

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.25 der Stadt Ribnitz-Damgarten Wohnbebauung am Mühlenberg Ribnitz-Damgarten.

1. Rechtsgrundlage

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ribnitz-Damgarten und seiner mit Aufstellungsbeschuß vom 15.12.93 vorgenommenen ersten Änderung wurde die Wohnbebauung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs am Mühlenberg im Stadtteil Ribnitz entwickelt.

2. Baugebiet

Stadt Ribnitz-Damgarten

Gemarkung Ribnitz

Flur 11

Flurstücke 28tlws;32a;32b tlws;33;34/1;34/2;36/1; 36/3;36/4;36/5; 36/6;36/7;36/8; 36/9; 37; 39tlws

Flur 14

Flurstücke 78;275tlws

3. Lage des Plangebietes

Das Planungsgebiet wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Straßenkanten der Straße des Friedens und des Mühlenbergs,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Deutschen Bahn AG
- im Westen durch die westliche Straßenkante der Heinrich-Thomas-Straße und der östlichen Grenze des Flurstückes 96 der Flur 1.1, Gemarkung Ribnitz
- im Osten durch die westliche Grenze des Friedhofes und der südlichen Straßenkante des Mühlenbergs.

4. Planungsziele

Dem Planungswillen der Stadt Ribnitz-Damgarten entsprechend werden zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes an diesem Standort Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet.

Mit dem Bebauungsplan wird durch Abbruch der baulichen Anlagen des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes ein städtebaulicher Mißstand beseitigt und die Neuordnung und Entwicklung des Gebietes gesichert. Die Schaffung eines aufgelockerten Baufeldes zwischen dem alten Friedhof und der Siedlung ist Hauptziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

5. Städtebauliche Situation

Das Baugebiet befindet sich im Südteil des Stadtteiles Ribnitz in sehr guter Wohnlage. Es wird im Norden von einer großflächigen Grünanlage, im Osten vom städtischen Friedhof, im Süden vom Gelände der Deutschen Bahn AG und im Westen von der Stadtsiedlung umgeben.

Die Bebauungsfläche selbst liegt auf dem Gelände des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes, deren bauliche Anlagen nicht mehr genutzt werden.

6. Inhalt der Planung

Mit der Wohnhausbebauung soll einerseits ein dringender Wohnungsbedarf gedeckt, andererseits ein für das Stadtbild wichtiger Standort städtebaulich aufgewertet werden.

Gemäß den Festsetzungen Teil A und B des Bebauungsplanes sind in den Baufeldern folgende Bauungen vorgesehen:

- WA 1 Doppelhäuser in offener Bebauung,
- WA 2 Mehrfamilienhäuser für 3-5 Wohnungen je Gebäude in offener Bebauung,
- WA 3 Mehrfamilienhäuser für 15-20 Wohnungen je Standort in abweichender Bebauung, Gebäudelänge bis 60 m.

Die angewiesenen Bauflächen sind für Wohnzwecke zu nutzen, auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Garagen oder Stellplätze anzuordnen. Den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld wird durch die aufgelockerte Bebauung, Schaffung von öffentlichen und privaten Grünanlagen und einer fußgängerfreundlichen Verkehrsführung entsprochen.

Den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Höhenstaffelung der Gebäude, Übernahme von ortstypischen Strukturen in der H.-Thomas-Straße und Erhaltung und Sanierung der denkmalgeschützten Einzelgebäuden am Mühlenberg entsprochen.

Die Begrünung in Verbindung mit Schallschutzanlagen zur Bahn- und Friedhofsseite soll einen verträglichen Übergang zu den vorhandenen Nutzungen schaffen.

Die Bebauungsfläche ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ausnahmsweise zugelassene Nutzungen werden nicht zugelassen.

7. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Bahnnähe ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für die Baufelder WA 1₁; WA 1₂; WA 2₂; WA 2₃; WA 3₁; WA 3₂ zu rechnen.

Die Errichtung von Schallschutzanlagen als Schallschutzwand zur Bahnseite und als Erdwall zur Friedhofsseite ist vorgesehen. Eine Höhenbegrenzung auf 4,0m über Bahngelände ist angemessen.

Zur Erreichung eines ausreichenden Schallschutzes sind für die Baufelder WA 1₁; WA 1₂; WA 2₂; WA 2₃; WA 3₁; WA 3₂ passive Schutzmaßnahmen zu empfehlen:

- * Einbau von Schallschutzfenstern
- * Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite
- * Massive Bauweise

Im Bereich der Bebauungsflächen sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Sollten archäologische Fundstellen entdeckt werden, sind die Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu beachten. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist verbindlich bekanntzugeben.

Die Gebäude Mühlenberg 1 und 3 sind Bestandteil der Denkmalliste. Für die Erhaltung und Sanierung der Gebäude sind die Auflagen und Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege Mecklenburg/Vorpommern zu beachten.

Im Bereich der ehemaligen Trafostation und eines Altöllagers können umweltgefährdende Bodenverunreinigungen auftreten. Eine Gefährdungsabschätzung und Maßnahmen zur Behebung sind durch einen Sachverständigen vornehmen zu lassen.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch die beabsichtigte Wohnhausbebauung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Wegen der geringen Ausgangswertigkeit aufgrund des hohen Versiegelungsgrades wird mit der beabsichtigten Wohnhausbebauung bereits eine Aufwertung des Standortes vorgenommen. Die Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl und der ausgewiesenen Erschließungsfläche. Begünstigend für den Standort ist, daß eine Fläche von 23.150 m² durch Abbruch von ungenutzten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen entsiegelt wird.

Durch Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich und Anpflanzungen von Siedlungsgehölzen auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen wird ein Ausgleich zur Versiegelung erreicht.

Die Bepflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Besonderen Wert ist auf die Erhaltung des Großbaumbestandes und den Schutz der Bäume und deren Wurzelbereiche während der Bauzeit zu legen.

Die Art, Größe und Reihigkeit der Siedlungshecke sind dem Pflanzschema des Grünordnungsplanes und der im B-Plan enthaltenen Auswahlliste von Gehölzen zu entnehmen.

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

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die ausgewiesenen Bauflächen WA 1, WA 2, WA 3 und die Grundstücke Mühlenberg 1-3 befinden sich im Eigentum des Investors. Die öffentlichen Flächen gehen auf der Grundlage des Erschließungsvertrages nach Fertigstellung in das Eigentum und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Ribnitz-Damgarten über.

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.

Die Errichtung einer neuen Trafostation Standort Mühlenberg wird erforderlich.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Körkwitz.

Das Regenwasser wird im Trennsystem in den Klosterbach nördlich des Mühlenberges abgeleitet.

Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über Freispiegelleitungen in das öffentliche Netz zum Übergabeschacht Ecke Klüßenberg / Mühlenberg.

Das im Baufeld WA 3₁ ausgewiesene Leitungsrecht wird zugunsten des Abwasserzweckverbandes festgesetzt. Auf einer Breite von 2,0 m soll die Entsorgung des Baufeldes WA 2₃ gesichert werden.

Die Hausmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Nordvorpommern nach dessen Satzung vorgenommen.

11. Verkehrserschließung

Das Wohngebiet wird durch Anbindung an die vorhandenen Straßennetze wie folgt erschlossen:

- * Westseite direkt an die Heinrich-Thomas-Straße Planstraße C
- * Nordseite direkt an die Straße 'Mühlenberg' Planstraße B
- * Die Süd- und Ostseite über eine neu zu errichtende Planstraße Planstraße A

Die Planstraße A wird als ringförmig angeordnete Wohnstraße mit Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' ausgewiesen. Auf Grund vorgebrachter Bedenken von Trägern öffentlicher Belange wurde die Straßenanbindung Planstraße A/ Planstraße B gemäß vorliegender Planzeichnung geändert.

Die Fahrbahn ist als Mischfläche mit seitlichen Grünstreifen bzw. Stellplätzen auszubilden.

Zur H.-Thomas-Straße und neben dem ausgewiesenen Kinderspielfeld zur Straße Mühlenberg sind öffentliche Fuß-/Radwege vorgesehen, die gleichzeitig für Erschließungsleitungen zu nutzen sind.

Für die Fahrbahn ist Bitumenbelag, für die Gehbereiche kleinformatiges Betonpflaster vorgesehen.

Gemäß § 48 VVL BauO M-V sind auf den Grundstücken die erforderlichen Stellplätze/ Garagen auszuweisen.

Im Bereich der Planstraße A wurden 16 öffentliche Parkplätze eingeordnet. Wegen der aufgelockerten Bebauung und überwiegenden Wohnnutzung wird diese Anzahl als ausreichend angesehen.

Planstraße B bleibt als Sammelstraße erhalten. Die Auffahrt von der Planstraße A erfolgt rechtwinklig. Die Planstraße B erhält auf der Nordseite die Parkmöglichkeit für Schülerbus und Schülertransfer und südseitig einen straßenbegleitenden Gehweg bis zur Einfahrt Planstraße A. Stellplätze für den Friedhof werden entlang der Mühlenstraße außerhalb des B-Plangebietes ausgewiesen. Stellplätze für die Schule sind auf dem Schulgrundstück nachzuweisen.

Planstraße C bleibt im vorhandenen Straßenprofil erhalten, ein zusätzlicher Gehweg an der Straßenostseite ist nicht vorgesehen. Wendemöglichkeiten werden durch Ausbildung eines Wendehammers im Südteil der Straße durch Aufweitung der Grundstücksgrenzen geschaffen.

Die erforderlichen Sichtdreiecke wurden gemäß EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) für die Anfahrtsicht und Annäherungssicht bemessen. Die Sichtflächen sind von

Bebauung und Bewuchs höher 0,70 m über OK Fahrbahn freizuhalten.

12. Städtebauliche Richtwerte

Baugebietsfläche insgesamt	:	4,00 ha
Grundstücksflächen insgesamt	:	2,80 ha
max. überbaubare Fläche	:	1,06 ha
öffentliche Verkehrsfläche vorh.	:	0,40 ha
öffentliche Verkehrsfläche neu	:	0,29 ha
öffentliche Grünfläche	:	0,51 ha
mögliche Anzahl der Wohnungen	:	100 -110

13. Kostenschätzung (ohne Gas, Elt u. Telekom)

01 Straßenbau	560,- TDM
02 Wasserversorgung	112,- TDM
03 Schmutz/Regenentwässerung	532,- TDM
04 Straßenbeleuchtung	56,- TDM
05 Grünanlagen	140,- TDM
06 Nebenkosten	100,- TDM
	<hr/>
Summe Baukosten Erschließung	1.500,- TDM
+ 15% Mwst.	225,- TDM
	<hr/>
Summe Baukosten brutto	1.725,- TDM
	=====

Die Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch die Stadt Ribnitz-Damgarten dem Erschließungsträger Fa. Hauth GmbH Ribnitz-Damgarten übertragen.


Borbe

Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, 25.11.1995

ergänzt: 21.03.1996

ergänzt: 18.07.1996