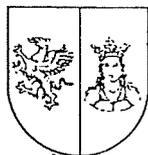


Stadt Ribnitz - Damgarten

Bebauungsplan Nr. 22



Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22
Block "Grünstraße - Frankenstraße"

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

März 1996

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Rechtsgrundlagen	1
Planaufstellung	1
Lage und Abgrenzung	1
Planungsanlaß und Planungsziel	1
Abstimmung mit anderen Planungen	2
Flächennutzungsplan	2
Sanierung	2
Städtebauliche Festsetzungen	3
Art der baulichen Nutzung	3
Maß der baulichen Nutzung	3
Gestaltung	4
Verkehr	4
Fließender Verkehr	4
Ruhender Verkehr	5
Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	5
Überblick über das Plangebiet	6
Arten und Lebensgemeinschaften	6
Boden	7
Wasser	7
Klima / Luft	7
Eingriffsregelung	7
Eingriffsdarstellung	8
Maßnahmen zum Schutz von Maßnahmen zur	8
Vermeidung/Minderung Natur und Landschaft	8
Eingriffsbilanzierung	8
Flächengegenüberstellung	9
Wertfaktoren der vorhandenen u. geplanten	9
Flächennutzungen	9
Eingriffsflächenwert	10
Kompensationswert	10
Beurteilung	10
Textliche Festsetzungen	10
Öffentliche Kinderspielplätze	11
Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz	11
Versorgungsanlagen	11
Wasserversorgung	11
Schmutz- und Oberflächenwasser	11
Energieversorgung	12
Müll	12

Bodenordnende Maßnahmen	12
Flächenbilanz	12
Kostenschätzung	12

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Bebauungsvorschlag zum B-Plan
- Anlage 3: Stellplatzbilanz

**Nachweis über Lärmimmissionen durch die geplante
Stellplatzanlage DIN 18005**

Begründung B-Plan Nr. 22

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.

1. Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 12.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Frankenstraße - Grüne Straße" beschlossen.

2. Lage und Abgrenzung

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 22 sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 500 zu ersehen.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt :

- im Norden durch die Südseite Hahnbitzstraße
- im Süden durch die Nordseite Lange Straße
- im Osten durch die Westseite Frankenstraße

im Westen durch die Ostseite Grüne Straße

Der Straßenraum gehört nicht in dem Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

3. Planungsanlaß und Planungsziel

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Hauptgeschäftsbereichs der Innenstadt. Im Westen grenzt es an den großen Marktplatz. An der Südwest Ecke des Quartiers befindet sich das Rathaus von Ribnitz-Damgarten, eines der wichtigsten öffentlichen Gebäude der Stadt, welches als Baudenkmal gem. Denkmalschutzgesetz eingestuft ist.

Das Plangebiet wird durch eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen geprägt. Hierbei handelt es sich teilw.

um Handwerks-, Ackerbürger- sowie Kleinbürgerhäuser die Ende 18. und Anfang des 19. Jahrhunderts, die auf schmalen Grundstücken, entstanden sind.

Die schwierigen Grundstücksverhältnisse, ungeordnete bebaute und unbebaute Grundstücke und Mängel in der Erschließung der Innenbereiche sind Schwerpunkte der angestrebten Neuordnung.

Im Blockinnenbereich existiert eine Erschließungsanlage mit Parkplatz über die in erster Linie der vorhandene Einzelhandelsmarkt erschlossen wird. Der größte Teil der übrigen Hofbereiche ist ungeordnet, überbaut und nicht über den Innenhof zu erschließen. Eine Erschließung über die Hauptstraßen haben zwar die einzelnen Grundstücke, jedoch keine Einfahrtmöglichkeit in den Innenhof, was auch aufgrund der schmalen Grundstücke sehr problematisch wäre. Die Erschließung dieser über den Innenhof würde dazu führen, daß die privaten Einstellplätze auf den Privaten Grundstücken untergebracht werden könnten. Durch die schon vorhandene Erschließung des Blockinnenbereiches wäre eine Planungsrechtliche Sicherung auch für anliegende Grundstücke von großer Bedeutung.

Da die Sanierungsplanung für den Bereich Grüne Straße (ab Höhe Hahnbittstraße), Markt und Neue Klosterstraße eine Fußgängerzone vorsieht, besteht die Absicht mit der Bebauungsplanung auch die zukünftige rückwärtige Erschließung des Quartiers neu zu regeln und die Situation des ruhenden Verkehrs für die Anlieger zu verbessern. Es ist ein städtebauliches Anliegen durch die Neuregelungen die Erschließung und somit auch die Schaffung von privaten Anlieger- und Kundenparkplätzen zu ermöglichen.

Durch die wirtschaftliche Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern und durch die Anschubwirkung die mit der Sanierungsplanung verfolgt wird, ist besonders in den Hauptgeschäftsbereichen der Innenstadt mit verstärkten baulichen Aktivitäten zu rechnen.

Für zukünftige Baumaßnahmen soll ein städtebaulicher Rahmen gesetzt werden, der sie in das vorhandene Erscheinungsbild der Altstadt einpaßt.

4. Abstimmung mit anderen Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Ribnitz-Damgarten ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden Teile als Kerngebiet (MK) und Mischgebiete (MI) neu definiert.

4.2. Sanierung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes "Innenstadt-Ribnitz", für das 1992 ein städtebauliches Gesamtkonzept aufgestellt wurde.

Für das Quartier 16 wurde außerdem, im Zuge der Sanierungsplanung, ein Quartiersrahmenplan erarbeitet, aus dem der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wurde.

5. Städtebauliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung wurde das Quartier, in Kern- und Mischgebiet unterteilt. Die sich in der Hauptgeschäftszone befindenden Bereiche Lange Straße, Grüne Straße und Frankenstraße bis Haus Nr. 6 werden als Kerngebiet (MK) definiert. Dieser Bereich gehört zum unmittelbaren Zentrum von Ribnitz.

Entsprechend den Planungszielen "Stärkung des Wohnens in der Innenstadt" ist das Wohnen im Kerngebiet ab dem 1. Obergeschoß möglich.

Die zweigeschossige Bebauung im Bereich Hahnbitzstraße und Frankenstraße ab Haus. Nr. 6 wurde als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In diesem Bereich ist das Wohnen im Erdgeschoß vorherrschend.

Durch die Ausweisung dieses Bereiches als Mischgebiet ist neben dem Erhalt des Innenstadtwohnens die Versorgung der Stadt Ribnitz und des Umlandes gewährleistet. In diesem Block ist das Ziel die Funktionsvielfalt zu erhalten und auszubauen. Auch bedingt durch den Bestand des Einzelhandelsgroßmarktes und den daraus resultierenden Lärmpegel im Blockinnenbereich eignet sich dieser Bereich nicht als allgemeines Wohngebiet.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Gliederung der überbaubaren Flächen ergibt sich:
Im Kerngebietsbereich:

Grüne Str. Am Markt: maximal 16 m tiefe Bebauung mit höchstens 3 Vollgeschossen. Wobei das 3. Vollgeschoß im Dachraum auszubilden ist. Im rückwärtigem Bereich ist eine maximal 9 m tiefe Bebauung mit 1 Vollgeschoß möglich.

Lange Straße 39-47: maximal 16 m tiefe Bebauung mit höchstens 3 Vollgeschossen. Wobei das 3. Vollgeschoß im Dachraum auszubilden ist. Im rückwärtigem Bereich Lange Straße 41-45 ist eine maximal 37 m tiefe Bebauung mit 1. Vollgeschoß Zweckbestimmend (Einzelhandelsmarkt) zulässig.

Frankenstraße 2-4: maximal 16 m tiefe Bebauung mit höchstens 3 Vollgeschossen. Wobei das 3. Vollgeschoß im Dachgeschoß untergebracht werden muß.

Im Mischbereich:

Frankenstraße 6-16 und Hahnbittstraße: maximal eine 13 m tiefe Bebauung mit 2 Vollgeschossen, wobei das 2. Vollgeschöß im Dachraum auszubilden ist.

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

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurde außerdem eine geschlossene Bauweise festgesetzt um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

Zwischen der Parzelle 170 und 171 ist eine Fußwegverbindung in den Innenhof zu den öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Die lichte Durchgangsbreite der Passage beträgt mind. 3,0 m und die Höhe mind. 3,5 m gemessen an der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Die Festsetzung dieser Fußwegverbindung erfolgt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit. Diese Fußwegverbindung kann von den Eigentümern in Form einer Passage ausgebaut werden.

5.3. Gestaltung

Aus der Lage des Plangebietes innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Innenstadt" ergibt sich die Notwendigkeit gestalterischer Festsetzungen zur Einhaltung der Sanierungsziele. Die gestalterische Übereinstimmung ist notwendig, um das Bild einer städtebaulichen Geschlossenheit sicherzustellen.

So wird für die Straßenrandbebauung eine Traufstellung der Dächer festgesetzt. Die Dachneigung sollte zwischen 35 und 50 Grad liegen.

Sind für die Hofbebauung Flachdächer vorgesehen, so sind diese nur als Gründächer (bei 0-20 Grad Dachneigung), genutzte Dächer (bei 0-5 Grad Dachneigung) oder als besonders gestaltete Flachdächer zulässig.

6. Verkehr

6.1. Fließender Verkehr

Der Anschluß an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Hahnbitt-, Franken und Lange Straße. Die Straßen Franken- und Lange Straße sind als Einbahnstraßen befahrbar.

Über eine im Blockinnenbereich gelegene, öffentliche Erschließungsfläche sollen alle Grundstücke im Bebauungsplangebiet größtenteils rückwärtig erschlossen werden. Die Erschließung der Blockinnenfläche mit dem PKW

erfolgt über die Frankenstraße 8-10.

Die Erschließungsfläche 'Am Markt' in den Blockinnenbereich dient vor allem den Fußgängern. Dieser Weg wird als öffentliche Erschließungsfläche festgesetzt. Bei einer Neuplanung des Grundstückes ist die Überbauung des als Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche in Form von z.B. einer Passage vorzunehmen. Der Durchgang muß mit einer lichten Breite von 3,0 m und einer Höhe von mind. 3,50 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden.

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

6.2. Ruhender Verkehr

Um den Stellplatzbedarf der umliegenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen zu decken und um die bei der Neugestaltung entfallenden Stellplätze in der Grüne Straße teilweise zu ersetzen, ist im Blockinnenbereich der Bau einer zweigeschossigen Parkpalette vorgesehen. So ist die Unterbringung im Untergeschoß von 26 privaten Anlieger Stellplätzen und im Obergeschoß von 7 öffentlichen Kundenparkplätzen und 10 Personal-/ Anliegerparkplätzen möglich.

Desweiteren ist die Anlage von 18 ebenerdigen privaten Stellplätzen auf der privaten Grundstücksfläche des Einzelhandels für Kunden vorgesehen. Über die Parkplatzzufahrt werden auch die meisten Grundstücke rückwärtig erschlossen.

Der Bau der Parkpalette ist für die Deckung des Stellplatzbedarfes notwendig. Nach einer Stellplatzbilanzierung ist in diesem Block ein Bedarf von 133 Stellplätzen festgestellt worden, zur Zeit sind jedoch lediglich 38 Stellplätze vorhanden. Der Bau einer Parkpalette ist somit von großer Bedeutung, da auf einer kleineren Fläche im Blockinnern eine für den Block angemessene Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden kann.

Die restlichen noch nachzuweisenden Stellplätze müssen in der Umgebung des Stadtkerns untergebracht werden.

7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

7.1.Überblick über das Plangebiet

Bestandsbestimmend ist die Blockstruktur, unbebaute Flächen sind nur im Blockinnenbereich vorhanden. Durch den großflächigen Parkplatz des Verbrauchermarktes ist auch im Blockinnenbereich der versiegelte Anteil sehr hoch. Offene, begrünte Freiflächen (Hausgärten) befinden sich lediglich vereinzelt im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

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

7.1.1.Arten und Lebensgemeinschaften

Die Situation im Plangebietes ist städtebaulich ungeordnet, mit Ausnahme einiger prägnanter Einzelgehölze konnte sich aufgrund des hohen Versiegelungsanteils und der Beeinträchtigungen durch die unterschiedlichen Nutzung des Blockinnenbereichs keine stabile Biotopstruktur ausbilden.

Flächige Biotope sind im Plangebiet nur als Hausgärten, und auch dann nur kleinräumig, vorhanden. Der Vegetationsbestand ist größtenteils ruderalisiert. Gehölzaufwuchstypische Arten des Siedlungsgrüns wie Birke, Ahorn, Nadelgehölze, Obstgehölze - wechselt sich mit kleinen Scherrasenflächen und Gemüse-/Zierpflanzenbeeten ab.

Wertbestimmend ist nicht der Bestand als solches, sondern seine Funktion als Restlebensraum im überwiegend bebauten Raum. Durch zwischenzeitliche Nutzungen, z.B. als Lagerplatz, sind die Gehölze z.T. in ihrem Bestand geschädigt und in ihrer zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit, z.B. durch Beschädigung des Wurzelraumes und der Stammanläufe, eingeschränkt.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Grüne Straße 1 und Markt 3a, 3 sind dominante Solitärgehölze (zwei Obstgehölze, eine Birke) vorhanden, die aufgrund ihres Alters und ihrer Funktion als prägender Einzelbestand zu erhalten sind.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Standortes im Innenstadtbereich und der derzeitigen und geplanten Nutzung des Blockinnenbereichs als Parkplatz sind neben dem Erhalt der prägnanten Einzelgehölze zukünftig an die besonderen Standortbedingungen angepaßte Vegetationsstrukturen (Gründächer, Rankgewächse an der geplanten Parkpalette) zu entwickeln.

7.1.2.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 beeinträchtigten Flächen ist sehr hoch. Im Plangebiet kann

der Boden nur auf Restflächen, und auch dort nur in eingeschränktem Maße Lebensraum- und Regulationsfunktion erfüllen. Besondere planerische Maßnahmen zum Schutz besonderer Bodeneigenschaften sind aus diesem Grund nicht zu treffen.

7.1.3. 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 Höhensituation - erhöhte Lage zum Bodden - ist von einer relativen Grundwasserferne auszugehen. Dem überformten Standort ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades 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.

7.1.4. 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 möglichst zu erhalten oder durch lufthygienisch wirksame Vegetationsstrukturen (Dachbegrünung und Rankgewächse) wiederherzustellen.

7.2. Eingriffsregelung

Nach § 1 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern, vom 10.01.1992 ist der Eingriffstatbestand erfüllt.

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

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 wie-

der vorhanden sein.

7.2.1. Eingriffsdarstellung

betroffene Werte und Funktionen / Belastungsfaktoren

- Arten und Lebensgemeinschaften
Teilverlust der Hausgärten.
- Boden
Versiegelung, Überbauung, aufgrund der Vorbelastungen nur geringer Werteverlust.
- Wasser
Versiegelung, Überbauung, aufgrund der Vorbelastungen nur geringer Werteverlust.
- Klima/Luft
Teilverlust lufthygienisch wirksamer Vegetationsbestände in den Hausgärten.
- Ortsbild / Wohnumfeld
Die städtebaulich ungeordnete Situation wird durch die Planungsmaßnahme verbessert.

7.2.2. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung

- Erhalt von zwei Obstgehölzen, einer Birke.

Ausgleichsmaßnahmen

- Begrünung der geplanten Parkpalette mit Rankgewächsen.
- Dachbegrünung

7.2.3. 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 0,13 ha	- überbaubare / vollversiegelte Grundstücksflächen 0,12 ha
- vollversiegelte / bebaute Fläche 0,88 ha	- gärtnerisch gepflegte Restflächen 0,89 ha
1,01 ha	1,01 ha

K 0 = wertlos **Wertfaktor 0**

- vollversiegelte / überbaute / überbaubare
Grundstücksflächen

**K 1 = unempfindliche
Bereiche** **Wertfaktor 0,1 - 0,5**

- kommt nicht vor

**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 > 3,6**

- kommt nicht vor

Wertfaktoren der vorhandenen u.
geplanten Flächennutzungen

vollversiegelte / überbaute / überbaubare
Grundstücksflächen
Die Flächen erhalten den Wertfaktor 0.

Hausgärten / gärtnerisch gepflegte Restflächen

Es wird für sowohl für die bestehenden Hausgärten als
auch für die neu entstehenden gärtnerisch gepflegten
Restflächen wird 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 0,88 ha = 0 WE

Hausgärten

WF 1,3 x 0,13 ha = 0,17 WE

Dies ergibt einen Eingriffsflächenwert von 0,17 WE. Dieser Wert ist 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 0,89 ha = 0 WE

gärtnerisch gepflegte Restflächen
WF 1,3 x 0,12 ha = 0,16 WE

Es wird ein Kompensationswert von 0,16 WE erreicht. Damit verbleibt ein noch zu kompensierender Restwert von 0,01 WE.

7.2.4. Beurteilung

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 begrüneten Freiflächen bleibt bestehen. Einzelflächen erfahren durch Vorschriften zur Begrünung (Rankgewächse an der Parkpalette, Dachbegrünung,) eine Aufwertung. Unter Berücksichtigung aller städtebaulicher Belange und der Lage des Plangebietes im vorbelasteten, bebauten Stadtgebiet ist damit der notwendige Ausgleich erreicht.

7.3. Textliche Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft

Alle Seitenflächen der Parkpalette sind mit ausdauernden, standortgerechten, dichtwachsenden Rankgewächsen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

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

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten. Eventuelle Schäden sind baumchirurgisch zu behandeln. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 25b

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

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

8. Öffentliche Kinderspielplätze

Ein städtebauliches Ziel ist es den Boddenwanderweg nördlich des Plangebietes noch weiter zu entwickeln und als innerstädtischen Bestandteil erscheinen zu lassen. Dazu gehört, daß der Wanderweg attraktiv gestaltet und an mehreren Stellen über eine Fußgängerampel über die Straße Am See zugänglich ist.

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. Auch ist -bedingt durch den Verkehr im Blockinnenbereich- die Ausweisung eines Kinderspielplatzes nicht sicher. Auf den privaten Freiflächen ist die Errichtung von Kleinkinderspielplätzen jedoch weiterhin möglich.

9. Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz

Die Gebäude Markt 2, Grüne Straße 7 und Lange Straße 41 sind in der im Rahmen der Sanierungsplanung erfolgten "Denkmalpflegerischen Bestandsaufnahme" Ende 1992 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 zu empfehlen

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

10. Versorgungsanlagen

10.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz des Versorgungsträgers Wasser & Abwasser GmbH "Boddenland". Nach Maßgabe des Versorgungsträgers. Bei Durchführung von Bauvorhaben ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen.

10.2. Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers und die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene oder neu zu erstellende städtische Kanalisation des Abwasserzweckverbandes "Körkwitz".

10.3. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz.

Wie die vorhandene Trafostation beim Bau der geplanten Parkpalette berücksichtigt wird und ob eventuell eine Verlegung an einen neuen Standort notwendig ist, wird im Laufe des Verfahrens mit der MEVAG weiter abgestimmt.

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 städtebaulichen Verträgen durchzuführen.

12. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche beträgt 10.924 m².

Bauflächen: 9.695 m²

Öffentliche Verkehrsfläche: 1.229 m²

13. Kosten und Finanzierung

Grunderwerb 280.000 DM

Freilegung von Grundstücken 30.000 DM

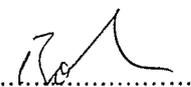
Erschließungsanlage 95.000 DM

Parkpalette 850.000 DM

Gesamtkosten 1.255.000 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, März 1996


.....
Bürgermeister

Bebauungsvorschlag
B-Plan 22

"Grünstraße - Frankenstraße"

Nov. 1994

Brammer  Nerenberg

