

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN NR . 11
DER HANSESTADT DEMMIN
"PARK UND PROMENADE AM SCHWANENTEICH"**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

27.März 1997

geändert 15.04.1997

geändert 17.09.1997

geändert 07.10.1998 gemäß

Verfügung des Ministeriums für Bau,
Landesentwicklung und Umwelt des
Landes M - V vom 29.04.1998

AZ: VIII 231a - 512.113 -52018(11)

**Rudolf P.Lutz / Architekt VFA
Integriertes Planungsbüro GmbH
Seebadstr. 25 - 17207 Röbel/Müritz**

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES

- 1.1 Problembereich Individualverkehr
- 1.2 Naherholung
- 1.3 Anforderungen an den Immissionsschutz
- 1.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3. BESTANDSAUFNAHME

- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes und naturräumliche Gegebenheiten
- 3.3 Umliegende Nutzung
- 3.4 Grundbesitz

4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Städtebauliche Zielsetzungen
- 4.2 Planungsrechtliche Einordnung
- 4.3 Erschließung
 - 4.3.1 Individualverkehr
 - 4.3.2 Geh- u. Radwegeverbindungen
 - 4.3.3 Entsorgung des Niederschlagwassers
- 4.4 Grünflächen
 - 4.4.1 Parkanlage / Patientengarten
 - 4.4.2 Feuchtwiesen / Biotope
- 4.5 Grünordnung
- 4.6 Lärmschutz
- 4.7 Hochwasserschutz

5. STATISTIK

6. ANLAGEN

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT DES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANES

1.1 Problembereich Individualverkehr

Aufgrund eines ständig wachsenden Verkehrsaufkommens im innerstädtischen Bereich Demmins, das in den vergangenen Jahren immer häufiger, besonders in den Spitzenzeiten des Berufsverkehrs zu teilweise chaotischen Straßenverhältnissen führte, ließ die Stadt Demmin im Rahmen einer Verkehrsentwicklungsplanung Konzepte für eine Neu- bzw. Umverteilung der Hauptverkehrsströme und zur Beruhigung der Verkehrssituation in den extrem betroffenen Regionen entwickeln.

Zu den besonders sensiblen Innenstadtbezirken zählt der Bereich Kahlden-, Frauen-, Wollweberstraße.

Die Kapazitäten dieser Straßen sind mehr als ausgereizt und kaum noch in der Lage, einen flüssigen und für alle Verkehrsteilnehmer gefahrlosen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Hinzu kommt eine für die Anlieger, zu denen auch das Kreiskrankenhaus gehört, kaum noch zumutbare Schmutz- und Lärmbelästigung.

Eine wirksame Entlastung und Entschärfung dieses Bereiches soll durch die im Verkehrsentwicklungsplan vorgesehene Südumgehung erreicht werden.

In Form einer Verbindungsspanne zwischen der Heilgeiststraße (Bundesstraße B 110) im Westen und der Vorwerker Chaussee (Bundesstr.B 194) im Osten kommt dieser geplanten kommunalen Straße neben der oben beschriebenen Entlastungsfunktion die Aufgabe zu, das im Herbst 1995 in Betrieb genommene Geschäfts- und Verwaltungszentrum Hanseufer sowie das daran anschließende geplante Sondergebiet für Sport und Erholung zu erschließen.

Der erste Straßenbauabschnitt der Straße im Bereich des Zentrums Hanseufer ist bereits fertiggestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung der Straße im Bereich des geplanten Sport- und Freizeitgebietes wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Hansestadt Demmin "Am Hanseufer - Sondergebiet für Sport und Erholung" geschaffen. Der Einfache Bebauungsplan befindet sich zur Zeit im Genehmigungsverfahren.

Der dritte Straßenbauabschnitt - vom geplanten Sondergebiet Sport- und Erholung bis zur geplanten Einmündung in die B 194 - soll, gem. § 1 Abs. 3 BauGB, durch die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 11 der Hansestadt Demmin "Park und Promenade Am Schwanenteich" planungsrechtlich gesichert werden, dessen Geltungsbereich unmittelbar an die östliche Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 10 anschließt und dessen Aufstellung am 28.06.1995 von der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin beschlossen wurde.

1.2 Naherholung

Ein verändertes Bewußtsein der Menschen in Bezug auf Gesundheit und Erhaltung der vom Lebensalter unabhängigen, geistigen und körperlichen Leistungsfähigkeit haben in den vergangenen Jahren zu einem Wandel im Freizeitverhalten geführt. Eine wesentliche Rolle bei der Gestaltung der Freizeit spielen der Aufenthalt und die Bewegung an der frischen Luft, abseits vom Lärm und Schmutz der Straße, jedoch in geringer Entfernung zur Wohnung bzw. zum Arbeitsplatz.

Eine vorrangige Aufgabe der Kommunen wird daher zukünftig unter anderem in der Bereitstellung ausreichender, attraktiver Flächen für den Freizeitsport und die sog. "Feierabenderholung" bestehen.

Die Hansestadt Demmin trägt diesen Forderungen mit der geplanten Ausweitung des vorhandenen Naherholungsbereiches am Schwanenteich Rechnung.

Hier soll, am südlichen Stadtrand, ein zusammenhängender Grünzug mit Integration unterschiedlicher Einrichtungen und Angebote für Sport und Erholung entstehen.

1.3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Planung und Bau der Umgehungsstraße lassen sich nicht ohne zusätzliche Maßnahmen konfliktfrei zu den Interessen und Bedürfnissen der Anlieger, insbesondere des Krankenhauses, realisieren.

Im Einfachen Bebauungsplan sind ausreichende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm- u. luftverunreinigenden Emissionen festzusetzen.

1.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 der Hansestadt Demmin, der unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 11 anschließt, war nur z.T. ein Ausgleich der geplanten Eingriffe im Sinne des § 8 a Abs. 1 BNatSchG innerhalb des Plangebietes möglich. Die angrenzenden, im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 11 liegenden Flurstücke 510 (teilweise, ca. 400 qm), 511 und 512 wurden nachrichtlich als Flächen für Ersatzmaßnahmen gekennzeichnet.

Die planungsrechtliche Absicherung soll durch entspr. Festsetzungen im Einfachen Bebauungsplan Nr. 11 erfolgen.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 5/93 ist das Bebauungsplangebiet als Grünfläche / Patientengarten mit Umgehungsstraße sowie einer Teilfläche als Sondergebiet für Kultur und Sport ausgewiesen.

Der Inhalt des Einfachen Bebauungsplanes entspricht somit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Entwicklungszielen.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5,21 ha große Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Demmin, südlich des Stadtkerns.

Es wird begrenzt:

- im Nordwesten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Am Hanseufer - Sondergebiet für Sport und Erholung"
- im Nordosten durch das Areal des Kreiskrankenhauses
- im Südosten durch die Treptower Straße (B 194)
- im Südwesten durch die südliche Begrenzung des vorhandenen Weges (Flurstück 519/17) sowie durch das Nordufer der Tollense

3.2 Derzeitige Nutzung des Planungsgebietes und naturräumliche Gegebenheiten

Das gesamt Areal ist unbebaut.

Von der Treptower Straße führen in westlicher Richtung 2 zueinander parallele, befestigte Fahrspuren mit dazwischenliegendem Grünstreifen auf eine rd. 4.500 qm große betonierte Platte, die etwa in der Mitte des Planungsgebietes liegt und als KFZ-Parkfläche genutzt wird.

Nordwestlich schließt, auf einer Fläche von ca. 6100 qm eine größere Aufschüttung an. Parallel zu den Gleisen der ehemaligen Hafenbahn im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein Grünstreifen mit geschlossenem Heckenbewuchs.

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches mündet, in etwa 115 m Entfernung von der B 194, ein wasserführender Graben in die Tollense. Dieser Wasserlauf schließt zusammen mit der Tollense im Süden und der B 194 im Osten eine ca. 5525 qm große, mit Schilf und Buschwerk bewachsene Fläche ein.

3.3 Umliegende Nutzung

Nordwestlich des Einfachen Bebauungsplangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Hansestadt Demmin "Am Hanseufer - Sondergebiet für Sport und Erholung an (am 27. März 1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, z.Zt. im Genehmigungsverfahren).

Hier sollen eine Dreifach-Sporthalle sowie ein Hallenbad mit Außenbecken und Liegewiese einschließlich der dafür erforderlichen Nebenanlagen entstehen.

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an das bestehende und derzeit im Umbau (Erweiterung) befindliche Kreiskrankenhaus.

Im Südosten wird das Bebauungsplangebiet von der Bundesstraße B 194 tangiert, an die die geplante Entlastungsstraße angebunden wird.

Im Südwesten schließt das Plangebiet an freie Landschaft an.

3.4 Grundbesitz

Mit Ausnahme der Flurstücke 489/5, 489/6, 489/7, 489/8, 496 und 509, befindet sich das Areal des Geltungsbereiches in städtischem Besitz.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Wesentliche Aufgabe der städtebaulichen Konzeption ist, die Belange der Verkehrsplanung mit den berechtigten Forderungen der Anlieger nach Wohnruhe und wirksamen Schutz gegen Belästigung durch Luftverunreinigung in Einklang zu bringen.

Die besondere topografische Situation - Ortsrandlage, Übergang in die unbebaute, natürliche Umgebung - stellt erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Verkehrsanlagen sowie an die erforderlichen Maßnahmen für den Lärmschutz.

Straßenbegleitendes Grün südlich der Planstraße in Form großkroniger Laubbäume und Anpflanzung einheimischer Büsche und Sträucher schaffen Orientierbarkeit und bilden so einen in natürlicher Form an die Landschaft anschließenden Ortsrand. Den Übergang von der geplanten Straßenverkehrsfläche zu den nördlich anschließenden Parkanlagen stellt der ca. 3,50 m hohe , begrünte Lärmschutzwall her. Die Trassenführung der Umgehungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird weitgehend von den Forderungen nach größtmöglichem Abstand zum Krankenhaus sowie der Erhaltung einer ausreichend großen Fläche für die geplanten Parkanlagen bestimmt. Im Nordwesten ist die Straße durch den Anschluß an die im Einfachen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzte Verkehrsfläche festgelegt. Die Lage des Anbindepunktes an die B 194 (Treptower Straße) im Südosten bestimmt sich weitgehend aus der topografischen Situation heraus - zum einen ist eine Verbreiterung der B 194 im Bereich der Tollense--Brücke nicht möglich, zum anderen bildet der vorhandene Wassergraben eine natürliche Grenze nach Süden hin.

4.2 Planungsrechtliche Einordnung

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Park und Promenade, Umgehungsstraße) enthält der vorliegende Einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen über Art und Maß baulicher Nutzung gemäß BauNVO, Erster und Zweiter Abschnitt und erfüllt infolgedessen nicht die gemäß § 30 Absatz 1 BauGB erforderlichen Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan . Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich gem. § 30 bs. 2 BauGB um einen einfachen Einfachen Bebauungsplan.

4.3 Erschließung

4.3.1 Individualverkehr

Die Trasse der Umgehungsstraße schließt in westlicher Richtung an die im Bebauungsplan Nr.10 der Hansestadt Demmin festgesetzte Verkehrsfläche an.

Von dort schwenkt sie in südöstlicher Richtung und mündet nördlich des vorhandenen Wassergrabens in die Treptower Straße (B 194).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Planstraße in dem gesamten Abschnitt anbaufrei.

Auf Basis der RAS-Q wurde der Straßenplanung ein modifizierter d 2 r-Querschnitt zugrundegelegt .

Der Einfache Bebauungsplan setzt eine 27,25 m breite Verkehrsfläche fest. Im Bereich der Aufweitung vor der Einündung in die B 194 verbreitert sich die Verkehrsfläche auf 30 m.

Die geplante Straße besteht aus zwei Richtungsfahrbahnen und einem einseitig angeordneten Radweg südlich der Fahrbahnen.

Nördlich der Fahrbahn sieht die Planung einen straßenparallelen, ca. 3,50 m hohen begrünten Lärmschutzwall vor.

Ein 3 m breiter Böschungstreifen südlich des Radweges ist über die gesamte Länge zu begrünen (Raseneinsaat) und mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

4.3.2 Geh-und Radwege - Verbindungen

Ein Radweg verläuft parallel zur geplanten Umgehungsstraße (s.Pkt.4.3.1)
Er stellt die Hauptradwegverbindung von der Heilgeiststraße im Westen zur
Treptower Straße im Osten her.

4.3.3 Entsorgung des Niederschlagwassers

Anfallendes Niederschlagwasser ist weitgehend auf den Grundstücken zu
versickern.
Gehwege sind aus sickerfähigem Material herzustellen.
Das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahnen wird über Straßenabläufe
in einen Regenwasserkanal geleitet.
Als Vorfluter dient der Graben-und Sumpfbereich der Peeneniederung.

4.4 Grünflächen

4.4.1 Parkanlage / Patientengarten

Im Bereich zwischen Kreiskrankenhaus und Umgehungsstraße soll eine
öffentliche Parkanlage entstehen, der zusätzlich die Funktion eines
Patientengartens für Maßnahmen der Rehabilitation sowie der
Bewegungstherapie seitens des Kreiskrankenhauses zukommen wird.
Im Einfachen Bebauungsplan ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der
Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Näheres regelt der
Grünordnungsplan.

4.4.2 Feuchtwiesen / Biotope

Das Planungsgebiet ist Teil einer weiträumigen Moorlandschaft.
In der Vergangenheit wurde ein beträchtlicher Teil dieser Flächen versiegelt
(ca. 16 %) bzw. durch Aufschüttungen zerstört (ca. 18 %).
Die Planung sieht vor, für den gesamten Bereich südlich der Umgehungsstraße
den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
Die in Teilbereichen vorhandene Vegetation, überwiegend schilfartiger
Grasbewuchs, (s. Bestandsaufnahme / Grünordnungsplan) , ist zu erhalten und
zu pflegen; in den Bereichen, in denen die Feuchtwiesen zerstört und ihre
ursprünglichen Flächen anderweitig genutzt werden, sind diese zu renaturieren.
Diese Flächen bilden die Fortsetzung einer, durch entspr. Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 10 planungsrechtlich gesicherten, Biotopfläche
südlich der geplanten Sportanlagen, so daß am südlichen Ortsrand zukünftig
ein ausgedehnter, zusammenhängender Feuchtwiesenbereich entstehen wird.
Diese Flächen und auch die Flächen der Flurstücke 510 (teilweise 400 qm) 511
sowie 512 - Ersatzflächen im Sinne des § 8a Abs. 1 BNatSchG für Eingriffe in
Natur und Landschaft, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan
Nr. 10 verursacht und in dessen Geltungsbereich nicht vollständig ausgeglichen
sind - werden nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB als Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzt.

4.5 Grünordnung

Maßnahmen der Grünordnung enthält der Grünordnungsplan zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 11 der Hansestadt Demmin "Park und Promenade Am Schwanenteich". Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Einfachen Bebauungsplan.

4.4 Lärmschutz

Die relativ geringe Entfernung zwischen Kreiskrankenhaus und der geplanten Umgehungsstraße (im Mittel ca. 100-120 m) erfordert besondere Schutzmaßnahmen bezogen auf die zu erwartenden, von der Straße verursachten Lärm und sonstigen Schadstoffimmissionen.

Im Dezember 1993 führte die Forschungsgruppe Stadt und Verkehr, FGS, Berlin, im Auftrag der Stadt Demmin eine schalltechnische Untersuchung für diesen Bereich durch. Ergebnis der Untersuchung war u.a., daß ohne Schallschutzmaßnahmen die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 18. BImSchV § 2 sowie TA Lärm Nr. 2.321 durch den Bau der Straße erheblich überschritten würden.

Als wirksame Lärmschutzmaßnahme sieht die Planung einen ca. 3,50 m hohen Lärmschutzwall vor, der mit Raseneinsaat begrünt und darüberhinaus mit einheimischen, großkronigen Laubbäumen sowie Büschen und Sträuchern bepflanzt wird. Bei der schärferen Beurteilung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) treten nur Problemzonen im nahen Randbereich der Erschließungsstraße auf. Der Patientenpark soll so gestaltet und abgegrenzt werden, daß dieser Bereich nicht für die Rekonvaleszenz der Patienten des Krankenhauses genutzt werden kann, und wird als Fläche mit Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB festgesetzt.

4.7 Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt im Polder Schmalzgraben. Die Entwässerung des Polders erfolgt über den Schöpfwerksgraben, der sich durch den gesamten Polder zieht. Das Gebiet ist hochwassergefährdet. Die durchschnittlich 1,50 m hohen Deiche gewährleisten einen Hochwasserschutz bis HW 50. Unter Zugrundelegung der Wasserstands-Hauptwerte (Pegel Demmin - Meyenkrebsbrücke) sowie der Hochwasserwahrscheinlichkeit HB 100 = HN + 1,57m, werden die Mindesthöhe - OK der geplanten Straße auf > 1,57 m über NN festgesetzt.

5. STATISTIK

Verkehrsflächen (incl. Lärmschutzwall)	ca. 1,27 ha
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	ca. 1,44 ha
Flächen für besondere Maßnahmen des Naturschutzes	ca. 2,50 ha
<hr/>	
GESAMTFLÄCHE	ca. 5,21 ha

6. Anlagen

Dieser Begründung sind als Anlagen beigelegt:

- Anlage I Grünordnungsplan
zum Einfachen Bebauungsplan Nr. 11 der Hansestadt Demmin
"Park und Promenade am Schwanenteich"
- Anlage II Begründung zum Grünordnungsplan einschließlich
- Anlage A (Eingriffsplan) +
Anlage B (Ausgleichsplan)
- Anlage III Schutz vor Verkehrslärm

Demmin, 30.11.1998



Wellmer
Bürgermeister

