

Begründung zum B- Plan Nr. 12 - Wohngebiet Siedlung Ribnitz

1. Rechtliche Grundlagen

Auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten und des Aufstellungsbeschlusses vom 14.09.1994 wurde dieser B-Plan erstellt.

2. Baugebiet

Die Fläche des Geltungsbereiches für den B- Plan Nr. 12 - Wohngebiet Siedlung Ribnitz - umfaßt fast die gesamte Siedlung zwischen der Bundesstraße 105 (Rostocker Straße) und der Eisenbahntrasse mit Ausnahme der Heinrich-Thomas-Straße,eines Teils der Neuhöfer Straße und des Klüßenbergs , welche alle die östliche Begrenzung des Planungsgebiet darstellen und zur Flur 14 gehören.Weiter wurde der südliche Teil des Hufenweges und der Neuhöferstraße aus dem Panbereich ausgegliedert.

Das Plangebiet liegt in der **Gemarkung Ribnitz** , umfaßt den größten Teil der **Flur 14** unter Einbeziehung von 3 Flurstücken der **Flur 9**,sowie Teilen von 3 weiteren Flurstücken der **Flur 8** und **Flur 15** im Bereich der Rostocker Straße.

Zusammenstellung :

**Gemarkung Ribnitz ; Flur 14 ; Fl.-St. : 1 - 17/1+2, 19/1+2 , 25/4+5 , 103 - 113 ,
119 - 126/2, 127/1, 128/2, 129/1, 130/1, 131, 132/4,
133, 134/2, 135/3, 135/4, 136/1, 137 - 274, 284/1, 285
286, 286/1, 286/2, 287, 288, 289, 290 , 299/34 z.T.,
300/20-23 , 300/36 , 307/2- 307/16**

Gemarkung Ribnitz ; Flur 9 ; Fl.-St. : 139/ 1 + 2 , 140

Gemarkung Ribnitz ; Flur 8 ; Fl.-St. : 149/4 z.T. , 156 z.T.

Gemarkung Ribnitz ; Flur 15 ; Fl.-St. : 130 z.T.

3. Lage des Plangebietes

Das Gebiet das der B- Plan Nr. 12 umfaßt den größten Teil der in den 30-er Jahren ent - standenen „Bachmann“-Siedlung (Eigenheimsiedlung der Bachmannwerke) in Ribnitz und ist somit seit 60 Jahren ein fester Bestandteil der Stadt Ribnitz mit eigenem Charakter. Es liegt zwischen der nördlich verlaufenden Bundesstraße 105 und wird im Süden ca. zur Hälfte von der Eisenbahntrasse(Rostock-Stralsund) begrenzt. Die weitere südl.Grenze ist die Randbebauung des Hufenwegs (südl.Teil) und der Neuhöferstraße (unmittelbar an den Bahnanlagen).

Der Siedlungsbereich liegt südwestlich des Stadtzentrums und wird durch die Kloster - bachniederung und dem Mühlenberg (einschl.des Friedhofs) vom Stadtzentrum getrennt. Der östliche Teil der Siedlung mit der Heinrich-Thomas-Straße, Klüßenberg und des nördl. Teils des Neuhöfer Straße gehören nicht zum Planbereich . Klüßenberg und der nördl. Teil der Neuhöfer Straße gehören baulich und gestalterisch nicht zur Siedlung und wurden somit nicht mit einbezogen. Die Heinrich-Thomas-Straße gehört zwar baulich zur übrigen Siedlung, hat funktionell jedoch durch die Randlage und separaten Zufahrt wenig mit der Siedlung zu tun. So wurde auch auf Grund der Orientierung zum Mühlenberg die gerade verlaufenden rückseitigen Grenzen der Grundstücke in der Heinrich-Thomas-Str. als Plangrenze für günstig angesehen und festgelegt.Diese Teile stellen den unmittelbaren Anschluß an die Klosterbachniederung und den Mühlenberg dar.Im Westen schließen sich eine Kleingartenanlage (südl.Teil) und ein Gewerbebereich (nördl.Teil) an,die den eigentlichen Stadtrand im Südwesten der Ortslage Ribnitz bilden,an das Plangebiet an.

Im Süden wurde die Grenze des Planbereiches im Verlaufe der Bearbeitung mehrfach geändert und letztendlich die an der Bahnlinie liegenden Bereiche der Neuhöferstr. und des Hufenwegs ausgeklammert. Auf Grund der sich im Verlaufe der Bearbeitung des Planbereiches geänderten Zielstellung, mit der Verlagerung von der **Verdichtung** auf die **Gestaltung** der vorhandenen bebauten Bereiche, wurden diese Veränderungen im südlichen Teil des Planbereiches beschlossen, da hier ein alleiniger Bestandsschutz ausreicht und keine weiteren Planungen vorgesehen sind.

4. Planungsziele

Hauptziel der Planung ist die Festlegung der Rahmenbedingungen für die Gestaltung der vorhandenen Strukturen, Festsetzung der Gestaltungsmittel zur Bewahrung des typischen Siedlungsbildes und Ausweisung der notwendigen Flächen für den Verkehr, Grünanlagen und Gemeinbedarf. Die Planung enthält **keine** wesentlichen Änderungen gegenüber der vorhandenen Bebauung und Nutzungsstruktur des Planbereiches. Die Hauptfunktion als (allgemeines) Wohngebiet bleibt erhalten und wird durch die Planfestsetzungen untermauert, wobei vor allem die gestalterischen Festlegungen zur Erhaltung der städtebaulich prägenden Elemente für die Siedlung beitragen. Die Möglichkeiten der Ausweisung von weiteren Bauflächen innerhalb der Siedlung durch Verdichtung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen spielt eine untergeordnete Rolle und ist dort zu nutzen, wo die räumlichen, verkehrs- und erschließungstechnischen Bedingungen vorhanden sind bzw. auch die Aufwendungen für eine solche Verdichtung vertretbar bleiben. Soweit ein Bedarf von Seiten der Bewohner vorliegt, können diese Möglichkeiten genutzt werden. Diese würden als Beispiel für den sorgsamsten Umgang mit Bauland gelten, was sich letztendlich für die Bauherren und die Stadt als kostensparend erweist.

5. Städtebauliche Situation

Der Bereich der Siedlung Ribnitz ist durch die eingeschossige, kleingliedrige Einzel- und Doppelhausbebauung mit typischen Siedlungscharakter geprägt. Die Siedlungsstruktur weist eine relativ großzügige Grundstruktur auf (Grundstücksgrößen !!), die aus der Entstehungszeit heraus mehr als Kleinsiedlung charakterisiert werden kann. Die Nutzung der Gärten und zur Kleintierhaltung hat sich im Verlaufe der Zeit jedoch wesentlich geändert, bzw. ist zurück gegangen, so daß die Grundstücke weitere Möglichkeiten bieten den heutigen Forderungen (Zweitwohnung/Ferienwohnung) gerecht zu werden. Ganze Straßen oder Teilabschnitte von Straßen weisen gleiche Gebäudestellungen (Giebel od. Traufe), gleiche Fassadengestaltung (z.T. Klinker- überwiegend aber Putz, Holzgiebel im DG) und gleiche Gliederungen in Dach, Dachaufbauten, Fassade, Gebäudeöffnungen u.ä. auf. In den letzten vierzig Jahren wurden viele dieser Gestaltungsdetails durch Änderungen, Um- und Ausbauten, Sanierungen negativ beeinflusst, z.T. beseitigt oder abgeändert.

6. Inhalt der Planung

Mit dem B-Plan ist die Erhaltung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur, insbesondere seiner Baustruktur (Gebäudeformen, Dachneigungen und Farbgebung) und der Gestaltungselemente, die der Siedlung sein eigenes Gesicht geben geplant. Neben dieser erstrangigen Aufgabe, ist auch eine Verdichtung mit Eigenheimen, Zweit- od. Ferienwohnungen entsprechend des Bedarfs und der Nutzungsmöglichkeiten geplant, die sich jedoch der vorgegebenen Struktur und vor allem in der Gestaltung der Baukörper anpassen müssen.

Damit wird der Entwicklung der Siedlung als **Wohnsiedlung** mit vorrangiger Wohnfunktion Rechnung getragen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe haben Bestandsschutz, sollten jedoch bei Weiterentwicklung und Vergrößerung in die ausgewiesenen und vorhandenen Gewerbegebiete der Stadt ausgelagert werden.

Die Ausweisung von möglichem Bauland innerhalb der alten Struktur soll in erster Linie den Bewohnern der Siedlung die Möglichkeit einräumen, kostengünstig einen Bauplatz für die nächste Generation auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Bei den Grundstücken auf der Ostseite der Neuhöfer Straße bieten sich innerhalb der Bebauungsstrukturen Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung mit Zweit- od. Ferienwohnungen, die z.T. schon in ehemal. Nebengebäuden vorhanden sind.

In diesen Bereichen, wo rückseitig keine neue bzw. zweite Erschließung möglich ist und die Grundstücke eine Tiefe von 60 m und mehr aufweisen, wird eine Verdichtung durch Neubebauung nur unter der Maßgabe möglich, daß hier keine Grundstücksteilung erfolgt und die Erschließung der Zweit-, Einlieger- oder Ferienwohnung über die vorhandene Zufahrt erfolgt bzw. die Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Systeme der Erschließung mit abgedeckt werden kann.

7. Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung von 10 Bauplätzen, davon 4 als Eigenheim, die übrigen als Zweit- oder Ferienwohnungen in den Bereichen Neuhöfer Straße und der Str. des Friedens wird sich das Verkehrsaufkommen für den Bereich Neuhöfer Str./ Str. des Friedens unwesentlich erhöhen, da durch den Bau von Ferienwohnungen im Planbereich die z.T. bereits vorhandenen und genutzten Ferienwohnungen nur ersetzt werden. Zweitwohnungen und Eigenheime stellen nur einen unerheblichen Zuwachs dar. Daher ist auch kein Ausbau im Bereich der Straßen und speziell der Ausfallstraßen aus dem Planbereich (Neuhöfer Straße u. J.-Brinckman-Straße) vorgesehen.

Allein der Kreuzungsbereich Neuhöfer Straße / Str. des Friedens sollte in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt verkehrs- bzw. vorfahrtsseitig überarbeitet werden, was in der Planzeichnung dargestellt ist. Ein Verziehen der Einmündung der Str. des Friedens (von der Westseite der Kreuzung) entsprechend des vorzufindenden Straßenraumes zu einer rechtwinkligen Einmündung aller vier Straßenenden, sowie einer Betonung des Kreuzungsbereiches mit Bäumen (die nicht zu Sichteinschränkungen führen dürfen) sollte zur übersichtlicheren Ausbildung beitragen. Eine Veränderung der Vorfahrtsregelung zu Gunsten der Neuhöfer Straße als die stärker befahrene Straße sollte dabei in Abstimmung mit dem Straßenbauamt erörtert und abgestimmt werden. Mit entsprechender Gestaltung, Fahrbahnmarkierung und Einfügen eines Radweges in der Neuhöfer Straße sollte der ganze Bereich sicherer und flüssiger für den Verkehr werden.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden zur Hälfte an die DB- Trasse Rostock-Stralsund und im Norden an die Bundesstraße 105. Sowohl die Eisenbahntrasse als auch die B 105 sind neben dem Durchgangsverkehr durch die Neuhöfer Straße zur R.-Suhr-Siedlung und dem angrenzenden Gewerbebereich an der Westseite des Planbereiches die entscheidenden Immissionsquellen für das Plangebiet. Nach der Schallimmissionsprognose GP 261/97 und der Ergänzung in der Anlage 1 vom 03.02.98 werden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für den Tag (geringe Überschreitung in Teilbereichen) und

für die Nacht (stärkere Überschreitungen für den größten Teil) festgestellt.

Im Text-Teil B wurden hierzu passive Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Teilbereiche festgesetzt . Diese werden als ausreichend für die betroffenen Bereiche angesehen, da es in Ergänzung bzw. Änderung der Planungsvoraussetzungen gegenüber den Annahmen in der Prognose nachfolgende Korrekturen zu berücksichtigen sind .

(1) Hierbei wird davon ausgegangen, das die Gewerbebetriebe an der Westgrenze des Siedlungsbereiches, wie im Flächennutzungsplan festgeschrieben, in absehbarer Zeit einer Nutzung für Wohnbebauung weichen werden und damit als Immissionsquelle für den westl. Teilbereich entfällt.

(2) Die Immissionen durch die DB-Strecke an der südlichen Grenze des Planbereiches sind nach der letzten Änderung der Plangrenze ebenso mit passiven Maßnahmen zu beherrschen, da die aus der Schallimmissionsprognose herausgearbeiteten Bereiche, die am stärksten von der Schallimmission betroffen sind, außerhalb der Plangrenze liegen.

Damit wird für den südlichen Bereich des Planbereichs auch hier mit passiven Schallschutzmaßnahmen ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung gewährleistet.

Für die vom Verkehr auf der B 105 im nördlichen Bereich (Geschw.- Scholl-Str.)

betroffene Bebauung ,sowie die durch den örtlichen Verkehrs im Planbereich hervorgerufenen Schallimmissionen,sind ,wie im Text Teil B erläutert und auf die Schallimmissionsprognose bezogen , passiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend

9. Naturschutzrechtliche Eingriffe und Ausgleichsregelungen

Für die Ausweisung der neuen Standorte für Eigenheime, Zweit- od Ferienwohnungen (max. 10 Standorte,davon 4 für Eigenheime und 6 für Zweit- od. Ferienwohnungen) ist mit einer zusätzlich zu versiegelnder Fläche von ca. max. 800 m² zu rechnen.

Dabei ist die vorhandene Bebauung in den ausgewiesenen Baufeldern(Abbruch der Nebengebäude bei Neubebauung erforderlich) zu berücksichtigen. Für die ca. 800 m² neu zu versiegelnde Fläche,sind entsprechende Ausgleichspflanzungen vorzunehmen.

Im Planbereich ist vor allem die Anpflanzung von Bäumen in der Neuhöfer Str. und der Geschw.-Scholl-Straße als straßenbegleitende Pflanzung in Verbindung mit der Schaffung von PKW-Stellplätze, im Kreuzungsbereich Str. des Friedens sowie der im Teilplan 1 dargestellten Grünfläche zwischen den Parkplätzen, vorgesehen.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Für die Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen,in denen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke in den öffentlichen Straßenraum,auf den Gehweg usw. hineinreichen - **private Flächen im öffentlichen Straßenraum** - oder umgekehrt öffentliche Wege, wie z.B. zwischen den Grundstücken der Straße des Aufbaus und der Brinkmann - Straße (südlicher Teil) - **öffentliche Flächen in privater Nutzung** - durch private Nutzungen überlagert wurden, ist die Nutzung dieser Flächen rechtlich zu klären und die entsprechenden Kauf-, Nutzungs- oder Pachtverträge für die betreffenden Flächen zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Ribnitz-Damgarten abzuschließen.

Dies trifft für den größten Teil der Grundstücke zu,wo der öffentliche Gehweg teilweise oder ganz auf den privaten Grundstücken liegt.Die bodenordnenden Maßnahmen sind entsprechend der gesetzlichen Möglichkeiten der Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. der Grenzregelung nach §§ 80 ff. BauGB oder zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB durchzuführen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

11. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für den Planbereich ist der Anschluß an die Netze und Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom - HEVAG -, für Erdgas - Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, für Wasser - Boddenland GmbH, für Abwasser - Abwasserzweckverband Körkwitz, für die Straßenbeleuchtung - Stadtwerke Ribnitz-Damgarten und der Fernmeldetechnik durch die TELEKOM vorzusehen. Dabei ist entsprechend der vorliegenden Stellungnahmen der Versorgungsträger, die Entwicklung und Detailplanung mit den einzelnen Trägern abzustimmen und die Anschlüsse an die vorhandenen oder zu erneuernden Netze vorzunehmen. Die Hausmüllentsorgung ist entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern zu regeln. Die Auslegung der Erschließungsstraßen ist so vorzunehmen, daß die Müllentsorgung für die neu hinzukommenden Haushalte und Wohngebäude im Planbereich gewährleistet werden kann.

12. Verkehrserschließung

Im Planbereich ist keine Erweiterung des Straßennetzes vorgesehen. Allein die Überarbeitung des Straßennetzes mit Ergänzung durch Radweg (Neuhöfer Str.) und Erneuerung von Fußwegen, sowie des Kreuzungsbereiches Neuhöfer Str. - Str. des Friedens sind hier die Schwerpunkte, die für die Entwicklung erforderlich sind. Der übrige Teil des Planungsbereiches ist straßenseitig voll erschlossen und bedarf nur einer Überarbeitung der Straßengliederung - Gehweg- u. Straßenbreite vorgesehen. Im Bereich der Kreuzungen sind die Flächen, die für die Einsichtnahme als Benutzer im Straßenverkehr erforderlich sind, von Bebauung freizuhalten. Dies trifft für alle Kreuzungsbereiche innerhalb der Siedlung zu und wird durch die Festlegung der Baulinien und Baugrenzen unterstützt. Die in diesen Bereichen vorhandenen Hecken sind auf eine maximale Höhe von 0,70 m zu begrenzen, um die erforderliche Einsicht in die Straßenräume zu gewährleisten. Alle Maßnahmen bei der Überarbeitung der Straßengliederung sollten im Zusammenhang mit der Erneuerung/Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen. Weiter ist im Zusammenhang mit notwendigen Straßen- und Wegebauarbeiten eine Verbreiterung der Gehwege von derzeit 1,05 m auf 1,35 (mind.) m bis 1,50 m entsprechend der vorhandenen Straßenbreiten vorzusehen. Dies betrifft folgende Straßen mit den neu zu schaffenden Querschnitten (siehe auch Straßenquerschnitte im B-Plan):

Nr.	Straße	Querschnitt alt	Querschnitt Planung
1.	Str. d. Einheit	1,05 / 6,20 / 1,05	1,75 / 4,75 / 1,75
2.	R.-Wossidlo-Str	1,05 / 5,55 / 1,05	1,45 / 4,75 / 1,45
3.	J.-S.-Bach-Str.	1,05 / 6,20 / 1,05	1,75 / 4,75 / 1,75
4.	J.-Brinckman-Str.	1,05 / 5,70 / 1,05	1,10 / 5,50 / 1,20
5.	Str. des Aufbaus	1,05 / 5,55 / 1,05	1,45 / 4,75 / 1,45
6.	Geschw. Scholl-Str.	1,05 / 4,00 / 3,00	1,05 / 4,75 / 2,25
7.	Str. des Friedens	1,05 / 6,15 / 1,05	1,40 / 5,50 / 1,35
8.	Neuhöfer Str.	1,00 / 1,10 - 3,60 / 6,50 / 0,50 - 1,70 / 1,55 / 0,45	
	Gehw. Grün	Str. Grün	Gehw. Rand
	bzw. 0,30 / 3,10	/ 1,90 - 4,40 / 5,50 / 0,50 - 1,70 / 1,55 / 0,45	
	Rand Geh-u.R.	Grün+P	Str. Grün Gehw.

Auf Grund der relativ breit ausgelegten Straßenquerschnitten ist eine Verringerung der Fahrbahnbreite zu Gunsten der unterdimensionierten Gehwege bzw. Einordnung eines Radweges (Neuhöfer Str.) möglich.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze für den öffentlichen Bereich (siehe Teilplan 1) ausgewiesen. Parkplätze am Straßenrand in Form von Parknischen - parken in Längsaufstellung - ist weiter in der Geschw.-Scholl-Str. möglich (19 Parkplätze) und in der Neuhöfer Str. auf der Westseite (5 Parkplätze).

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Grundstücken zu realisieren. Eine Erweiterung des Angebotes an zusätzlichen Garagen ist in den ausgewiesenen Bereichen an der Eisenbahntrasse an der südlichen Plangrenze.

13. Richtwerte

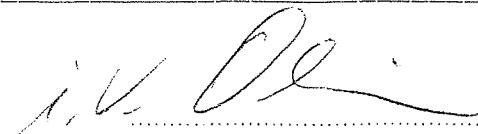
Flächen	- Gesamtfläche B-Plangebiet	:	20,064 ha
bebaubare Fläche	- Gesamtfläche ausgewiesene Baufelder	:	3,946 ha
	- davon Fläche für Neubebauung	:	0,096 ha
Gemeinbedarf	- Gesamtflächen ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche	:	0,362 ha
Verkehrsflächen	- Gesamt-Straßenverkehrsfläche	:	2,53 ha
	- Gesamtfläche für ruhenden Verkehr	:	0,251 ha
	- davon öffentliche Parkplätze (Anzahl/Stück)	:	365 m ² ; 20 Stck
	- davon Stellplätze im Straßenraum (Anzahl)	:	418 m ² ; 24 Stck
	- davon Garagenflächen außerhalb der Grundstücke (Baufelder)	:	1.731 m ² (0,17 ha)

14. Kostenschätzung

Für den Straßenbau - ca. 450 m Straßenranderneuerung mit Straßenbord einschl. 24 PKW- Stellplätze; 200 m Geh- und Radweg	:	160.000,- DM
Für Parkplatzbau - mit 20 PKW Parkplätzen (365 m ²)	:	50.000,- DM
Für die Wasserversorgung - Ergänzung, Abzweige incl. Schieber u. Nebenleistungen	:	10.000,- DM
Für die Regen- u. Schmutzwasserentsorgung		
- für Abzweige, Anschlüsse u. Ergänzungen	:	15.000,- DM
Für die Versorgung mit Erdgas - für Abzweige u. Ergänzungen	:	8.000,- DM
Für die Elektroenergieversorgung - für Verteiler und Abzweige	:	7.000,- DM
Für die Straßenbeleuchtung - für Ergänzung und Komplettierung	:	5.000,- DM
Für die Versorgung/Anschluß TELEKOM und Kabelfernsehen		
- für zusätzliche Anschlüsse u. Ergänzungen	:	5.000,- DM
Für Bäume 1. Ordnung auf öffentlichen Flächen - ca. 68 Stck StU 18-20	:	40.000,- DM
Für Sträucher/Gehölze im öffentlichen Bereich		
- ca. 1.500 m ² Sträucher, 100-150	:	30.000,- DM
Für Nebenkosten (Arch. u. Ingenieur- Honorare, Planungen, Vermessungen, Zinsen u.a.)	:	70.000,- DM

Gesamtkosten ca.	:	400.000,- DM
------------------	---	--------------

Ribnitz-Damgarten, den 25. AUG. 1998


B o r b e , Bürgermeister