

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16
an der Wotenicker Straße, Gemarkung Mevenkrebs, Flur 4, Flurstücke 19/2
und 43/2 (z.T.)**

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
2. Planungsziele
3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
4. Ver- und Entsorgung
5. Städtebauwerte
6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

1.1 Anlaß und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Durch eine Mischgebietsnutzung des zu beplanenden Grundstückes erfolgt eine städtebauliche Abrundung für das Stadtgebiet der Hansestadt Demmin nördlich der Trebel.

1.2 Lage des Plangebietes, Nutzung bzw. vorgesehene Nutzung der Umgebung

Das Gebiet liegt im Norden der Stadt, an der Straße in Richtung Wotenick. Es wird eingegrenzt im Südwesten durch die o.g. Straße, im Westen durch ein Grundstück für einen Hotelneubau, im Norden durch ein geplantes Gewerbegebiet und im Osten durch ein Gebiet mit Eigenheimen. Es umfaßt das Flurstück 19/2 der Gemarkung Meyenkrebs, Flur 4. Die angrenzenden Flurstücke sind: 19/4, 20/5, 18/7, 45/25, 45/28, 45/1, 20/1 und 45/23.

1.3 Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Auf dem Gelände befanden sich Verwaltungsbaracken der Konsumgenossenschaft, die zwischenzeitlich abgerissen wurden. Altlasten bestehen nicht.

1.4 Städtebauliche Zielsetzungen, Entwicklungsgebot

Ein im Sinne des § 6 Abs. 5 BauGB verbindlicher Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Demmin noch nicht. Der Bebauungsplan Nr. 16 ist auf der Grundlage des § 10 des BauGB aufgestellt. Die Hansestadt Demmin hat das Plangebiet und die daran östlich und westlich anschließenden Gebiete in dem Entwurf des Flächennutzungsplanes als " gemischte Baufläche " darstellt.

1.5 Topografie

Das Plangebiet hat zur innerörtlichen Erschließungsstraße einen Höhenversatz von ca. 1,0 m und weist einen Geländeanstieg von max. 0,65 auf ca. 100 m auf.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke gehören folgenden Eigentümern:

Flurstück 19/2:	Siegfried Schröder 17111 Annenhof, Haus 1
Straße in Richtung Wotenick:	Straßenbauamt Neustrelitz

2. Planungsziele

2.1 Entwicklungsgebot

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Planungsgebietes zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage von Beschlüssen der Stadtvertretung erfolgt.

Die Stadtvertretung hat mit Beschluß vom 14.12.1994 der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zugestimmt. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 27.03.1996 in einen Bebauungsplan umgewandelt. Der Bebauungsplan Nr. 16 wird der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (3/96) wird das Plangebiet als " gemischte Bauflächen " dargestellt.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt. Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme bestehen keine Einwände.

3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 16 enthält im wesentlichen zeichnerische und textliche Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- öffentliche und private Erschließungsflächen
- Grünordnung

3.1 Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird wie folgt festgesetzt:

1. Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbegebiete
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Nicht zulässig sind
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

Diese Ausschlüsse sind erforderlich, um Störungen innerhalb der verhältnismäßig kleinen Plangebietsfläche zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Bebauungsplangebiet befindet sich unmittelbar in einem Gebiet, daß durch eine überwiegende eingeschossige Bauweise und einer GRZ von 0,4 gekennzeichnet ist. Östlich des Bebauungsgebietes befindet sich ein Wohnhaus, das mit einem Drempel errichtet wurde, so daß das Dachgeschoß als ein 2. Vollgeschoß zu rechnen ist. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m das Hotel "Trebeltal" mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß sowie einer GRZ von 0,3.

Da das überwiegende Gebiet durch eine eingeschossige Bauweise geprägt ist und nur das Wohnhaus mit dem Drempel sowie das Hotel Ausnahmen darstellen, ist die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise gerechtfertigt.

Nördlich der Wotenicker Straße, in einer Tiefe bis zum Grundstück der Fa. Riesebeck, sind die Grundstücke mit der GRZ von 0,4 bebaut.

Ab dem Grundstück der Fa. Riesebeck einschließlich dem Grundstück der Post AG ist eine GRZ von 0,6 vorhanden, so daß ein allmählicher Übergang zum Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 zu verzeichnen ist.

Da sich das Baugebiet nördlich der Wotenicker Straße bis an das Grundstück der Fa. Riesebeck ausdehnt, wird auf Grund dieser Situation der Festsetzung einer GRZ von 0,4 gegenüber dem öffentlichen Belang, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Vorrang gegeben.

Auch die GRZ des Hotels fügt sich in die städtebauliche Situation ein, da hier ein Übergang zum Außenbereich in westlicher Richtung gegeben ist.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet wird innerörtlich über die Wotenicker Straße erschlossen. Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeschleife und einer separaten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Die weiteren Erschließungswege des Gebietes sollen als nichtöffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden; sie dienen der internen Erschließung der Grundstücke. Für diese nichtöffentlichen Verkehrsflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger, der Versorgungsträger (z.B. EMO AG, OMG GmbH, TELEKOM, Wasser- und Abwasserzweckverband) und der Hansestadt Demmin als Baulast einzutragen.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung der Gebäude im Planungsbereich stellen nach dem "Ersten Gesetz zum Naturschutz" im Land Mecklenburg-Vorpommern einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Auf dem Grundstück sind Bäume vorhanden, die zum großen Teil erhalten bleiben. Für abgängige Bäume werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Straßenbäume in der künftigen Erschließungsstraße sind nach Antragstellung und deren Genehmigung zu fällen. Für nicht durch Hochbauten und Nebenanlagen überbaute Flächen wird eine Begrünung festgesetzt. Die Befestigung sonstiger Flächen soll durch wasserdurchlässige Baustoffe vorgenommen werden, um die Versiegelung der Gesamtfläche möglichst gering zu halten (siehe hierzu textliche Festsetzungen Pkt. 2.2. im Textteil B).

3.5 Immissionsschutz

Die zur Bebauung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Fläche befindet sich in einem Bereich, der einer besonderen Belastung durch Immissionen hinsichtlich Verkehrslärm unterliegt. Es werden daher Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Gebäude notwendig.

Das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res.}$ wird nach DIN 4109 Tab. 8 für den Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dB(A) - maßgeblicher Außenlärmpegel) für Abstände bis 20 m und für den Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB(A) - maßgeblicher Außenlärmpegel) für Abstände über 20 m, gemessen von der dem Baugebiet nächstgelegenen Fahrbahnkante der Wotenicker Straße, festgesetzt.

Anzeichen für eine Belastung der Bauflächen durch Kontaminationen sind nicht vorhanden. Aus dieser Sicht bedarf es keiner besonderen Vorsichtsmaßnahmen oder Festsetzungen.

4. Ver- und Entsorgung

Alle Leitungssysteme der Erschließung sind in den öffentlichen Verkehrsflächen (Straße nach Wotenick) untergebracht. Auf dem zu erschließenden Privatgrundstück wird die Haupteerschließungsstrasse in der als Verkehrsfläche festgesetzten Fläche (private Erschließungsstraße) angeordnet. Damit ist die dauernde Betriebssicherheit und Reparatursicherheit gewährleistet.

4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist durch einen vorhandenen Unterflurhydranten und einen für diese Zwecke nutzbaren Graben in den Trebelwiesen gesichert.

Weiterhin soll ein zusätzlicher Unterflurhydrant in der zu planenden Trinkwasserleitung angeordnet werden.

Der Anschluß an das vorhandene Ortsnetz ist im Fußgängerweg zwischen der Woldeforster Straße und dem Baugebiet an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vorgesehen.

4.2 Energieversorgung

- Die Versorgung des Vorhabens mit Elektroenergie erfolgt durch die EMO AG.

- Das Grundstück ist erschlossen; der Anschluß muß den neuen Anforderungen entsprechend angepaßt werden.

- Das Grundstück wird mit Heizenergie aus dem Erdgasnetz versorgt. Der Anschluß erfolgt an die vorhandene Leitung.

4.3 Fernmeldeversorgung

Das Grundstück wird durch den Anschluß an das Ortsnetz von der Deutschen Bundespost

- Telekom - versorgt.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr.

Die Müllabfuhr ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Demmin geregelt.

4.5 Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird an das Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow angeschlossen.

4.6 Oberflächenentwässerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, der Erschließungsstraße und den nichtöffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Regenwasserkanalisation der Vorflut zugeleitet.

5. Städtebauwerte

Grundflächen:

Vorgesehene Versiegelung:

Gebäude:	ca.	2.150 m ²
Terrassen:	ca.	350 m ²
öffentl. Verkehrsflächen:	ca.	1.770 m ²
private Verkehrsflächen	ca.	1.050 m ²

	ca.	5.320 qm

Grundstücksfläche = 11.962 m²

$$\text{GRZ} \quad 5.320 \text{ m}^2 / 11.962 \text{ m}^2 = 0,45 < 0,80$$

$$\text{GRZ} \quad (2.150 \text{ m}^2 + 3.170 \text{ m}^2 \times 0,5) / 11.962 \text{ m}^2 = 0,32 < 0,40$$

6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Flächenerwerb

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück 19/2 befindet sich im Eigentum des

Herrn Siegfried Schröder
Haus 1
17111 Annenhof

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hansestadt Demmin, 06.05.97



Wellmer
Bürgermeister