

Bebauungsplan Nr. 6

"Behindertenspielplatz"

Begründung

Verfasser: Gesellschaft

für Umwelt- und Freiraumplanung Demmin

O-2030 Demmin, Am Mühlenteich 7

Stand: Oktober 1992

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
 - 1.1. Lage
 - 1.2. Abgrenzung
2. Planungsanlaß
3. Ziele der Planung
4. Rechtsgrundlagen
5. Inhalt des Flächennutzungsplanes
6. Verfahrensverlauf
7. Rahmenbedingungen
 - 7.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 7.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen
 - 7.2.1. Angrenzende Bebauung
 - 7.2.2. Angrenzende Landschaft
8. Planinhalt gem. § 9 BauGB
 - 8.1. Vorbemerkung
 - 8.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 8.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 8.4. Bauweise, [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 - 8.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 - 8.6. Flächen für Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 - 8.7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
 - 8.8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
 - 8.9. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
9. Bauordnungsrechtliche Hinweise
10. Realisierung des Bebauungsplanes
 - 10.1. Bodenordnende Maßnahmen
 - 10.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen
11. Kostenschätzung

1. Lage und Abgrenzung

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Demmin, an der Ortsverbindungsstraße Demmin - Quitzerow und hat eine Größe von 1,06 ha.

1.2. Abgrenzung

Das Plangebiet wird im Norden durch den Quitzerower Weg, im Süden durch die Pestalozzi-Straße und im Osten und Westen durch unbefestigte Wege begrenzt.

2. Planungsanlaß

- 2.1. Auf Grund der notwendigen Ausweisung eines Spielplatzes in unmittelbarer Nähe der Behindertenschule sowie der notwendigen Umgestaltung der Freiflächen der Flurstücken 254/1 und 254/2 faßte die Stadt Demmin den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Fläche schaffen zu lassen.

3. Ziele der Planung

- 3.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisen eines Spielplatzes für behindertengerechtes Spielen
- Entwicklung vorhandener Strukturen, vor allem von Grünflächen (Durchgrünen des Gebietes)
- Verhinderung von Mißständen
- Beschränkung der baulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

4. Rechtsgrundlagen

- 4.1. Der zulässige Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich aus § 9 Abs. 1 - 7 BauGB. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen besitzt die Stadt die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Gebäuden und Grundstücken in den Bebauungsplan aufzunehmen [Anwendung der BauO vom 20. Juli 1990 (Gesetzbl. I, 1990 S.929)].

5. Inhalt des Flächennutzungsplanes

- 5.1. Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen ausgewiesen. Damit ist die Aufstellung des B-Planes entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes zulaßbar (vorzeitiger Bebauungsplan).

6. Verfahrensverlauf

6. 1. Dringlichkeitsbeschuß des Bürgermeisters der Stadt Demmin (gem. § 10 der Hauptsatzung der Stadt Demmin) am 23.07.1992 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Behindertenspielplatz" für die Flurstücken 254/1 und 254/2 der Flur 3 der Gemarkung Demmin (Beschuß-Nr. 298-29 (D)/92)
6. 2. Öffentliche Bekanntmachung des Dringlichkeitsbeschlusses zur Aufstellung des B-Planes Nr. 6 "Behindertenspielplatz" in den "Demminer Nachrichten" Nr. 8/92.
6. 3. Bestätigung des Dringlichkeitsbeschlusses des Bürgermeisters durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschuß vom 16.09.1992 (Beschuß-Nr. 313-29./92)
6. 4. Öffentliche Bekanntgabe der Billigung des Dringlichkeitsbeschlusses zur Aufstellung des B-Planes Nr. 6 "Behindertenspielplatz" in den "Demminer Nachrichten" Nr. 9/92.

6. 5. Billigung der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 6 "Behindertenspielfeld" und der Begründung sowie Bestimmung zur öffentlichen Auslegung durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.09.1992 (Beschluß-Nr. 314-29./92)
6. 6. Öffentliche Bekanntmachung der Billigung der Entwürfe des B-Planes Nr. 6 "Behindertenspielfeld" und der Begründung in den "Demminer Nachrichten" Nr. 9/92.
6. 7. Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 6 "Behindertenspielfeld" mit Begründung in den "Demminer Nachrichten" Nr. 10/92.
6. 8. Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.10.1992.
6. 9. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.1993.
- 6.10. Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 6 "Behinderten spielfeld" als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.03.1993 (Beschluß-Nr. 386-32./93)
- 6.11. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des B-Planes Nr. 6 "Behindertenspielfeld" sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann, durch Pressemitteilung in den
am . . .

7. Rahmenbedingungen

7.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das vorhandene Gelände ist als leicht wellig einzustufen. Die Höhenlagen bewegen sich zwischen 15,0 und 17,0 m über NN.

Die Fläche des Flurstückes 254/2 beherbergte vormals bereits einen Spielplatz. Dieser ist jedoch heute unbenutzt. Es entwickelte sich eine Ruderalpflanzengesellschaft. Begrenzt wird die Fläche durch eine kombinierte Baum- und Strauchpflanzung.

Das Flurstück 254/1 ist zum Teil bebaut. Die verbleibende Freifläche wird derzeit als Stellfläche, Kleingarten bzw. nicht genutzt. Auf den ungenutzten Freiflächen entstand ebenfalls eine für Ruderalgesellschaften typische Biozönose. Bemerkenswerter Baumbestand existiert im als Kleingarten genutzten Bereich.

7.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

7.2.1. Angrenzende Bebauung

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich zu einem um mehrgeschossige Plattenbauten in geschlossener Bauweise. Zum anderen handelt es sich um maximal 2-geschossige Einzelhäuser in offener Bauweise. Die privaten Gärten sind in Mischformen von Nutz- und Ziergärten angelegt.

7.2.2. Angrenzende Landschaft

Die Fläche liegt im direktem innerstädtischen Bereich und hat keinen unmittelbaren Bezug zur freien Landschaft.

8. Planinhalt gem. § 9 BauGB

8.1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan beinhaltet auch die Festsetzungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes, der alle Planungen, Maßnahmen und Nutzungen auf Freiflächen und in Freiräumen darstellt, die der Sicherung des Naturhaushaltes, der Gestaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Nutzung für Arbeit, Freizeit und Erholung dienen.

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

8.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Das Plangebiet dient vorzugsweise zur Unterbringung von Gebäuden und baulichen Anlagen für soziale und kommunale Zwecke. Aus diesem Grunde wird es als Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

8.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 8.3.1. Zur Eingliederung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Ermöglichung einer optimalen Flächennutzung wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt.

8.4. Bauweise, [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

- 8.4.1. Die bereits vorhandene Bebauung erfordert für das Plangebiet die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise.

8.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

- 8.5.1. Die geplanten Verkehrsflächen besitzen eine Mindestbreite von 6,0 m und sind als Mischflächen ohne Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine auszuführen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden Flächen für Parkplätze ausgewiesen. Geplant sind sowohl Bereiche in Schräg- als auch in Längstaufstellung.

8.6. Flächen für Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

- 8.6.1. Im Bereich des Bebauungsplangebietes werden Flächen für die Errichtung von Stellplätzen ausgewiesen. Inwieweit es sich dabei um offene bzw. geschlossene Stellplätze handelt, liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers.

8.7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

- 8.7.1. Innerhalb des Baugebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

- 8.7.2. Die öffentliche Grünfläche in Rechtsträgerschaft der Stadt Demmin dient als Begrenzungsfläche bzw. als erholungswirksame Freifläche. Sie ist durch die Stadt anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- 8.7.3. Die nicht frei zugängliche, unbebaute Grundstücksfläche wird als private Grünfläche definiert. Die Nutzung der privaten Grünfläche spaltet sich in Behindertenspielplatz, Schulgarten der Behindertenschule, Kleingarten sowie Parkanlage.
- 8.7.4. Eine Versiegelung der privaten Grundstücksflächen für Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB ist zulässig.

8.8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

- 8.8.1. Um eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, werden für die öffentlichen und privaten Flächen Pflanzgebote ausgesprochen. Als zulässige Pflanzenarten stehen vor allem einheimische Arten zur Verfügung, da diese Pflanzen wichtige ökologische Funktionen (z.B. als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt) übernehmen.

8.9. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

- 8.9.1. Um jederzeit ungehindert an zur Versorgung notwendig Kabel und Leitungen zu gelangen (z.B. Wartung, Reparatur), werden die öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Leitungsrecht belegt.

9. **Bauordnungsrechtliche Hinweise**

- 9.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in Ergänzung zu bestehenden Aussagen des Gesetzes der DDR über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. I, S. 929) weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

10.1. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Flurstück 254/2 noch in Privatbesitz befindet, ist es für die Durchführung der im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen für die Errichtung der sozialen und kommunalen Zwecken dienenden Anlagen notwendig, daß die Kommune dieses Flurstück erwirbt.

10.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen

Für die Realisierung der Begrünung des Plangebietes ist es empfehlenswert, sowohl die Rasenansaat als auch das Pflanzen der Bäume und Sträucher als bald (möglichst im zeitigen Frühjahr) zu realisieren.

11. Kostenschätzung

11.1.	Straßenbau, Parkplätze	65.000, -- DM
11.2.	Grünordnerische Maßnahmen	
11.2.1.	Spielplatz	35.000, -- DM
11.2.2.	Schulgarten	10.000, -- DM
11.2.3.	Parkanlage	5.000, -- DM
11.2.4.	Öffentliche Grünanlagen	15.000, -- DM
11.3.	Stellplätze	60.000, -- DM
11.4.	Planung	20.000, -- DM
11.5	Bodenerwerb	

Summe netto
