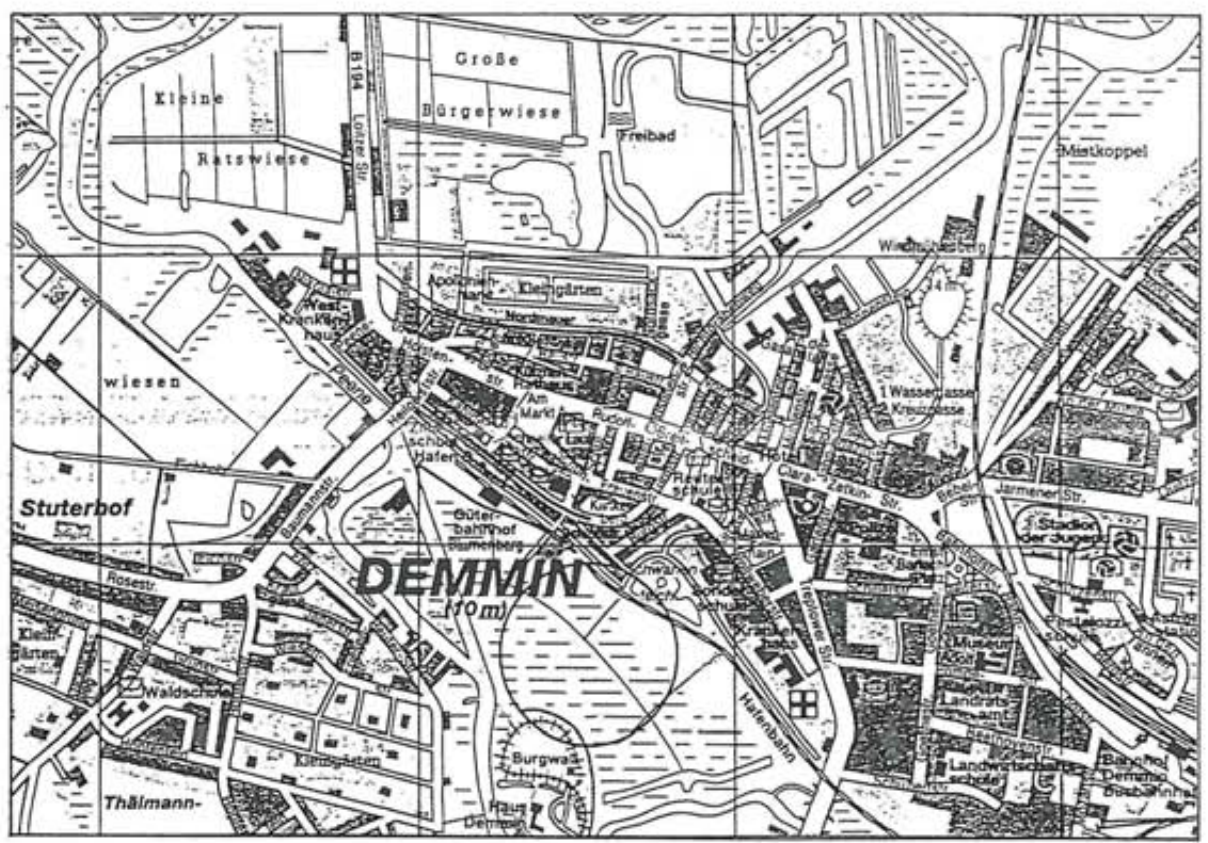




HANSESTADT DEMMIN



BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER HANSESTADT DEMMIN "AM HANSEUFER - SONDERGEBIET FÜR SPORT UND ERHOLUNG"

- BEGRÜNDUNG -

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

DER HANSESTADT DEMMIN
"Am Hanseufer - Sondergebiet für Sport und Erholung"

BEGRÜNDUNG
Gem §9 Absatz 8 BauGB

15.November 1994
ergänzt
15.August 1995
ergänzt
01.März 1996

Rudolf P.Lutz Architekt VFA
Integriertes Planungsbüro GmbH
Heideweg 20, 53604 Bad Honnef
Seebadstr. 25, 17207 Röbel/Müritz

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes, Gebäudebestand

3.3 Umliegende Nutzung

3.4 Grundbesitz

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzung

4.2 Erschließung

4.3 Grünordnung

4.4 Hochwasserschutz

5. STATISTIK

6. ANLAGEN

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Sorge der Menschen um den Erhalt einer gesunden und lebenswerten Umwelt, verbunden mit dem Wunsch nach eigener Gesundheit und körperlicher und geistiger Fitneß bis in hohe Alter, hat in der jüngsten Vergangenheit zu einem gravierenden Umdenken in bezug auf das Freizeitverhalten der Bevölkerung in der Bundesrepublik geführt.

Entsprechend verändert haben sich damit auch die Ansprüche, die der Bürger an die Infrastruktur der Gemeinde, in der er lebt und arbeitet, stellt. Neben den wesentlichen Kriterien, die die Attraktivität eines Wohn- und Arbeitsstandortes ausmachen, wie eine ausreichende Zahl an Arbeitsplätzen, preiswerter Wohnraum, günstige Einkaufsmöglichkeiten, breitgefächertes Angebot an kulturellen Einrichtungen, nimmt das Vorhandensein vielfältiger Einrichtungen für den Breitensport einen immer größeren Stellenwert ein.

Um attraktiv und konkurrenzfähig zu bleiben, sind die Gemeinden gut beraten, diesen Herausforderungen durch rechtzeitige und zukunftsweisende Planung und Ausweisung von Sport- und Freizeitflächen in ausreichendem Maße gerecht zu werden.

Die Stadt Demmin verfügt bereits über ein mannigfaltiges Angebot an Sportstätten.

In Ergänzung dazu stellt die Gemeinde mit dem vorgesehenen Planungsgebiet zusätzliche Flächen speziell für den Freizeit- und Feierabendsport zur Verfügung. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher auf ihrer Sitzung am 16. Februar 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Hanseufer - Sondergebiet für Sport und Erholung" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schwimmhalle mit Außenbecken und Liegewiese sowie einer Dreifach-Turnhalle, in Verbindung mit weiteren Einrichtungen für den Freizeitsport (Squash, Bowling, etc.) geschaffen werden unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandsituation.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Baugesetzbuch, § 1 Abs.3, Rechnung getragen.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, insbesondere der künftigen Darstellung des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, nicht entgegen.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6,84 ha große Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Demmin südwestlich des Ortskerns.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Gleisanlagen der Hafenbahn
- im Osten durch die Flurstücke 510 und 511
- im Süden durch einen Teil des Weges (Flurstück 519/7)
- im Westen durch die Flurstücke 544/3, 544/8 und 540/2

3.2 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes und naturräumliche Gegebenheiten

Im nordwestlichen Eckbereich des Planungsgebietes befindet sich eine Sammelgaragenanlage mit ca. 160 Stellplätzen. Das restliche Areal ist unbebaut. Der Boden ist humos bzw. torfig, entsprechend besteht die Vegetation fast ausschließlich aus schilfartigen Gräsern.

In der südlichen Hälfte des Plangebietes verläuft in, in nordwest-südöstlicher Richtung, ein im Schnitt ca. 0,60 m tiefer und ca. 0,35 - 0,50 m breiter Graben, beidseitig umsäumt von Baum- und Strauchwerk.

3.3 Umliegende Nutzung

Auf dem Areal westlich des Plangebietes entsteht zur Zeit ein Verwaltungszentrum mit einem 8-geschossigen Büroturm.

Im Nordosten schließt das Plangebiet an den südlichen Ortsrand an, jenseits des Gleiskörpers einer zur Zeit nicht genutzten Hafenbahn. Im Süden und Osten schließt freie Landschaft an.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich in städtischem Besitz.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzung

Sowohl aus planerischer Sicht als auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes wäre die Überplanung des jetzigen Garagengrundstückes im Nordwesten des Planungsgebietes wünschenswert, da hierdurch der Eingriff in die vorhandene Moorlandschaft minimiert würde. Da, zumindest zum gegenwärtigen Zeitpunkt, keine Ersatzflächen für den privat genutzten, ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen und die Beseitigung der Garagen für die betroffenen Nutzer eine nicht unbeträchtliche Härte darstellen würde, räumt die Stadt Demmin für einen absehbaren Zeitraum von maximal 10 Jahren die Möglichkeit für die Weiternutzung der Garagen ein. Mit der Ausweisung der Fläche als private Grünfläche im Bebauungsplan soll einerseits eine schrittweise Umwandlung dieser Fläche sichergestellt und andererseits die Neuerrichtung von Stellplatzanlagen verhindert werden.

Für den übrigen Bereich des Planungsgebietes werden zwei Sondergebiete "Sport und Erholung " festgesetzt (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs.1 BauNVO)

SO 1 mit der Zweckbestimmung "Dreifach-Sporthalle"

SO 2 mit der Zweckbestimmung "Hallenbad"

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) regeln im einzelnen die zulässigen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. Anlagen.

Die besondere topographische Situation (Ortsrandlage, Ausläufer einer weiträumigen Moorlandschaft) erfordert einen behutsamen Umgang mit der Ausweisung bebaubarer Flächen. Die optimale Einbindung der geplanten Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie der dazugehörigen Stellplatzanlagen in die vorhandene Vegetation ist eines der wesentlichen Ziele der städtebaulichen Planung, die im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf durch folgende Maßnahmen ihren Niederschlag finden:

- bebaubare Flächen einschließlich der Flächen für die erforderlichen Stellplätze werden in Fortsetzung der vorhandenen bzw. der z.Zt. im Bau befindlichen Bebauung (Garagen, Verwaltungszentrum) ausschließlich parallel zur Verkehrsstrasse (Bahnkörper, Planstraße) ausgewiesen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (gemäß § 23 Absätze 1 u. 3 BauNVO) .
- Ein zusammenhängender Grüngürtel entlang der äußeren B-Plan-Abgrenzung bindet die geplante Bebauung in die Landschaft ein und schafft eine eindeutige und natürliche Ortsrandsituation .

Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf maximal 12,00 m (Firsthöhe) über HN festgesetzt (gemäß § 18 BauNVO), es sind maximal 2 Geschosse zulässig.

4.2 Erschließung

4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV

Das Planungsgebiet wird an den bestehenden öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

4.2.2 Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt einmal von Westen her über die B 110 zum anderen von Osten über die B 194.

Die Planung sieht eine "Spange" vor, die beide Bundesstraßen in einer parallel zum vorhandenen Bahngleis verlaufenden Trasse miteinander verbindet.

Laut der Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Demmin übernimmt die geplante Erschließungsstraße gleichzeitig die Funktion einer Umgehungs- bzw. Entlastungsstraße, die den Durchgangs- und Fernlastverkehr aus der Innenstadt heraushalten soll.

Entsprechend ist der Straßenquerschnitt auszulegen.

Im Bebauungsplan ist eine 13 m breite Trasse ausgewiesen, der folgender Regelquerschnitt zugrundeliegt:

3,0 m Fahrbahn

3,0 m begrünter Mittelstreifen

3,0 m Fahrbahn

1,50 m Radweg

2,50 m Gehweg

Dieser Querschnitt ermöglicht, je nach Erfordernis, die Ausbildung von Linksabbiegespuren unter Wegfall des mittleren Grünstreifens.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan weist westlich der Dreifach-Sporthalle eine Fläche für Sammelstellplätze aus.

Damit wird dem Gesamt-Stellplatzbedarf sowohl für die Sporthalle als auch für das Schwimmbad Rechnung getragen.

zusätzliche Stellplätze sowie Stellplätze für Behinderte, Taxi, Kurzparker und Rettungsfahrzeuge sind in unmittelbarer Zuordnung der Gebäudeeingänge im Bereich des öffentlichen Straßenraumes vorgesehen.

der Bebauungsplan weist entsprechende Erweiterungen der Trasse aus.

4.2.4 Fuß- und Radwege-Verbindungen

Der Planstraße sind einseitig ein 2,50 m breiter Gehweg sowie ein 1,50 m breiter Fahrradweg zugeordnet (Südseite der Planstraße).

4.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes sind in der Trasse der geplanten Erschließungsstraße zu verlegen.

4.2.5.1 Abwasser

Es ist vorgesehen, die Entwässerung an den vorhandenen Abwasserkanal im Bereich Ecke Schwanenteich / Promenade anzuschließen.

4.2.5.2 Niederschlagwasser

Niederschlagwasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern. Die Möglichkeit der Einleitung in den Schmalzgraben ist zu überprüfen.

4.3 Grünordnung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.10 sind nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a Abs.1 Satz 1 BNatSchG zu erwarten.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20,25 setzt der Bebauungsplan Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vorhandener Vegetation sowie für Neuanpflanzungen fest.

Durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen wird der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 8a Abs.1 Satz 2 BNatSchG Rechnung getragen.

Grundlage für die Grünordnerischen Festsetzungen bildet der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 10.

Der Aufstellung des Grünordnungsplanes ging eine detaillierte Bestandserfassung und -auswertung voraus.

Die Bilanzierung von Werte- und Funktionsverlusten des Naturhaushaltes einerseits und der Schaffung von Ausgleich bzw. Ersatz andererseits erfolgte nach dem sog. "Hessischen Modell".

Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich in der Begründung zum Grünordnungsplan. Der Grünordnungsplan ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

4.4 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Polder Schmalzgraben. Die Entwässerung des Polders erfolgt über den Schöpfwerksgraben, der sich durch den gesamten Polder zieht.

Das gesamte Gebiet ist hochwassergefährdet. Die im Mittel 1,50 m hohen Deiche gewährleisten einen Hochwasserschutz bis HW 50.

Der Bebauungsplan setzt für bauliche Anlagen sowie für Nebenanlagen und Stellplätze Mindesthöhen fest. Dabei werden Hochwasserwahrscheinlichkeiten HW 100 (für Gebäude) und HW 25 (für Nebenanlagen und Stellplätze) zugrundegelegt (Pegel Demmin - Meyenkrebsbrücke).

5. STATISTIK / Flächenbilanz

Baulandfläche	ca. 2,80 ha	41 %
Öff.Verkehrsfläche	ca. 0,64 ha	9 %
priv. Verkehrsfläche	ca. 0,76 ha	11 %
öff. Grünfläche	ca. 1,90 ha	28 %
priv. Grünfläche	ca. 0,74 ha	11 %
<hr/>		
Fläche gesamt	ca. 6,84 ha	100 %

6. ANLAGEN

Dieser Begründung sind als Anlagen beigefügt:

- | | |
|-----------|--|
| Anlage I | Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan Nr. 10 der Hansestadt Demmin
"Am Hanseufer - Sondergebiet für Sport und Erholung" |
| Anlage II | Begründung zum Grünordnungsplan einschließlich
Anlage A (Eingriffplan) +
Anlage B (Ausgleichsplan) |

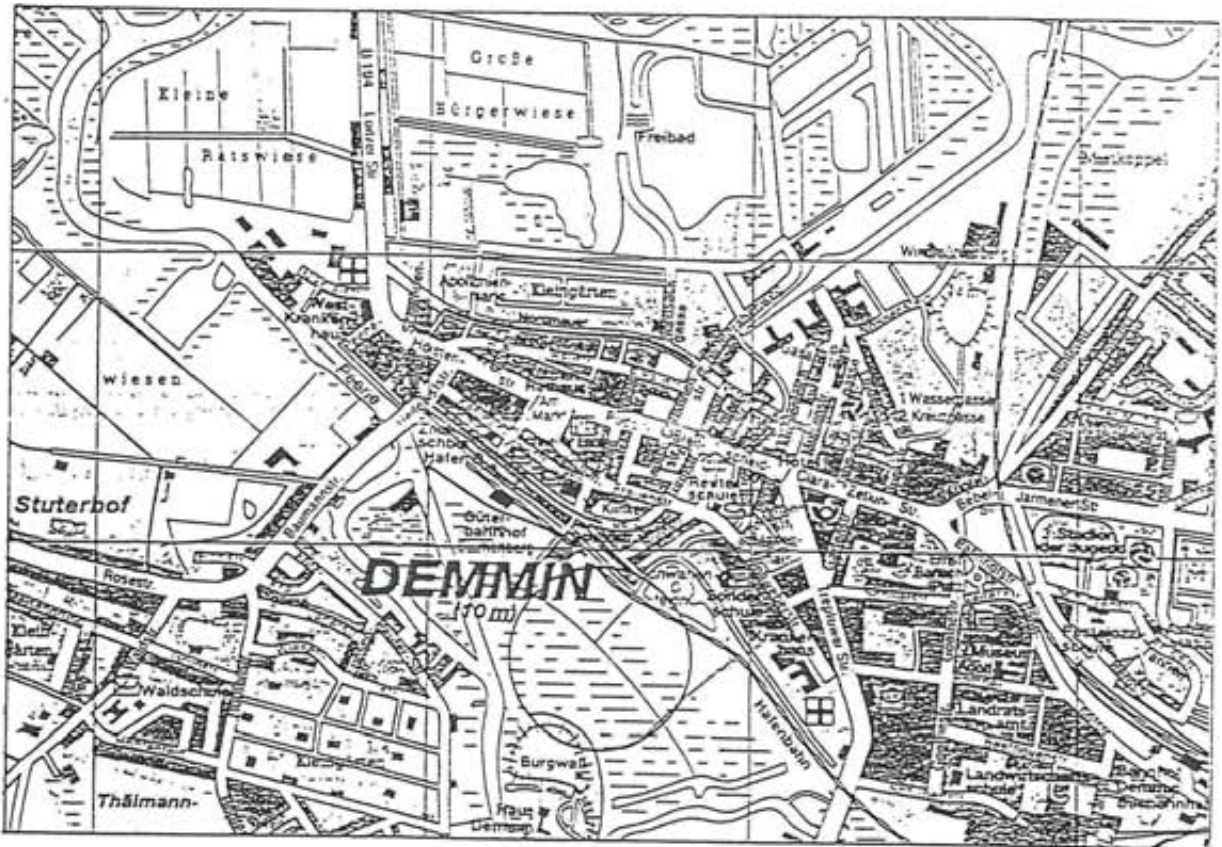
Demmin, den 21.04.96




.....
Wellmer
Bürgermeister



HANSESTADT DEMMIN



GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
DER HANSESTADT DEMMIN
"AM HANSEUFER - SONDERGEBIET
FÜR SPORT UND ERHOLUNG"

ANLAGE DER BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN