

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt

Ribnitz-Damgarten

SO Büro- und Verwaltungsgebäude

"Auf der Sandhufe"

Gemarkung Ribnitz, Flur 11

Stand: Oktober 1995
geändert im Dezember 1995

Begründung zum B-Plan Nr. 33 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Sandhufe" begrenzt im Norden durch die vorhandene Kleingartenanlage "Sonnenhügel", im Westen durch die vorhandene Bebauung der Sanitzer Str., im Süden durch die offene Feldmark und im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 29, SO Klinikgebiet auf der Sandhufe bzw. der Planstraße A, Gemarkung Ribnitz, Flur 11.

1. Allgemeines

Das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten mit 17.850 Einwohner zwischen Rostock und Stralsund im Nordwesten des Landkreises Nordvorpommern gelegen, ist mit weiteren Dienstleistungseinrichtungen auszustatten. Unter anderem ist vorgesehen, das Finanzamt mit ca. 200 Arbeitsplätzen in Ribnitz-Damgarten standortmäßig einzuordnen. Die hiermit vorgelegte Planung ist Bestandteil der südlichen Stadterweiterung von Ribnitz-Damgarten, OT Ribnitz. Die Ausdehnung des Gebietes, die geplanten Nutzungen und die örtlichen Hauptverkehrszüge sind der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Ribnitz-Damgarten, OT Ribnitz, östlich der Landesstraße 191, Sanitzer Straße, Flur 11, "Auf der Sandhufe".

Es grenzt im Norden an die Kleingartenanlage "Sonnenhügel", im Westen an die vorhandene Bebauung in der Sanitzer Str., im Süden schließt sich die offene Feldmark an, im Osten an die Planstraße A des B-Planes Nr. 29 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das SO Klinikgebiet auf der Sandhufe.

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10000 zu ersehen.
Der Plangeltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 3,0 ha ein.
Die Fläche ist fast eben und hat eine Höhenlage von etwa 12,00 m ü.HN mit geringer Neigung in östlicher Richtung.

3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei der durch den B-Plan erfaßten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weideland) in den Fällen der Flurstücke 142/2, 145/2, 146/4, 147/2 und 148/2.
Das Flurstück 141/3 wurde als Kohlelagerplatz genutzt. Über das Plangebiet verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten. Die Umverlegung dieser Leitung in die öffentliche Verkehrsfläche der Planstraße A ist mit dem Eigentümer im Rahmen der Errichtung der Erschließungsanlage abgestimmt.

4. Nutzung der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden von der Kleingartenanlage "Sonnenhügel", im Westen als eine gemischte Bebauung an der Sanitzer Str. und im Süden als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese und Weideland) und Osten als zukünftiges SO Klinikgebiet (B-Plan Nr. 29) genutzt.

Die Stadt hat mit der II. Änderung des Flächennutzungsplanes und des im Verfahren befindlichen B-Planes Nr. 29 die Ausweisung eines SO-Klinikgebietes vorgenommen.
Das geplante SO-Klinikgebiet befindet sich östlich des überplanten Gebietes.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentumsverzeichnis zu ersehen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33 befinden sich in Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

6.1. Entwicklungsgebot

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Ein im Sinne des § 6 Abs. 5 BauGB wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Ribnitz-Damgarten besteht. Die mit dem B-Plan Nr. 33 überplanten Flächen sind darin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Stadt hat deshalb im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu den B-Plänen Nr. 29 und Nr. 33 eine Änderung des F-Planes veranlaßt.

In dieser F-Planänderung wurde das von dieser Planung betroffene Gebiet überplant und als SO Büro- und Verwaltungsgebäude dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird mit dieser Planung entsprochen.

6.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der B-Plan Nr. 33 für die Nutzung als SO-Büro- und Verwaltungsgebäude wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt.

Es kann davon ausgegangen werden, daß die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Die Ausweisung des SO-Sondergebietes Büro- und Verwaltungsgebäude dient der standortmäßigen Einordnung des Finanzamtes im Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten. Entsprechende Festlegungen dazu gibt es auf Landesebene im Rahmen der Kreisgebietsreform.

7. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Stadt

7.1. Erforderlichkeit der Planung

Im Rahmen der Kreisgebietsreform wurde der Standort für das Finanzamt Rostock im Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten festgelegt.

Im Innenbereich der Stadt und in den überplanten Gebieten können keine Flächen in ausreichender Größe und Funktionalität zur Verfügung gestellt werden. Ein dringender Handlungsbedarf zur Aufstellung des B-Planes Nr. 33 ist damit gegeben.

Mit dem B-Plan Nr. 33 sollen auch gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

7.2. Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um Baurecht für die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäude für die Errichtung des Finanzamtes auf einer bislang landwirtschaftlich bzw. als Kohlenlagerplatz genutzten Fläche zu schaffen.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der vorgegebenen Planungsziele ein sonstiges Sondergebiet (Büro- und Verwaltungsgebäude) gemäß § 11 BauNVO vor.

Im einzelnen werden Festsetzungen zu folgenden zulässigen Nutzungen getroffen:

- * Büro- und Verwaltungsgebäude;
- * die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
- * Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen;
- * Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf (Mitarbeiter, Besucher)

Die Festsetzungsmöglichkeit nach § 11 BauNVO wurde gewählt, weil die zuvor aufgeführten Nutzungen eine wesentliche Unterscheidung als sonstiges Sondergebiet von anderen Baugebieten nach § 2 bis 9 BauNVO beinhaltet. Die ausschließliche Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäude an diesem Standort soll weitgehend Störungen zum benachbarten sonstigen Sondergebiet Klinik ausschließen.

Das Ziel des B-Planes besteht darin, Baurecht für die Büro- und Verwaltungsgebäude dort zu schaffen, wo eine gute städtebauliche Integration in die angrenzenden Strukturen möglich ist.

Mit der 2. Änderung zum Flächennutzungsplan wird gewährleistet, daß mit den geplanten angrenzenden Wohnbauflächen, dem Klinikstandort und dem Fortbestand der Kleingartenanlage eine gegenseitige Beeinträchtigung der Nutzungen nicht erfolgen wird.

Der Standort der Büro- und Verwaltungsgebäude zeichnet sich durch die günstige Lage zum Stadtzentrum, eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direkten Anschlüssen an Bus- und Bahnverbindungen aus.

Die Straßenanbindung wurde mit den Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plan Nr. 29 verbindlich geregelt.

Die Belange von Natur- und Landschaft im Hinblick auf eine gute landschaftliche Einbindung sowie Ortsrandgestaltung werden berücksichtigt.

Für das Baugebiet, Baufeld (1) wird das Maß der Nutzung auf max. II Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl von 0,40 und im Baufeld (2) werden max. III Vollgeschosse und eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 wird ausgeschlossen. die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit der Baugrenze festgesetzt.

Im Baufeld 2 wurde eine private Grünfläche mit Versickerungsflächen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

7.3. Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes wurden die erforderlichen Flächen für den öffentlichen Verkehr festgesetzt.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt wurde eine Verkehrsuntersuchung für das südliche Stadterweiterungsgebiet veranlaßt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden bei der Ausarbeitung der 2. F-Planänderung dem B-Plan Nr. 29 SO-Klinikgebiet und der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Teil-Baufelder 1 und 2 werden durch die Planstraße B1 erschlossen. Die Planstraße B1 hat eine Breite im Regelquerschnitt von 15.00 m. Sie hat die Funktion einer Anliegerstraße zu erfüllen. An der Fahrbahn mit 5,00 m Breite schließt sich nördlich ein Park-/Grünstreifen, südlich ein Park/Grünstreifen und ein Fußweg an. Als Straßenbegleitgrün ist die Anpflanzung von Linden

vorgesehen.

Der Bedarf an Stellplätzen und der Bedarf an Parkplätzen, der aus der Nutzung des SO Gebietes (Angestellte und Besucher) herrührt, ist auf dem privaten Grundstück standortmäßig zu berücksichtigen.

Im Baufeld 1 ergeben sich demnach folgende Stellplätze:

2000 m² Bürofläche bei 1 STP/30 m² - 66 Stellplätze.

Im Baufeld 2 sind für 256 Büroarbeitsplätze bzw. 2500 m² netto Bürofläche bei 1 STP/30 m² Bürofläche 100 Stellplätze davon 3 Behindertenstellplätze zu schaffen.

In der Planstraße B1 werden insgesamt 47 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

7.4. Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von privaten Grünflächen im östlichen Bereich des Baufeldes 2 vor. In der Grünfläche wird ein Feuchtbiotop angelegt, das mit nicht verunreinigten Niederschlagswasser von den Dachflächen usw. gespeist wird.

8. Natur- und Landschaftsschutz

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Ersten Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden folgende Eingriffe vorbereitet:

- Nutzungsumwandlung von Ackerfläche in Bauland und der damit vorgesehenen Versiegelung durch die Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Versiegelung von Ackerfläche durch öffentliche Verkehrsfläche;
- Entsiegelung von Flächen, die als Braunkohlelagerplatz genutzt wurde.

Der Eingriff in den Naturhaushalt soll innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Zu den Planungsunterlagen wird ein Grünordnungsplan erarbeitet, in ihm wird der gegenwärtige Zustand des Plangebietes dokumentiert, der Eingriff bewertet und der Ausgleich nachgewiesen.

Im Text Teil B Nr. 8 wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen, die planungsrechtlich die Ausgleichsmaßnahmen absichern.

Im wesentlichen geht es um folgende Festsetzungen:

Im Baufeld 1 und 2 ist ein Pflanzgebot

- a) für eine doppelreihige Lindenpflanzung entlang der Planstr. B1
- b) An der Süd- und Westseite werden Flächen mit einem Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegt.
- c) An der Ostseite wird eine Grünfläche mit einem Feuchtbiotop, in dem Niederschlagswasser von den Dachflächen eingeleitet wird, ausgewiesen.

Gehölzlisten:

Liste 1: Standortgerechte Bäume innerhalb der Bebauung

Vogelkirsche	Hainbuche
Weißdorn	Esche
Eberesche	Winterlinde

Liste 1a: Standortgerechte Bäume außerhalb der Bebauung

Feldahorn	Bergahorn
Hainbuche	Buche
Esche	Wildapfel
Vogelkirsche	Wildbirne
Stieleiche	Eberesche
Winterlinde	

Liste 2: Standortgerechte Sträucher

Roster Hartriegel	Haselnuß
Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Brombeere
Hundsrose	Wasserschneeball
Weiden	

Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)

Rotblühende Kastanie	Roß-Kastanie
Rotdorn	Flieder

Liste 4: Kletterpflanzen

Waldrebe	Efeu
Wilder Wein	Wein
Kletterrosen	Heckenkirsche

Die Bepflanzungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließung durch den Erschließungsträger durchgeführt. Der Grünordnungsplan wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern abgestimmt.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung ist nicht zu erwarten.

Die baulichen Anlagen werden sich mit max. III Vollgeschossen in das Stadtbild einfügen, unter Berücksichtigung, daß auf den südlich angrenzenden geplanten Bauflächen eine Abstufung in den Bauhöhen erfolgen wird.

9. 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 BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie 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.

Für die Inanspruchnahme von Kleingartenflächen ist nach dem Bundeskleingartengesetz zu verfahren.

10. Immissionsschutz

Die zur Bebauung durch den Bebauungsplan vorgesehene Fläche befindet sich in einem Bereich, der einer besonderen Belastung durch Immission nicht unterliegt.

Für den Geltungsbereich des B-Planes liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Für die Berurteilung der Lärmimmission ist die Immissionsquelle Sanitzer Straße ausschlaggebend; es wurden die Prognosewerte des Jahres 2010 zugrunde gelegt.

Die Schutzbedürftigkeit des sonstigen Sondergebietes Büro- und Verwaltungsgebäude kann einem Mischgebiet gleichgesetzt werden, dann würden die schalltechnischen Orientierungswerte mit 60 dB tags und 50 dB bzw. 45 dB nachts bei der Bewertung heranzuziehen sein.

Diese Werte werden nach der Schallimmissionskarte nicht überschritten. Belastungen durch Kontaminationen können für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Die Flächen des Baufeldes 2 wurden bislang als Weideland genutzt, im Baufeld 1 befand sich eine Kohlenlagerfläche.

Der Kohleabrieb ist zu entsorgen und die Versiegelung durch Betonflächen ist zu beseitigen.

Im B-Plan bedarf es aus dieser Sicht keiner besonderen Vorsichtsmaßnahme oder Festsetzungen.

11. Trinkwasserschutzgebiete/Wasserwirtschaft

Die überplanten Flächen liegen in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Petersdorf.

Für vorgesehene Baumaßnahmen in Trinkwasserschutzgebieten (Nutzungsbeschränkungen und Verbote) sind die Bestimmungen des § 19 WHG sowie des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 101/103, Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete Grundwasser/Seen zu beachten.

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Bei der Bebauung von dränierten Nutzflächen werden die Dränagen in ihrer Funktionsfähigkeit wieder hergestellt.

12. Bodendenkmale

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V weist darauf hin, daß im Planbereich keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden können. Es wurden deshalb auf der Planzeichnung nachrichtlich die entsprechenden Hinweise übernommen.

13. Versorgungseinrichtungen

13.1. Elektrischer Strom

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG Rostock, dazu ist das Ortsnetz mittelspannungseitig zu erweitern.

13.2. Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Erdgasnetz der Stadtwerke Ribnitz-Damgarten angebunden und mit Erdgas versorgt.

13.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser- und Abwasser "Boddenland" GmbH Ribnitz-Damgarten.

13.4. Feuerlöscheinrichtungen

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

13.5. Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

14. Entsorgungseinrichtungen

14.1. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr.

Sie ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Landkreis Nordvorpommern geregelt.

Die Entsorgung von Sonderabfall wird vertraglich mit einem zugelassenen Entsorgungsbetrieb gesichert.

14.2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Körkwitz. Das Abwasser wird über Kanalisationsanlagen der Abwasserbehandlungsanlage Körkwitz zugeführt.

14.3. Regen- und Oberflächenentwässerung

Entsprechend dem Grünordnungsplan wird durch geeignete Maßnahmen einer Versickerung auf den Bauflächen der Vorrang gegeben. Unter anderem wird zu diesem Zweck ein Feuchtbiotop angelegt.

15. Kosten

Die Erschließungskosten einschließlich die Kosten für die Baufreimachung, der Kosten für die Abwasserbeseitigung, Wasser- und Energieversorgung sowie die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden derzeit auf rund 745.000,00 DM geschätzt.

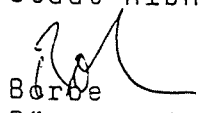
Kostenschätzung:

Baufreimachung Baufeld 1	50.000,00 DM
Straßenbau)	360.000,00 DM
Rad- und Gehwege)	
Straßenbegleitgrün	20.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	15.000,00 DM
Entwässerung Schmutzwasser	30.000,00 DM
Entwässerung Regenwasser	30.000,00 DM
Trinkwasserversorgung	10.000,00 DM
Elt-Versorgung	10.000,00 DM
Gasversorgung	5.000,00 DM
Vermessungs- u. Planungsleistungen	<u>100.000,00 DM</u>
	630.000,00 DM
+ 15 % Mehrwertst. Gesamt	745.000,00 DM
	=====

Der für die Herstellung der Erschließungsanlagen notwendige Finanzbedarf wird rechtzeitig im Haushaltsplan zum jeweiligen Zeitpunkt der Stadt aufgenommen und in die Finanzplanung aufgenommen.
Die Erschließungskosten werden anteilig auf die erschlossenen Bauflächen zu 100 % umgelegt.

Ribnitz-Damgarten,

Stadt Ribnitz-Damgarten


Börbe

Bürgermeister