

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Ribnitz-Damgarten,
Mischgebiet Mittelweg

1. Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten und seiner mit Aufstellungsbeschluß vom 15. Dezember 1993 vorgenommenen ersten Änderung wurde die Bebauung am Mittelweg im Stadtteil Ribnitz entwickelt.

Für die Baufelder 4- 8 liegt der Satzungsbeschluß gemäß Beschlußnummer 39/4.1 vom 10. November 1993 vor.

Die vorliegende Planfassung des gesamten Gebietes wird auf Grund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erneut zur öffentlichen Auslegung und zur Abwägung gebracht.

2. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 11
Flurstücke: 168; 169; 170
- Flur 17
Flurstücke: 246; 247; 248/1; 249; 250/1; 251/1; 252/3; 253/1; 254 tlws; 255/1 tlws; 256/1 tlws; 257/2 tlws; 258/2 tlws; 259/2 tlws; 260/2 tlws; 261; 262; 263; 264; 265; 266; 267; 276; 380/18; 380/19; 380/26 tlws

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Mittelweges
- im Süden durch Verkehrsanlagen (Bahnüberführung und Gleiskörper)
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung
- im Osten durch den Schnittpunkt beider Grundstücksgrenzen (Mittelweg und Bahn AG)

4. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll die Südseite des Mittelweges für Wohn- und Geschäftshäuser genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden durch Abbruch einer ungenutzten Gewächshausanlage und Einbeziehung von teilweise unbewirtschaftetem Gartenland städtebauliche Mißstände beseitigt und durch bauliche Verdichtung städtische Strukturen gesichert. Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung des privaten Bauraumes für Wohnzwecke und dem Gebiet dienenden Versorgungseinrichtungen.

5. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich südöstlich des Stadtteiles von Ribnitz. Die Bebauung ist der Straßentypik entsprechend zur Stadtseite zweigeschossig und geschlossen, zur ehemaligen Feldseite stark aufgelockert und eingeschossig ausgebildet. Der nördlich gelegene Bereich des Mittelweges (außerhalb des Bebauungsgebietes) wurde bereits durch mehrgeschossigen Wohnungsbau stark verdichtet.

Der südliche Bereich (innerhalb des Bebauungsgebietes) ist in seiner ursprünglichen Struktur erhalten geblieben, hat sich aber durch Nichtnutzung von baulichen Anlagen und einzelner Gartenanlagen zu einem städtebaulichen Störfaktor entwickelt.

6. Inhalt der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll das Mißverhältnis innerhalb des Mittelweges zwischen historisch gewachsenen Stadtstrukturen im Westen und den überdimensionierten mehrgeschossigen Wohnblocks im Osten gemildert werden.

Eine Verdichtung des Standortes ist in aufgelockerter, aber die Tiefe der Grundstücke ausnutzender Bebauung vorzunehmen. Neben der Schaffung neuer Wohnstandorte ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zur Verbesserung der Infrastruktur des Mittelweges Hauptanliegen der Planung.

Innerhalb des Plangebietes sind unterschiedliche Nutzflächen ausgewiesen.

Die Baufelder 3- 8 sind als Mischgebiet ohne Zulassung von Tankstellen und Vergnügungsstätten zu nutzen. Als Allgemeines Wohngebiet sind die Baufelder 1 und 2, ohne Zulassung von Ausnahmen, ausgewiesen.

Neben den Bauflächen sind private Flächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung vorgesehen. Für ein gesundes Wohnumfeld sorgt die offene Bebauung mit öffentlichen und privaten Grünflächen. Am südlichen Rand des Baufeldes 3 wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz ausgewiesen, der durch eine sechs Meter breite Naturhecke westlich und südlich entlang der Plangebietsgrenze eingegrenzt wird.

7. Auswirkung der Planung

Laut schallschutztechnischer Stellungnahme ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts im südlichen Teil des Plangebietes auf Grund der Nähe des Bahngeländes der Deutschen Bahn AG zu rechnen.

Die Errichtung einer Schallschutzanlage als Erdwall mit aufgesetzter begrünter Wand ist in Verlängerung der Straßenböschung in östlicher Richtung ausgewiesen.

Eine Erweiterung der Anlage in westlicher Richtung kann wegen der zu erwartenden Konflikte zu anderen Nutzflächen und aus städtebaulichen Gründen nicht vorgenommen werden. In diesem Bereich sind passive Schutzmaßnahmen zu empfehlen:

- Einbau von Schallschutzfenstern Klasse 1
- Anordnung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bauflächenbereich keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekannt zu geben.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die zu erwartende Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Wegen des hohen Anteiles an neu zu versiegelnden Flächen und einer

verhältnismäßig geringen Ausgleichsfläche innerhalb des B-Plan-Gebietes, ist außerhalb des Bebauungsgebietes Nr. 16 eine Fläche für Ausgleichspflanzungen vorgesehen. Dafür steht eine Ackerfläche in Damgarten (Gemarkung Damgarten, Flur 1, Flurstück 1480) zur Verfügung. Da die Baufelder 4 bis 8 bereits bilanziert und ausgeglichen wurden, sind weitere Ausgleichspflanzungen (errechnete Fläche: 3.020,0 m²) für die Baufelder 1, 2 und 3 des Planungsgebietes vorgesehen. Durch Baumpflanzungen und Anpflanzungen von Naturhecken wird ein teilweiser Ausgleich auf der Planfläche zur Versiegelung erreicht.

Mit der beabsichtigten Bebauung soll eine gezielte Aufwertung des Standortes vorgenommen werden. Da durch die Verkehrserschließung und durch die Bebauungen wertvolle Bodenfläche versiegelt wird, soll durch Pflanzungen von Solitärbäumen, Hecken und Bodendeckern und das Anlegen von Rasenflächen, die Versiegelung gemildert werden. Die Einzelbaumpflanzungen sind in der Planzeichnung ausgewiesen. Dabei handelt es sich um 30 heimische Bäume (I. und II. Ordnung) auf der noch zu bilanzierenden Fläche, die neben den Baufeldern 1, 2 und 3 ausgewiesen sind. Weitere Solitärbäume sind auch im übrigen Plangebiet vorgesehen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze werden im Grünordnungsplan behandelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls im Grünordnungsplan bzw. als Festsetzung im Textteil des B-Planes aufgenommen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen auf der Grundlage des Erschließungsvertrages nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten über.

10. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

10.1 Elektrischer Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsnetze der HEVAG. Die Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten gesichert.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten.

10.3 Feuerlöscheinrichtungen

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

10.4 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

10.5 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abwässer erfolgt in Absprache mit dem Abwasserzweckverband Korkwitz.

10.6 Regen- und Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser wird im Trennsystem in das öffentliche Netz abgeleitet. Die Dachentwässerung wird ebenfalls dem öffentlichen Netz zugeführt.

10.7 Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr und wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

11. Verkehrserschließung

Das gesamte Gebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Vom Mittelweg wird entsprechend der Planzeichnung eine Stichstraße (Planstraße A) südlich in das Bebauungsgebiet geführt und als Anliegerstraße mit Wendepunkt ausgebildet. Die Anbindung zur Bahnhofstraße erfolgt über einen befahrbaren Fuß-/ Radweg (Planstraße B), eine Ein- und Ausfahrt ist hier jedoch nicht gestattet. Eine Planstraße C ist als Zufahrt von der Planstraße A zu den Stellplätzen im südlichen Teil des Baufeldes 3 geplant. Die Ausführungen der Straßen sind gemäß den Regelprofilen in der Planzeichnung auszubilden.

Die privaten Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke unter Ausnutzung der ausgewiesenen Grundflächenzahl zu ermöglichen. Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind für Mehrfamilienhäuser 1- 1,5 Stellplätze je Wohnung, für gewerbliche Anlagen ein Stellplatz je 80- 100 m² Nutzungsfläche erforderlich. Entsprechende Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Planstraße A (10 Stück) und als Straßenparkplätze am Mittelweg.

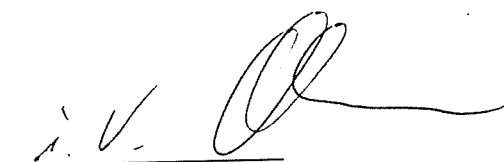
Das erforderliche Sichtdreieck wurde gemäß EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht bemessen. Da die Strecke der Anfahrtsicht auf 2,50 m reduziert werden muß, ist hier eine Beschilderung (Vorschriftzeichen Nummer 206 'Halt! Vorfahrt gewähren!' nach § 41 StVO) erforderlich. Die Sichtflächen sind von Bebauung und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

12. Städtebauliche Richtwerte

Baugebietsfläche insgesamt	: 2,51 ha
Grundstücksfläche insgesamt	: 2,13 ha
max. bebaubare Fläche	: 0,98 ha
private Grünfläche	: 0,30 ha
öffentliche Verkehrsfläche	: 0,38 ha

13. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01 Straßenbau	:	192.000,- DM
02 Wasserversorgung	:	38.000,- DM
03 Schmutz / Regenentwässerung	:	182.000,- DM
04 Straßenbeleuchtung	:	20.000,- DM
05 Grünanlagen einschl. Ausgleichsfläche	:	88.000,- DM
06 Nebenkosten	:	65.000,- DM
Summe Baukosten Erschließung	:	585.000,- DM
+15% MwSt.	:	87.750,- DM
Gesamtsumme Brutto	:	672.750,- DM
=====		



Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 07. Dezember 1995
 ergänzt: 17. März 1997
 ergänzt: 04. Juni 1997