

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11  
zur Errichtung eines Hotels in der  
Wotenicker Straße, Hansestadt Demmin

## Begründung

Verfasser: Ingenieurbüro Teetz

Am Mühlenteich 7, 17109 Demmin

Stand: März 1994

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Lage und Abgrenzung**
  - 1.1. Lage
  - 1.2. Abgrenzung
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 4. Ziele der Planung**
- 5. Rechtsgrundlagen**
- 6. Rahmenbedingungen**
  - 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
  - 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen
- 7. Planinhalt gem. § 9 BauGB**
  - 7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  - 7.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  - 7.3. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]
  - 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
  - 7.5. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
  - 7.6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
  - 7.7. Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
  - 7.8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 8. Bauordnungsrechtliche Hinweise**
  - 8.1. Erschließung
- 9. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
  - 9.1. Bodenordnende Maßnahmen
  - 9.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen
- 10. Verfahrensablauf**
- 11. Bauzeit und Kosten**

## 1. Lage und Abgrenzung

### 1.1. Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt, an der Ortsverbindungsstraße Demmin - Wotenick, südlich des Teilbereiches 1.1 des Gewerbegebietes Demmin-Nord; Meyenkrebs und hat eine Größe von ca. 1,00 ha. Die Begründung, welche ausgelegt wurde, weist bei der Flächenermittlung Fehler auf, die in der nun vorliegenden Begründung korrigiert wurden.

### 1.2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Nordosten durch eine Freifläche südlich der Bebauung des Gewerbegebietes (Speditionsbetrieb), im Osten durch vorhandene, leerstehende Bebauung der ehemaligen Konsumgenossenschaft, im Süden durch die Ortsverbindungsstraße Demmin-Wotenick und im Westen durch die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes begrenzt.

## 2. Planungsanlaß

- 2.1. Um durch den Investor die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes mit einem Hotel schaffen zu lassen, faßte die Stadt Demmin den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 "Hotelbau Wotenicker Straße".

## 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Die mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan überplante Fläche liegt innerhalb eines Gebietes, welches im durch die Stadt Demmin verabschiedeten Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen wurde.

## 4. Ziele der Planung

- 4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung
- Verhinderung von Mißständen
- Sicherung vorhandener Strukturen, vor allem von Grünflächen (Durchgrünung des Gebietes)
- Beschränkung der baulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

## 5. Rechtsgrundlagen

- 5.1. Neben dem Bebauungsplan steht den Städten und Gemeinden die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verfügung. Mit diesem können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dringender Vorhaben ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.
- 5.2. Rechtsgrundlage ist § 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 der bis Ende 1997 den § 55 BauZVO mit einigen Änderungen und Ergänzungen für anwendbar erklärt.

## 6. Rahmenbedingungen

### 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das vorhandene Gelände weist eine Südhanglage (Gefälle ca. 7 %) auf. Die Höhenlagen bewegen sich zwischen 15,00 m im Norden und 10 m im Süden des Plangebietes (Höhenangaben in Metern über HN).

Die Fläche wurde vormals landwirtschaftlich genutzt, liegt aber derzeit brach. Durch anhaltende Bodenbewegungen im Bereich des Plangebietes sind nur im geringfügigem Maße Anzeichen einer sich entwickelnden Ruderalgesellschaft zu verzeichnen. Alter Baum- bzw. Strauchbestand existiert auf der Fläche nicht.

### 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

#### 6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um zur Zeit leerstehende Verwaltungsgebäude der ehemaligen Konsumgenossenschaft.

#### 6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Die Fläche liegt nördlich des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes "Trebeltal" (einstufig gesichert seit 17.09.1990). Dieses ist charakterisiert durch geringe Siedlungsdichte und eine Vielzahl naturnaher, gut erhaltener Biotope.

Im Westen des Plangebietes jenseits der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

## 7. Planinhalt gem. § 9 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

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

Das geplante neue Baugebiet soll für den Bau eines Hotels dienen. Es bestehen Bestrebungen, im Bereich des Hotels eine Wohnung zu errichten. Aus diesem Grunde wird das gesamte Gebiet als Mischgebiet festgesetzt.

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

7.2.1. Entsprechend der geplanten Bebauung wurde die max. Firsthöhe auf 25 m über HN begrenzt. Die Oberkante Fußboden des Erdgeschoßes ordnet sich bei 14.00 m über HN ein.

7.2.2. Auf Grund der angestrebten Nutzung des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 definiert. Somit kann eine lockere Bebauung mit ansprechender Erholungsfunktion realisiert werden.

### 7.3. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]

7.3.1. Zur Gestaltung des Gesamtbaugebietes wurde die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert.

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

7.4.1. Zur Erschließung des Plangebietes ist der Ausbau einer Abfahrt von der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes notwendig.

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

7.5.1. Innerhalb des Baugebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

7.5.2. Zur öffentliche Grünfläche sind die Bankettflächen der Verkehrsflächen sowie die Grabenböschungen der Entwässerungsgräben zu zählen.

- 7.5.3. Teile der nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden als private Grünflächen definiert, um einer vollständigen Versiegelung dieser Flächen vorzubeugen und eine durchgehende Begrünung des Baugebietes zu sichern.
- 7.6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
- 7.6.1. 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.
- 7.7. Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
- 7.7.1. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird im Norden des Planbereiches eine Fläche zur Errichtung von Stellplätzen ausgewiesen.
- 7.7.2. Die Anbindung an den Verkehrsraum (Erschließungsstraße des Gewerbegebietes) erfolgt über eine ca. 6 m breite Zufahrt.
- 7.8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 7.8.1. Um jederzeit ungehindert an zur Versorgung notwendige Kabel und Leitungen zu gelangen (z.B. Wartung, Reparatur), wird die Stellplatzzufahrt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belegt.
- 7.8.2. Darüber hinaus notwendige Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet, wobei dem Flächenbesitzer das Recht auf Koordination der Leitungstrassen einzuräumen ist.

## 8. Bauordnungsrechtliche Hinweise

### 8.1. Erschließung

#### 8.1.1. *Verkehrliche Erschließung [gem. § 4 Abs. 1 BauO]*

Das Plangebiet erhält über die vorhandene Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Demmin-Nord; Meyenkrebs, Teilgebiet 1.1. (Klänhammer Weg) die Anbindung an die Ortsverbindungsstraße Demmin - Wotenick.

#### 8.1.2. *Entsorgungsmäßige Erschließung [gem. § 41 BauO]*

##### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird vermittels einer Freileitung parallel zur Wotenicker Straße mit Anschluß an einen vorhandenen Schmutzwasserschacht im Kreuzungsbereich Bundesstraße 194 - Woldeforster Straße dem Entsorgungsnetz zugeführt.

Das Küchenschmutzwasser erfährt über einen Fettabscheider eine Vorklärung.

##### Regenwasser

Das Regenwasser der Stellflächenzufahrt wird in den Straßengraben entlang der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes abgeleitet.

Das Regenwasser der Stellplätze und der Dachflächen wird mit einer Sammelleitung in das im Südosten des Plangebietes anzulegende Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Überlauf des Regenrückhaltebeckens wird mit einem Regenwasserschlucker verbunden. Somit wird das anfallende Regenwasser im Bereich des Grundstückes versickert.

#### 8.1.3. *Versorgungsmäßige Erschließung [gem. § 40 BauO]*

##### Trinkwasser

Im Maßnahmeplan der Wasser-AG Neubrandenburg, BT Demmin ist die Neuverlegung der Wasserversorgungsleitung Demmin-Wotenick bis 30.06.1993 vorgesehen. Anschluß erhält diese Leitung an die Stichleitung an der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Das Hotel erhält im Zuge der Baumaßnahme einen Anschluß an diese Leitung. Der Wasserbedarf des zu errichtenden Hotels beträgt 1,4 l/s. Über die Trinkwasserleitung ist der Feuerlöschbedarf mit abzudecken.

### Löschwasser

Wie oben erwähnt wird die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz gewährleistet. Im Falle des Bedarfes sind 26,6 l/s über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

Der Hydrant wird als Unterflurhydrant ausgebaut. Der maximale Abstand vom Hydrant bis zum etwaigen Brandherd beträgt ca. 70 m.

#### 8.1.4. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

##### Energie

Die EMO-AG Neubrandenburg ist in der Lage, den erforderlichen Energiebedarf abzudecken. Die Errichtung einer Trafostation ist abhängig vom konkreten Bedarfes des Hotels und von der weiteren Entwicklung der umliegenden Bebauung.

##### Telekom

Die Fernmeldekabel sind in der mit dem Grundstücksbesitzer abgesprochenen Kabeltrasse zu verlegen.

### 9. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

#### 9.1. Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger steht mit der Stadt Demmin, dem Eigentümer der überplanten Fläche, in Verkaufsverhandlungen. Bis zur Realisierung des Bauvorhabens ist es notwendig, daß die entsprechenden Verkaufsverhandlungen zu einem Abschluß kommen. Bodenordnenden Maßnahmen entsprechend des BauGB sind nicht erforderlich.

#### 9.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen

Wichtigste Aufgabe zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, eine Grenzfeststellungsmessung in Auftrag zu geben. Zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes ist es Grundvoraussetzung, den Abzweig von der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes auszubauen.

**10.      Verfahrensablauf**

- 10.1.      Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl 1990 II S. 885, 1122)
- 10.2.      Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 zur Errichtung eines Hotels in der Wotenicker Straße am 16.09.1992.
- 10.3.      Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 zur Errichtung eines Hotels in der Wotenicker Straße in den "Demminer Nachrichten"
- 10.4.      Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über den Entwurf und die Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 zur Errichtung eines Hotels in der Wotenicker Straße am 23.06.1993
- 10.5.      Öffentliche Bekanntmachung der Billigung der Entwürfe und der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 und der Begründung.
- 10.6.      Öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 11 zur Errichtung eines Hotels in der Wotenicker Straße in der Zeit vom 26.07.1993 bis zum 27.08.1993 in der Stadtverwaltung Demmin, Bauamt.
- 10.7.      Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.1994.

**11.      Bauzeit und Kosten**

Es ist vorgesehen, in der 2. Jahreshälfte 1994 mit den Erschließungsmaßnahmen der ca. 1,00 ha großen Fläche zu beginnen. Gem. § 55 Abs. 1, Satz 1 Nr. 3 BauZVO und § 246 a Abs. 1, Satz 1 Nr. 6 wird der Investor verpflichtet, sämtliche durch Planung und Durchführung einschließlich Erschließung entstehende Kosten zu tragen. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger gem. § 55 Abs. 1, Satz 1 Nr. 3 beauftragt, das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren durchzuführen.