



Hansestadt Demmin³⁶

Land Mecklenburg – Vorpommern

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4

Marktbereich Begründung



Planungsstand:
§ 11, Abs. 1 BauGB

Planverfasser:
A&S GmbH
Neubrandenburg

Hansestadt Demmin

Land Mecklenburg-Vorpommern

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4

Marktbereich

Begründung

Auftraggeber:

**Hansestadt Demmin
Markt 23
17109 Demmin**

Auftragnehmer:

**A & S - architekten & stadtplaner GmbH
August-Milarch-Straße 1
PF 1129
17001 Neubrandenburg
Telefon: 0395/581020
Telefax: 0395/5810215**

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ernst S. Heideck

Neubrandenburg, September 1994



Inhaltsübersicht für die Begründung (Teil 2)

Bebauungsplan Nr. 4, Marktbereich Demmin

- 1.0 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planungsanlaß und Ziel
- 3.0 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 5.0 Beschaffenheit und Eigentum des Plangebietes
- 6.0 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 6.2 Verkehrliche Erschließung
 - 6.3 Bauweise und Überbauung der Grundstücke
 - 6.4 Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Freiflächen
 - 6.5 Textliche Festsetzungen: s. textbezogene Begründungen
 - 6.6 Nutzungsbeschränkungen
- 7.0 Versorgung und Entsorgung
- 8.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 8.1 Umwelt und Versiegelung
 - 8.2 Immissionsschutz
 - 8.3 Fließender Verkehr
- 9.0 Sicherung der Bauleitplanung, Verwirklichen des B-Planes
- 10.0 Flächenbilanz
- 11.0 Überschlägliche Kosteneinschätzung
- 12.0 Verwendete Arbeitsunterlagen

Anhang:

- Protokolle, Aktenvermerke, Hinweise, Gutachten und
Stellungnahmen einschl. des Nachweises der Ersatzflächen für versiegelte
Flächen im B-Planbereich
- Textliche Festsetzungen als gesonderter Text

1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Am 05.06.1991 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen; dazu siehe Anhang (öffentliche Bekanntmachung am 07.08.1991 im Amtsblatt Nr. 1/91). Im Zuge der Bearbeitung mußte der Geltungsbereich nochmals neu festgesetzt werden. Dies erfolgte durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 29.04.1992.

Entsprechend § 8 Absatz 3 BauGB wird der B-Plan Nr. 4 Marktbereich Demmin im Parallelverfahren mit dem F-Plan der Stadt Demmin aufgestellt und in Abstimmung beider Pläne miteinander bearbeitet. Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 ist damit folgendermaßen festgelegt und in die Planzeichnung (Teil A) eingetragen worden.

- im Norden: Giebel Neubau Kützer Straße
Markt-Nordseite Nr. 13 - 20 (Straßenkante)
Baustraßen-Nordseite Nr. 15 - 38 (Bauflucht)
- im Osten: Kaufhallenbereich Wiedemenstraße und Westkante
Schulstraßen-Wohnbebauung Nr. 1 - 6
- im Süden: Südkante Kahldenstraße ab Nr. 13 bis Zilleschule 1
und Frauenstraße 1 - 2
- im Westen: Bauflucht West Schneller Lauf bis Ecke Rathaus
Giebel Holstenstraße Nr. 10
Westseite Möbelhaus

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet des Geltungsbereiches als Mischgebiet eingetragen. Für den kleinen Bereich der Handelseinrichtung an der Wiedemannstraße wird mit vorliegendem B-Plan ein Sondergebiet für ein Ladengebiet für Einzelhandelseinrichtungen festgesetzt.

Der katastermäßige Bestand wurde am 02.06.1992 vom Kataster- und Vermessungsamt Demmin bestätigt (vergleiche Anlage).

2.0 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Für den Ende des 2. Weltkrieges zerstörten und nur sporadisch aufgebauten Marktbereich soll kurzfristig ein gültiger Bebauungsplan erarbeitet und genehmigt werden, um den Anforderungen von Investoren seitens der Stadt gerecht zu werden und mit gezielten Festsetzungen betreffs der Gestaltung und der Funktion dem Zentrumsbereich eine abgestimmte Entwicklungslinie zuordnen zu können.

Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Marktbereich Demmins ist, die Attraktivität, Gestaltung und Funktionstüchtigkeit des Stadtzentrums entscheidend zu verbessern. Dies soll die Realisierung folgender Schwerpunkte des B-Planes ermöglichen:

- vorrangige Einordnung von Geschäftszonen
- Entwicklungsflächen für Handel und Gewerbe schaffen
- Beachtung der Kleingliedrigkeit in der Gestaltung, um dem historischen Bild der Stadt gerecht zu werden
- Vorschläge für die Probleme des fließenden, des ruhenden und des Liefer-Verkehrs zu unterbreiten.

Die in der Vorbereitung erarbeiteten Wettbewerbsergebnisse wie die inzwischen vorliegenden Bauanfragen und Vorprojekte sind bei der Erarbeitung des B-Planes berücksichtigt worden. Dies gilt auch für entsprechende Ableitungen aus dem Flächennutzungsplan (ausgelegter Entwurf) und aus dem ebenfalls in Arbeit befindlichen Rahmenplan für stadtzentrale Bereiche.

3.0 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Aus den Vorabstimmungen der Entwürfe des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin wie des Rahmenplanes geht hervor, daß die grundsätzlichen Vorstellungen über die Beplanung des Stadtzentrums mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Dazu gehört auch die Bestätigung der Hansestadt Demmin als Mittelzentrum und damit die hervorgehobene territoriale Rolle im Rahmen der geplanten Verwaltungsreformen.

4.0 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen aller Etappen der Flächennutzungsplanung für die Hansestadt Demmin soll der Marktbereich wieder ein Anfangs- bzw. Endpunkt der merkantilen Achse sein, die sich in der historischen Stadtentwicklung zwischen Apollonienmarkt über das Luisentor hinaus bis zur ehemaligen Ostkaserne etabliert hatte. In dieser Erkenntnis führte die Stadt den städtebaulichen Wettbewerb Anfang 1991 durch und erhielt damit folgende wichtige Feststellungen und Festlegungen:

- Das Stadtzentrum wird in geschlossener Bauweise aufgebaut.
- Eine generelle Einordnung einer Geschäftszone im Erdgeschoß und ggf. auch im ersten Obergeschoß ist vorzusehen.
- Die historischen Marktfluchten sind für eine neue Bebauung maßgebend.
- Der Marktplatz soll als öffentlicher Raum ohne hohe Verkehrsbelastung wirksam werden.
- Der Markt erhält an historischer Stelle in historischen Proportionen ein Rathaus.
- Die Markt-Ostseite muß in der Gebäudehöhe die Schauseite der Kirchturmfront respektieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Marktbereich entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB und verbessert bei Wahrung des historischen Charakters und Ergänzung mit neuen Gestaltungsideen die zukünftige Nutzungsqualität des Stadtzentrums entscheidend.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wird während der Bearbeitung ständig mit den parallel erarbeiteten Ergebnissen des Rahmenplanes abgestimmt.

5.0 BESCHAFFENHEIT UND EIGENTUM DES PLANGEBIETES

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches repräsentieren innerstädtisches bebautes Gebiet, das mit Freiflächen durchsetzt ist, die nach der Trümmerbeseitigung der durch Kriegseinwirkung stark zerstörten Gebäude Ende der 40er Jahre entstanden sind. Nach den Höhenzahlen liegt der Markt- und Kirchbereich am höchsten, die meisten befestigten Flächen fallen von dieser natürlichen Geländekuppe aus nach allen Seiten kaum merklich ab.

Der Geltungsbereich ist von Leitungssystemen (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elt, Telekom, Fernwärme) durchzogen, die in der Regel in den Straßen und Gehwegen oder parallel dazu verlaufen. Die Leitungssysteme unterqueren auch den Markt.

Von den geologischen Bedingungen des Geltungsbereiches ist zu beachten, daß unter bedingt tragfähiger, 2 - 5 m mächtiger Aufschüttung tragfähiger Geschiebemergel ansteht. Die Aufschüttungen resultieren aus früheren Stadtbränden und Kriegseinwirkungen, ihre Mächtigkeit nimmt vom oben genannten Geländehöchstbereich (kaum Aufschüttungen) zur Stadtmauer (vor allem im Nordbereich) hin zu. Im Nordabschnitt der Wiedemenstraße (Kaufhallenseite) ist mit einem schmalen Streifen organogener Bildungen mit weniger als 2 m Mächtigkeit zu rechnen, diese nichttragende Schicht muß im Bedarfsfall ausgebaggert und ggf. durch verdichtete Kiesschichten ersetzt werden.

Im Geschiebemergelbereich muß mit Sicker-, Stau- und/oder Schichtenwasserführung in unterschiedlichen Teufen gerechnet werden. Im Bereich Wiedemenstraße wird teilweise Grundwasser in weniger als 2 m Tiefe unter Gelände anzutreffen sein.

Die geologischen Angaben wurden der Karte der ingenieurgeologischen Einheiten und der hydrologischen Verhältnisse für Demmin entnommen. Sie wurden im April 1977 von Geßner, AS Schwerin erarbeitet.

Einzelheiten werden durch die Stellungnahme der Geologie ergänzt, siehe Anhang. Ergänzungsbohrungen wurden im November 1993 vorgenommen.

Die Flurstücke im Plangebiet beziehen sich auf die Flur 2 und Flur 12 des Stadtzentrums. Sie spiegeln die Kleinteiligkeit der ehemaligen Bebauung wider und kennzeichnen in den großen, kaum gegliederten Flächen die Zusammenlegung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau z. B. auf der Nordseite des Marktes.

Bei den Flurstücken gibt es viele Privateigentümer, Eigentum der Kirche und dazu kommen Rückführungsanträge auf Flächen, die die Stadt bei Zusammenlegung für die Wohnblöcke übernommen hat. Einzelheiten dazu sind dem Anhang zu entnehmen.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 4 Marktbereich Demmin schränkt sich in seinem Geltungsbereich auf 4 ehemalige Stadtquartiere ein, dies sind:

der Markt in seiner derzeitig überdehnten Fläche,
das Kirchenquartier bis zur Schulstraßenbebauung,
das östliche Quartier der Wiedemenstraße (teilweise),
das westliche Quartier der Wiedemenstraße bis zur Wächterstraße.

Zur Ergänzung der Zentrumsfunktionen ist die alsbaldige Erarbeitung eines weiteren B-Planes für den Bereich von der Linie Schulstraße - Wiedemenstraße bis zur Turmstraße (beiderseits des Luisentores) wichtig.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes Mischgebiet festgesetzt. Da das Stadtzentrum jedoch eine spürbare Funktionsverdichtung erfahren soll und dies auch eine bauliche Verdichtung bedingt, ist in bezug auf § 17 BauNVO in Bezug auf die dort festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, Absatz 2, Nr. 1 - 3 anzuwenden. Die Forderungen nach Nr. 2 werden durch folgende Festsetzungen und Bedingungen eingehalten:

- Maximale Bebauungshöhe ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt
- Handwerk und Gewerbe sind in den Emissionen durch Festsetzungen eingeschränkt (zumindest entsprechend Mischgebiet)
- sehr gut nutzbare Erholungsbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe

Hierzu siehe auch im Anhang: Allgemeine Zweckbestimmung, Gebietscharakter MI

Bei der detaillierten Bearbeitung des B-Planes hat sich ergeben, daß ein kleiner Bereich für Handelseinrichtungen an der Wiedemenstraße als entsprechendes Sondergebiet für Handel eingestuft werden muß, da hier Verkaufsflächen in entsprechender Größenordnung zu erwarten sind: Standort für ein größeres Ladenzentrum.

Die gestalterischen und maßlichen Festsetzungen sind der Teilgebietserläuteung (I - XI), den Festsetzungen im Anhang oder der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Höhenangaben für Trauf- oder Firstlinien sind auf die Oberfläche des nächstliegenden Fußweges zu beziehen.

Es sind generell geneigte Dachflächen mit Ziegeleindeckung vorzusehen. Die Gebietsgliederung erfolgt weiterhin durch das vorhandene und entsprechend den neuen Erfordernissen ergänzte Straßensystem. Eine Änderung des gegenwärtig vorgegebenen Verkehrsregimes als Richtungsverkehrssystem wird derzeit durch Verkehrsplaner untersucht, die Ortsumgehung Demmin ist im Bundesverkehrswegeplan eingestuft worden.

Als Aufbauprinzip wird entsprechend dem historischen Entwicklungsbild, dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs und den neuen Anforderungen an ein funktionstüchtiges wohlgestaltetes Stadtzentrum die geschlossene Bauweise generell vorgesehen. Soweit dabei **geschlossene Quartiere** in Bauetappen erreichbar sind, ist dieser Entwicklung der Vorrang zu geben und späterer Realisierung nichts in den Weg zu stellen.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Für die Stadt Demmin und insbesondere für den Marktbereich stellt neben dem ruhenden Verkehr besonders der fließende Verkehr einen ganz wichtigen Einflußfaktor dar. Dies hängt mit den besonderen topografischen und geologisch-hydrologischen Bedingungen für die Stadt zusammen.

Da die Ableitungen von Verkehrszählungen und Verkehrsanalysen im Rahmenplan der Stadt noch nicht so weit getroffen sind, daß sie ihren unmittelbaren Einfluß auf Stadtbereiche bestimmen lassen, werden die Verkehrsprobleme aus dem derzeitigen Erkenntnisstand in den B-Plan einbezogen. Für die zukünftige Verkehrsentwicklung sind alle verkehrsplanerischen und baulichen Maßnahmen möglichst offen gehalten.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird von den Hauptverkehrsstraßen der Stadt durchschnitten bzw. tangiert, sie gehören zu einem Richtungsverkehrssystem der Stadt. Da mit einer Aufhebung dieses Verkehrsregimes in naher oder ferner Zukunft gerechnet werden muß, sollen alle Planungsdetails des B-Plan-Bereiches beide Varianten des Verkehrsregimes beachten.

Planerische Maßnahmen

Die Hauptverkehrsstraßen - Breitscheid- und Holstenstraße im Norden wie Kahlden- und Frauenstraße im Süden - bleiben mit ihren derzeitigen Breiten erhalten.

Änderungen werden bei Einmündungen des Straßen-Nebennetzes erforderlich und zwar durch Verbreiterung der Nebenstraßen (Lieferverkehr, Entlastungsstrasse für Markt) und außerdem muß im Bereich der Kaufhalle im Zusammenhang mit der planerischen Gesamtlösung eine ampelgerechte Kreuzung vorgesehen werden, die auch für die zukünftige Entwicklung ihre Bedeutung beibehalten wird.

Die beengten baulichen Bedingungen in diesem Kreuzungsbereich bedingen, daß hier Städtebauplanung vor großzügiger Verkehrsplanung angesetzt wird, d.h. soweit die Ampelregelung nicht in Betrieb ist, können die untergeordneten Nebenstraße nur als Stopstraße bzw. Vorfahrtsstraße zugeordnet werden.

Ein weiterer Verkehrsschwerpunkt ist die Erschließung der Neubauläden der Markt-Nordseite. Hier kann nur das vorgeschlagene Einbahnstraßensystem die beengten räumlichen Vorgaben und eingeschränkten Sichtverhältnisse lösen. Zum Bereich der Volksbank siehe Aktenvermerk im Anhang.

Die Schulstraße erhält eine neue Trasse; sie bleibt für den planerisch als Fußgängerbereich organisierten Markt die Hauptentlastungsumfahrt und mündet als Stopstraße bzw. als Vorfahrtsstraße in das Hauptstraßensystem ein.

Ein geändertes, neu kanalisiertes Fußwegenetz bzw. generell neu erarbeitetes Radwegenetz ist derzeit aus dem Rahmenplan noch nicht ableitbar.

Bei der Enge und starken Beanspruchung der vorhandenen und geplanten Straßen im Geltungsbereich wird davon ausgegangen, daß ein Radwegenetz zunächst möglichst unabhängig von den Hauptverkehrsadern entwickelt wird und der Marktbereich damit nur von Außenringen her radial für Radfahrer erschlossen wird.

Fließender Verkehr

Der fließende Verkehr wurde in der Darstellung für die Hauptstraßen weiterhin als Richtungsverkehr angenommen. Dafür reichen die derzeit vorhandenen Ausbaubreiten aus unter der Voraussetzung, daß im Geltungsbereich keine Bushaltestelle eingeordnet werden muß.

Bei Aufhebung des Richtungsverkehrs in den Hauptstraßen müssen für die Ein- und Ausmündung der Rampen von der Tiefgarage unter dem Markt entsprechende Fahrbahnaufgliederungen vorgenommen werden, die voraussichtlich in diesem Bereich eine Straßenverbreiterung erfordern. In wieweit diese Maßnahme durch veränderte Festlegungen zu Verkehrsberuhigungen kompensiert werden kann, hängt von den speziell zu erarbeitendem Verkehrsregime zum gegebenen Zeitpunkt ab. Für die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. zum Parkplatz des geplanten Ladenzentrums Wiedemenstraße wird eine Rechtsabbiegerspur vorgesehen.

Die neue Trasse der Schulstraße ist von Anfang an als befahrbar in **beiden** Richtungen anzulegen, da sie für beide Richtungsstraßenkreise (um den Marien-Hain herum) die Berührungskurzstrecke darstellt. Ihre neue Lage wird durch die gerade Verbindung mit der Wiedemenstraße festgelegt (Kreuzung mit Breitscheidstraße). Der fließende Verkehr des Nebennetzes in Verbindung mit dem Hauptnetz wird zunehmend vom **Lieferverkehr** verstärkt werden. Hier erfordern die topografisch wie historisch-städtebaulich beengten Verhältnisse teilweise die Einschränkung auf Einbahnstraßensysteme, auf befahrbare Fußwege und vor allem auf kleine Lastfahrzeuge! Dies betrifft in erster Linie den Bereich Wächter- und Kützer-Straße. Aber auch die Belieferung der neuen Läden der Markt-Ostseite verlangt die Befahrbarkeit des dortigen Fußgängerbereiches sowie die Be- und Entladung auf der Marktseite, da der Kirchplatz nicht generell befahrbar sein soll.

Für befahrbare Fußwege bzw. den befahrbaren Fußgängerbereich (Markt usw.) ist für den fließenden Verkehr eine Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h festzusetzen.

Die Fahr- und Wegerechte von der Schulstraße aus über den Kirchplatz sind für das Gemeindehaus wie auch für die Erreichbarkeit des gestalteten Platzes mit den Fachwerkhäusern vorgesehen. In Notfällen ist auch hier der befahrbare Fußgängerbereich Klinkenberg und Schuhagen zu nutzen.

Die Erweiterung der Tükmantelgasse ist erforderlichenfalls auch als Notzufahrt für den Kirchplatz anzusehen (Feuerwehr) und soll dementsprechend als befahrbarer Fußweg ausgebildet werden.

In den neu zu gestaltenden Straßenraum der verbreiterten Tükmantelgasse ist ein Ausgang aus der Tiefgarage einzugliedern, der in seiner hochbaulichen Gestaltung möglichst niedrig und transparent zu halten ist.

Details für die Verkehrsorganisation und die entsprechende Ausführung des Marktes müssen im Zusammenhang mit der Planung für das Rathaus erarbeitet werden; dazu würden gehören:

- in der Pflasterung erkennbare Fahr- und Parkbereiche (mit Sondergenehmigung)
- Vorfahrten für das bestehende Rathaus, das angebaute Eckgebäude und das repräsentative Rathaus auf dem Marktplatz
- Vorfahrten für das Hotel
- Vorfahrten für die Markt-Ostseite mit Verbindung zum Schuhagen und zum Klinkenberg
- ggf. Vorfahrten für die Markt-Südseite.

Der Schnelle Lauf soll nur für die Feuerwehr im Brandfall befahrbar sein.

Aus den genannten Details ergibt sich für den Markt ein internes Verkehrssystem für Sonderfälle.

Die Angaben der Zu- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgarage wie für das Ladenzentrum (Kaufhalle Wiedemenstraße) kennzeichnen nur den möglichen Bereich der Einordnung. Die genaue Lage und erforderliche Breite werden mit dem Projekt innerhalb dieses Bereiches festgelegt; dies gilt auch für die Radien.

Zu erhaltende Wegeverbindungen im Kirchplatzbereich siehe Abschnitt 6.4.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden Stellflächen nach überschläglicher Berechnung neu angeboten:

- 33 Stellplätze westlich der neuen Schulstraße (auf dem alten Pflaster)
- > 180 Stellplätze in Tiefgarage unter dem Markt.

Die 35 Stellplätze an der Wiedemenstraße sind für den Eigenbedarf des Wohn- und Bürohauses ausgewiesen worden. Die Baugrenze in diesem Bereich III deutet an, daß aus städtebaulichen Gründen die Fläche ebenfalls bebaut werden soll, ggf. unter Beibehaltung der Parkmöglichkeit. Die Parkfläche auf dem Kirchhof ist nur für den internen Bedarf der Kirche zugelassen.

Sonderflächen für ruhenden Verkehr innerhalb des Fußgängerbereiches Markt sind mit der Stadtverwaltung bei der Detailbearbeitung der Marktflächengestaltung abzustimmen. Die Tiefgaragen unter dem Markt sollen lichte Höhen für das Befahren mit Pkw und Kleinlieferwagen (z.B. Ratskeller-Belieferung) erhalten. Die Zufahrt soll nicht in die Marktfläche eingeschnitten sein, sondern in der Randbebauung integriert werden.

Ausgänge sind im Bereich des Rathauses, der neuen Eckbebauung, der Südbebauung und in der Tükmantelgasse vorzusehen. Im Rathaus (auf dem Markt) soll der Ausgang mit dem Zugang zu einer öffentlichen Bedürfnisanstalt gekoppelt werden.

Die Zufahrten für die Tiefgarage wurden mit dem maximal zulässigen Gefälle 15 % angenommen. Die Zufahrtsrampen sind durch die darüber errichtete Bebauung überdacht (Ladenzentrum) bzw. einzuhausen.

Da nach wie vor der Parkflächenbedarf der Innenstadt speziell im Marktbereich nicht befriedigt werden kann, wird weiterhin empfohlen, größere gestaltete Parkflächen als Auffangparkplätze am Fuße der Stadtmauer zu planen; dazu vergleiche F-Plan-Entwurf.

Vor den öffentlichen Gebäuden und den Geschäfts- wie Bürogebäuden sind nahe der Eingangszone genügend Fahrradständer aufzustellen. Entsprechende Flächen sind im eingereichten Vorentwurf (Bauanfrage) nachzuweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für den ÖPNV gibt es derzeit noch keine Festlegungen zu Neuregelungen bzw. neuen Linienführungen und den dazu gehörenden Haltestellen.

Im Geltungsbereich ist keine Bushaltestelle vorgesehen.

6.3 Bauweise und Überbauung der Grundstücke

Für den räumlichen Geltungsbereich ist generell geschlossene Bauweise vorgesehen. Dies entspricht der historischen Überlieferung, läßt den knappen Bauraum am sinnvollsten auslasten und ermöglicht für die Neubebauung unterschiedlichste Größenordnungen. Andererseits bedingt diese geschlossene Bauweise höchste Disziplin in der Gestaltung bei Abstimmung mit der unmittelbaren Nachbarschaft; dazu dienen die textlichen Festsetzungen (siehe gesonderte Anlage bzw. Teil B).

Die Überbauung der Grundstücke ist grundsätzlich mit der Festsetzung Mischgebiet in Verbindung mit § 17 BauNVO geregelt. Hierzu vergleiche jedoch 6.1, Textabsatz 1 und 2 und Anhang.

Dieser Zusatz gilt besonders für das Sondergebiet (VI) Ladenzentrum und die Teilgebiete I, VII und X.

Im Teilgebiet II reichen die Neubaugrundstücke am Markt bis an den geplanten Plattenfußweg über die Einbahnstraße für die Belieferung hinweg. Die Wohnblöcke beanspruchen verbleibenden Grünraum als Wohngrün.

Für die Teilgebiete III, VI und VIII wurden Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt, die eine geschlossene Quartierbebauung vorschreiben.

Das Rathaus (Teilgebiet XI) soll an historischem Platz in historisch überlieferter Kubatur errichtet werden; dazu Festsetzungen beachten!

Der vorhandene Brunnen im Teilbereich II soll an die in Teil A dargestellte Fläche verlegt werden.

Einzelheiten zu gestalterischen Festlegungen und Erfordernissen siehe textliche Festsetzungen und Anhang!

Für die Hansestadt Demmin wurde ein **besonderes Vorkaufsrecht** für Liegenschaften im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 "Marktbereich" mit Beschluß der StVV erwirkt, um die baulichen und gestalterischen Vorhaben im Marktbereich insgesamt im Sinne der Zielsetzung realisieren und in der funktionellen Wirksamkeit zum Wohle der Hansestadt regeln zu können.

6.4 Grünflächen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Freiflächen

Als historische Grünfläche ist die Kirchplatzgestaltung einschließlich der großen Lindenbäume, der Umfriedung mit der brüstungshohen Backsteinmauer und mit dem Kopfsteinpflaster zu erhalten. Parken von Fahrzeugen soll nur für den kirchlichen Bedarf gestattet werden.

Die Tükmantelgasse soll in der Pflasterung erweitert wie auch als Weg zum Nordportal erhalten werden. Die Wegeverbindung von der Breitscheidstraße bis zu den Fachwerkhäusern ist im Zusammenhang mit der Bebauung der Marktostseite neu zu gestalten, jedoch unter Beachtung der vorher genannten Festsetzungen.

Die Tükmantelgasse soll aus denkmalpflegerischen Gründen keine Baumpflanzung erhalten. Die Lindenbäume des Kirchhofes parallel zur Schulstraße sollen durch die parkplatzgliedernde Baumpflanzung in der Schulstraße ergänzt werden; Pflanzbindung dafür sind Linden!

Die Wohnblöcke im Teilbereich II behalten ihr Wohngrün sowohl als Vorgarten im Eingangsbereich als auf der Südseite im Wohnbereich; hier allerdings eingeschränkt bis zum erforderlichen befahrbaren Fußgängerweg für die geplanten Neubauten. Die Bäume dieser Grünflächen sind zu erhalten, ebenso der Rasen. Eine dichte Randabpflanzung bzw. Wohnbereichsgliederung mit blühenden Sträuchern (vgl. Pflanzbindung als Mindestanga-

ben der textlichen Festsetzungen) ist zu ergänzen, sowie die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

Der schmale Grünbereich an der Volksbank soll soweit wie möglich erhalten bleiben (Bäume = Birken, Nadelbäume).

Bäume, die wegen der baulichen Vorhaben voraussichtlich gefällt werden müssen, sind im Plan gekennzeichnet; je Entwurf für neue Bebauung ist zu überlegen, inwieweit Bäume trotz Bebauung und Baudurchführung erhalten oder bei jungen Bäumen und Sträuchern eine Verpflanzung möglich ist. Letzteres trifft vor allem für den Grünbereich Schulstraße zu (Vorgärten der Wohnbebauung). Ersatz für überbautes oder abgeholztes Grün siehe in Abschnitt 8.1.

Die historisch belegte Bepflanzung des Marktes soll wieder vorgenommen und am Klinkenberg fortgesetzt werden. Pflanzbindung: Rot- und Weißdorn am Rathaus mit Übergang zu Vogelbeerbaum und kleinkronigen Linden; vergleiche textliche Festsetzungen. Weitere Eingrünungen im Marktbereich sollen mit Rankern, z.B. beim Zugang zur Tiefgarage (Treppenüberbau), vorgenommen werden. Ob Pflanzkübel o.ä. die Begrünung ergänzen, ist dem jeweiligen Detailentwurf anheimgestellt.

Eine Berankung ist auch im Bereich der Arkaden, vor allem bei Südlage, in die Gestaltungsüberlegungen einzubeziehen und zwar sowohl für Mauerklimmer als auch für Gerüstranker.

Soweit bei breit gelagerten Baukörpern mit Fassadenabschlüssen durch abgestufte Satteldächer ein Flachdach im Innern ausgeführt wird, wäre dies für eine Nutzung als begrünte Terrasse oder generell als begrüntes Dach zulässig; dazu vergleiche textliche Festsetzungen (D 5).

Als nutzbare Erholungsbereiche für die Anwohner im Zentrum sowie für die Pausenerholung der Arbeiter und Angestellten sind in unmittelbarer Umgebung in 200 - 300 m Entfernung etliche gestaltete Grünflächen erreichbar; dazu gehören:

- die Kleingartenanlage an der Nordmauer
- der Mühlengraben als Ostabgrenzung des Marktbereiches
- der Schwanenteich im Südosten des Marktzentrums
- die Tollensewiesen im Süden des Marktbereiches.

Der Mühlengraben dient gleichzeitig als Kompensationsfläche für den Fehlbedarf an Grünflächen im Marktbereich.

6.5 Textliche Festsetzungen (Teil B): textbezogene Begründungen

Die textlichen Festsetzungen sind auf der Zeichnung (Teil A) vermerkt und außerdem der Begründung als gesonderter Teil den Anlagen beigelegt.

6.5 Textliche Festsetzungen (Teil B)

Textbezogene Begründungen

- A 1. Die gesamte Erdgeschoßzone des Marktes soll entsprechend der historischen Ursprungssituation den merkantilen Zentrumsleben zugeordnete werden.
Im Bestand (Teilbereich II, III und VI) sind Wohnungen im Erdgeschoß zulässig, so daß eine Ausgliederung von Wohnraum nicht vorgenommen werden wird.
Ab dem 3. Geschoß ist im Mischgebiet nur Wohnen zulässig. Ausnahmen sind im Teilbereich VI für die Bartholomaei-Kirche zulässig.
- A 2. Da sich am östlichen wie am westlichen Stadtrand große Einkaufszentren - auch für Lebensmittel und Tagesbedarf - etabliert haben, soll an der Wiedemann - Ecke Breitscheidstraße ein Warenhaus für Einzelhandel mit speziell abgestimmten Sortimenten für das Zentrum eingeordnet werden.
- A 3. Die Einschränkung für sportliche Zwecke geht davon aus, daß die rekonstruierte und erweiterte Turnhalle Kahldenstraße (nahe dem Geltungsbereich) südlich Teilgebiet IX für den Feierabend-Bedarf ausreicht und weitere Sportanlagen in zumutbarer Entfernung an der Hafenbahn konzipiert sind. Kleine therapeutische Einheiten mit sportlichen Anforderungen werden nicht eingeschränkt; zum Beispiel Gymnastikraum. Für Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen bietet das Zentrum keinen Platz; sie sind außerdem in fußläufiger bzw. sehr kurzer Verbindung am Zentrumsrand vorhanden und unmittelbar erreichbar.
Gartenbaubetriebe sind am Stadtrand angesiedelt und haben dort auch Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Neugründungsflächen; Absatzmöglichkeiten bieten u.a. die Markttage direkt im Zentrum.
Die dem Altstadtzentrum am nächsten gelegene Tankstelle ist etwa 400 m entfernt, ansonsten befinden sich an den B-Straßen im Bereich von Stadtteilen bzw. am Ortsrand Tankstellen; an weiteren Ausfallstraßen und in Gewerbegebieten sind Flächen für Tankstellen vorhanden.
- A 4. Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich nicht zugelassen, damit für alle anderen festgesetzten Zentrumsfunktionen der beengte Zentrumsbereich zur Verfügung steht und dessen Fluidum bestimmen.
Vorhandene Vergnügungsstätten befinden sich im Osten nahe der Zentrumsachse im Bereich des Stadions mit angrenzender Grünzone (An den Tannen) sowie im Bereich der Pestalozzi-Schule. Hier sind auch Ergänzungen möglich.
- A 5. Die Stadtverwaltung hat im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs zum Markt festgesetzt, daß die historisch überlieferten Marktbaufluchten erhalten bleiben sollen; dazu gehört auch der "Schnelle Lauf".
Der schmalste Abstand zur geplanten Hotelenerweiterung beträgt hier 7,5 m und bedingt entsprechende brandschutztechnische Vorkehrungen. Der Bereich ist für die Feuerwehr befahrbar.

Zum vorhandenen Ecksegment des WBS 70-Wohnungsbaus ergibt sich ein Abstand von 9,5 m. Auch hier sind brandschutztechnische Erfordernisse beim Neubau zu beachten.

Die am ungünstigsten gelegene Wohnung des 1. OG an der Nahtstelle zur Hotelerweiterung erhält Mitte März noch etwa 2,5 Std. Besonnung bei Abzug von 15° Streiflichteinfall.

Der mittlere Tageslichtquotient von mindestens 0,9 % wird im Zimmer gewährleistet, dazu siehe überschlägliche Berechnung.

Da es sich bei dem Wohn-Eckgebäude am "Schnellen Lauf" um eine zum Markt wie zur Kahldenstraße hin offene Situation handelt, die mindestens 10 m über der umgebenden Niederung der Peene liegt, ist eine Durchlüftung des relativ engen Straßenraumes stets gegeben.

Die Stadtverwaltung bzw. StVV hat der vorliegenden Planung zugestimmt.

Zusätzliche Erläuterungen bzw. Begründungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Grundstücksgrenzen erhalten derzeit verschiedenlich Unsicherheiten durch Rücküberweisungsanträge. In dieser Hinsicht sind bei weitergehenden Planungen bzw. Ausführungsentwürfen neueste Informationen bei der Stadtverwaltung (Liegenschaften) bzw. beim Katasteramt einzuholen.

Die Eigenart des im Geltungsbereich festgesetzten Mischgebietes, ergänzt durch 2 kleine Sondergebiete für stadtzentrale Funktionen, besteht im vorliegenden Falle in der Zentrumsfunktion im Sinne eines Kerngebietes. Für die Kategorie MK hat die Stadt jedoch nicht die erforderliche Größenordnung und das Zentrum ist außerdem durch die natürliche und historisch gewachsenen Bedingungen zu stark aufgegliedert.

Die Hansestadt Demmin führte 1991 einen städtebaulichen Wettbewerb für den Marktbereich durch. Im Ergebnis wurden historisch begründete Baulinien bzw. Baugrenzen, Quartierbebauungen und kleinteilig gegliederte Bebauungen festgesetzt, die für den B-Plan verbindliche Vorgaben sind.

Die durch Kriegseinwirkungen zerstörte städtebauliche Qualität soll mit dem B-Plan wieder erreichbar werden; dies ist nur mit der Festsetzung der historisch begründeten Baulinien bzw. Baugrenzen und einer relativ dichten geschlossenen Bebauung möglich (historische Quartierbebauung). Aus diesen Vorgaben wurden die Überbauungsdichten, Trauf- und Firsthöhen, Geschoßanzahlen sowie Bauabstände abgeleitet. Die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen Gründe erfordern die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Als Entwicklungstendenz wird außerdem zwangsläufig die Verstärkung stadtzentraler Funktionen gegenüber zusätzlichen Wohnfunktionen eingeschätzt. Entsprechend Flächennutzungsplan sind nach Menge ausreichend qualitätsvolle Wohngebiete außerhalb des Zentrums ausgewiesen.

- B 1. Die erforderliche gestalterische Einbeziehung angrenzender Altbauten bezieht sich auf folgende Bereiche:

Bereich II	Volksbank an der Breitscheidstraße;
Bereich IV + VII	an der Nahtstelle zwischen den Kirchplatzhäusern und den Neubauten der Markt-Ostseite; hier muß angebaut werden!
Bereich VIII	Wohnhaus mit Schlachtereier am Schuhagen;
Bereich X	derzeitiges Rathaus mit Ergänzung;

- B 3.1 Um die historische Situation mit ehemals relativ kleinen Grundstücken
 B 3.3 und dementsprechenden Aneinanderreihungen von Häusern wieder als Marktplatzbild aufleben lassen zu können, sollen lange Gebäudefronten durch die gestalterische Festsetzungen so gegliedert werden, daß optisch eine kleingliedrige Gebäudeanreihung entsteht. Dies soll auch durch gestalterische Details unterstützt werden (B 4. und B 5.).

- B 6. Die Gestaltungssatzung der Stadt Demmin wird zur Zeit erarbeitet; der jeweilige Bearbeitungsstand soll zur Beurteilung der eingereichten Entwürfe für Reklame und Werbedetails aller Art wie auch für die Anordnung von Automaten herangezogen werden.
- B 7. Die Tükmantelgasse darf nur nach Süden verbreitert werden, dies läßt das Grundstück Markt 12 zu; das Kirchportal wird damit mehr ins Blickfeld gerückt. Eine Baumbepflanzung soll aus denkmalpflegerischen Gründen nicht erfolgen.
- B 9. Der für das im Bau befindliche Geschäfts- und Wohnhaus Breitscheidstraße Nr. 25 konzipierte Parkplatz kann städtebaulich nur als Zwischenlösung angesehen werden. Später ist an der Wiedemenn- und Baustraße eine straßenbegleitende 2-geschossige Bebauung mit Trauf- und teilweise giebelständigen Sattel- oder Krüppelwalmdächern entsprechend der historischen Ursprungssituation auszuführen. Für das Erdgeschoß der Bebauung an der Wiedemennstraße wird zwecks Erhaltung von Stellflächen das Parken zugelassen.
- B 10. Die offene Baulücke zwischen Markt 8 und Feuerwehr am Schuhagen wird erst nach endgültiger Ausführung der Marktbebauung und der Rekonstruktion und Nutzung der Fachwerkhäuser am Kirchplatz weiter bearbeitet werden. Die entsprechende Fläche wird als Platz gestaltet, der kleine Marktfunktionen (z.B. Handwerker-Markt) erfüllen kann. Die geplante Baumreihe übernimmt die Funktion der durchgehenden Bauflucht.

Zusätzliche Erläuterungen zur Gestaltung

Die Arkaden im Nordbereich (I, II und X) des Marktes sind verbindlich auszuführen; sie gehören zu Festlegungen der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes.

Der vorhandene Brunnen kann nicht in die Bindungen der erforderlichen Abstandsflächen und die wirtschaftliche Nutzung der Neubauten im Bereich II integriert werden. Er wird deshalb in die Durchgangssachse zwischen altem Wohnblock und Passage des Neubaus verlegt.

Die Traufhöhe des geplanten Ladenzentrums im Bereich IV ist auf das entstehende Geschäfts- und Wohnhaus Breitscheidstraße 25 abzustimmen, da dieses städtebaulich den Vorrang hat.

Für den Bereich IV haben die denkmalgeschützten Fachwerkhäuser nach Art und Maß der Nutzung wie gestalterisch den Vorrang; die Platzgestaltung wie eine spätere Bebauung haben von den Anforderungen dieser Fachwerkhäuser auszugehen, die zukünftig stets Nord- und Südseite als gleichrangige Fassaden präsentieren. Am Westgiebel ist entsprechend historischer Situation anzubauen.

Firsthöhen der Marktostseitenbebauung sind denkmalpflegerisch festgelegt, sie sollen je Gebäudeeinheit verspringen.

Haus Nr. 13 (Neubau) soll entsprechend ehemaliger historischer Situation gegenüber Haus Nr. 14 eine tiefere Traufe und ein steileres Satteldach erhalten

Die Erdgeschoßzone der Marktostseite soll generell Läden erhalten; um das Marktfluidum zu verstärken.

Der ehemalige "Kellergang" als weitere mittig liegende Querverbindung zwischen Markt und Kahldenstraße wird etwas nach Westen gerückt und als Passage ausgebildet. Damit rückt dieser Durchgang vom Bereich VII mehr in das Blickfeld von der Markt-Nordseite her; gleiche Bedeutung hat die 2. Quer-Passage.

Der Geltungsbereich längs der Fassaden vom derzeitigen Rathaus bis zum Eck-Wohnhaus gibt den Gebäudesprung an, der im Aktenvermerk der Stadt (siehe Anhang) gefordert wird. Dieser Auskragungsbereich im Schnellen Lauf ist gestalterisch im Projekt der Hotelerweiterung (Bereich IX) darzustellen und mit der Stadt abzustimmen.

Die Eckbebauung Markt/Holstenstraße Bereich X. soll für das Rathaus mitgenutzt werden; sie kann jedoch andere Funktionen im Sinne der Investoren vorsehen.

Die Arkaden sind bindend, in der Frontgestaltung zur Holstenstraße ist gestalterisch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage einzubeziehen.

Die Gestaltung der gesamten Dachzone ist mit dem angrenzenden Rathaus (Bestand) und ggf. mit dem andererseits angrenzenden Wohnungsbau soweit neu gestaltet - abzustimmen.

Im Erdgeschoß ist eine Öffentlichkeitszone vorzusehen bzw. eine entsprechende Funktion einzuordnen.

Auf dem Marktplatz ist an historischer Stelle in historischer Kubatur ein Rathaus vorzusehen. Es ist in historischer Manier mit kleinkronigen Bäumen zu umpflanzen.

Der Markt ist als befahrbarer Fußgängerbereich auszubilden, der nur gestaltete Vorfahrten für die Rathausbereiche und dezent zugeordnete Parkplätze in begrenzter Anzahl für die Stadtverwaltung erhält.

Der Ratskeller ist auch von der Tiefgarage aus zu erreichen; die Belieferung erfolgt ebenfalls per Kleinlieferwagen durch die Tiefgarage.

- C 2. Der Weg über den Kirchplatz liegt auf stadteigenem Grundstück, er soll als befahrbarer Gehweg gepflastert sein. Die Geh- und Fahr- und - soweit erforderlich - Leitungsrechte erfolgen zugunsten der Stadt, zur Erschließung des gestalteten Platzes (Kleinmarktes) im Bereich VI. Feuerwehr und Kirche erhalten ein Nutzungsrecht für das Befahren bzw. Begehen. Außerdem erhält die Kirche ein Parkplatznutzungsrecht für den Kirchbereich am Nebeneingang zur Kirche.

Der Weg zwischen Wiedemennstraße und Abzweig von der Wächterstraße ist auf Kirchen- bzw. Privatland geführt. Er ist u.a. Führungsbereich für eine Hauptwasserleitung. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Stadt einzutragen, um das Gesamtwegesystem zu ergänzen und im Katastrophenfall als Ausweichmöglichkeit nutzen zu können. Der gepflasterte befahrbare Gehweg dient damit in erster Linie der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke bzw. des privaten Parkplatzes.

Die abgesenkten Bereiche mit Fahr- und Leitungsrechten dienen als Zufahrt zur jeweiligen Tiefgarage und gehören zum privaten Ladenzentrum bzw. zur Parkeinrichtung unter dem Markt mit entsprechendem Nießbrauch zum Beispiel für das Rathaus.

- C 3. Nebenanlagen für die stadttechnische Versorgung dürfen nicht im öffentlichen Raum freistehend eingeordnet werden; sie sollen unterirdisch gebaut oder im Gebäude eingebaut sein. Dies bezieht sich sowohl auf städtische als auch auf private Nebenanlagen, wie Trafos, Kabelanschlußkästen, Fernmeldeverteiler usw. wie auf Abluftschächte oder Müllbehälter oder auch eine öffentliche Bedürfnisanstalt.
- C 5. Die öffentliche Bedürfnisanstalt soll in Verbindung mit dem Ratskeller im Tiefgaragenbereich unter dem Markt eingeordnet werden. Öffentlich nutzbare Toiletten befinden sich auch in den großen Geschäftseinrichtungen.

Zusätzliche Erläuterungen zu sonstigen Festlegungen

Soweit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind (z.B. bei Tiefgaragen), müssen so zeitig wie möglich die Abstimmungsverfahren mit dem Eigentümer derselben eingeleitet werden; dazu siehe auch Stellungnahmen der Versorgungsträger. Die innere Stadtgestaltung bestimmt u.a. den Kreuzungsbereich der Schule, Wiedemenn- und Breitscheidstraße (B 110); hier sind die vorgesehenen Baufluchten bestimmend. Außerdem werden bei einer weiterhin angestrebten Umgehungsstraße für die B 110 in Zukunft die Anforderungen an solch einen Kreuzungsbereich weiterhin so hoch bleiben. Die neu geplanten Stellflächen längs der versetzten Schulstraße sind mit dem dort vorhandenen Pflaster zu befestigen, um den Straßencharakter zu bewahren. Bushaltespuren und der Ausbau von Wartehäuschen dürfen nicht im Geltungsbereich eingeordnet werden. Die Flächen dafür stehen unmittelbar angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung und sind dort auf der Nordseite bereits "eingebürgert". Die Teilbereiche I - XI können mit Fernwärme vom Gasheizhaus an der Nordmauer (westlich des Geltungsbereiches) versorgt werden. Aus städtebaulichen und Umweltverträglichkeitsgründen soll die Kapazität ausgelastet werden. Die stadttechnische Versorgungsanlage am Schuhagen für Veranstaltungen auf dem Markt ist aufzuheben und durch eine entsprechende Installation im Rathaus auf dem Markt mit Unterflurverteilung zu ersetzen. Dies muß in Abstimmung mit dem Betreiber der Tiefgarage bei Koordinierung mit deren Versorgungsanlagen erfolgen.

- D 1. Um das Stadtzentrum mit allen Möglichkeiten der Grüngestaltung aufzuwerten, soll jeder Bauherr innerhalb des B-Plan-Rahmens Vorschläge unterbreiten, die aus seiner Sicht auch Grünpflege ermöglichen. Es geht dabei um die Zusammenfassung von Flächengrün, Fassadenbegrünung, Grün in Pflanzbehältern und ggf. Dachbegrünung.
- D 5. Begrünte Dachflächen befinden sich als Flachdachteil immer über bzw. hinter ziegelgedeckten optisch wirksamen Dachflächen; sie können bei entsprechender Höhe der ziegelgedeckten Dachkonstruktion auch als begehbare begrünte Terrassendächer abgesenkt hinter dieser dachartigen ziegelgedeckten Brüstung liegen.
- D 6. Die Kirchplatzbegrünung beinhaltet große Lindenbäume und darunter durchgehenden Rasen ohne künstliche Gliederung. Soweit erforderlich, sind nur für zu erwartende Abgänge von sehr alten Bäumen rechtzeitig junge Bäume im entsprechenden Bereich nachzupflanzen oder entsprechend größere Bäume für den Ersatz (Umsetzung) vorzubereiten.

Zusätzliche Erläuterungen zur Grünplanung

Die Baumpflanzung des Klinkenberges muß derzeit noch mit der Feuerwehr abgestimmt werden, obwohl für das Gebäude derselben ein Nutzungswandel in Richtung Kulturhaus lt. Wettbewerbsvorschlag für die Zukunft vorgesehen ist. Die vorgesehene Baumart des Klinkenberges soll mit der Baumreihe in der Flucht der Baulücke am Schuhagen korrespondieren: Linden. Die Baumpflanzungen auf dem Klinkenberg sind an der Feuerwehr im Nahbereich erst nach Nutzungswechsel vorzunehmen.

Textliche Festsetzungen für den Marktbereich Demmin (Teil B)

Die nachfolgend verwendeten Bezeichnungen für Teilbereiche des Gestaltungsbereiches vom B-Plan Nr. 4 sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

A Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) bis (3) BauGB

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnnutzungen im Erdgeschoß unzulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sind nur unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zulässig (Teilbereich II und VI sowie III für den Neubau der Kirchgemeinde). Ab dem 3. Geschoß sind im Mischgebiet nur Wohnungen zulässig; Ausnahme hiervon betrifft den Teilbereich VI: Bartholomaeikirche.
2. Für das Sondergebiet SO L (Ladengebiet im Bereich IV) werden nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen.
3. Im Geltungsbereich des B-Planes sind entsprechend § 1 Abs. (5) BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
4. Für den Geltungsbereich des B-Planes werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
5. Im Geltungsbereich des B-Planes werden entsprechend § 6 Abs. (14) und (15) BauO aus städtebaulichen Gründen historische Bauabstände festgesetzt.

B Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 LBauO M-V

1. An den wertvollen Bestand (denkmalwürdige Gebäude) angrenzende Neubauten haben eine gestalterische Überleitung zu den vorhandenen Proportionen und architektonischen Grundhaltungen zu beachten, z.B. Traufhöhe, Dachform, Fassadengliederung.
- 2.1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in Ziegeldeckung mit Dachneigungen zwischen 35 Grad und 55 Grad. Mansarddächer werden nur im Teilbereich X mit Ziegeldeckung und an das Rathausdach angepaßten Dachneigungen und im Teilbereich XI mit historischer Dachdeckung zugelassen. Flachdächer sind nicht zulässig; als Ausnahme wird die Dachterrasse über der TGA des Teilbereiches IV zugelassen.
- 2.2. Auf Dächern sind nur kleinteilige Gauben oder Zwerchgiebel sowie Oberlichtbänder zulässig; sie dürfen nicht mehr als 50 % der Dachfläche einnehmen.
- 2.3. Dachdeckungsmaterial soll aus roten Dachziegeln verschiedener Art (nicht glasiert) bestehen, dunkle Dachziegelfarben - jedoch kein Grün oder Blau - sind nur ausnahmsweise nach Einzelprüfung der entscheidungsbefugten Behörde zulässig.
- 3.1. Fassaden sind, auch durch springende Traufen, entsprechend historischem Maßstab kleingliedrig zu gestalten. Dies gilt ebenso für hallenartige Baukörper mit über 20 m langen Fassaden einschließlich Dachflächen.
- 3.2. Traufhöhenangaben beziehen sich auf OF nächstgelegener Fußweg. Traufmaßlinie ist der Schnittpunkt Fassade/Fläche/Dachfläche.
- 3.3. Fassaden oder Baukörperanschlüsse dürfen entsprechend § 23 (2) + (3) jeweils Satz 3 BauNVO zwecks plastischer Gestaltung um + 25 cm Baulinien über- oder unterschreiten bzw. Baugrenzen überschreiten.
- 3.4. Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Die Zugänglichkeit der Geschäftszonen ist auch für Rollstuhlfahrer vorzusehen.
4. Fenster und Türen sind straßenseitig so zu gliedern, daß die Kleinteiligkeit der Fassadengestaltung unterstützt wird.
5. Es sollen traditionsgemäß vorwiegend Putzfassaden in hellen Farben angewendet werden. Klinker für besondere Bauteile, z.B. Arkaden, Erker, Türumrahmungen, werden zugelassen.
6. Das Rathaus ist nach historischem Vorbild zu gestalten und auf den ursprünglichen Grundmauern auf dem Markt aufzubauen.
7. Die Tükmantelgasse ist differenziert nach Funktion und Material zu pflastern. Die massive Umfriedung des Treppenschachtes zur Tiefgarage darf max. 90 cm hoch sein.
8. Der Markt ist als Fußgängerbereich differenziert nach Funktion und Material zu pflastern.

9. Der vorgesehene Parkplatz im Teilgebiet III ist zukünftig mit einer straßenbegleitenden Bebauung entsprechend historischer Baugrenze abzuschließen.
10. Die offen gehaltene Baulücke am Schuhagen (Teilbereich VI) ist gestalterisch durch eine Baumreihe zu schließen.

C Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 11, 12, 13 BauGB

1. Die neu geplanten Parkplätze längs der versetzten Schulstraße sind mit dem dort vorhandenen Pflaster zu befestigen.
2. Die oberirdischen Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als befestigte Fußwege auszuführen.
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten:
 - im Bereich II als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt
 - im Bereich III als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt
 - im Bereich IV als Erschließung zugunsten des Ladenzentrums mit Tiefgarage
 - im Bereich VI als öffentliche Erschließung zugunsten der Stadt und der Kirchengemeinde
 - im Bereich X als Erschließung für den Betreiber der Tiefgarage und für die Stadt
 - für alle nicht unterkellerten Bereiche als Trassenbereich zugunsten von Versorgungsträgern.
3. Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen müssen unterirdisch oder eingebaut errichtet werden.
4. An den B-Straßenzügen sind für geplante Wohnungen und Arbeitsstätten Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die sich aus dem Schallschutzgutachten des Landeshygieneinstitutes M-V vom 4.10.1994 ableiten. Schallschutzmaßnahmen sind bei der Außenwandkonstruktion, einschließlich Fenster und Lüftungselemente vorzunehmen. Sie müssen ein bewährtes Schalldämmmaß aufweisen:

<u>in der Kahldenstraße</u>	bei Wohnungen R'w.res. = 50 dB
	andere Nutzung R'w.res. = 45 dB
<u>in der Holstenstraße</u>	bei Wohnungen R'w.res. > 50 dB
	andere Nutzung R'w.res. = 50 dB

Werden Wohnungen im Dachgeschoß eingerichtet, muß die Dachkonstruktion das jeweilige Schalldämmmaß aufweisen.
5. Die Straßenoberfläche ist bei folgenden Straßen generell eben auszuführen (Schwarzdecke):
 - . Breitscheidstraße
 - . Holstenstraße
 - . Kahldenstraße
 - . Schulstraße
 - . Wiedemenstraße

Nachrichtliche Hinweise:

1. Im Bereich der Tiefgarage des Marktes ist eine öffentliche Bedürfnisanlage einzuordnen.
2. Für Rollstuhlfahrer sind an allen Übergangsstellen der Fußgängerbereiche zur Straße entsprechende Absenkungen der Borde vorzusehen; außerdem holperfreie Fahrbereiche in den Fußgängerzonen. Im Bereich X ist ein Rollstuhllift anzuordnen; der auch die Tiefgarage erreicht.
3. Für die Belieferung der Läden und Einrichtungen im Bereich I + II wird die Fahrgeschwindigkeit mit 10 km/h auf der Einbahnstraße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist (nördlich der geplanten Bebauung im Bereich II und östlich im Bereich I) festgesetzt; die Belieferung darf nur von 7.00 - 18.00 Uhr werktags erfolgen.
4. Möglichst viele ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.

D Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1), Nr. 15 BauGB

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Bäume sollen, soweit irgend möglich, erhalten bleiben: Bereich II, III, IV oder im Rahmen der Nebausituation ergänzt werden:
Schulstraße, Markt.
3. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern (Schulstraße).
4. Fassadenbegrünungen sind in die Gestaltung einzubeziehen: an der Markt-Nordseite, in der Tükmantelgasse, im Fußgängerbereich Schuhagen, im Schnellen Lauf, in der Kahldenstraße.
5. Auf breiten Baukörpern mit abgestuftem Satteldach werden begrünte Dachflächen gestattet; sie können auch als abgesenkte begehbare begrünte Dachterrassen angeordnet werden.
6. Die Begrünung des Kirchplatzes ist in vorliegender Form unbedingt zu erhalten.
7. Das im B-Plan ausgewiesene Wohngrün der Wohnblöcke im Bereich II ist zu erhalten und während der Bauzeit weitestgehend zu schützen.
8. Das auf dem Marktplatz konzipierte Rathaus an historischer Stelle ist entsprechend der historischen Überlieferung mit kleinkronigen Bäumen zu umpflanzen; vergleiche dazu F 3 zweiter Anstrich.
9. Bei dem Ergänzen von Grünanlagen dürfen keine giftigen Pflanzenarten verwendet werden; dies gilt besonders für Kinderspielbereiche.

E Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen

1.1. Die im B-Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

1.2. Die im B-Plan dargestellten Grünflächen rings um die Kirche und südlich wie nördlich der Wohnblöcke des Teilbereichs II sind zu erhalten und zweckentsprechend zu ergänzen.

2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

2.1. Geeignete Baum- und Strauchgrößen sind umzusetzen (Schulstraße)

2.2. Für Pflanz- bzw. Bausersatz oder Ergänzung sind standorttypische Arten zu verwenden; für Demmin sind dies in erster Linie Linden. Weiteres siehe unter F.

2.3. Fassadenbegrünungen, Pergolen- und Dachbegrünungen sind ebenfalls mit standorttypischen bzw. heimischen Pflanzen vorzunehmen.

2.4. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

2.5. Als Ersatz für gefälltte Bäume und aufgegebene Grünflächen (z.B. Teilbereich X und VIII) sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich bzw. bei der Aufwertung der Promenade zwischen Schwanenteich und Mühlgraben einzusetzen. Je gefälltten Baum sind mindestens 3 Neupflanzungen vorzunehmen.

F Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1. Pflanzungen auf den Grundstücken sind nach Plan durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.
2. Er hat die Pflanzungen auf bzw. vor seinem Grundstück zu dulden, soweit diese Maßnahmen im öffentlichen Interesse geschehen. Dabei müssen Ein- und Ausfahrten im gegenseitigen Einvernehmen abgestimmt werden; z.B. Feuerwehr für die derzeitige Nutzung.
3. Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:
 - Einzelbaum-Allee (entlang der Straße):
vorwiegend Lindenarten (*Tilia spec.*)
ansonsten Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - kleinkronige Bäume an Rathaus:
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paulii")
oder
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - Einzelbäume (zusätzlich zu o.g.)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
 - blühende Sträucher und Schutzhecken:
Forsythie (*Forsythia intermedia*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Wandbegrünung:
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitschii")
Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Geißblattarten (*Lonicera spec.*)
4. Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
2 x verpflanztes Material
Einzelbäume: Stammumfang mindestens 10 cm.

6.6 Nutzungsbeschränkungen

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind sie unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Demmin oder Landesamt für Bodendenkmalpflege Waren) zu melden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wie die denkmalwürdigen Gebäude sind entsprechend zu respektieren.

Zu erhaltende Grünanlagen, Bäume usw. stellen Nutzungsbeschränkungen für die Bebauung wie für die Baudurchführung dar. Es sind entsprechende Schutzmaßnahmen für die Bauzeit vorzusehen.

Der Grundsatz, innerstädtisches Bauen hat Vorrang vor großzügigen Verkehrslösungen, wirkt sich als Nutzungsbeschränkung für Einmündungen, Kreuzungen, Fahrgeschwindigkeiten und Größe bzw. Tonnage von Lieferfahrzeugen aus.

Der Markt soll von Fahr- und Personenverkehr zukünftig weitestgehend freigehalten werden.

Zu geologischen Einflußfaktoren siehe Abschnitt 5 und entsprechend Stellungnahme (Nr. 5) im Anhang.

Die vorhandenen Leitungsnetze sind als Nutzungsbeschränkung zu respektieren bzw. ist rechtzeitig mit dem Eigentümer deren Umlegung oder Ersatz abzuklären.

Der Bestand der Wohnblöcke im Teilbereich II soll vorerst in reiner Wohnfunktion respektiert werden und zwar einschl. der dazugehörigen Freiflächen, soweit sie nicht durch die neue Marktbauung unabdingbar neu genutzt werden muß. Diese Wohnfunktion bringt auch Nutzungsbeschränkungen in Bezug auf Besonnungsverhältnisse und Ruhestörung durch Belieferung im Vorfeld mit sich.

Als Einschränkung ist auch die starke Begrenzung der Grundstücke anzusehen.

Zu den gestalterischen Nutzungsbeschränkungen gehört die Festlegung, daß die Firsthöhe der derzeitigen Bebauung der Markt-Ostseite (Teilbereich VII) nicht wesentlich erhöht werden darf, da die Zierfront der Kirche sichtbar bleiben muß.

Die Pflasterungen des Marktes, des Kirchplatzes und der Straßen im Geltungsbereich sind zu erhalten oder vor Ort wiederzuverwenden.

7.0 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gelten als städtebaulich bzw. stadttechnisch voll erschlossen. Zu den Auslastungen bzw. Ergänzungen sind die Gutachten und Stellungnahmen der entsprechenden Versorgungsträger einzusehen; sie wurden parallel zur Auslegung des B-Plan-Entwurfes eingeholt.

Für die einzelnen Medien sind folgende Hinweise zu beachten:

Wasserversorgung

Die Stadt verfügt über ein ausreichendes Trinkwasserdargebot (1990 ergänzt). Mit der innerstädtischen Bebauung 1980/90 wurde im Zentrum das Versorgungsnetz zum Teil erneuert und ergänzt. Eine Notwasserversorgung (Brunnen) existiert im Zentrum nicht. Hydranten für die Löschwasserversorgung sind im vorhandenen Leitungsnetz des Geltungsbereiches enthalten; sie müssen je nach Funktion der Neubauten ggf. ergänzt werden.

Für den Bau der Tiefgarage müssen ggf. Leitungsstränge verlegt bzw. Trassen neu organisiert werden. Dies gilt auch für die neu geplanten oder zu ergänzenden Straßen.

Schmutzwasser

Der Geltungsbereich ist an die zentrale Abwasseranlage der Stadt angeschlossen. Neue bzw. ergänzte Hauptsammler für die innerstädtische Bebauung (Wohnungsbau in WBS 70) können für Modernisierungen und Neubau mitgenutzt werden.

Neue Trassen sind voraussichtlich für den Bau der Tiefgarage erforderlich. Es ist verstärkt das Trennsystem mit den Modernisierungen und dem Neubau durchzusetzen.

Regenwasser

Auch für Ableitung des Regenwassers können die neuen Sammler der innerstädtischen Bebauung genutzt werden. Nach den neuen Erfordernissen und Richtlinien müssen jedoch Sandfänge und Ölabscheider vor Einleitung in die Peene baulich ergänzt werden

Elektroenergie

Die Stadt Demmin wird vom Umspannwerk Quitzerower Weg zentral versorgt. Ob die neuen Trafos für die innerstädtische Bebauung genügend Reserven für den Neubau und für die Modernisierung im Geltungsbereich haben, ist der Stellungnahme EMO (Nr. 17) zu entnehmen. Entsprechend Festsetzung (siehe Anhang) sollen erforderliche Nebenanlagen im Geltungsbereich unterirdisch oder eingebaut angelegt werden.

Wichtig für den gesamten innerstädtischen Bereich der Stadt ist, mit wieviel Schienen zukünftig die Versorgung der Wohnungen usw. erfolgt und welche Medien (Elt oder Gas) vorrangig vorgesehen werden. Dies gilt auch für Beheizungszwecke. In den Elt-Versorgungs-Komplex ist für den Geltungsbereich eine neue Straßenbeleuchtung - energiesparend und städtebaulich gut gestaltet - einzubeziehen.

Gasversorgung

Demmin wird von der Ferngastrasse im Norden versorgt; zur vielseitigen Versorgung mit Gas für die Zukunft siehe unter Elt. Die Gasversorgung wird auf Erdgas umgestellt werden. Wichtig für den Geltungsbereich ist das Gasheizhaus an der Nordmauer zur Erzeugung von Fernwärme. Es wird empfohlen, diese Kapazität durch technische Möglichkeiten zu verbessern und zu vergrößern und im zentralen Bereich Fernwärme als Beheizung anzuwenden.

Heizölversorgung

Im Geltungsbereich gibt es derzeit keine Heizölheizungen. Sollte dieses Medium Verwendung finden, so sind entsprechende Tankanlagen und technische Bauten unter Flur oder in Baumasse verdeckt eingegliedert anzuordnen. Im Regelfall wird auf Fernwärme orientiert; vergleiche Abschnitt Gas.

Zentrale Wärmeversorgung

Für die Stadt Demmin gibt es derzeit noch keine Konzept für eine zentrale bzw. im Verbund gefahrene Wärmeversorgung. Für den Marktbereich wird eine generelle Fernwärmeversorgung vorgeschlagen.

Zum nahe gelegenen zentralen Heizpunkt für den Geltungsbereich siehe Abschnitt Gasversorgung.

Fernmeldewesen

Die Stadt Demmin erhielt 1992 eine neue Endvermittlung, damit ist eine Erweiterung des Fernmeldenetzes gegeben und eine entsprechende Trassierung derzeit in der Planung. Besonders der Markt selbst ist mit öffentlichen Telefonzellen zu ergänzen.

Müllabfuhr

Für die befahrbaren Fußgängerbereiche wird die Müllabfuhr die dafür größtzulässigen Fahrzeuge haben. Die Fahrtroute wird durch das Richtungs-Verkehrssystem und durch die Einbahnstraßen in bestimmten Teilbereichen vorgeschrieben.

Der innerstädtische zentrale Bereich verlangt eine kurze Abfuhrfolge und kleine eingebaute Müllbehälter

Recyclingbehälter können nur außerhalb des Geltungsbereiches angeordnet werden.

8.0 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

Der vorliegende Bebauungsplan hat für seine Grenzbereiche (Linie des Geltungsbereiches) folgende Auswirkungen:

- Verstärkung des Liefer- und Kundenverkehrs in der Baustraße und dem angeschlossenen Einbahnsystem (Wächter-,/Kützer-Straße).
- Das Einbahnstraßensystem zwischen Apollonienmarkt und Kützer Str. wird umgekehrt.
- Die Veränderung der derzeitigen Kaufhalle bringt ggf. Parkverkehrslärm in den angrenzenden Wohnhof
- Der Verkehrslärm der Schulstraße rückt näher an die Wohnhäuser heran; durch glattere Pflasterung kann jedoch der Lärmpegel gegenüber Kopfsteinpflaster (neu als Parkfläche) beeinflusst werden.
- Die Einmündung der Schulstraße in die Frauenstraße ist nur als Stopstraße wegen der zukünftigen Sichtverhältnisse regelbar.
- Am Schnellen Lauf wirkt sich die Zulassung der veränderten Fassadenflucht des Hotels "Schweriner Hof" dahingegen nachteilig für die Gestaltungsabsichten des B-Planes aus!
- Die Bebauungs- und Gestaltungsabsichten für den Teilbereich I haben Einfluß auf die Möglichkeiten des nordwestlich gelegenen Wohnblockes.
- Grünflächen auf kriegszerstörten Bauflächen müssen der Zentrumsbebauung weichen.
- Der Brunnen im Nordbereich muß verlegt werden.
- Einfahrt Tiefgarage Ladenzentrum erhält eine Ausfädelungsspur in der Breitscheidstraße außerhalb des Geltungsbereiches.
- Die Bebauung am "Schnellen Lauf" hat Einfluß auf die Hotelerweiterung.
- Leitungen in Tiefgaragenbereichen müssen verlegt werden.

8.1 Umwelt und Versiegelung

Mit der Realisierung des vorliegenden B-Planes Nr. 4 würden nach Fertigstellung der Bebauung etwa folgende Flächen versiegelt sein, die jedoch im wesentlichen begrünte Trümmerflächen waren!

Teilbereiche:

I	=	470 m ²
II	=	1.250 m ²
III	=	450 m ²
IV	=	1.250 m ²
V	=	700 m ²
VI	=	700 m ²
VII	=	50 m ²
VIII	=	3.200 m ²
X	=	1.110 m ²
		9.180 m ² rd. 0,9 ha

Abzug Freifläche entsprechend - 1.844 m²

Überbauungsfaktor geschätzt 0,2 7.344 m² rd. 0,7 ha versiegelte Fläche

In der errechneten Versiegelungsfläche von etwa 0,7 ha sind bisher befestigte Gehwege usw. nicht abgezogen worden. Als Ersatzmaßnahme für 0,7 ha versiegelte Fläche soll die Neugestaltung der Promenade mit eventuell gewonnenem Mutterboden, umpflanzbaren Bäumen und Sträuchern sowie finanziellen Ausgleichsmitteln gefördert werden. Dies entspricht auch den Vorstellungen des Rahmenplanes für Demmin.

Eine ergänzende Begrünung ist nur im Stellflächenbereich der Schulstraße vorgesehen. Inwieweit begrünte Innenhöfe die zuvor errechnete versiegelte Fläche weiterhin reduzieren, kann derzeit nicht eingeschätzt werden. Zum Bebauungsfaktor siehe Abschnitt 6.1 bzw. Festsetzungen.

Der Nachweis der Ersatzflächen für die versiegelten Flächen im B-Planbereich ist Bestandteil des B-Planes.

8.2 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich sind derzeit folgende Emissionen zu verzeichnen:

- Lärmbelästigungen durch starken innerstädtischen Quell- und Zielverkehr, durch starken Durchgangsverkehr mit etwa 20 % Anteil gemischt mit starkem Lastverkehr und konzentriert durch den Richtungsverkehr (Nachtfaktor mit zu beachten!).
- Lärmbelästigungen durch starken Parkverkehr rund um die Uhr auf dem Markt (Nachtfaktor mit zu beachten!)
- Lärmbelästigungen durch Belieferung des SOL-Bereiches, vor allem für den Wohnhof am Rande des Geltungsbereiches
- Verkehrslärm durch ungepflegtes Pflaster der Baustraße und Flatterecho in der Kahldenstraße.
- Schüllärm durch Pausenklingel und Pausenlärm.
- Zeitweiliger verstärkter Lärm entsteht auf dem Markt, wenn dort anlässlich von Volksfesten Karussells und Buden aufgebaut werden. Dies ist auch mit Rauch- und Geruchsbelästigungen für Anwohner verbunden.
- Geruchsbelästigung bei Westwinden (vorherrschend) durch die Wurstfabrik am Apollonienmarkt.
- Rauchbelästigung bei entsprechender Wetterlage durch vorherrschende Ofenheizung in den Altbauten wie Neubauten mit Ausnahme der fernbeheizten WBS 70-Bebauung.

Die genannten Beeinträchtigungen der Arbeits- und Lebensbedingungen im Geltungsbereich sollen planerisch folgendermaßen gemindert oder ganz aufgehoben werden.

- Reduzierung des fließenden Verkehrs durch eine Ortsumgehung Nord, dies ist jedoch erst in ferner Zukunft realisierbar.

- Neuordnung des innerstädtischen Verkehrssystems und Ausführung von Maßnahmen der Verkehrsberuhigung zum gegebenen Zeitpunkt. Festlegung von Geschwindigkeitsbegrenzungen (C 7) und beschränkte Laden-Belieferungszeiten.

- Das Heranrücken der Schulstraße an die Wohnbauten soll durch glattes Pflaster (bisher Kopfsteinpflaster) im Verkehrslärmeinfluß gemindert werden.

Für Neubau Anordnung von Schallschutzfenstern entsprechend Festsetzung C 6.

Lärmeinschränkungen für die Einordnung von Handwerk und Gewerbe haben zumindest die Festlegungen für Mischgebiete zu berücksichtigen. Obwohl bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes eine Einstufung des Zentrums in die Kategorie Kerngebiet begründet abgelehnt wurde, ist damit zu rechnen, daß zukünftig durch verstärkte Ansiedlung von Gaststätten und ähnlichen Funktionen ein leichtes Anwachsen von Nachtlärm zu erwarten und entsprechend der Zentrumsfunktion zu dulden sein wird.

Aus der Entwicklungstendenz des Zentrums wird sich räumlich und funktionell bedingt ein Rückgang der Wohnfunktion nicht aufhalten lassen.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan versuchen in erster Linie die Zentrumsfunktion in erforderlicher Entwicklungsrichtung möglichst kurzfristig realisierbar zu fördern.

8.3 Fließender Verkehr

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den fließenden Verkehr bestehen in Maßnahmen, den Verkehrsablauf flüssiger und sicherer zu machen und die zukünftigen Anforderungen an das Hauptstraßen- und Nebenstraßennetz weitestgehend zu berücksichtigen. Allerdings gibt es dabei objektive Grenzen durch den von vornherein beschränkten Bauraum im Zentrum wie durch bereits getroffene Entscheidungen bei Bauanträgen. Grundsätzliche Änderungen oder Wandlungen im fließenden Verkehr sind erst mit einer Ortsumgehung oder der Aufhebung des Ringverkehrs in der Innenstadt zu realisieren.

9.0 SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG, VERWIRKLICHUNG DES B-PLANES

Auf Grund der Bauantragssituation an die Stadt Demmin besteht Handlungsbedarf, der durch den B-Plan gesteuert werden soll. Die gegenwärtige weitere Klärung zum Grundstückseigentum im Geltungsbereich ist eine Voraussetzung für die Verwirklichung. Der B-Plan Nr. 4 umfaßt Erkenntnisse vom Wettbewerb, des Flächennutzungsplanes und der Rahmenplanung zusammen und gewinnt durch diese Komplexität Sicherheit für Umsetzung der Planung in reale Bauabschnitte bzw. Einzelbebauungen, die im Endeffekt ein homogenes Gesamtbild für Gestaltung und Funktion ergeben.

Für die Hansestadt Demmin wurde ein besonderes Vorkaufsrecht für Liegenschaften im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 "Marktbereich" mit Beschluß der StVV erwirkt, um die baulichen und gestalterischen Vorhaben im Marktbereich insgesamt im Sinne der Zielsetzung realisieren und in der funktionellen Wirksamkeit zum Wohle der Hansestadt regeln zu können.

10.0 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz wurde überschläglich ermittelt, um Größenordnungen der Bebauungsabsichten im Geltungsbereich sichtbar zu machen.

korrigierte vorhandene bebaute Flächen	7.500 m ²
vorgesehene Bauflächen (ohne Freiflächenanteil)	10.200 m ²
Freiflächen in Bauflächen geschätzt (etwa 0,2 Anteil=)	2.100 m ²
begrünte Freiflächen	5.400 m ²
sonstige Freiflächen	2.700 m ²
Fußgängerbereich	8.200 m ²
Fußwege	4.600 m ²
Plätze	200 m ²
befahrbare Fußwege	1.100 m ²
Straßen mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten	800 m ²
Straßen	5.700 m ²
Parkflächen (ohne Tiefgarage)	2.500 m ²
sonstige Restflächen	83,7 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	51.083,7 m ² rd. 5,1 ha

Die begrünten Flächen nehmen insgesamt 15,5 % der Fläche des Geltungsbereiches ein. der hohe Versiegelungsgrad soll durch hohe Anteile an Pflasterungen gegenüber total versiegelten Flächen etwas vermindert werden. Die Regenwassersammler müssen jedoch dem Versiegelungsgrad Rechnung tragen.

11.0 ÜBERSCHLÄGLICHE KOSTENEINSCHÄTZUNG

Eine Kosteneinschätzung für beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 127 - 131 BauGB kann mit dem gegenwärtigen Informations- und Planungs- bzw. Untersuchungsstand nicht vorgenommen werden. Bei der Stadtverwaltung liegen Festsetzungen zu Bodenpreisen vor. Der Geltungsbereich ist entsprechend Abschnitt 7 erschlossen, bedarf jedoch einiger Ergänzungen, wie z.B. der Erweiterung des Fernwärme- und Telekomnetzes.

In die Kosteneinschätzung müssen daher einbezogen werden für den öffentlichen Bereich:

- Erweiterung der Fernwärmehauptstränge
- Erweiterung des Telekomleitungsnetzes
- Bau der Tiefgarage einschl. ggf. Verlegungen von Hauptleitungen
- Bau der neuen Schulstraße und der Erweiterung der Wiedemenstraße wie der Ausbau der Kreuzung bzw. Einmündung der neuen Schulstraße
- Diverse Detailarbeit an Freiflächen im öffentlichen Bereich
- Neugestaltung des Marktes
- Bau der öffentlichen Bedürfnisanstalt
- Bau der Belieferungsstraßen
- Straßenbeleuchtung.

Hierzu kommen dann die überschläglichen Kosten für Baustelleneinrichtungen und deren Einfluß auf Umleitungen usw.

12.0 VERWENDETE ARBEITSUNTERLAGEN

Für den vorliegenden B-Plan Nr. 4 wurden folgende Unterlagen verwendet:

2 Vermessungsteilpläne vom Geltungsbereich M 1:500 mit Stand 1989

1 Vermessungsergänzung für den Geltungsbereich M 1:500, angefertigt von der
Pfeiffer Consult GmbH, Nov. 1991

Beratende Ingenieure

Alexanderring 9

57627 Hachenburg

Diverse Flurkarten der Gemarkung Demmin von Flur 1, 2 und 12 im Maßstab 1:1000 bzw.
1:4000

Entwurfsphase des Flächennutzungsplanes 1993

Informationsunterlagen vom Rahmenplan 1991/93

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern

Garagenanordnung

Demmin Stellflächenbilanz (überschläglich)

		Stellplätze
Westseite Markt:		
9 WE Eckblock	+ Laden 100 m ²	2 Stpl.
Hotel	100 Betten	20
Rathaus + Erweiterung	2.400 m ²	60
Nordseite Markt		
Läden	1.800 m ² = 30 Stpl. + Bank = 8 Stpl. + 42 WE = 62 Stpl.	100
Möbelladen	8 Stpl. + Büros, 8 Stpl. + 12 WE = 18 Stpl.	34
80 WE (alt)	= 120 Stpl.	120
1 Alt-Laden	1 Stpl. + 6 WE = 9 Stpl.	10
neues Geschäftshaus + Wohnhaus	(vorgesehen)	35
Bereich III Kirche	2 WE = 3 Stpl. + Jugendzentrum 10 Stpl.	13
geplante Läden + Wohnbebauung		65
Ladenzentrum (4.000 m ²)	70 Stpl.	70
Ostseite		
Ev. Gemeindezentrum		12
11 WE Kirchplatz		11
Markt-Ostseite: Läden	10 Stpl. + 20 WE = 30 Stpl.	40
Südseite		
8 WE Klinkenberg		12
Feuerwehr		2
Fleischerei + 2 WE		4
Einkaufs- und Bürozentrum	178 Stpl. + 10 WE = 12 Stpl.	190
Bedarf: an Stpl.		800
		=====

Vorhanden/geplant:

Markt (Sonderbedarf)	25
Tiefgarage Markt	225
Tiefgarage Ladenzentrum (mit Dach)	100
Wiedemenstr.	35
Schulstraße	33
auf Wohnhöfen (z.T. Garagen)	10
Kirchhof	<u>20</u>
Stellflächen im Geltungsbereich	448

=====

Auffangparkplätze Büningufer + Loitzer Str. bringen Ergänzung dazu

Überschlägliche Berechnung für den Tageslichtquotienten am "Schnellen Lauf", Demmin

Für die Wohnbebauung im 1. Obergeschoß wird eine Allgemeinbeleuchtung Stufe A mit der Qualität: hoch = 250 Lx nahe dem Fenster angesetzt; Grundlage DIN 5034.

Der mittlere Tageslichtquotient soll mindestens sein:

$$T_m = \frac{250 \text{ Lx}}{5000 \text{ Lx}} = 100 = 5 \% \quad \text{Mindestwert für Wohnen und Hausarbeit}$$

Nach der Tabelle ist der relative Tageslichtquotient φ für 50° bezogen auf die Arbeitshöhe und den begrenzenden Dachfirst

$$\varphi = 0,81$$

$$0,81 \times 5000 \text{ Lx} = 4050 \text{ Lx}$$

Als Abschwächungsfaktor I ist die doppelte Verglasung mit

$$T = 0,2 \text{ anzusetzen:}$$

$$0,8 \times 4050 \text{ Lx} = 3240 \text{ Lx}$$

Der Verschmutzungsfaktor der Fenster wird durch die Reflektion der gegenüberliegenden hellen Wand aufgehoben.

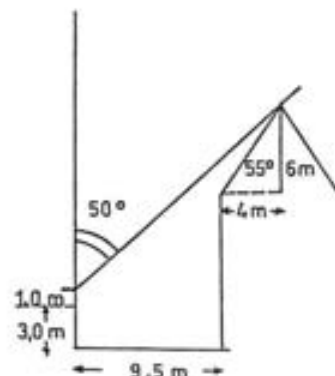
Für das Vertikal-Fenster ist der Lichteinfall mit 30 % des senkrecht einfallenden Tageslichtes anzusetzen:

$$\frac{30 \cdot 3240 \text{ Lx}}{100} = 972 \text{ Lx}$$

Vorhandener mittlerer Tageslichtquotient ist damit

$$T_m = \frac{972 \text{ Lx}}{5000 \text{ Lx}} \cdot 100 = 19 \%$$

Damit reicht das Tageslicht am Fenster in der Wohnung auch für sehr hohe Ansprüche mit den Regelwerten 600 Lx bzw. 12 % als mittlerer Tageslichtquotient aus. Die erforderliche Helligkeit an einem Platz im Zimmer entsprechend $T_m = 5 \%$ bzw. 0,9 % ist damit erreichbar.



Skizze vom Straßenquerschnitt "Schneller Lauf"

Gutachten

des Landeshygieneinstitutes M-V, Außenstelle Neustrelitz zum Schallschutz im Bereich des B-Planes Nr. 4 Demmin

1. Aufgabenstellung

Auf der Grundlage eines Genehmigungsschreibens des Innenministeriums M-V zum Bauplan Nr. 4 "Marktbereich" der Hansestadt Demmin soll der Nachweis über passiven Schallschutz an kritischen Standorten überprüft und geeignete Lösungsvorschläge gemacht werden.

2. Unterlagen

- 2.1 Auftrag der Hansestadt Demmin vom 23.09.94
- 2.2 Genehmigungsschreiben des Innenministeriums M-V vom 19.09.94
- 2.3 Auszüge aus Gutachten Lärmbelastung Demmin der FGS Berlin vom 23.09.94
- 2.4 Satzung der Hansestadt Demmin - vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 4 Marktbereich 9.94
- 2.5 Begründung zu 2.4 von 1.94 mit eingefügten Ergänzungen
- 2.6 DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
- 2.7 DIN 18005, Beiblatt 1-"Berechnungsverfahren, schallschutztechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung"
- 2.8 16. BISchV "Verkehrslärmschutzverordnung"
- 2.9 DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise
- 2.10 VDI 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
- 2.11 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- 2.12 Hinweise zum Lärmschutz und zur Erstattung von Aufwendungen an bestehenden Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (Lärmsanierung) Ausgabe 1991

3. Situation

Der Marktbereich in Demmin zwischen der Kahldenstraße im Süden und der Baustraße im Norden soll neu gestaltet werden. Westlich wird der Planungsbereich begrenzt durch das Rathaus und im Osten durch die Bebauung an der Schulstraße/ Wiedemannstraße.

Durch die derzeitigen verkehrlichen Regelungen in der Stadt Demmin sind sowohl die Kahldenstraße als auch die Holstenstraße in ihrer überregionalen Funktion als Bundesstraße sehr stark mit Verkehr belegt. Dieser gesamte Bereich ist in seiner baulichen Nutzung als Mischgebiet festgelegt (Ausnahme: Sondergebiet Laden an der Wiedemannstraße).

Der Bauabschnitt VIII schließt die Lücke nördlich der Kahldenstraße, so daß hier eine beiderseitige Bebauung entstehen wird. Der Abstand der neuen Bebauung wird von der Straßenkante ca. 3 m betragen. Gleiches gilt später auch für der Abschnitt VI. Nach Unterlage 2.3 ist hier vor der Fassade der Wohnbebauung mit folgenden Beurteilungspegeln zu rechnen:

tags 79 dB(A)

nachts 69 dB(A)

Die Schulstraße wird in ihrer Achse um Straßenbreite nach Osten verlegt. Der jetzige Straßenraum wird Parkfläche. Damit rückt die Straße um ca. 5 m näher an die vorhandene Bebauung heran.

Der Bereich IV ist gekennzeichnet durch ein neues Handelszentrum mit Tiefgarage, deren Erschließung sowohl von der R.-Breitscheid-Straße als auch von der Wiedemannstraße her erfolgen soll. Diese Garage soll etwa 100 Stellplätze beinhalten.

Ebenfalls als Tiefgarage soll der Markt ausgebildet werden. Die Zufahrt soll hier über den Bauabschnitt X von der Holstenstraße her erfolgen.

Entlang der Holstenstraße soll vor die vorhandene Wohnbebauung eine weitere Häuserzeile als Bauabschnitt II mit einem Abstand zur Straße von ca. 6 m entstehen. Nach Unterlage 2.3 ist hier vor der Fassade der Wohnbebauung mit folgenden Beurteilungspegeln zu rechnen:

tags 81 dB(A) nachts 74 dB(A)

Im Geltungsbereich werden im Erdgeschoß generell keine Wohnungen zugelassen. Ausnahmen im Bestand gelten für die beiden Wohnblöcke im Bereich II, für den Wohnblock im Bereich VI und für das Kirchengebäude Baustraße im Bereich III.

Ab dem ersten Obergeschoß werden sowohl Wohnungen wie Geschäfts- und Büroräume zugelassen.

4. Richtwerte

Die DIN 18005 (Unterlage 2.7) gibt für die Planung von Mischgebieten folgende *schalltechnischen Orientierungswerte* vor:

tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A)

Weiterhin sind für die bestehende Bebauung in der 16. BISchV folgende *Grenzwerte* genannt:

tags 64 dB(A) nachts 54 dB(A)

Eine Sanierung der Bereiche an bestehenden Bundesstraßen ist notwendig, wenn in Mischgebieten folgende Beurteilungspegel überschritten werden:

tags 72 dB(A) nachts 62 dB(A)

In der VDI 2719 werden in der Tabelle 6 Anhaltswerte des Innenschallpegels je nach Raumnutzung gegeben:

Raumart	A -bewertete	
	Mittelungspegel L_m in dB	mittlere Maximalpegel L_{max} in dB
1. Schlafräume nachts		
1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	25 bis 30	35 bis 40
1.2 in allen übrigen Gebieten	30 bis 35	40 bis 45

2. Wohnräume tagsüber		
2.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 bis 35	40 bis 45
2.2 in allen übrigen Gebieten	35 bis 40	45 bis 50
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber		
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	30 bis 40	40 bis 50
3.2 Büros für mehrere Personen	35 bis 45	45 bis 55
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	40 bis 50	50 bis 60

Die DIN 4109 verlangt für Außenbauteile entsprechend den hier ermittelten Pegeln durch den Straßenverkehr resultierenden Bauschalldämmmaße $R'_{w, res}$ von:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	örtliche Anpassung	50

Entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil von Fenster und Wand werden dann die jeweiligen speziellen Schalldämmmaße in der Tabelle 10 vorgegeben.

5. Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt unter der Maßgabe, daß in absehbarer Zeit die Ortsdurchführung der Bundesstraßen nicht aufgehoben werden kann.

Die Pegelbereiche an den Durchfahrtsstraßen sind so hoch, daß sich eigentlich aus hygienischer Sicht die vorgesehene Bebauung verbietet.

Nach Unterlage 2.12 ist eine Lärmsanierung in der Baulast des Bundes gemäß 2 (2) Grenzwerte vorzusehen.

Um die Bebauung realisieren zu können, sollten nachfolgende Bedingungen auf ihre bauliche Realisierungsmöglichkeit hin überprüft werden.

- Bei der Nutzung des Dachraumes für Wohnzwecke ist darauf zu achten, daß die Dachhaut das gleiche Schalldämmmaß aufweist, wie die normal bemessene Wandkonstruktion.

- Auch der Schallschutz für Verkaufs- und Büroräume muß in geeigneter Weise realisiert werden.
- In jedem Fall ist unter den geforderten Schallschutzbedingungen eine entsprechend gedämmte Lüftung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten.
- Die Straßenoberfläche ist generell eben auszuführen.

5.1 Kahldenstraße

In der Kahldenstraße ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, daß die o.g. Orientierungswerte bis zu 19 dB überschritten werden. Der Bereich fällt damit am Tage in den Lärmpegelbereich VI und in der Nacht in den Bereich IV.

Um wenigstens bei geschlossenen Fenstern die Nachtruhe zu gewährleisten, muß die Fassade im Bereich der Wohnungen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 40$ dB aufweisen. Damit ist allerdings innen der Tagesrichtwert in keiner Weise einzuhalten.

Um diesen zu realisieren, ist gemäß Lärmpegelbereich VI für die Wohnungen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 50$ dB und für Büros und ähnliches in diesem Bereich $R'_{w, res} = 45$ dB anzusetzen. Das setzt aber gleichzeitig voraus, daß neben den Fenstern Lüftungselemente gleichen Schalldämmmaßes eingesetzt werden.

Die in der Satzung festgeschriebenen Nutzungsbedingungen sind unbedingt einzuhalten. Die innere Struktur der Gebäude sollte, soweit nicht andere Vorschriften dem entgegenstehen, dieser hohen Belastung Rechnung tragen (möglichst viele ruhebedürftige Räume zur straßenabgewandten Seite orientieren).

5.2 Holstenstraße

Der Bereich der geplanten Neubauten in der Holstenstraße (Bereich II) ist am Tage in den Lärmpegelbereich VII und in der Nacht in den Bereich V einzustufen.

Hieraus ergeben sich, wie bereits oben dargestellt, erhebliche Beschränkungen in der Nutzung dieser Gebäudestruktur. Es sollte nach Möglichkeit Abstand genommen werden von der Nutzung als Wohnraum auf der straßenzugewandten Seite. Durch die Orientierung des Gebäudes ist dies aber schlecht möglich (Süden zur Straße).

Deshalb müßten hier zur Gewährleistung der Nachtruhe in den Wohnungen die Wandkonstruktionen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 45$ dB und am Tage ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} > 50$ dB haben.

Für die anderen Nutzungen ist für die Fassadenkonstruktion ein bewertetes Schalldämmmaß von $R'_{w, res} = 50$ dB vorzusehen. Auch gilt die Forderung nach entsprechender Lüftung unter gleichen Schutzbedingungen.

5.3 Schulstraße

Wenn die Verlagerung der Fahrspur in der Schulstraße an eine Verkehrsberuhigung gekoppelt ist, so ist auch bei der Einrichtung von Parkplätzen nicht mit einer wesentlichen Veränderung der derzeitigen Situation zu rechnen.

5.4 Wiedemannstraße

Die Wiedemannstraße wird in ihrer Belegung durch den Ausbau der Tiefgarage hinter dem Einkaufszentrum (Bereich IV) belebt. Die Zufahrt ist in diesem Bereich gegenüber Bereich III angeordnet. Hier ist vor der Fassade kurzzeitig mit Pegeln bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Bei einer normalen Fassadengestaltung sind demzufolge keine zusätzlichen Aufwendungen nötig.

5.5 Zufahrt Tiefgarage Markt

Die abgedeckelte Anbindung der Tiefgarage Markt an die Holstenstraße muß möglichst dicht an die Straße herangeführt werden. Dadurch werden zusätzliche Verkehrslärmbelastungen für den danebenstehenden Wohnblock weitestgehend verhindert.



Dipl.-Ing. R. Fleischhack
Sachgebietsleiter

Nachweis der Ersatzgrünflächen für die versiegelten Flächen
im B-Planbereich

Flur 1	Flurstück 230/9 Gemarkung Demmin in der Flurkarte grün gekennzeichnet von der Frauenstraße bis Richtgrabenweg (bis zur Einmündung in die Wasserfläche) Eigentümer : Hansestadt Demmin anrechenbare Fläche 15 x 130 m = 1 950 m ² 10 x 200 m = 2 000 m ² 15 x 50 m = 750 m ² 5 x 50 m = 250 m ² 5 x 25 m = 125 m ² 10 x 150 m = 1 500 m ²	<u>6 575 m²</u>
Flur 1	Flurstück 256/3 Gemarkung Demmin in der Flurkarte grün gekennzeichnet Hangbereich als Abgrenzung zum eigent- lichen Mühlengraben Eigentümer Hansestadt Demmin ein Streifen von anrechenbarer Fläche 10 x 190 m = 1 900 m ²	<u>1 900 m²</u>
	<u>gesamt :</u>	<u>8 475 m²</u>

nachzuweisen sind 7 000 m².