

Begründung

zum Bebauungsplan über die Aufstellung der 1. Änderung/

Neuaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 1 Klockenhagen

- Gewerbegebiet Tannenberg I - mit der neuen Planbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 28 Ribnitz-Damgarten - Gewerbegebiet

Tannenberg I - OT Klockenhagen, Gemarkung Klockenhagen,

Flur 2



30. November 1995

30. August 1996

10. November 2003

27. März 2006

i.v.

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan über die Aufstellung der 1. Änderung/Neuaufstellung
zum Bebauungsplan Nr. 1 Klockenhagen - Gewerbegebiet Tannenberg I -
mit der neuen Planbezeichnung:
Bebauungsplan Nr. 28 Ribnitz-Damgarten - Gewerbegebiet Tannenberg I -
OT Klockenhagen, Gemarkung Klockenhagen, Flur 2

I n h a l t

1. Allgemeines
 - 1.1. Lage des Baugebietes
 - 1.2. Vorhandene Situation
 - 1.3. Topographie/Geologie
 - 1.4. Eigentumsverhältnisse
 - 1.5. Planungsziele der Stadt
 - 1.5.1. Gewerbegebiet (GE)
 - 1.5.2. SO-großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - 1.5.3. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 1.5.4. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens
3. Versorgungseinrichtungen und Anlagen
 - 3.1. Energieversorgung
 - 3.2. Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung
 - 3.3. Telekom/Post
4. Entsorgungseinrichtungen
 - 4.1. Schmutzwasserentsorgung
 - 4.2. Regenentwässerung
 - 4.3. Abfallbeseitigung
5. Verkehrserschließung
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
7. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
8. Immissionsschutz
9. Kosten

Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten über die Aufstellung der 1. Änderung/Neuaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 1 Klockenhagen - Gewerbegebiet Tannenberg I (in Kraft getreten am 22.3.93) mit der neuen Planbezeichnung:
Bebauungsplan Nr. 28 Ribnitz-Damgarten - Gewerbegebiet Tannenberg I OT Klockenhagen, Gemarkung Klockenhagen, Flur 2

1. Allgemeines

Die Gemeinde Klockenhagen hat 1992/93 den B-Plan Nr. 1 für das Gebiet Tannenberg I aufgestellt, er wurde mit der Bekanntmachung am 22.3.93 rechtskräftig. Klockenhagen ist heute ein Ortsteil der Stadt Ribnitz-Damgarten. Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 1.11.95 wurde die Aufstellung einer Planänderung/Neuaufstellung beschlossen.

Der geänderte Plan erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Ribnitz-Damgarten, Gewerbegebiet Tannenberg I, OT Klockenhagen, Gemarkung Klockenhagen, Flur 2.

Die Änderung/Neuaufstellung des B-Plans wurde notwendig, weil:

- durch Fortfall von Leitungsrechten (Baufelder 1 u. 2) neue zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden sollen,
- Ausweisung neuer Leitungsrechte aufgrund von neuen Leitungstrassen,
- eine Nutzungsänderung im Baufeld 1 des sonstigen Sondergebietes, SO großflächiger Handelsbetrieb in ein SO großflächige Einzelhandelsbetriebe - erfolgen soll,
- eine Nutzungserweiterung im Baufeld 2 vorgesehen ist. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen allgemein zulässig sein,
- eine Nutzungseinschränkung, Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen,
- der Geltungsbereich des Planes um das südliche Regenrückhaltebecken und die Linksabbiegespur im Verlauf der Landesstraße 21 erweitert werden soll,
- im Baufeld 4 und 5 vorhandene Versorgungsanlagen zukünftig entfallen sollen, ergeben sich entsprechende Nutzungsänderungen.

Die Erschließungsanlagen wurden im Geltungsbereich des Planes realisiert.

Die vorstehenden Planänderungen entsprechen unter Beachtung der Maßgaben den landesplanerischen Zielen.

- Das Sondergebiet ist in seiner Zweckbestimmung eindeutig auf innenstadtverträgliche Sortimente zu beschränken.
- Darüber hinausgehende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Sondergebiet sind unzulässig.
- Die Bezeichnung "Verbrauchermarkt" ist in Fachmarkt zu ändern.
- Für die GE-Gebiete ist festzusetzen, daß eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit Ausnahme des produktionsbezogenen Einzelhandels nicht zulässig ist.

1.1. Lage des Baugebietes

Der OT Klockenhagen der Stadt Ribnitz-Damgarten ist über die Bundesstraße 105 (Strecke Rostock - Stralsund) mit dem Abzweig der Landesstraße 21 verkehrlich an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Klockenhagen liegt im Vorfeld von Fischland und Darß mit dem Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. Unmittelbar an der Ostseite der Bäderstraße zwischen den OT Altheide und OT Klockenhagen ist das Gewerbegebiet entstanden.

Es hält Flächen vor für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen für Ribnitz-Damgarten, aber auch für die Gemeinden auf dem Fischland, wo solche Nutzungsarten mit der Fremdenverkehrsfunktion nicht in jedem Fall verträglich sind. Das Planungsziel für das Plangebiet besteht nach wie vor

- in der Verbesserung der Infrastruktur im Hinblick auf die schnelle Tourismusedwicklung an der Ostseeküste,
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und
- gleichzeitig zur Deckung des Bedarfs von Ansiedlungswünschen von Gewerbetreibenden.

1.2. Vorhandene Situation

Das Bebauungsplangebiet Tannenberg I wurde nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan erschlossen. Ein mittelständischer Baubetrieb hat sich mit Betriebs-, Lager- und Bürogebäude angesiedelt. Die übrigen Bauflächen waren bisher durch vorhandene Hochspannungsfreileitungen, die mit Leitungsrechten abgesichert waren, nur kleingliedrig bebaubar. Eine Bebauung fand aus diesem Grunde nicht statt. Zwischenzeitlich wurde der größte Teil der 20 KV-Leitungen verkabelt, so daß eine Neuordnung der Bauflächen ermöglicht wird.

1.3. Topographie/Geologie

Das Gelände fällt nach Norden hin leicht ab. Es stehen Sand- und Mergelschichten an, die zum Teil wasserführend sind. Die Bebaubarkeit der Flächen ist gegeben.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Planes befinden sich laut Aufstellung (siehe Anlage) in Treuhandverwaltung, und ein geringer Teil ist Privateigentum.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Käufer von Bauflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu unterwerfen haben.

1.5. Planungsziele der Stadt

Gegenüber dem rechtskräftigen Plan sind nachstehende Nutzungsänderungen vorgesehen.

1.5.1. Gewerbegebiet (GE)

Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich nach § 8 BauGB, einschränkend sollen in den Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Die Einschränkung wird deshalb getroffen, weil die Stadt die erschlossenen Flächen insbesondere für die allgemein zulässigen Nutzungen vorhalten will.

Nr. 2 allgemein zulässig sein.

Für die Ansiedlung solcher Anlagen liegt ein Bedarf vor. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungsarten SO-Gebiet und der übrigen GE-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Des weiteren werden Einzelhandelsbetriebe im BE-Gebiet ausgeschlossen, mit dieser Festsetzung soll dem produzierenden Gewerbe ein Vorrang eingeräumt werden.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Herstellungs-, Wertungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben zugelassen werden.

1.5.2. SO - großflächige Einzelhandelsbetriebe -

Die Nutzungsart für das SO-Gebiet im Baufeld 1 wird geändert in SO-großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Im einzelnen wird ein Einzelhandelsbetrieb als Fachmarkt ohne Lebensmittel mit einer max. Geschoßfläche von 3500 m² für zulässig erklärt. Um die Auswirkungen auf die Innenstadt von Ribnitz-Damgarten so gering wie möglich zu halten, wird von der Festsetzungsmöglichkeit des Handelssortiments Gebrauch gemacht. Folgende Sortimente dürfen nur zum Verkauf angeboten werden: Teppichböden, Teppiche, Farben, Tapeten, Gardinen, Möbel, Sonderposten mit dem dazugehörenden Zubehör und Kleinwerkzeugen. Vorgesehen ist, daß der Delfa-Markt, der bisher auf dem Nachbargrundstück in einem Stallgebäude mit ca. 2500 m² Geschoßfläche untergebracht ist, ein neues Gebäude errichtet.

Mit der Festsetzung des Handelssortiments werden negative Auswirkungen auf das Handelsnetz von Ribnitz-Damgarten weitestgehend ausgeschlossen. (Innenstadtvertragliche Sortimentsfestsetzung)

Des Weiteren sind im SO-Gebiet zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf (Mitarbeiter, Kunden, 140 Stellplätze).

1.5.3. Flächen für Versorgungsanlagen

Auf den Bauflächen 4 und 5 reduzieren sich bzw. entfallen die Flächen für Versorgungsanlagen. Im Baufeld 4 vergrößern sich dadurch die überbaubaren Flächen und im Baufeld 5 werden zusätzlich 30 öffentliche Parkplätze ausgewiesen und die Grünfläche mit Pflanzgebot vergrößert.

1.5.4. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,60 der GFZ von 0,80, der Höhenfestsetzung von II Vollgeschossen und von Gebäude- und Traufhöhen wird der landschaftstypischen lockeren, weitläufigen Bebauung Rechnung getragen.

Die abweichende Bauweise läßt Gebäude in den max. Abmessungen von 120.00 m Länge und 60.00 m Breite zu.

2. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB u. 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.

3. Versorgungseinrichtungen und Anlagen

3.1. Energieversorgung

Das erforderliche Leitungsnetz für Elektroenergie ist vorhanden. Bei Bedarf kann eine Versorgung mit Erdgas aus der vorhandenen Hochdruckleitung erfolgen. Die Gaserschließungsanlagen sind z. Zt. nicht Bestandteil des Erschließungsprojektes.

3.2. Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung im Plangebiet ist durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert.

3.3. Telekom/Post

Das Plangebiet wird durch Telekom versorgt.

4.0. Entsorgungseinrichtungen

4.1. Schmutzwasserentsorgung

Das Abwassernetz ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt worden. Das Abwasser wird über das Hauptpumpwerk von Klockenhagen der Abwasserbehandlungsanlage von Körkwitz zugeleitet.

4.2. Regenentwässerung

Die Regenentwässerungsleitungen sind vorhanden. Aufgrund einer Wasserscheide im Plangebiet erfolgt die Einleitung über 2 getrennte Systeme über 2 Regenrückhaltebecken in die jeweilige Vorflut. Im Baufeld 1 ist die Eintragung eines Leitungsrechts für die Regenentwässerung erforderlich geworden.

4.3. Abfallbeseitigung

Die Müll- u. Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der Satzung zur zentralen Abfallbeseitigung des Landkreises Nordvorpommern.

5. Verkehrserschließung

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die ordnungsgemäße Erschließung des Baugebietes sichergestellt. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden festsetzungsgemäß errichtet.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Baufeldern 3 und 5 sind noch nicht ausgeführt.

Auf der Landesstraße Nr. 21 im Einmündungsbereich der Planstraße B wurde eine Linksabbiegespur eingebaut. Der Geltungsbereich des Planes wurde entsprechend geändert.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Landesstraße Nr. 21 (B 105 - Fischland/Darß).

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen A und B mit Anschluß an die landwirtschaftlichen Wege in Richtung Osten und Süden.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist im Einmündungsbereich der Planstraße B in die L Nr. 21 die Landesstraße entsprechend der Qualifizierung als übergeordnete Straße beurteilt worden.

Im Plangebiet wurde bei der Bemessung der Sichtdreiecke eine Verfahrensregelung von "rechts vor links" angenommen.

Der Stellplatzbedarf für das SO - großflächige Einzelhandelsbetriebe wird wie folgt ermittelt:

3500 m² Bruttogeschoßfläche minus 20 % Konstruktionsfläche ergibt 2800,00 m² Nettofläche, gemäß VVL BauO M-V § 48 bei 20 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz, ergibt sich ein Bedarf von 140 Stellplätze im Baufeld 1.

Da die anzusiedelnden Betriebe noch nicht im vollen Umfang bekannt sind, wurde die Ausweisung von öffentlichen Parkflächen entlang der Planstraße A mit 66 Parkplätzen und auf den Baufeldern 3 und 5 mit insgesamt 110 Parkplätzen vorgenommen. Realisiert sind bisher die 66 Parkplätze. Der weitere Ausbau erfolgt nach Bedarf.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden zugunsten der HEVAG Rostock, dem Wasser- und Bodenverband Rostock, Hansegas und der Stadt Ribnitz-Damgarten festgesetzt. In diesen Trassen befinden sich Kabel, Leitungen der Erschließungsanlage. Nutzungen, die die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, sind unzulässig. Bauvorhaben, die im Bereich der Hochspannungsfreileitung (20 KV-Leitung) innerhalb eines Streifens von 20,00 m, gemessen von der Leitungssachse, errichtet werden sollen, ist vor Baubeginn mit der HEVAG Rostock, Bereich Stralsund, eine Abstimmung vorzunehmen.

7. Grün- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Text Teil B wurden zur Präzisierung der im Plan enthaltenen Festsetzungen entsprechende Ergänzungen aufgenommen. Im einzelnen wurde bestimmt:

- Je 5 Stellplätze ist je 1 großkroniger Baum (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzscheiben sind gegen Bodenverdichtung zu schützen.
- Die Befestigung der öffentlichen Parkplätze und der Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.
- Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zugang oder Zufahrt dienen, zu begrünen.
- Auf die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen hat eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern laut Pflanzliste zu erfolgen.
- Auf den mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und soweit erforderlich, mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern laut Pflanzliste zu ergänzen.

Pflanzliste

Standortgerechte Bäume

Feldahorn

Hainbuche

Buche

Eberesche

Esche

Eiche

Linde (Sommer- u. Winterlinde)

Winterlinde

Vogelkirsche

Weißdorn

Standortgerechte Sträucher

Pfaffenhütchen

Schlehe

Weiden

Vogelkirsche

Brombeere

Schwarzer Holunder

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wurden als Änderung in den Plan aufgenommen.

In den Bereichen der Regenrückhaltebecken im Norden und Süden des Plangeltungsbereiches Feld 6 u. 7 wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Regenrückhaltebecken sind als naturnahe Teiche anzulegen, die Uferbereiche und angrenzenden Flächen sind mit Wildstauden und standortgerechten heimischen Gehölzen (Initialpflanzung) zu bepflanzen.
 - 60 % Wiesenfläche, 40 % bepflanzte Flächen
- Die nicht zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind als extensiv genutzte Wiesen anzulegen, die 2 x jährlich nicht vor Juli zu mähen sind.
 - Im Feld 6 werden 10 Silberweiden gepflanzt.
 - Im Feld 7 werden im südlichen Bereich des Regenrückhaltebeckens 2 Gruppen mit je 3 Silberweiden gepflanzt.

Die Bepflanzungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstück (GE- und SO-Gebieten) sind spätestens 2 Jahre nach der Baugenehmigung zu realisieren. Die Eigentümer sichern das Freihalten der Sichtdreiecke an den Straßen.

Die Pflanzung und Pflege obliegt den Nutzern, den Pächtern bzw. dem verantwortlichen jeweiligen Eigentümer. Die Bepflanzung von Hecken und Sträuchern für die Grenzmarkierung sowie zum Schutz gegen Witterung, Lärm und Immissionen erfolgt in eigener Regie der Eigentümer.

Die Anpflanzung sollte nach den Schema A u. B (siehe Anlage 1 und 2) erfolgen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung ist aufgrund des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lager des Plangebietes sind keine schädlichen Umwelteinflüsse auf die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches zu erwarten.

Zwischen den Gewerbeflächen und der dörflichen Wohnbebauung besteht ein Abstand von über 300 m, hinzu kommt die Abschirmwirkung der vorgelagerten Bebauung des Einzelhandelsunternehmens. Die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen in Form des Ausschlusses von störenden Nutzungen bzw. die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel wird nicht für erforderlich gehalten.

Östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 28 befinden sich seit drei Jahren ungenutzte Ställe einer ehem. Jungrinderanlage. Seitens der Stadt besteht die Absicht, in Erweiterung des Gewerbegebietes Tannenberg, diese Flächen perspektivisch als GE-Flächen zu entwickeln. Dieses ist untersetzt durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sowie durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Betr. eines möglichen Bestandschutzes der Anlagen erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Fachämtern des Landkreises Nordvorpommern. Grundsätzlich wurde festgestellt, dass es für die Gebäude der ehemaligen Jungrinderanlage keine Anhaltspunkte für einen Bestandsschutz mehr gibt. Eine erneute Inbetriebnahme bedarf somit eines Baugenehmigungsverfahrens. Hier ist zu prüfen, ob die vom Standort ausgehenden Belastungen für das Umfeld verträglich sind, d.h. dominierend für eine erneute Prüfung ist dann das vorhandene Gewerbegebiet mit seiner gesetzlich bestimmten Schutzwürdigkeit.

Aussagen und Untersuchungen zu Geruchsbelästigungen, Schutzmaßnahmen u. ä. erübrigen sich somit.

9. Kosten

Die Erschließungskosten für das Plangebiet werden durch Umlage von den Eigentümern anteilig getragen.

Die Sekundärererschließung trägt jeder Eigentümer selbst.

Die Erschließungskosten insgesamt werden auf ca. 4.000.000,00 DM geschätzt.

Davon wurden bisher realisiert 3.530.060,03 DM.

Der für die restlichen Erschließungsanlagen notwendige Finanzbedarf wird rechtzeitig im Haushaltsplan zum jeweiligen Zeitpunkt der Stadt aufgenommen und in die Finanzplanung eingestellt.

Die Erschließungskosten werden anteilig auf die erschlossenen Bauflächen zu 100 % umgelegt.

Ribnitz-Damgarten, 27.03.2006

iw.
Borbe
Bürgermeister

