

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.19 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Körkwitzer Weg

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 nördlich vom „Körkwitzer Weg“ im Stadtteil Ribnitz entwickelt.

2. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten
Gemarkung Ribnitz

- Flur 8
Flurstücke
9/4/5/6;10/1;11/1/2/3;12/3/4/5/6;13/2/3/4;14/1/2;15/1/2/3;16/2/3/4;17;18;
19;20;39/2tlws
- Flur 15
Flurstücke
1/1/2/3/5/6/7;2;3;4/1/2/3;5/1/2;6;7;8;9/1/2;10/1/2;11;12;13;14;15;16;17;18;
19/1/3;20/1/3;21/1/2/4/5;22;23;24/2;25/1/4/5;26;27;28/1/3;29/1/4;30/1/3;31/
1;32/1;33/1/3/5;34/1;35/1/2;36;37/1/2;38;39;40/2/3;130tlws;131/1;132
- Flur 16
Flurstücke
564/1;576/1;595/1/3
- Flur 18
Flurstück
1/10 tlws
- Flur 19
Flurstücke
2/4/5/7tlws/8tlws;3/1/2;4/1/2tlws;5tlws;6;7;8tlws;9;10;11;12;13tlws;19/1/2tlws

3. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Wegkante des Boddenwanderweges und der Uferlinie zwischen Verlängerung der „Bergstraße“ und „Klosterbach“
- im Süden durch die nördlichen Fahrbahnkanten der „Rostocker Straße“ und des „Körkwitzer Weges“ sowie die südliche Grenze der Flurstücke 19/1/2 der Flur 19
- im Westen durch die westliche Grenze des vorhandenen Parkplatzes
- im Osten durch die östliche Fahrbahnkante „Am Graben“

4. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten folgend, soll die Nordseite des „Körkwitzer Weges“ für Wohnungsbau-, Spiel-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird durch Verlagerung und Abbruch von störenden

Gewerbebetrieben ein städtebaulicher Mißstand beseitigt und eine dem Allgemeinwohl dienende Entwicklung langfristig gesichert.

Die Festsetzung von Baugrenzen garantiert eine durchgängige Grünfläche zur vorhandenen Wasserfläche und entlang des Ufers. Der „Körkwitzer Weg“ soll neuer Erlebnisbereich auf dem Weg zum Fischland werden.

5. Städtebauliche Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwestteil des Stadtteiles Ribnitz unmittelbar am Südufer der „Ribnitzer See“. Die Südgrenze bildet der „Körkwitzer Weg“, im Osten grenzt die Altstadt Ribnitz an.

Aufgrund der Größe des Gebietes sind sehr unterschiedliche Nutzungen anzutreffen. So befinden sich neben neu errichteten Wohn- und Beherbergungsgebäuden störende Gewerbebetriebe und störende Gewerbebetriebe neben Grünanlagen. Die rückwärtigen Bauflächen sind mit einer Vielzahl von ungeordneten Nebengebäuden zersiedelt. Die vorhandenen Grünflächen sind verwildert und unkontrollierte Aufschüttungen in Richtung Uferbereich verändern das Landschaftsbild.

6. Inhalt der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll einerseits die Entwicklung von Wohngebäuden, Gemeinbedarfsflächen (Deutsches Rotes Kreuz, Stadtwerke und Festwiese), Gebäuden für Beherbergung sowie Schank- und Speisewirtschaften ermöglicht, andererseits eine Vernetzung von Grünflächen vielfältiger Zweckbestimmung entlang des Uferbereiches entwickelt werden.

Das ausgewiesene B-Plan-Gebiet befindet sich innerhalb der vorhandenen Stadtstruktur. Die darin enthaltenen Baugrenzen wurden der vorhandenen Bausubstanz angepaßt, um eine Abrundung des Gebietes und eine städtebauliche Ordnung zu ermöglichen.

Die nördliche Baugrenze entspricht der bereits vorhandenen maßgeblichen Bebauung. Sie liegt zwischen 80,0 und 100,0 m von der Uferlinie entfernt.

Der unmittelbare Uferbereich mit Ausnahme zwischen der Verlängerung der „Bergstraße“ und „Klosterbach“ wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hereingenommen, da dieser Bereich durch Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. Bestimmung des Landesnaturschutzgesetzes von Mecklenburg/Vorpommern vor Eingriffen gesichert werden kann. Der Wasserbereich wird ebenfalls nicht überplant, da hier das Bundeswasserstraßengesetz Anwendung findet.

Gemäß den Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes ist das Maß der baulichen Nutzung in den Baufeldern sehr differenziert ausgewählt und die Zweckbestimmung der Grünflächen sehr vielfältig.

Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch die aufgelockerte abwechslungsreiche Bebauung und Schaffung von fußgängerfreundlichen Durchgängen vom „Körkwitzer Weg“ zu einer naturnahen Grünzone am Ufer der „Ribnitzer See“ entsprochen.

Den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Höhenbegrenzung der Gebäude, die Übernahme von ortstypischen Strukturen im Wechsel mit modernen Architekturelementen und Erhaltung und Sanierung der historisch bedeutungsvollen Bauwerke am „Körkwitzer Weg“ entsprochen.

Der überwiegende Teil der Bebauungsfläche ist als Mischgebiet ausgewiesen, Tankstellen und Vergnügungstätten werden nicht zugelassen. Der Standort der ehemaligen BHU und des Betonwerkes sind für die Errichtung eines städtischen Schwimmbades vorgesehen. Die Zulässigkeit dieser Anlage wird durch die

Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für die Zweckbestimmung Schwimmhalle, Erlebnisbad und Beherbergungsgebäude ermöglicht. Die von Bebauung freien privaten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen.

7. Auswirkungen der Planung

Die Art der vorhandenen baulichen Nutzung entspricht überwiegend dem eines Mischgebietes, im Bereich der ehemaligen BHU und des Betonwerkes, dem eines Sonstigen Sondergebietes.

Bestehende, im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes gelegene, Handwerksbetriebe haben Bestandsschutz und werden in ihrer betrieblichen Existenz nicht benachteiligt. Eine Auslagerung der erheblich belästigenden Gewerbebetriebe wie BHU und Betonwerk ist bereits erfolgt.

Da ein Teil in mischgebietstypischen Nutzungen verbleiben wird, soll das Plangebiet als Mischgebiet, einschließlich eines Sonstigen Sondergebietes, festgesetzt werden.

Die unmittelbare Ufernähe bedingt eine teilweise Hochwassergefährdung. Gemäß des Generalplanes des Landes M/V zum Küsten- und Hochwasserschutz von 1994 liegt der Bemessungshochwasserstand im Rückstaubereich des Saaler Boddens auf 1,55 m über HN. Innerhalb dieser Flächen ist eine Gefährdung hinzunehmen.

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand 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 bekanntzugeben.

Das Gebäude „Körkwitzer Weg 9“ und der ehemalige Gasbehälter sind historisch bedeutungsvolle Bauwerke. Für die Erhaltung und Sanierung der Gebäude sind die Auflagen und Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Zur Vermeidung von Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete werden Schallschutzfenster, massive Bauweise sowie Anordnung der Schlafräume auf der Nordseite für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, empfohlen.

Die Altlastverdachtstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und sind im Zuge der weiteren Planungsvorbereitung durch genaue Bodenuntersuchungen zu bewerten.

Die Uferbereiche sind landseitig der Böschungsoberkante in einer Breite von 7,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Die Bebauung erfolgt hauptsächlich straßenbegleitend auf den ausgewiesenen Baugrundstücken. Die Vegetationsflächen entlang des gesamten Uferbereiches werden durch die Planung nicht tangiert.

Die Grünflächen bilden einen breiten Gürtel zwischen den nördlichen Grenzen der privaten Flurstücke bzw. nördlichen Baugrenzen und der nördlichen B-Plan-Grenze. Diese zum größten Teil öffentlichen Flächen haben eine große Bedeutung als Grenzflächen zur „Ribnitzer See“. Zudem sind dort ein Kinderspielplatz und ein Spiel- und Sportplatz geplant.

Durch zahlreiche Einzelbaumpflanzungen und Heckensäume wird eine strukturierte Grünfläche, die eine Pufferzone zur „Ribnitzer See“ darstellt, geschaffen.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gehölze werden im

Grünordnungsplan behandelt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzung im Textteil des B-Planes aufgenommen.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Strom, Gas, Straßenbeleuchtung, Wasser und Fernmeldetechnik erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsnetze der HEVAG, der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten, der „Boddenland“ GmbH und Telekom.

Das Regenwasser wird im Trennsystem über Regenrückhaltebecken der „Ribnitzer See“ sowie über offene Gräben II. Ordnung 39/R/1; 39/R/2; 39/R/3 und 39/R/4 zugeführt.

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband durch Einleitung in das öffentliche Netz nach dessen Satzung. Die Hausmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

11. Verkehrserschließung

Das gesamte Gebiet ist verkehrstechnisch erschlossen.

Aufgrund der Auslagerung verkehrsintensiver Gewerbebetriebe (Betonwerk, BHU) können zur Wahrung des Zielverkehrs Fischland/ Darß neue Einrichtungen verkehrstechnisch erschlossen werden. Bei dieser Maßnahme handelt es sich lediglich um Austauschfunktionen.

Von den vorhandenen Verkehrsanlagen werden entsprechend den Planzeichnungen PKW- Stellplätze, Fuß- und Radwege angeordnet.

Die ausgewiesene Planung ermöglicht eine weitere Zugängigkeit zum Boddenwanderweg über eine Vielzahl von Querverbindungen vom „Körkwitzer Weg“ und vom Stadtgebiet. In Verlängerung der „Gänsestraße“ ist eine Fußgängerbrücke ausgewiesen, die eine Fußgängerverbindung zum neu zu errichtenden Parkplatz „Klosterbach“ und zur Ampelkreuzung „Körkwitzer Weg“ ermöglicht.

Wegen der Nutzungsvielfalt der ausgewiesenen Bebauungsfläche läßt sich der genaue Bedarf an öffentlichen Stellplätzen gemäß § 48 VVL BauO M-V nicht ermitteln. Im Nahbereich der Einrichtungen sind durch die vorhandenen und neu zu errichtenden Anlagen ca. 410 Stellplätze öffentlich zu nutzen.

Die privaten Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke auf den dafür ausgewiesenen Standorten bzw. innerhalb der Baugrenzen zu ermöglichen.

12. Städtebauliche Richtwerte

Baugebietsfläche insgesamt	:	25,0 ha
Grundstücksfläche insgesamt	:	8,8 ha
Bebauungsfläche insgesamt	:	2,8 ha
Erschließungsfläche	:	4,2 ha
Grünfläche (öffentlich / privat), einschl. Gartenfläche, einschl. Wasserfläche	:	18,0 ha

13. Kostenschätzung (ohne Gas, Elektro und Telekom)

01 Straßenbau	800,-- TDM
02 Wasserversorgung	160,-- TDM
03 Schmutz / Regenentwässerung	760,-- TDM
04 Straßenbeleuchtung	80,-- TDM
05 Grünanlagen	200,-- TDM
06 Nebenkosten	120,-- TDM
Summe Baukosten Erschließung	2.120,-- TDM
+ 16 % MwSt.	339,-- TDM
Summe Baukosten brutto	2.459,-- TDM



[Handwritten Signature]

 Borbe
 Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 15. November 1995

ergänzt: 25. März 1996
 ergänzt: 11. Oktober 1996
 ergänzt: 04. Dezember 1996
 ergänzt: 05. Februar 1997
 ergänzt: 14. April 1997
 ergänzt: 20. Januar 1998
 ergänzt: 25. August 1998