

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bebauungsplan Nr. 21



## Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21  
Block " Büttelstraße - Grüne Straße"  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

BRAMMER



NERENBERG

Oktober 1995

## Impressum

Auftraggeber Stadt Ribnitz-Damgarten  
Markt  
18311 Ribnitz-Damgarten

Durchführung Brammer & Nerenberg  
Gesellschaft für Stadtentwicklung  
und Stadterneuerung GbR  
Grüne Straße 7  
18311 Ribnitz-Damgarten  
Telefon (03821) 8921-0  
Telefax (03821) 8921-20

Bearbeitung Volkmar Brammer  
Ayse Bittner  
Cordula Plaetschke

Oktober 1995

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| 0.Rechtsgrundlagen                              | 1  |
| 1.Planaufstellung                               | 1  |
| 2.Lage und Abgrenzung                           | 1  |
| 3.Planungsanlaß und Planungsziel                | 1  |
| 4.Abstimmung mit anderen Planungen              | 2  |
| Flächennutzungsplan                             | 2  |
| Sanierung                                       | 2  |
| 5.Städtebauliche Festsetzungen                  | 2  |
| Art der baulichen Nutzung                       | 2  |
| Maß der baulichen Nutzung                       | 3  |
| Gestaltung                                      | 3  |
| 6.Nachrichtliche Übernahmen                     | 4  |
| 7.Verkehr                                       | 4  |
| Fließender Verkehr                              | 4  |
| Ruhender Verkehr                                | 5  |
| 8.Belange von Naturschutz und Landschaftspflege | 5  |
| Überblick über das Plangebiet                   | 5  |
| Eingriffsregelung                               | 7  |
| Textliche Festsetzungen                         | 11 |
| 9.Öffentliche Spielplätze                       | 12 |
| 10.Versorgungsanlagen                           | 12 |
| Wasserversorgung                                | 12 |
| Energieversorgung                               | 12 |
| Schmutz- und Oberflächenwasser                  | 12 |
| Müll                                            | 12 |
| 11.Bodenordnende Maßnahmen                      | 12 |
| 12.Kostenschätzung                              | 13 |

## Anlagen

Grenze des Sanierungsgebietes Innenstadt  
 Belange von Natur und Landschaft, Bestand  
 Bebauungsvorschlag zum B-Plan

## Bebauungsplan Nr.21

### 0.Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom Mai 1993

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVo) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung von 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVo) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom Dezember 1990.

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom Dezember 1993

### 1.Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 12.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21 "Quartier 13 - Büttelstraße / Grüne Straße" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

### 2.Lage und Abgrenzung

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 500 zu ersehen.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt :

- im Norden durch die Südseite der Straße "Am See"
- im Osten durch die Westseite Grüne Straße
- im Westen durch die Ostseite Büttelstraße
- im Süden durch die Nordseite Am Markt

Der Straßenraum gehört nicht in dem Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

### 3.Planungsanlaß und Planungsziel

Hauptziel der Innenstadtentwicklung ist die Stärkung der Funktion als Versorgungszentrum für das Umland, wobei der Bereich um den Markt als Kernzone der Innenstadt zu bezeichnen ist. Hier soll die Art und Maß der baulichen Nutzung konkret definiert und festgeschrieben werden.

Das Bebauungsplangebiet grenzt auf der Südseite an den Marktplatz und auf der Ostseite an die geplante Fußgängerzone zwischen Kloster und Uferbereich.

Mehrere städtebauliche Mängel widersprechen der Bedeutung dieses Bereichs: kleinteilige und ungeordnete Grundstücksverhältnisse, mangelhafte und für gewerbliche Nutzungen ungeeignete Bausubstanz, keine Festschreibung über das Maß der baulichen Entwicklung im Blockinnenbereich sowie eine nicht ausreichende Erschließung der Grundstücke.

Ziel der Bebauungsplanung ist eine städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung des Quartiers. Die Stärkung des Innenstadtbereiches als Kerngebiet und die Erhaltung der Wohnnutzung in der Stadt. Ziel dieser Planung ist, durch Ausweisung von Wohngebieten das Verdrängen dieser Nutzung durch das Gewerbe entgegenzuwirken und eine Belebung der Innenstädte zu fördern. Das Wohnen und der Handel sollen miteinander korrespondieren. Aus diesen Gründen reichen die Planungsinstrumente gem. § 34 BauGB und städtebaulicher Rahmenplan nicht aus.

#### 4. Abstimmung mit anderen Planungen

##### 4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ist für das Plangebiet im südlichen Bereich, Am Markt eine gemischte Baufläche dargestellt. Der nördliche Teil des Quartiers ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

##### 4.2. Sanierung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes "Innenstadt-Ribnitz", für das 1992 ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt wurde. Die dabei formulierten Sanierungsziele wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### 5. Städtebauliche Festsetzungen

##### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Kernzone der Innenstadt von Ribnitz und damit im Hauptgeschäftsbereich der Stadt liegenden Bereiche Markt, Grüne Straße bis Haus Nr. 8 und Büttelstraße bis Haus Nr. 3 wurden als Kerngebiet (MK) definiert.

Dieser Bereich soll als Versorgungszentrum für die Stadt und das Umland weiter ausgebaut werden. Um jedoch eine Nutzungsvielfalt in der Innenstadt zu erhalten, ist im Kerngebiet das Wohnen ab dem 1. Obergeschoß allgemein zulässig.

Entsprechend der Sanierungsziele "Stärkung des Wohnens" und "Erhaltung einer Nutzungsvielfalt" wurde der nördliche Teil der Büttelstraße (ab Haus Nr. 11), Grüne Straße (ab Haus Nr. 14) und der Bereich "Am See" als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung, welches zu erhalten und fortzuentwickeln ist.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Kerngebiet wird die neuzubebauende Fläche, nördlich des Platzes im Blockinnenbereich und Büttelstraße 5-11 als Mischgebiet festgesetzt.

Das Mischgebiet ist zur Gliederung der unterschiedlichen Bereiche des Kern- und allgemeinen Wohngebietes.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Straßenrandbebauung, im MK- und MI- Gebiet der Büttelstraße und Grüne Straße ist eine Bebauungstiefe von ca. 10m festgesetzt worden.

Diese Bereiche sind, bei einer Grundflächenzahl von 1,0, (MK-Gebiet) und 0,8 (MI-Gebiet) zweigeschossig bebaubar. Durch die Festsetzung soll der jetzige Straßenraumcharakter weiter erhalten bleiben. Im MK-Gebiet wird für die 1-geschossige Bebauung im Blockinnern eine GRZ von 0,9 festgesetzt, hiermit soll eine Belichtung auch der Erdgeschosse gewährleistet werden.

Gleiche Grundflächenzahl (0,8) und Geschossigkeit (II) gilt für die im Blockinnenbereich nördlich des Platzes vorgesehene Bebauung (MI-Gebiet) in Anbindung des MK-Gebietes.

Für das WA-Gebiet wird bis auf die Bebauung entlang der Grünen Straße 0,4 festgesetzt. Für die Bebauung Grüne Straße 14-20 wird eine höhere Grundflächenzahl angenommen. Dies ist notwendig, da die Grundstücksgrößen in diesem Bereich zu klein sind. So liegt die GRZ im Bestand bei 0,7. Um eine Verschlechterung der Ausnutzung der Baugrundstücke zu vermeiden wurde hier die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Hiermit wird gewährleistet, daß eine Modernisierung bzw. der Neubau in seinen Abmessungen ähnlich dem Bestand vorgenommen werden kann. Ausreichende Belichtung und Belüftung ist weiterhin gewährleistet, da die angrenzenden westlichen Grundstücke im Blockinnenbereich nicht bebaut werden dürfen.

Um auch die Anlage größerer Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen im MK-Gebiet zu ermöglichen wird für die Grundstücke Am Markt eine größere Bebauungstiefe zugelassen.

In den Randbereichen (östlich und westlich Am Markt ) liegt sie bei 13,0 m.

Im mittleren Bereich (Markt 7-9) erhöht sie sich bis auf 18,0 m.

Auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Straße Am Markt auf 3 Geschosse und im Blockinnern, am öffentlichen Platz ebenfalls auf 3 Geschosse, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß untergebracht werden muß, erhöht.

So ist in diesem Zusammenhang unter anderem die Zusammenlegung der Grundstücke Markt 7 und 8 vorgesehen, um dort den Bau eines 3-geschossigen Kaufhauses zu ermöglichen, das sich über einen 2-geschossigen Teil bis in den Blockinnenbereich hinzieht.

### 5.3. Gestaltung

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Innenstadt" ergibt sich die Notwendigkeit gestalterischer Festsetzungen zur Ein-

haltung der Sanierungsziele. Die gestalterische Übereinstimmung ist notwendig, um das Bild einer städtebaulichen Geschlossenheit sicherzustellen.

Um die vorhandenen Baufluchten zu erhalten, wurde für die Straßenrandbebauung eine Baulinie festgesetzt. Ein Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurde außerdem eine geschlossene Bauweise sowie eine Traufstellung der Dächer der Straßenrandbebauung festgesetzt. Für die Hofbebauung sind Flachdächer zulässig.

Der Markt ist die städtebauliche Mitte, Ziel ist diese durch attraktive Gestaltung des Platzes mit Aufenthaltsqualitäten noch weiter zu steigern. Passagen um den Markt sind in ihrer Anzahl zu beschränken.

Eine Historisierung und nostalgische Fassadengestaltung sollte nicht vordergründig aufgezeigt werden.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen

Die Gebäude Markt 4 und Am See 22 und 23 sind in der im Rahmen der Sanierungsplanung erfolgten "Denkmalpflegerischen Bestandsaufnahme" als Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung eingestuft worden.

Der Markt ist Denkmalgebiet.

Bei geplanten Baumaßnahmen an diesen Gebäuden sind genauere Untersuchungen des Einzelfalls erforderlich, aus denen sich eventuell besondere Anforderungen an die Gestaltung ergeben. Eine Absprache mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde ist notwendig.

In unmittelbarer Nähe sind Bodenfunde bekannt. Bei allen Maßnahmen bei denen es zu Erdarbeiten kommt ist die Denkmalschutzbehörde und Landesamt für Bodendenkmale zu benachrichtigen.

## 7. Verkehr

### 7.1. Fließender Verkehr

Der Anschluß an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Büttelstraße und über den nördlichen Teil der Grüne Straße, die als Einbahnstraße in Richtung Hahnbitzstraße eingeschränkt befahrbar ist. Sie ist erreichbar über die Straße Am See.

Die im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes geplante Frei- und Erschließungsfläche im Blockinnenbereich dient vor allem den Fußgängern.

Sie ist nur ausnahmsweise z.B. von kleineren Lieferfahrzeugen oder der Feuerwehr befahrbar.

Grundsätzlich soll aber die Belieferung über die Straße Am Markt, Grüne Straße und Büttelstraße erfolgen.

Langfristig ist vorgesehen diese Lieferzone in das Unter-

geschoß zu verlegen und an eine unter dem Markt geplante Tiefgarage anzuschließen.

## 7.2. Ruhender Verkehr

Auf den privaten Hofflächen ist die Anordnung der Stellplätze soweit möglich vorzunehmen

Die für die Grundstücke im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes erforderlichen Stellplätze müssen auf, bzw. zukünftig unter dem Markt untergebracht werden.

## 8. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Kapitel Belange von Naturschutz und Landschaftspflege stellt eine aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege erforderliche Zusammenstellung abwärgungsfähigen Materials gemäß den Zielen und Grundsätzen der Naturschutzgesetzgebung dar. Es trifft Aussagen zu den Naturraumpotentialen:

- Arten und Lebensgemeinschaft,
- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Ortsbild / Wohnumfeld.

### 8.1. Überblick über das Plangebiet

Auszugehen ist von einer grundsätzlichen Vorbelastung der Flächen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag aus gärtnerischer Nutzung und Hausbrand, Nutzung der Freiflächen als Lagerplätze.

Die Freiflächen im nördlichen Teilbereichs des Plangebietes werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen überwiegend als Hausgärten, im südlichen Planbereich in stärkerem Maße als Lagerplatz genutzt oder sind mit Schuppen o.ä. bebaut.

#### 8.1.1. Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das Nebeneinander und die kleinteilige fortwährende Änderung unterschiedlichster Nutzungen

- bebaute Flächen (Wohnen, Gewerbe),
- Hausgärten,
- wasserdurchlässig befestigte Freiflächen,
- Schuttablagerung

konnte sich keine stabile Struktur an Biotoptypen ausbilden.

Lediglich die Gehölzbestände innerhalb der Hausgärten - typische Arten des Siedlungsgrüns, wie Birke, Ahorn, Nadelgehölze, Obstgehölze - unterlagen teilweise einem längeren Entwicklungszeitraum. Durch die angrenzenden Nutzungen und Belastungen durch die Nutzungsänderungen sind sie jedoch z.T. in ihrem Bestand geschädigt und in ihrer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit, z.B. durch Beschädigung des Wurzelraumes und der Stammanläufe, stark eingeschränkt.

Wertbestimmend ist nicht der Bestand als solches, son-

dem seine Funktion als Restlebensraum im stark anthropogen überformten Raum.

Einzelgehölze oder andere Vegetationsstrukturen, die aufgrund ihrer besonderen Ausprägung zwingend zur Erhaltung festzusetzen wären sind nicht vorhanden.

Als bedeutsam eingeschätzt werden können lediglich 2 markante Birken im rückwärtigen Grundstücksbereich Grundstück Markt 9. Sie sind bei Abgang wiederherstellbar, und als Einzelgehölze gleichwertig zu ersetzen.

Generell anzustreben ist die Entwicklung von Biotopstrukturen, die zukünftig ein an den städtischen Raum angepaßtes Maß an Lebensmöglichkeiten und Rückzugsnischen für Arten und Lebensgemeinschaften des Siedlungsraumes bieten.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Standortes im Innenstadtbereich und der Bestandsstrukturen sind insbesondere Gehölzpflanzungen und wertsteigernde Zusatzstrukturen, wie begrünte Dächer, anzulegen. Zur Entwicklung eines möglichst zeitnahen Werteausgleichs sind die Gehölzpflanzungen in ausreichender Mindestqualität festzusetzen.

#### 8.1.2. Boden

Grundsätzlich ist von einer starken anthropogenen Veränderung der Bodenverhältnisse auszugehen, so daß der Boden als naturfern und vorbelastet zu bezeichnen ist. Der Anteil an bereits versiegelten oder durch Verdichtung stark beeinträchtigter Flächen ist hoch. Im Plangebiet kann der Boden nur auf Restflächen, und auch dort nur in eingeschränktem Maße Lebensraum- und Regulationsfunktion erfüllen. Spezielle planerische Maßnahmen zum Schutz besonderer Bodeneigenschaften sind aus diesem Grund nicht zu treffen.

#### 8.1.3. Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es liegen keine Aussagen zur speziellen Grundwassersituation vor. Durch die Lage im städtischen Raum mit der Folge von Baugrundentwässerungen und Untergrundveränderungen sowie aufgrund der Höhengsituation - erhöhte Lage zum Bodden - ist von einer relativen Grundwasserferne auszugehen. Dem überformten Standort ist keine besondere Bedeutung bezüglich der Grundwasserneubildungsrate zuzuschreiben. Trotzdem ist im Sinne des allgemeinen Wasserschutzes, mit dem Ziel der Reduzierung des abzuleitenden Oberflächenwassers, der Anteil verdunstungsfähiger Oberflächen, z.B. durch begrünte Dächer, möglichst zu erhöhen.

#### 8.1.4. Klima / Luft

Das Mesoklima im Plangebiet wird im wesentlichen bestimmt durch die Bebauungsstruktur. Insbesondere im Blockinnenbereich treten die für das Stadtklima typischen Phänomene, Luftverunreinigung, Temperaturerhöhung, Senkung der relativen Luftfeuchte, Veränderung des

Windfeldes auf. Ausgleichend wirkt sich die Stadtrandlage zum Bodden hin aus.

Von lufthygienischer Bedeutung sind die Gehölzbestände, sie übernehmen durch Schattenspende, Filterung von Schadstoffen, Erhöhung der relativen Luftfeuchte, ausgleichende klimatische Funktion. Diese Funktion ist im Plangebiet zu erhalten oder durch Gehölzpflanzungen und Anlage von Zusatzstrukturen, verdunstungsfähigen Oberflächen wie Dachbegrünung, wiederherzustellen. Auch in diesem Fall sind die Mindestqualitäten, siehe Arten und Lebensgemeinschaften, zu beachten.

#### 8.1.5.Ortsbild / Wohnumfeld

Die derzeit ungeordnete städtebauliche Situation wirkt sich beeinträchtigend auf das Ortsbild und das Wohnumfeld aus. Grundsätzlich besteht Gestaltungs- und Strukturierungsbedarf.

Durch die Lage des Plangebietes im Sanierungsgebiet werden bereits entsprechende Schutzvorschriften zum Ortsbild getroffen, so daß im Rahmen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

#### 8.2.Eingriffsregelung

Entsprechend dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (InvWoBauG) sind innerhalb von Bauleitplänen die Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mittelbar anzuwenden.

Primäres Anliegen der Eingriffsregelung ist es, das geplante Vorhaben so auszuführen, daß Beeinträchtigungen erst gar nicht entstehen (Vermeidungsgrundsatz). Ist dies nicht möglich, sollte der Verursacher die vom Eingriff beeinträchtigten Funktionen und Werte ausgleichen.

Als Ausgleichsmaßnahme kommt alles in Betracht, was geeignet ist die gestörten Landschaftsfunktionen gleichartig wiederherzustellen. Auch nach Vorhabensrealisierung sollen die charakteristischen Leistungen des Naturhaushaltes und die typischen Orts- und Landschaftsbilder wieder vorhanden sein.

#### 8.2.2.Eingriffsdarstellung

##### Eingriffsbeschreibung

Bauleitplanerisch zugelassen wird insbesondere eine zusätzliche Bebauung der Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes (GRZ 1,0). Es bleibt auch künftig im nördlichen Teil des Plangebietes (GRZ 0,4/ 0,6) ein wesentlicher Anteil unbebauter Freiflächen erhalten, die wie zuvor einer vornehmlichen Nutzung als Hausgarten unterliegen werden. Mit der Festsetzung von einzuhaltenden Baulinien und Baugrenzen wird zum überwiegenden Teil eine Bebauung von vegetationslosen, bereits als Lagerplatz, oder mit Schuppen o.ä. bebauten Freiflächen vorgesehen.

##### betroffene Werte und Funktionen / Belastungsfaktoren

###### ■ Arten und Lebensgemeinschaften

Teilverlust von Gehölzbeständen, im nördlichen Bereich des Plangebietes, und damit von Rückzugsrefugien und

Lebensräumen für Arten der Flora und Fauna des Siedlungsraumes.

- **Boden**  
Versiegelung, Überbauung, aufgrund der Vorbelastungen nur geringer Werteverlust.
- **Wasser**  
Versiegelung, Überbauung, aufgrund der Vorbelastungen nur geringer Werteverlust.
- **Klima/Luft**  
Durch die Bebauung zusätzliche Belastung der lufthygienischen Situation.
- **Ortsbild / Wohnumfeld**  
Die städtebaulich ungeordnete Situation wird durch die Planungsmaßnahme verbessert.

### 8.2.3. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

#### Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

- Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Darstellung von Baulinien und Baugrenzen werden die als Hausgärten genutzten, gehölzbestandenen Freiflächen weitgehend von Bebauung freigehalten.

#### Ausgleichsmaßnahmen

- Aktivierung des Bodenlebens im Wurzelraum durch Gehölzpflanzungen.
- Begrünung des Blockinnenbereichs (öffentlicher Platz) mit mind. 2 Solitärgehölzen.
- Zur Entwicklung eines möglichst zeitnahen Wertausgleichs Pflanzung der Gehölze in ausreichender Mindestqualität.
- Anlage von wertsteigernden Zusatzstrukturen, wie Dachbegrünung.
- Festsetzung eines Mindesanteils (30%) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Wohngebietes im Blockinnenbereich zur Begrünung mit Gehölzen (Bäume und Sträucher).

### 8.2.4. flächenmäßige Eingriffsbilanzierung

Zur Berechnung des Kompensationsbedarfs gibt es verschiedenste Modelle. Ein einheitlich anwendbares und sowohl rechtlich als auch in der Planungspraxis ausreichend abgesichertes Planungsmodell gibt es derzeit nicht.

In den letzten Jahren hat sich im Landkreis Nordvorpommern in der Planungspraxis zunehmend das 'Osnabrücker Modell' als Bilanzierungsverfahren etabliert.

Nach dem 'Osnabrücker Modell' werden die zu bilanzierenden Flächen in Wertkategorien entsprechend der unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der Biotoptypen eingestuft. Die Festlegung der Wertkategorie erfolgt nach den naturschutzrechtlichen Zielvorgaben, die in die nachfolgenden Bewertungskriterien umgesetzt werden. Die einzelnen Kriterien werden, soweit relevant, gleichgewichtig behandelt.

## Bewertungskriterien

- Vielfalt an biotoptypischen Arten
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Grad der biotoptypischen Ausprägung (Schichtenaufbau)
- Vernetzungsfunktion
- besondere Standortbedingungen
- Nutzungs-/Pflegeintensität
- Regenerationsfähigkeit
- Alter
- Größe
- Seltenheit
- Gefährdung
- Bedeutung für das Landschaftsbild
- klimatische Bedeutung
- kulturhistorische Bedeutung

## Flächengegenüberstellung

| Bestand                                             | Planung                                                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| - Hausgärten<br>0,22 ha                             | - überbaubare / vollversiegelte<br>Grundstücksflächen<br>0,84 ha |
| - Schuttlagerplatz<br>0,02 ha                       | - gärtnerisch gepflegte<br>Restflächen<br>0,22 ha                |
| - wasserdurchlässig befestigte<br>Fläche<br>0,03 ha |                                                                  |
| - vollversiegelte / bebaute<br>Fläche<br>0,79 ha    |                                                                  |
| 1,06 ha                                             | 1,06 ha                                                          |

K 0 = wertlos

Wertfaktor 0

- vollversiegelte / überbaute / überbaubare  
Grundstücksflächen

K 1 = unempfindliche  
Bereiche

Wertfaktor 0,1 - 0,5

- wasserdurchlässig befestigte Fläche
- Schuttlagerplatz

K 2 = weniger empfindliche  
Bereiche

Wertfaktor 0,6 - 1,5

- Hausgärten
- gärtnerisch gepflegte Restflächen

K 3 = empfindlicher Bereich

Wertfaktor 1,6 - 2,5

- kommt nicht vor

K 4 = sehr empfindlicher  
Bereich

Wertfaktor 2,6 - 3,5

- kommt nicht vor

K 5 = extrem empfindlicher  
Bereich

Wertfaktor &gt; 3,6

- kommt nicht vor

Wertfaktoren der vorhandenen u. vollversiegelte / überbaute / überbaubare

**geplanten Flächennutzungen****Grundstücksflächen**

Die Flächen erhalten den Wertfaktor 0.

**Schuttlagerplatz**

Der Schuttlagerplatz erhält aufgrund der geringgradig möglichen Versickerung von Niederschlagswasser unter Beachtung der Vorbelastungen aus der Lagernutzung den Wertfaktor 0,1.

**wasserdurchlässig befestigte Flächen**

Für die wasserdurchlässig befestigte Fläche wird ein Wertfaktor von 0,2 angerechnet.

**Hausgärten / gärtnerisch gepflegte Restflächen**

Es wird für sowohl für die bestehenden Hausgärten als auch für die neu entstehenden gärtnerisch gepflegten Restflächen, unter Berücksichtigung der Festsetzung eines Mindestanteils an zu pflanzenden Gehölzen, ein Wertfaktor von 1,3 angerechnet.

**Eingriffsflächenwert**

Der Eingriffsflächenwert gibt denjenigen Wert an, den die Fläche als Ist-Wert besitzt.

**vollversiegelte / überbaute Grundstücksflächen**

WF 0 x 0,79 ha = 0 WE

**Schuttlagerplatz**

WF 0,1 x 0,02 ha = 0,002 WE

**wasserdurchlässig befestigte Fläche**

WF 0,2 x 0,03 ha = 0,006 WE

**Hausgärten**

WF 1,3 x 0,22 ha = 0,29 WE

Dies ergibt einen Eingriffsflächenwert von 0,30 WE. Dieser Wert ist durch Kompensationsmaßnahmen wieder zu erreichen.

**Kompensationswert**

Mit dem Kompensationswert wird berechnet, welcher Wert für die betroffene Fläche nach Planvollzug anzunehmen ist.

**überbaubare / vollversiegelte Grundstücksfläche**

WF 0 x 0,84 ha = 0 WE

**gärtnerisch gepflegte Restflächen**

WF 1,3 x 0,22 ha = 0,29 WE

Es wird ein Kompensationswert von 0,29 WE erreicht. Damit verbleibt ein noch zu kompensierender Restwert von 0,01 WE.

**8.2.5. Beurteilung**

Der mögliche Verlust von prägnanten Einzelgehölzen (2 Birken) wird durch die Festsetzung zu der Pflanzung von mind. 2 Einzelgehölzen kompensiert. Mit den Vorgaben zu der zu pflanzenden Mindestqualität und zur Artenauswahl

kann ein ausgeglichener Zustand zeitnah erreicht werden.

Im Plangebiet wird eine 100%ige Kompensation nahezu erreicht. Nach Maßgabe der Regelungen des Verhältnisses der Bauleitplanung / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes unterliegt das Maß der zu erreichenden Kompensation der Abwägung. Die Vollkompensation ist demnach nicht zwingend zu erreichen sondern unterliegt der Abwägung des städtebaulichen Erfordernisses.

Zwar erhöht sich im Plangebiet der Anteil bebaubarer Flächen, die grundsätzliche Qualität des Plangebietes bezüglich der Belange von Natur und Landschaft bleibt jedoch erhalten. Ein möglichst hoher Anteil der begrünten Freiflächen bleibt bestehen. Einzelflächen erfahren durch Vorschriften zur Begrünung, z.B. auch zur Dachbegrünung, eine Aufwertung. Unter Berücksichtigung aller städtebaulicher Belange und der Lage des Plangebietes im vorbelasteten, bebauten Stadtgebiet ist der notwendige Ausgleich erreicht.

### 8.3. Textliche Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft

v = verpflanzt  
mB./oB. = mit/ohne Ballen  
STU = Stammumfang  
60 - 100 = Höhe in cm

#### Pflanzung von Einzelbäumen

Auf der als öffentlicher Platz gekennzeichneten Fläche sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze haben folgende Mindestgrößen aufzuweisen:  
Bäume: Hochstamm 3 x v., mB., STU 16 - 18  
Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

#### Begrünung von Flachdächern

Sind für die Bebauung im Blockinnenbereich Flachdächer vorgesehen, so sind diese nur als dauerhaft begrünte Dächer (Dachneigung 0-20°) oder als genutzte Dächer (Dachneigung 0-5°) zulässig.  
Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

**Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**  
Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Wohngebietes sind dauerhaft mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze haben folgende Mindestgrößen aufzuweisen:

Bäume: Hochstamm 3 x v., mB., STU 16 - 18  
Sträucher: 2 x v., oB.; 60 - 100

Je 100 m<sup>2</sup> ist mindestens eine Baum, je 3 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch zu pflanzen.

Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

#### Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Mit der Umsetzung der Beplantungsmaßnahmen ist spätestens nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu beginnen.

Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

**9.Öffentliche Spielplätze**

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet wird verzichtet, da die öffentliche Grünfläche des Boddenwanderweges in geringer Entfernung erreichbar ist und hier ein entsprechendes Angebot zum Spielen der Kinder besteht.

**10.Versorgungsanlagen**

Die Verlegung der für die Ver- und Entsorgung notwendigen Netze und Leitungen soll hauptsächlich im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Für die Grundstücke Markt ist der Anschluß an die Ver- und Entsorgungsnetze über die geplante öffentliche Erschließungsfläche im Blockinnenbereich vorgesehen.

**10.1.Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz.

Bei Durchführung von Bauvorhaben ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen.

**10.2.Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der HEVAG.

**10.3.Schmutz- und Oberflächenwasser**

Die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene oder neu zu erstellende städtische Kanalisation.

**10.4.Müll**

Die Müllentsorgung erfolgt über die zentrale Entsorgung des Landkreises Nordvorpommern.

**11.Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Sicherstellung der öffentlichen rückwärtigen Erschließung ist der Erwerb privater Grundstücksflächen durch die Stadt notwendig. Es wird angestrebt, diese Umlegungen im Rahmen von freiwilligen Verträgen durchzuführen.

Die Gesetzesgrundlagen für die Bodenordnende Maßnahme sind

- Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB
- bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB
- bei Inanspruchnahme von privaten Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB.

Die Durchführung dieser Verfahren erfolgt, wenn keine Einigung im Zuge freier Vereinbarungen erzielt werden kann.

|                    |                             |            |
|--------------------|-----------------------------|------------|
| 12.Kostenschätzung | Grunderwerb                 | 100.000 DM |
|                    | Freilegung von Grundstücken | 20.000 DM  |
|                    | Erschließungsanlage         | 100.000 DM |
|                    | <hr/>                       |            |
|                    | Gesamt                      | 220.000 DM |

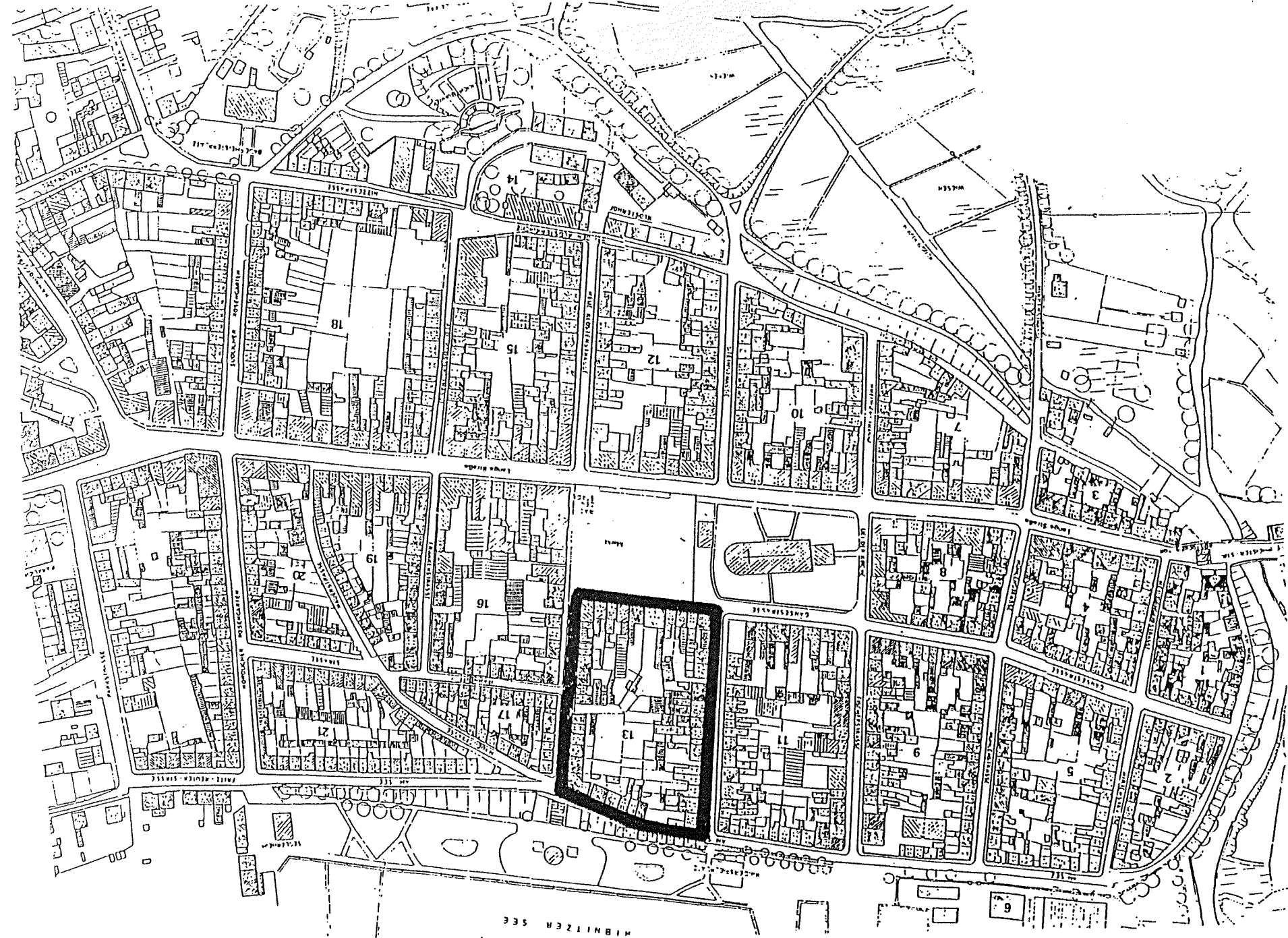
Die Kosten werden finanziert als Bestandteil der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Ribnitz-Innenstadt". Es werden sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eintreten, die durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft werden.

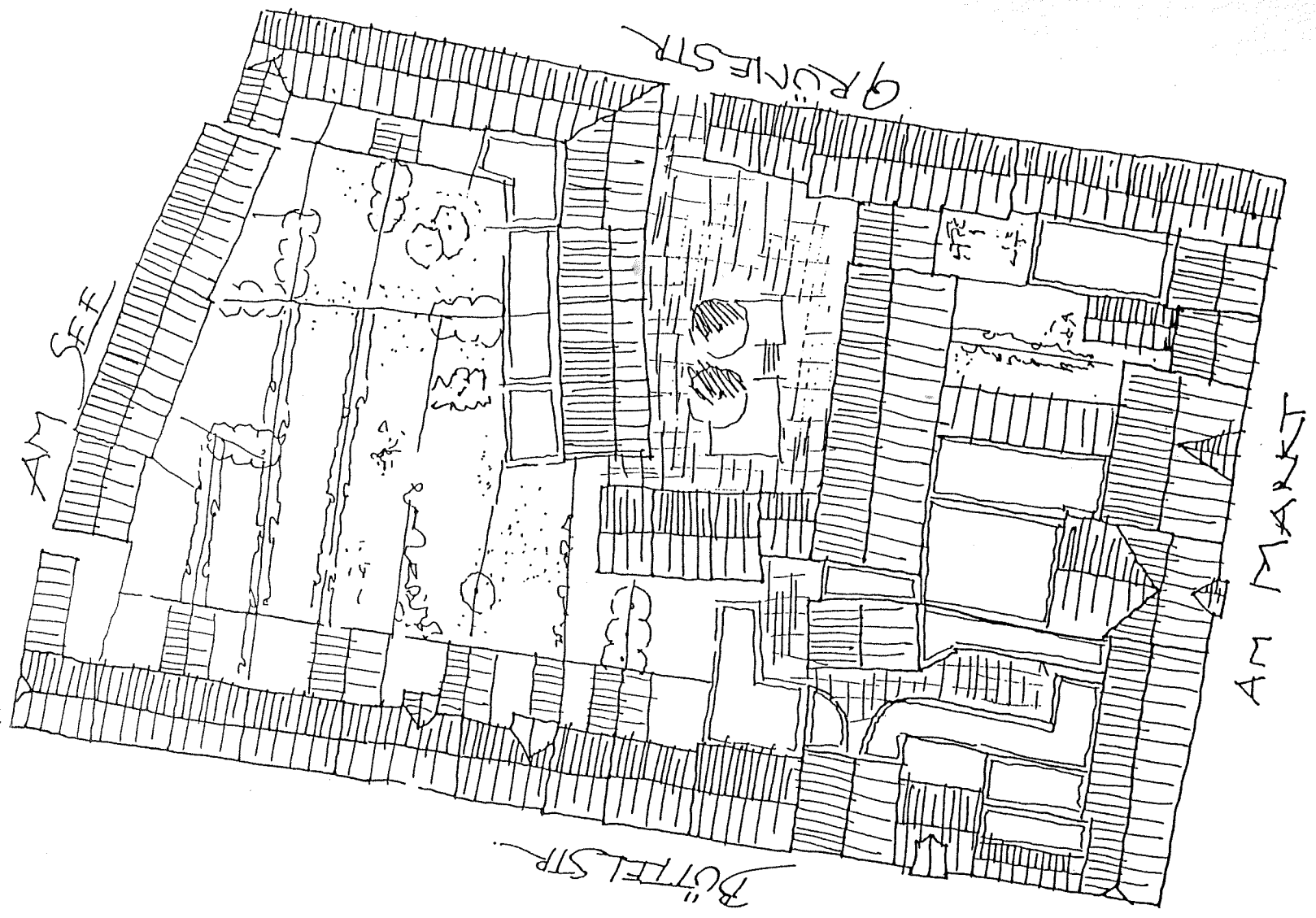
Ribnitz-Damgarten, Oktober 1995

  
Bürgermeister

Anlagen

Übersichtsplan  
Bestandsplan Belange von Natur und Landschaft  
Bebauungsvorschlag zum B-Plan



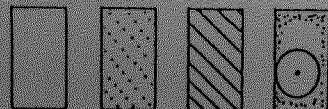


BEBAUUNGSVORSCHLAG  
'BÜTELSTR.-GRÜNESTR.'  
Juni 95 / 8;  
GRAMMER + HERBERGER



Belange von Natur und Landschaft

Bestand



vollversiegelte Freiflächen

wasserdurchlässig befestigte Freiflä

Schuttlagerplatz

Hausgärten

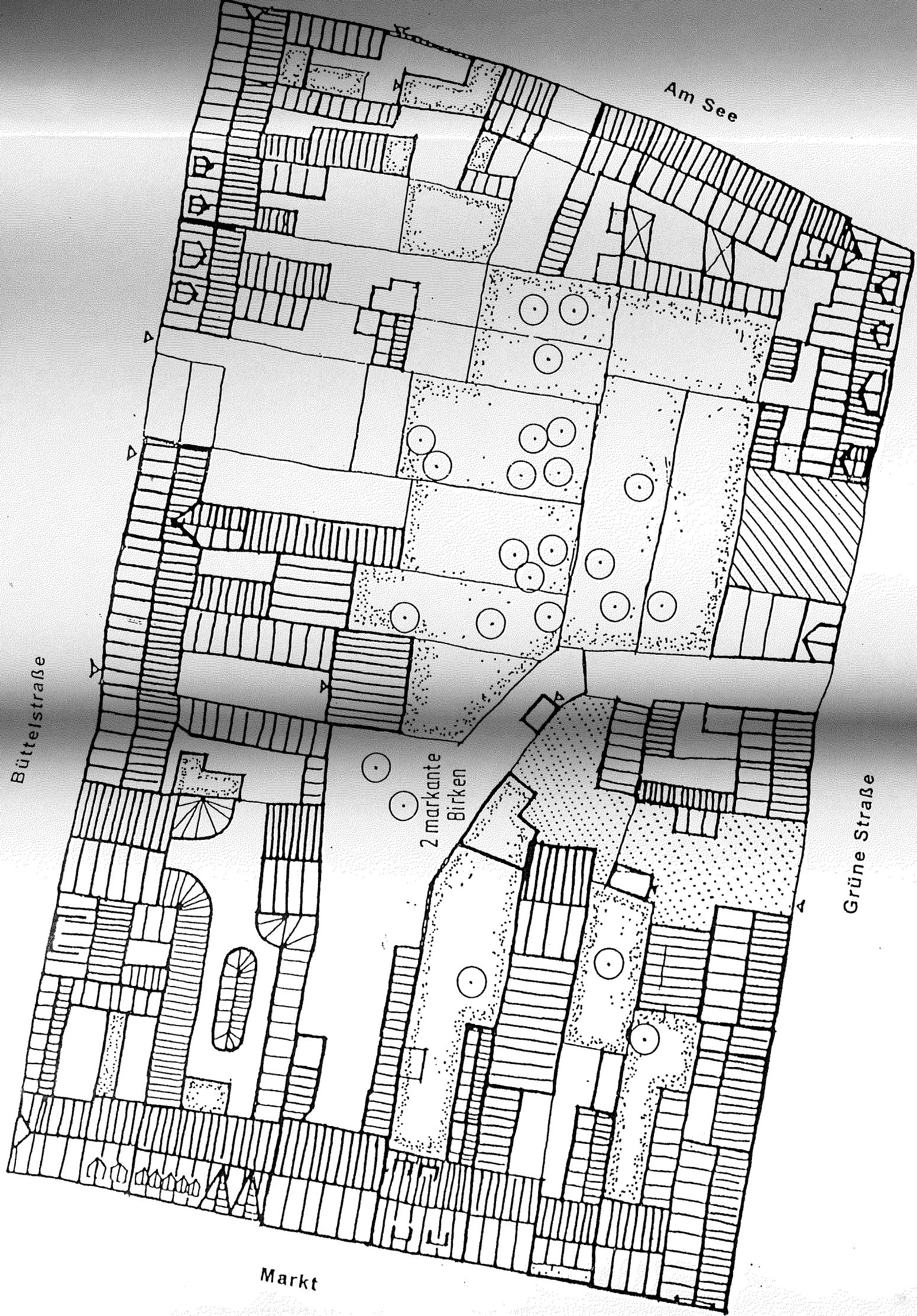
- Rasenflächen
- Gemüsebeete
- Zierrpflanzenrabatten
- Ziergehölze
- Obstgehölze

Stand: August 1992  
Maßstab: 1:500  
Gez: C.P.



Brammer  
Nerenberg

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung G



Markt