

**HANSESTADT DEMMIN**

**VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN Nr. 4**  
**„MARKTBEREICH“**

**1. ÄNDERUNG DES B-PLANES**

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG VOM 17.12.1997**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

- 1.0 VORBEMERKUNGEN**
- 2.0 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG**
- 3.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG**
  - 3.1 Übersicht zu den Änderungen
  - 3.2 Bereich IX, X und XI (Marktplatz / Westbebauung Markt)
  - 3.3 Bereich IV (Schuhagen / Umfeld St. Bartholomaei-Kirche)
  - 3.4 Bereich II (Nordbebauung Markt)
  - 3.5 Bereich IV (Wiedemannstraße / Breitscheidstraße)
  - 3.6 Bereich VIII (Südbebauung Markt)
  - 3.7 Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen
  - 3.8 Einfluß auf grünordnerische Festsetzungen
  - 3.9 Zusammenfassung
- 4.0 1. ÄNDERUNG B-PLAN Nr. 4 - PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

**Auftraggeber:**

Hansestadt Demmin  
Am Markt 23  
17109 Demmin

**Auftragnehmer:**

A & S -architekten & stadtplaner GmbH  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, Dezember 1997  
ergänzt im September 1999

**Hinweis:** Die durch Beitrittsbeschluss zu ergänzenden Erläuterungen sind in Kursiver Schrift eingefügt worden.

**1.0 VORBEMERKUNGEN**

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat 1994 den Satzungsbeschuß über den vorzeitigen B-Plan Nr. 4 „Marktbereich“ gefaßt. Mit Schreiben vom 21.12.1994 hat die Hansestadt Demmin über den Landrat des Landkreises Demmin die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Marktbereich“ beantragt. Im Genehmigungsantrag ist erklärt worden, daß die Satzung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll.

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB war innerhalb von einem Monat nach Eingang des Antrages über diesen zu entscheiden.

Da eine Entscheidung innerhalb dieser Frist nicht getroffen wurde, ist die Genehmigungsfiktion eingetreten (Genehmigung durch Fristablauf).

Der Genehmigungsvermerk wurde mit Datum vom 30.01.1995 eingetragen.

Die Satzung ist am 29.03.1995 bekanntgemacht worden und in Kraft getreten.

Am 10.05.1995 faßte die Stadtvertretung den Beschluß zur 1. Änderungen des B-Planes.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurden Abrisse getätigt und Neubebauungen abgeschlossen, Investoren beabsichtigen zu bauen.

Festsetzungen und Darstellungen des B-Planes wirkten sich z.T. erschwerend auf beabsichtigte Investitionen aus. Änderungen und Ergänzungen wurden somit notwendig. Mit zu berücksichtigen waren u.a. auch die Hinweise der Genehmigungsbehörde, die der Hansestadt mit Schreiben vom 01.02.1995 (Mitteilung Genehmigungsfiktion) übergeben wurden.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung sind die Darstellungen und Festsetzungen geändert worden. Ein erster Entwurf in der Fassung der 1. Änderung des B-Planes (Stand November 1995) hat öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung sind weitere Änderungen vorgenommen worden. Die Stadtvertretung hat am 11.06.1997 den überarbeiteten Entwurf (Stand Februar 1997) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Am 17.12.1997 hat sie den Abwägungs- und Satzungsbeschuß gefaßt.

*Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Marktbereich“ der Hansestadt Demmin ist am 07.06.1999 mit einer Maßgabe und Auflagen genehmigt worden.*

*Am 22.09.1999 hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin den Beitrittsbeschluss gefasst.*

**2.0 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 und darüber hinaus die angrenzenden Flurstücke 191/60, 191/25 und 191/70 an der Westseite des Marktes (Rathaus und ehemaliges Hotel „Schweriner Hof“.

Die Einbeziehung weiterer Grundstücke an der Westseite des Marktes wurde notwendig, um auch für diesen Bereich insgesamt verbindliche Vorgaben festzusetzen.

Die Nutzungen als Rathaus bzw. Hotel werden nicht verbindlich festgeschrieben, sondern es soll allgemein die Zuordnung zum Mischgebiet mit den Ausgrenzungen zur möglichen Bebauung vorgenommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches vorliegenden B-Planes Nr. 4 werden die textlichen Festsetzungen komplett überarbeitet und geändert. Somit ist der gesamte Geltungsbereich von den Änderungen betroffen. Auf Teilflächen werden Festsetzungen zur baulichen Nutzung geändert, bzw. grünplanerische Festsetzungen, „Belange des Wegerechtes, Bauflächenausgrenzungen werden überarbeitet.

### 3.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES

#### 3.1 Übersicht zu den Änderungen

Mit dem Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 „Marktbereich“ der Hansestadt Demmin vom 10.05.1995 waren folgende Änderungen einzuarbeiten:

- ⇒ Erweiterung des Geltungsbereiches um das Grundstück des Hotels und einen Teil des Grundstückes des derzeitigen Rathauses (Bereich IX)
- ⇒ Änderung im Bereich Schuhagen / Änderung der Platzgestaltung zur Schaffung des Baurechts für die Errichtung einer Sozialstation (Bereich VI)
- ⇒ Umwandlung des Sondergebietes Rathaus in Gemeinbedarfsfläche Rathaus (Bereich XI) / Änderung Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage (Bereich X)
- ⇒ Änderung der Festsetzungen im Bereich der St. Bartholomaei-Kirche (private Grünflächen / Kirche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der angrenzenden Bebauung)
- ⇒ Herausnahme, Ergänzung / Änderung von textlichen Festsetzungen.

Bis zur Beschlußfassung am 11.06.1997 (Billigung des Entwurfes Februar 1997 und Auslegungsbeschluß) sind in den Teilgebieten II, IV und VIII weitere Änderungen vorgenommen worden:

- Bereich II: Änderung Ein- und Ausfahrt / Herausnahme der Firstrichtung und Arkaden
- Bereich IV: Änderung SO-Läden in Mi-Gebiet / Korrektur Baugrenzen / Baulinie und Tiefgarage
- Bereich VIII: Änderung Mi in Mk-Gebiet einschließlich Änderung von Baulinien und Baugrenzen

Zu den Änderungen in den einzelnen Bereichen die folgenden Erläuterungen und Ausführungen:

### 3.2 Bereich IX, X und XI (Marktplatz / Westbebauung Markt)

Die Erweiterung des Geltungsbereiches ist als Bereich IX mit folgenden Flurstücken vorgesehen worden:

Flurstück Nr. 191/60, eingetragen als GF, derzeit provisorische Zuwegung für den Hof-  
Fläche 245 m<sup>2</sup> Bereich der Wohnbebauung an der Kahlden-  
straße

Flurstück Nr. 191/25, eingetragen als GF, derzeit mit Hotel-Ruine und enger Hofbebau-  
Fläche 618 m<sup>2</sup> ung für Nebengelaß stark überbaut

Anteil mit etwa 1.045 m<sup>2</sup> vom

Flurstück Nr. 191/70, eingetragen als GF, derzeit bebaut mit Rathaus und einem kleinen  
Gesamtfläche 2.092 m<sup>2</sup> Nebengebäude als Garage.

Es ist eine Grundstücksteilung für Flurstück 191/70 erforderlich!

Die Gesamtfläche für die Erweiterung nimmt 1.908 m<sup>2</sup> ein.

Die Anschlußpunkte der Erweiterung des Geltungsbereiches befinden sich in der Südwestecke des Flurstückes Nr. 191/72 und in der Nordostecke des Flurstückes Nr. 191/61.

Es ist eine weitere Flurstücksteilung im Bereich der Tükmantelgasse erforderlich, die aus Planteil A hervorgeht. Hier wird vom Flurstück 72 mit einer Gesamtfläche von 362 m<sup>2</sup> ein Streifen von etwa 4,5 m Breite mit 80 m<sup>2</sup> Fläche der Tükmantelgasse zugeschlagen, damit die erforderlichen Verkehrsfunktionen (Zugang zum Hauptportal der Kirche, interner Verkehr für die Kirchplatzhäuser) eingeordnet werden können.

Die Tükmantelgassenverbreiterung ist bereits Bestandteil des genehmigten B-Planes Nr. 4 „Marktbereich“.

Die Fläche wird zugunsten der Hansestadt erworben.

Beide o.g. Flurstücksteilungen sind erforderlich, um geänderte Nutzungen in die Nachbarschaftsbereiche einfügen zu können.

Das derzeitige Rathaus, Am Markt 23, soll in Zukunft (nach Neubau an historischer Stelle auf dem Markt) ggf. einer anderen Funktion zugeführt werden; aus diesem Grunde wird der Hinweis „Rathaus“ aufgehoben. Desgleichen für das „Hotel“.

Im Planteil A lehnen sich die Festsetzungen (Teilbereiche X und XI) der geschlossenen Bauweise, der 4 - 5-geschossigen marktseitigen Bauhöhe, der Dachneigungen (Mansarddach) und der Grundflächenzahl an die Festsetzungen des nördlich anschließenden Bereiches an.

Für den Hofbereich wird eine 1 - 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen im Planteil A bzw. Teil B wird erreicht, daß die geschlossene Bebauung der Marktwestseite und des Bereiches „Am schnellen Lauf“ erhalten bleibt, der Traufhöhenbereich und die Dachform bewahrt wird und daß die Hofsituation für alle Anlieger einvernehmlich regelbar ist.

Als Einfluß auf die hofseitig angrenzenden Anlieger ist zu beachten, daß für eine rückwärtige Erschließung die Möglichkeit besteht, die Hausdurchfahrt in der Kahldenstraße Nr. 25 zu nutzen. Dafür ist jedoch ein entsprechender Eintrag als Baulast in das entsprechende Flurstück zu erwirken.

Stellplätze können in der Tiefgarage auf vertraglicher Basis genutzt werden.

Da der Neubau des Rathauses an historischer Stelle und mit historischer Gestaltung des 19. Jahrhunderts endgültig entschieden ist, wird die Sonderfläche XI des Marktes als Fläche für Gemeinbedarf mit der Festsetzung Rathaus als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzungen der zwingenden 2-Geschossigkeit, der Trauf- und Firsthöhe sowie des gewalmten Mansarddaches bleiben weiterhin gültig. *Ergänzend erfolgt eine korrekte Maßfestsetzung. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen mit 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Geplant ist, daß der Marktplatz nur noch im nördlichen Bereich befahrbar ist. Von hier aus soll auch die Belieferung der Geschäfte am Markt zukünftig erfolgen.

Der Schuhagen soll so gestaltet werden, daß eine Befahrung Richtung Markt nicht zugelassen wird. Die Belieferung des Geschäftes am Schuhagen wird weiterhin über den Schuhagen erfolgen.

### **3.3. Bereich VI (Schuhagen / Umfeld St. Bartholomaei-Kirche)**

Im Teil-Bereich VI soll eine Sozialstation an das Gebäude der Feuerwehr am Westgiebel angebaut werden. Dazu werden die Flurstücke 84 und 85 mit insgesamt 443 m<sup>2</sup> Fläche aus der bislang festgesetzten Platzgestaltung herausgelöst und in die gültigen Festsetzungen des Teilbereiches VI die Bebauung betreffend integriert.

Die Bauflucht des Feuerwehrgebäudes soll aufgenommen werden. Aus gestalterischen Gründen ist jedoch an der Nahtstelle ein deutlicher Rücksprung von mindestens 0,5 m auf mindestens 2,5 m Länge vorzunehmen, der die Selbständigkeit beider Gebäude unterstreicht. In der Studie zur Sozialstation wird diese Nahtstelle mit einem vertikalen Loggia- bzw. Balkonband gestaltet. Zwecks gestalterischer Variabilität wurde eine Baugrenze für die Sozialstation längs des Schuhagens festgelegt.

Das Flurstück Nr. 85 soll mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 4 m Breife längs der westlichen Grenze zugunsten der Sozialstation und der Hansestadt belegt werden, wobei in Abstimmung mit der Hansestadt Demmin die Trinkwasser- und Regenentwässerungs- und Fernwärmeleitungen bereits bis zu den geplanten Wohnbauten verlegt worden sind.

Die Aufgliederung der unbebauten Fläche soll mit der festgesetzten hofseitigen Grünfläche der Kirchplatzhäuser einen begrüneten Freiraum zu beiderseitigem Nutzen gewährleisten, deshalb soll die Sozialstation den Hof nicht als Parkplatz anlegen, sondern nur begrünete Kraftfahrzeug-Warteflächen für den Wirtschafts- und Betreuungsverkehr.

Das Fahrrecht auf der eingetragenen Wegerechtfäche des Teilbereiches VI und des Kirchhofes soll eingeschränkt werden und zwar zunächst als Einbahnstraße in Richtung Schuhagen bzw. Klinkenberg sowie Markt. Wenn der Schuhagen bzw. Klinkenberg später als Fußgängerbereich ausgeführt sein wird, ist zu entscheiden, ob diese Einbahnstraße ganz aufgehoben und nur eine rückwärtige Erschließung zugelassen wird.

Das Fahrrecht über das Grundstück der Feuerwehr muß gesichert und als Baulast eingetragen werden. Die neue Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf dem Nordteil des Flurstücks 82 (Feuerwehr) soll gewährleisten, daß nach Abriß des Geräteschuppens und der neuen Gestaltung mit beranktem Zaunabschluß ( $\leq 1$  m hoch) bei offener Durchfahrt für die Sozialstation in diesem Bereich keine Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 wie zum Beispiel Carports errichtet werden dürfen. Damit soll erreicht werden, daß der Blick auf die Giebelecke des Kirchplatzhauses Nr. 5 - 6 nicht abgedeckt werden darf.

Die Umwidmung der Flächen erfolgt nach Plangenehmigung bzw. bei Antrag auf Baugenehmigung für die Sozialstation. Die Neugestaltung des Feuerwehrgrundstücks kann erst erfolgen, wenn der Neubau einer Feuerwache an einem neuen Standort realisiert ist.

Die Kirchplatzhäuser Nr. 3 - 6 wurden wegen des desolaten Zustandes und vor allem wegen der viel zu geringen Geschoßhöhen bzw. Innenraumhöhen abgerissen. Auf Forderung der Denkmalpflege wurde das Fachwerkhaus Kirchplatz Nr. 1 und 2 rekonstruiert, da hier die konstruktiv vorhandenen Geschoßhöhen mit heutigen Mindestanforderungen ausgebaut werden konnten. Außerdem hat die Denkmalpflege festgelegt, daß die Hausproportionen,

Öffnungsdetails und Dachformen jedoch nicht die Fachwerkkonstruktion für die Neubauten berücksichtigt werden müssen. Die Festsetzungen des genehmigten B-Planes Nr. 4 bleiben mit Ausnahme des Denkmalschutzstatus, der nur für Nr. 1 - 2 gültig bleibt, erhalten.

Die Kirchplatzhäuser Nr. 1 - 6 werden als altersgerechter Wohnraum von der Diakonie aufgebaut und von der Sozialstation betreut. Diese funktionelle Einheit bezieht sich auch auf die stadttechnische Versorgung, deren Zentrale im Keller von Haus 3 - 4 angeordnet wird. Damit wird die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Flurstück 85 bestimmt und festgelegt.

Eine Besonnungsdauer von 4 Stunden zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche kann für die Kirchhofhäuser gewährleistet werden. Die schattenwerfenden Firstlinien des derzeitigen Feuerwehrgebäudes und der geplanten Sozialstation haben etwa 1 m Höhenunterschied (13 m / 12 m). Bei Abzug der Sockel- und Brüstungshöhe der verschatteten Kirchhofhäuser, die auch im Gelände noch etwas höher liegen, werden die Erdgeschoß-Wohnungen mindestens 4 Stunden besonnt.

Die Sozialstation kann also innerhalb der festgesetzten Baubegrenzungen errichtet werden. Als Änderung zum genehmigten B-Plan Nr. 4 ist die Umwandlung der städtischen öffentlichen Freifläche im Umfeld der Kirche in Kircheneigentum vorgesehen, ÖG wird PG (K).

Die Umwidmung von öffentlichem Grün in Kirchgrün ist ein rein eigentumsrechtlicher Vorgang, der am Bestand und an der zukünftigen Gestaltung und Nutzung der Grünfläche nichts ändert.

Da der alte Baumbestand (Linden) rings um die Kirche regenerierbar gehalten werden soll, ist eine Nachpflanzung in Abstimmung mit der Denkmalpflege vorgesehen.

Fassadenbegrünungen (Festsetzung D 2) kommen auch für die Gestaltung der Kirchplatzhäuser infrage.

Ein Wendepplatz vor dem Kirchplatzhaus 1 - 2 würde eine relativ große Fläche (etwa 130 m<sup>2</sup>) einnehmen und nahe an die vorhandene große Linde heranreichen. Selbst wenn diese Fläche zum Teil als Rasenpflaster ausgeführt werden würde, wäre der Aufwand im Vergleich zum denkmalpflegerisch wichtigen Umfeld der Kirche und der gesamte Verfahrensablauf nicht optimal. Deshalb soll als Alternative der Fahrverkehr über die Tükmantelgasse zum Markt ausnahmsweise zugelassen werden, wobei das gesamte innere Verkehrssystem am Krichplatz als interner Verkehr von der Schulstraße zum Markt und von dort direkt zur Breitscheidstraße festgelegt werden soll.

Die Erschließungen für die Marktbebauung und die Kirchplatzhäuser müssen zugunsten der Stadt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert und als Baulast eingetragen werden. Vorgesehen ist der Ausbau in einer Breite von 3,50 m mit altersgerechtem Gehwegbelag. Die Verbindung zur Tükmantelgasse bis zum Markt bleibt als wichtige Verbindung erhalten. Die Begrenzungsmauern des Kirchplatzes sind zu erhalten.

### **3.4 Bereich II (Nordbebauung Markt)**

Durch die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zu den Firstrichtungen und Arkaden werden die Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Nordbebauung eingeschränkt.

Für die Nordseite des Marktes ist entscheidend, daß eine Wiederbebauung in den historischen Baufluchten und in angemessenen Proportionen erfolgt. Die Festsetzungen zu den Baulinien und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben also verbindlich und werden nicht geändert. Der Gestaltung sollen größere Spielräume eingeräumt werden.

Die Festsetzungen zu den Firstrichtungen bzw. den Arkaden werden mit der 1. Änderung aufgehoben.

Die Erschließung wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich nördlich der Bebauung gesichert. Die durchgängige Bebauung an der Nordseite des Marktes wird etwa mittig im Erdgeschoß unterbrochen. Planungsabsicht ist, daß dieser Durchgang auch Zu- und Abfahrten ermöglichen soll. Der Bereich wird entsprechend gekennzeichnet. Die verkehrssichere Ein- und Ausfahrt muß gewährleistet sein.

Entsprechende Nachweise und Detailpläne zur Anbindung an die Bundesstraße sind im Zusammenhang mit der objektbezogenen Planung einzureichen. Die Zufahrt soll nur zur Belieferung der Geschäftslagen durch Kleintransporter und Pkw genutzt werden.

### **3.5 Bereich IV (Wiedemannstraße / Breitscheidstraße)**

Der Planungsbereich IV wird vom Sondergebiet Ladenzentrum SO<sub>L</sub> in ein Mischgebiet Mi umgewandelt. Nach § 6 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Geschäfts- und Bürogebäude zulässig, wozu auch Banken als nicht störendes Gewerbe gehören.

Den Standort der ehemaligen Kaufhalle übernimmt die Volks- und Raiffeisenbank mit dem erfolgten Kauf der Flurstücke 20/1, 24/25, 24/26, 24/28 und 24/29 als zusammenhängende Fläche. Zu weiteren angrenzenden Flurstücken steht die Bank in Kaufverhandlung mit den

Eigentümern und zwar zu den Flurstücken 24/27, 24/32 und 24/33, wobei ein Teilflächenaustausch der Flurstücke 24/32 und 24/30 dahingehend betrieben wird, daß die im Geltungsbereich liegende Fläche von insgesamt 2.966 m<sup>2</sup> mit dem geplanten Bankgebäude, Stellflächen und Freiflächen auf einem in sich geschlossenen Areal bebaut werden kann.

Die Umwidmung vom ursprünglich geplanten Sondergebiet Ladenzentrum in die Nutzungskategorie Mischgebiet verlangt jedoch unter den städtebaulichen Prämissen für das Stadtzentrum Demmins die Beibehaltung des höheren Überbauungsgrades, der GRZ von 0,8 auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO.

Vor allem die geschlossen geplante Bebauung der Grundstücke an der Einmündung der Wiedemenstraße in die Baustraße muß den maximal zulässigen Überbauungsgrad von 0,8 in Anspruch nehmen, um wirtschaftlich nutzbare Bautiefen erreichen zu können. Ggf. müssen hier Auskragungen der Obergeschosse als Möglichkeiten für breitere Grundrisse angewendet werden.

Zur Begründung des Überbauungsgrades von 0,8 sind folgende Gesichtspunkte maßgebend:

- städtebaulich: Beibehaltung der geschlossenen Bebauung (Wettbewerbsergebnis)  
Übernahme alter Baufluchten (Wettbewerbsergebnis)  
Beachtung von Forderungen an den B-Straßenverkehr (rechtwinklige Kreuzung) und nebst 2-spurigem Verkehr an Grundstückerschließungen.
- ausgleichende Umstände: Angrenzung an begrünten Innenhöfen der Nachbargrundstücke, Beschränkung der Bauhöhe mit der Traufhöhenfestlegungen und der Festsetzung geneigter - ggf. ausgebauter Dächer, entsprechend historischer Vorgabe, gesicherte Verkehrserschließung des gesamten Bestandes und der Planung.
- öffentliche Belange: Die dichte Bebauung des Zentrums mit baulich geschlossenen Quartierungen (Wettbewerbsergebnis) geschieht im Einvernehmen mit den öffentlichen Belangen, die von der Hansestadt vertreten werden.

Für das Mischgebiet sind Festsetzungen und Darstellungen geändert worden:

- ⇒ Geschossigkeit: mindestens 2- bis maximal 4-geschossig
- ⇒ Traufhöhen: mindestens 7,0 m bis maximal 11,5 m
- ⇒ Baulinien und Baugrenzen
- ⇒ Herausnahme der Tiefgarage.

Nicht geändert wurden die Festsetzungen

- zur geschlossenen Bauweise
- zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. Bereich, in dem die Ein- und Ausfahrt zum FS 24/27 und den Garagen gewährleistet bleiben muß
- zur Dachneigung

### **3.6 Bereich VIII (Südbebauung Markt)**

Für den Teilbereich VIII (Südbebauung des Marktes) wurde die Nutzungskategorie Mi in MK umgewidmet. Dies geschah u.a. im Interesse der Anforderungen eines Investors für den Standort. Beabsichtigt ist die Aufnahme folgender Funktionen in die kompakt geplante Bebauung:

- Kaufhaus (Textilien)
- Kaufhalle
- Restaurant
- Büros (Obergeschoß) oder Wohnungen
- Wohnungen (Dachgeschoß).

Der bisher eingetragene Festsetzungsblock mit Geschossigkeit, Grundflächenzahl, Bauweise, Traufhöhe und Dachneigung bleibt gültig.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Festsetzung A 3 im Teil B, wonach Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Diese Nutzungskategorie ist in anderen Stadtteilen bereits angesiedelt.

Die Änderung der südlichen und zum Teil der nördlichen Baulinie in eine Baugrenze soll zwecks Gliederung des Baukörpers kleine Rücksprünge zulassen und Fußgängerbereiche erweitern. Insgesamt sind jedoch auch im Baugrenzbereich die historischen Baufluchten maßgebend, wozu auch die Einbindung des Bestandes am Ostzipfel gehört.

### 3.7 Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen / Hinweise

Die textlichen Festsetzungen sind überarbeitet worden, die gesetzlichen Grundlagen sind genannt.

Zusätzlich sind Hinweise formuliert worden, folgende Anmerkungen dazu:

- Auf Hinweis der Denkmalpflege sollen die Einfriedungen der Wohn- und Geschäftshäuser Markt 11 und Markt 12 in traditioneller Form (hohe Mauern) wieder hergestellt werden, da sie mit zum Umgebungsschutz des Kirchbereiches gehören und die zugelassene Fahrfunktion des internen Verkehrs über den Kirchplatz abschirmen.
- Der Fahr- und Parkverkehr auf dem Marktplatz ist zugunsten der Fußläufigkeit stark eingeschränkt worden. Schwerbehinderte dürfen jedoch auf dem Marktplatz an bezeichneten Stellen parken und müssen damit nicht die Tiefgarage nutzen.
- Der Radfernweg wird im Stadtgebiet zum Teil parallel zu den B-Straßen geführt. Es ist laut F-Plan jedoch angestrebt, unabhängige Radwege anzubieten, die den Marktplatz nur indirekt berühren. Dies geschieht mit der Wegeführung am Schwanenteich - Kahldenwallweg bzw. an der Promenade oder im Bereich Peenestraße - Loitzer Straße bzw. Schwedenstraße - Nordmauer. Der Marktbereich wird damit allseitig indirekt berührt.
- Im Bereich der Tiefgarage müssen Leitungslinien diverser Medien an den Rand gelegt werden. Damit müssen neue Anbindungen für die Leitungssysteme festgelegt werden.
- Auf Hinweis der Bodendenkmalpflege werden im Geltungsbereich Bodendenkmale vermutet. Deshalb sind Bodenverfärbungen oder andere auffällige Merkmale zu melden und Bauvorhaben rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Nach der Abwägung sind die Hinweise um weitere Ausführungen ergänzt worden (Denkmalpflegerische Belange, Hinweise des Landesvermessungsamtes und des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V / Munitionsbergungsdienst).

**3.8 Einfluß auf grünordnerische Festsetzungen**

Durch die geplante Bebauung „Sozialstation“ am Schuhagen verkürzt sich die Baumreihe längs des Schuhagens.

Die geplante Lindenbaumreihe als Markierung der Bauflucht kann nur im verbleibenden Teil der neuen Platzgestaltung ausgeführt werden. Die 6 Lindenbäume, die nicht mehr gepflanzt werden können, sollen als Verjüngungsnachpflanzung auf dem Kirchhof eingesetzt werden (siehe Planzeichnung / geplante Bäume). Diese Nachpflanzung ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege vorgesehen worden (auch Regulierung des alten Lindenbestandes dadurch erreicht).

Die Umwidmung von öffentlichem Grün in Kirchgrün ist ein rein eigentumsrechtlicher Vorgang, der am Bestand und an der zukünftigen Gestalt und Nutzung der Grünfläche grundsätzlich nichts ändert. Nur die Randwege sollen der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Durch die vorgesehenen Grünplanungsmaßnahmen in den Änderungsbereichen IX und VI wird insgesamt eine spürbare Verbesserung zur gegenwärtigen Situation erreicht (siehe beiliegende Flächenermittlung und Biotopwertvergleich).

**Freiflächenermittlung**

1. Fläche IX gesamt		1.908,00 m <sup>2</sup>
abzüglich Bebauung	-	<u>997,00 m<sup>2</sup></u>
Freifläche		<u>911,00 m<sup>2</sup></u>
davon Zierpflanzenfläche		63,00 m <sup>2</sup>
befestigte Fläche		848,00 m <sup>2</sup>
2. Fläche als Teilfläche von VI a		
gesamt		1.134,40 m <sup>2</sup>
abzüglich Bebauung		<u>316,82 m<sup>2</sup></u>
Freifläche		<u>818,00 m<sup>2</sup></u>
3. Fläche als Teilfläche von VI b		
Bereich Kirchplatz		
gesamt		455,56 m <sup>2</sup>
	+	<u>100,00 m<sup>2</sup></u>
		<u>556,00 m<sup>2</sup></u>
einzubeziehende Flächen gesamt		<u>3.497,59 m<sup>2</sup></u>

**Biotopwertvergleich (nach der Hessischen Methode)**

Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Schutzwert	Flächenanteil je Biototyp (m <sup>2</sup> )		Biotopwert	
			vor d. Maßn.	nach d. Maßn.	vorher Spalte 2x3x4	nachher Spalte 2x3x5
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
bebaute und versiegelte Fläche	3	1,0	2.303	2.724	6.909	8.172
unversiegelte Fläche ohne Vegetation	6	1,0	1.232	-	7.392	-
Ziergarten	14	1,0	-	874	-	12.236
Ziergarten mit spärlichem Bewuchs	10	1,0	63	-	630	-
Summe			3.598	3.598	14.931	20.408

(Biotopwertdifferenz  
Summe der Spalte 7 minus  
Summe der Spalte 6)

5.477

### 3.9 Zusammenfassung

Bei den Änderungen des in Kraft gesetzten B-Planes Nr. 4 sind keine grundsätzlichen Festsetzungen betroffen, die wesentlichen Grundzüge bleiben erhalten.

Den an die Hansestadt herangetragenen Anforderungen kann entsprochen werden, die Änderungen unterstützen die Planungsziele für die Entwicklung im Stadtzentrum.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden nur geringfügig abgeändert, die Auswirkungen werden im wesentlichen im Planungsgebiet ausgeglichen.

Hansestadt Demmin, 22.09.1999



Wellmer  
Bürgermeister

