

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bebauungsplan Nr. 03

Mischgebiet "Fritz-Reuter-Straße"

Ribnitz-Damgarten, den
18.04.94

Begründung zum Entwurf

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.90 . Die Aufstellung erfolgte auf Grund des § 10 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.90 (GBL. I Nr. 50 S.929).

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in Verbindung mit den §§ des Einigungsvertrages.

-2-

2. Lage des Planungsgebietes

- im Norden durch den südlichen Bordstein der Fritz-Reuter-Straße.
- im Westen durch die Ostgrenze der an der Parkstraße liegenden Flurstücke, wobei die Fläche der Planstraße bis zur Einmündung in die Parkstraße führt.
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 287 und 96 der Flur 11 .
- im Süden durch die Nordgrenze der Grundstücke Kino und Post, wobei die Fläche des Fußweges zwischen Post und Wohnbebauung bis zur Einmündung Damgartener Chaussee mit einbezogen wird. Weiterhin durch eine Linie etwa halber Grundstückstiefe der Wohngrundstücke der Damgartener Chaussee Nr. 18 - 32 .
Außerdem die Fläche des Flurstückes 123/5 (eingegrenzt durch die Nordgrenze des Gehweges der Damgartener Chaussee, den westlichen Zaun des Grundstückes der Deutschen Post und durch die westliche Eingrenzung des Grundstückes des Kinos).

3. Planungsziele

Ausgehend von der zentralörtlichen Funktionen der Stadt Ribnitz-Damgarten als Mittelzentrum entsprechend dem "Ersten Landesraumordnungsprogramm" vom Mai 1993 soll mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Mischgebiet Fritz-Reuter-Straße, dem Erfordernis Wohnraum und Versorgungseinrichtungen wie Läden und Büros bereitzustellen, entsprochen werden. Der Bedarf an solchen Funktionen ist in der Stadt objektiv vorhanden,

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine innerstädtische, zentrumsnahe Vorstadtfläche. Sie hatte bis dahin verödeten Charakter, wurde in Vergangenheit äußerst ungeordnet genutzt und ist laufend Stein des Anstoßes. Ziel ist es, den großen Bedarf an innenstadtrelevanten Einrichtungen wie Läden, Büroflächen, Praxen und an Wohnungen zu entsprechen.

-3-

Ziel ist außerdem, die unzulänglichen funktionellen Verbindungen zu ordnen und das Planungsgebiet fußläufig und verkehrsmäßig an das übrige Stadtgebiet anzubinden. Durch ein möglichst günstiges Verhältnis von Wohnungen, Läden, Büroflächen und Praxen soll entsprechend den städtischen Erfordernissen ein kommunikativ hochwertig und vielseitig erlebbares städtebauliches Ensemble entstehen.

Es soll sich harmonisch in das Stadtgebilde einordnen und neue vielseitige Erlebnisbereiche schaffen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante Nutzung als Mischgebiet ist aus den Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten abgeleitet.

Die Größe des Planungsgebiet beträgt ca. 2,5 ha.

5. Bodenordnung

Es müssen bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

So beabsichtigt die Stadt, noch ein Scheunengrundstück am nördlichen Rand des Planungsgebietes zu erwerben.

6. Größe und Fläche des Planungsgebietes

Aus den vorher genannten Gründen ist folgendes auf der bisher öden Fläche geplant.

- a. ca. 1,9 ha Bauland für ein Mischgebiet zur Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Praxen und Wohnungen.
- b. ca. 0,6 ha Flächen für verkehrs- und städtechnische Erschließung.

7. Maß der baulichen Nutzung/Art der baulichen Nutzung

7.1 Grundflächenzahl

Entsprechend § 17 (1) BauNVO wird die Grundflächenzahl für das gesamte Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Sie stellt zwar das Höchstmaß für ein Mischgebiet dar, geht aber nicht über das gesetzlich Mögliche hinaus. Damit wird dem Erfordernis des zentrumsnahen Bereiches entsprochen und somit eine relativ dichte Bebauung ermöglicht.

Das entspricht auch dem Erfordernis, sparsam mit Bauland umzugehen.

Die eingeschränkte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen und Baulinien ist durchaus beabsichtigt.

7.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen unterliegen Entscheidungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten und beziehen sich im Mittel auf Oberkante des geplanten Gehweges.

Die aus den Höhen resultierende Baumassenentwicklung ordnet sich harmonisch in das Stadtgebiet ein und macht der Höhenentwicklung zum Stadtzentrum hin keine Konkurrenz.

Die Silhouette der historisch gewachsenen, angrenzenden Bebauung wird nicht negativ beeinträchtigt.

7.3 Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschoss wird mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen entsprechend den Angaben der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Sie leitet sich logischer Weise aus den unter Punkt 7.2 angeführten Kriterien ab.

7.4 Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet sind entsprechend den Angaben der Planzeichnung (Teil A) sowohl die offene als auch die abweichende Bauweise zulässig.

Die abweichende Bauweise wurde aus städtebaulichen Gründen im Baufeld F festgesetzt.

Hier soll ein interessanter städtebaulicher Raum unter Zuhilfenahme eines Gebäudes größerer Länge geschaffen werden.

7.5 Festsetzungen nach § 1 Abs.7 BauNVO

Wegen der besonderen städtebaulichen Situation, werden in einzelnen Geschossen unterschiedliche Funktionen festgesetzt.

Die einzelnen Festsetzungen sind dem Teil B-Text zu entnehmen.

- So soll im gesamten Gebiet die Verkehrsbelastung zurückgedrängt und in den Kellergeschossen untergebracht werden.
- Die Fußgängerströme sollen an attraktiven Erdgeschosszonen entlang geführt werden und für ein pulsierendes Leben innerhalb des gesamten Gebietes sorgen.

- In verschiedenen Obergeschossen ergänzen Büro und Geschäftsräume diese Absicht.
- Zur Errichtung ruhiger Geschossebenen werden die Wohnungen in die oberen Geschosse gelegt.
- Diese inhaltlichen Festsetzungen widerspiegeln sich dann in ausgeglichenen Fassadenflächen- unten aufregende, offene und in den Obergeschossen ruhige, relativ geschlossene Flächen im wohlproportioniertem Verhältnis.
- Da sich das Planungsgebiet entlang einer innerstädtischen Straße befindet, werden zum Zwecke des Schallschutzes vor allen Dingen am südlichen Rand ausschließlich Wohnungen angeordnet.

7.6 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist durch das Mischgebiet festgesetzt. Hier existieren Wohnen und nicht störendes Gewerbe nebeneinander.

Da sich im nördlichem Bereich (B 105) Schallquellen befinden, wurden soviel wie möglich Wohnungen (siehe auch Schallschutzgutachten) in den südlichen Teil des Planungsgebietes gelegt.

Der Bereich mit den gemeinnützigen Einrichtungen (Büro, Läden ect.) befindet sich in einen zentralen Bereich .

Er wird hier als Zentrum angesehen.

Im Teil B -Text- werden diese Dinge festgeschrieben. Ausgeschlossen werden hier auch Nutzungen die in diesem Teil der Stadt artfremd sind bzw. die Wohnruhe des Gebietes stören.

8. Verkehr

8.1 Fahrverkehr

Das geplante Mischgebiet wird durch eine Anliegerstraße, die in einem Wendehammer endet, von der Parkstraße her erschlossen.

Die geplanten Breiten der Planstraßen, der Parkstreifen der Grünstreifen und Gehwege können dem Teil A (Planzeichnung) entnommen werden.

Die Fahrspur selbst erhält als oberen Abschluß Tagula-Pflaster und wird durch Hochbord seitlich begrenzt.

8.2 Ruhender Verkehr-öffentlich

Entlang der Erschließungsstraßen und linksseitig Eingangs des Gebietes werden Parkstreifen in Längs- und Queraufstellung angeordnet.

Die erforderlichen Parkplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr können in diesem Gebiet nicht abgedeckt werden.

Deshalb wird geplant nördlich der Fritz-Reuter-Straße die fehlenden Parkplätze zu errichten.

Parkplätze für Behinderte werden nach Bauausführung ausgewiesen.

8.3 Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr wird entlang der Planstraßen A und B beiderseitig und entlang der Planstraße C einseitig geführt.

Verbindungen werden aus der Mitte des Gebietes nach Norden zur Umgehungsstraße an 2 Punkten geführt.

Nach Süden stellen ein Fußgängerweg sowohl zwischen der Wohnbebauung und dem Gebäude der Deutschen Bundespost als auch zwischen zu vor genanntem Gebäude und dem Kino die Verbindung zur Damgartener Chaussee her.

Alle Fußgänger erhalten seitlich Begleitgrün.

9. Natur-und Landschaftspflege

Im Rahmen der Möglichkeiten, die ein innerstädtisches, zentrumnahes Baugebiet zuläßt, werden Maßnahmen durchgeführt.

Es handelt sich konkret um folgende Maßnahmen

- Erhaltung aller erhaltungswürdigen Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches
- Pflanzung von standortgerechten großkronigen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) und an den in der Planzeichnung vorgeschriebenen Stellen.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen innerhalb des B - Plangebietes wurde das Defizit von 4700 m² durch Entsiegelung der bebauten Fläche der Mischanlage Klockenhagen beseitigt.

Die Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde liegt vor.

Ein Begrünungsplan für das Planungsgebiet selbst ist Bestandteil des B-Planes.

10. Erschließung

10.1 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Freispiegelleitung DN 250 - Steinzeug vom Anschlußschacht in Höhe des Seglerheimes. Die Trasse verläuft über den zur Zeit befestigten Parkplatz in der Fritz-Reuter -Straße.

In der Höhe der alten Scheune kreuzt die Entwässerungsleitung die Fritz-Reuter-Straße, führt durch einen der nördlichen Fußwege und verläuft dann innerhalb der geplanten Anliegerstraße.

Für die einzelnen Grundstücke ist jeweils 1 Anschluß bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen.

Außerdem wird ein Schmutzwasserhauptsammler zur späteren Entsorgung des östlichen Stadtgebietes parallel zur Umgehungsstraße verlegt.

10.2 Regenwasserleitung

Die Regenwasserkanäle dienen sowohl der Straßen-als auch der Grundstücksentwässerung.

Sie befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen des Planungsgebietes und führen innerhalb des nördlichen Fußweges in Richtung Bodden.

Nördlich hinter der Kleingartenanlage führt ein offener Graben mit Anschluß an den Bodden.

Er dient als Regenvorflut.

10.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz der Parkstraße.

Voraussetzung ist jedoch, daß die Trinkwasserleitung aus dem Mittelweg bis zur Anbindung an die Scheunenstraße in der NW 150 ausgeführt sein muß.

Dieses Vorhaben soll im Jahre 1993 durch die Wasser- und Abwasser GmbH "Boddenland" realisiert werden.

Eine Anbindung und ein Ringschluß von der Parkstraße bis zur Kreuzung an der Kreisverwaltung wird erforderlich.

10.4 Eltversorgung

Das Leitungssystem zur Versorgung mit Elektroenergie wird im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Die HEVAG Stralsund garantiert die Versorgung des Gebietes.

Entsprechende Vereinbarungen werden zwischen der Stadtverwaltung und der HEVAG geschlossen.

10.5 Gasversorgung

Die Gasversorgungsleitungen verlaufen parallel zur Wasserversorgungsleitung.

10.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung geschieht entsprechend der Satzung des Kreises Ribnitz-Damgarten vom 01.07.93 .

10.7 Brand - und Katastrophenschutz

Bei den konkreten Planungen werden in Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und deren Nutzung die Belange des Brandschutzes entsprechend den geltenden Gesetzen berücksichtigt.

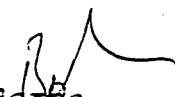
11. Immisionsschutz

Entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten für den B-Plan des Ing.-Büros für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Kohlen & Wendlandt, 18146 Rostock, Uhlenweg 36 entstehen durch den Verkehr auf der Fritz-Reuter-Straße, an den hier geplanten Häusern, erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte.

Danach wurden die Ergebnisse und Hinweise für die Planung in dem Teil B -Text- eingearbeitet.

11. Kostenschätzung (netto)	
10.1 Baustelleneinrichtung, Vorhalten, Abbauen	67000,00 DM
10.2 Berräumung, Wiederherstellung	78000,00 DM
10.3 Rohrgrabenarbeiten	296000,00 DM
10.4 Wasserhaltung	30000,00 DM
10.5 Entwässerungskanalarbeiten	219000,00 DM
10.6 Rohrvortrieb	57000,00 DM
10.7 Bewässerung	61000,00 DM
10.8 Baunebenleistungen	37000,00 DM
10.9 Stundenlohnarbeiten	36000,00 DM
10.10 Eltversorgung	90000,00 DM
10.11 Gasversorgung	100000,00 DM
Gesamtaufwand	1071000,00 DM

Aufgestellt, Ribnitz-Damgarten den 18.04.94


Horst
Bürgermeister