Am Markt 14 zu bleiben (Traufhöhe von 24,2 m HN, Firsthöhe von 27,7 m HN), ist berücksichtigt.

Angesichts des vergleichsweise geringen Umfangs der Änderung ist die Planung ansonsten nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche sowie private Belange hervorzurufen.

## **2.2) Erschließung**

Der Bereich ist erschlossen. Die Planung (3. Änderung) hat keine Auswirkungen auf die Erschließung.

## **2.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken.

Die Zunahme der Versiegelung (durch Ausweisung einer bisherigen Grünfläche als Mischgebiet) ist mit 70 qm geringfügig (86 qm Grünfläche mit 16 qm Wegeflächen). Die Fläche soll als befestigte Freifläche genutzt werden können (Terrasse außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche); es sind damit keine Auswirkungen auf die Raumkanten im Umfeld der Kirche zu erwarten.

Als Ausgleich für die 70 qm Mehrversiegelung werden auf dem städtischen Friedhof Vorwerk 2 Laubbäume (*Tilia cordata* – Winterlinde, Stammumfang 14-16 cm) gepflanzt. Die Pflanzung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Demmin und dem Investor verankert.

Die Aussagen in der Begründung der Ursprungsplanung bleiben ansonsten weiterhin gültig.