

Begründung

zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohngebiet Richard-Suhr-Siedlung“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der mit Datum vom 11. November 1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohngebiet Richard-Suhr-Siedlung“, begrenzt

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung („Alte“ R.-Suhr-Siedlung)
- im Süden durch offene Feldmark
- im Westen durch offene Feldmark
- im Osten durch die Kleingartenanlage „St. Joost“

wird in nachfolgendem Teilbereich, begrenzt

- im Norden durch die vorhandene Bebauung Richard-Suhr-Siedlung 22-40 (nur gerade Nummern)
- im Osten durch die vorhandene Bebauung Richard-Suhr-Siedlung 100 und 106
- im Süden durch die vorhandene Bebauung R.-Suhr-Siedlung 66, 68, 84, 86 u. 88 sowie eine Trafostation
- im Westen durch die vorhandene Bebauung Richard-Suhr-Siedlung 46, 48, 50, 52, 54 und 84

gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB i. V. m. § 13 BauGB im Rahmen der II. Änderung geändert.

Die Plangebietsfläche umfasst ca. 0,2 ha.

1.1 Baugebiet

Der Geltungsbereich der II. Änderung umfasst die Flurstücke 239/100, 239/113, 239/114, 239/115, 239/116, 239/117 tlw., 239/118, 239/119, 239/120, 239/121, 239/122, 239/123 und 239/124 der Flur 9 Gemarkung Ribnitz.

2. Ziel und Zwecke der Planänderung

Die betroffenen Grundstücke wurden vor einigen Jahren der Stadt Ribnitz-Damgarten zugeordnet, waren aber bisher mit einem Altanspruch belegt. Eine weitere Verwertung der Flächen war somit nicht möglich. Der Altanspruch wurde nunmehr erfolgreich zurückgewiesen, so dass die Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt erfolgen kann.

Derzeit ist für die beiden Bauflächen als Bauweise „Hausgruppe“ festgesetzt, was lediglich die Errichtung von Reihenhäusern gestattet. Diese Festsetzung wurde überprüft. Unter Beachtung der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird aus städtebaulicher Sicht die Änderung der Bauweise in „E“ in Verbindung mit „D“ befürwortet, was die Errichtung von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern ermöglicht.

Des Weiteren sind die Baugrenzen der veränderten Bauweise anzupassen.

Die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zulässig, da die vorgesehenen Änderungen sich lediglich auf einen abgegrenzten Bereich beschränken und nur marginale Bedeutung für das Gesamtkonzept haben. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 7 werden somit nicht berührt.

3. Inhalt der Planänderung

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Firsthöhe von 9,50 m bleibt unverändert. Weiterhin bleibt die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestehen.

3.2 Bauweise

In den Baufeldern 4 und 5 wird die Festsetzung „Hausgruppe“ in „Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“ geändert. Die Festsetzung der „abweichenden Bauweise“ wird im Baufeld 5 mit Bezug auf die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in „offene Bauweise“ geändert.

3.3 Baugrenzen und Abstandsflächen

In Anpassung an die veränderte Bauweise wurden die Baugrenzen den neuen Bedingungen angepasst. Zur Gewährleistung eines aus stadtplanerischer Sicht möglichst großen Gestaltungsspielraumes wurden die Baulinien in Baugrenzen geändert sowie die Baugrenzen in einem einheitlichen Abstand von 5 m zur Haupteinfahrtsstraße festgesetzt.

Des Weiteren wurden die seitlichen Grenzabstände (Abstandsflächen) zu der Anliegerstraße D im Baufeld 4 von vormals 5 m auf nunmehr 3 m verringert. Die Festsetzung von 5 m stand im Zusammenhang mit der im rechtswirksamen B-Plan Nr. 7 festgesetzten kompakten Bebauung in Form einer Hausgruppe. Für die aufgrund der geänderten Festsetzungen offenere Bebauung durch die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäuser ist aus städtebaulicher Sicht ein seitlicher Grenzabstand zu den Anliegerstraßen von 3 m ausreichend. In diesem Zusammenhang erfolgte auch im nördlichen Bereich des Baufeldes 5 eine Reduzierung des Abstandes von 3 m auf 1 m.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Ein im Sinne des § 6 Abs. 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 weist der FNP eine Wohnbaufläche aus. Das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wurde beachtet.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet der II. Änderung liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohngebiet Richard-Suhr-Siedlung“. Der Bebauungsplan Nr. 7 ist mit Datum vom 11. November 1994 rechtsverbindlich.

6. Bodendenkmale, Bodenfunde

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Absatz 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Erschließung

Der Anliegerweg D ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dieses stellt keine Änderung zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7 dar, sondern dient lediglich als erläuternde Darstellung.

Der Regelquerschnitt des Anliegerweges D wurde in Anpassung an den baulichen Bestand (Realisierung 1995) auf 3,0 m geändert. Des Weiteren wurde eine Teilfläche, welche im rechtswirksamen Bebauungsplan als private, tlw. zu bepflanzende Grundstücksfläche geplant war, in die öffentliche Erschließung einbezogen und somit ein Anschluss des Anliegerweges D an die Haupterschließungsstraße hergestellt. Die Anbindung dient nicht dem Kfz-Verkehr, was durch eine Abpollerung auch baulich kenntlich gemacht ist.

Da die befestigte Straßenbreite nur 2,50 m beträgt und die Anlage von Ausweichstellen nicht möglich ist, ist im Bereich der Planstraße D ein Richtungsverkehr auszuweisen.

Lt. Aussage des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern – Munitionsbergungsdienst - es nicht auszuschließen ist, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind somit mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Geltungsbereich der Planänderung befinden sich Breitbandkommunikations-einrichtungen (BK) der Kabel Deutschland. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn durch den Vorhabenträger ein Auftrag an die Kabel Hamburg/Schleswig-Holst./Mecklenburg-Vorp. GmbH & Co KG, Eckdrift 81, 19061 Schwerin zu stellen. Zur Vermeidung von Beschädigungen der BK-Anlagen besteht seitens der bauausführenden Firmen vor Baubeginn eine Erkundigungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen durch die Kabel Hamburg / Schleswig-Holst./Mecklenburg-Vorp. GmbH & Co KG.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS AG. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig ein Antrag an die E.DIS AG, Regionalzentrum Recknitz, Ostring 1, 18320 Plummendorf zu stellen. Zu konkreten Vorhaben hat sich der Vorhabenträger mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.DIS AG in Verbindung zu setzen. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 zur Verfügung zu stellen.

7. Ausgleichsplanung

Durch die zusätzliche Versiegelung in Form des Anschlusses des Anliegerweges D an die Haupterschließungsstraße (siehe Pkt. 6) entfällt die tlw. Bepflanzung einer Fläche von ca. 42 m² (ca. 14 m x 3 m) einschl. einer Baumpflanzung.

Der Ausgleich hierfür wird durch die Verringerung der Breite des Anliegerweges D von vormals 3,70 m auf 2,50 m befestigte Fläche erreicht, was einer Minderung der Versiegelung um ca. 180 m² (150 m x 1,20 m) entspricht. Südlich des Baufeldes 5 wird des weiteren eine zusätzliche Baumpflanzung angeordnet.

Weitere Belange werden von der Planänderung nicht berührt.

Ribnitz-Damgarten, 10. Februar 2004


Borbe
Bürgermeister