

Stadt Ribnitz-Damgarten

Bebauungsplan Nr. 87

für das Gebiet

„Einkaufszentrum Rostocker Landweg“

Entwurf / 10.11.2016

Architektur + Stadtplanung
Baum Beims GbR
Schwerin

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Lage des Planungsgebietes	3
1.2	Planungserfordernis und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren.....	3
1.4	Planunterlage.....	4
2.	Bestandssituation	4
2.1	Planungsrechtliche Situation	4
2.2	Baulicher Bestand und Nutzung	5
2.3	Verkehrerschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Umweltsituation.....	6
3	Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben	6
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Städtisches Einzelhandelskonzept	7
4	Planinhalt	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubaren Grundstücksgrenze	10
4.4	Nebenanlagen/-einrichtungen	11
4.5	Verkehrerschließung, ruhender Verkehr	11
4.6	Flächen für die Erhaltung von Bäumen	12
4.7	Gestaltung.....	12
5	Ver- und Entsorgung	12
6	Planungsbezogene Umweltbelange	13
7	Hinweise	17
8	Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Ver- und Entsorgungsträgern	18

1 Einführung

1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 für das Gebiet "Einkaufszentrum Rostocker Landweg" befindet sich im Süden des Stadtteils Ribnitz, südlich des Bahnhofes von Ribnitz-Damgarten bzw. der Straße „Am Wasserturm“ und westlich des Rostocker Landweges.

1.2 Planungserfordernis und Planungsziel

Planungserfordernis und -ziel

Aus städtebaulicher Sicht sowie zwecks Stärkung und Ertüchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs „Rostocker Landweg“ des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten besteht aus Sicht der Stadt ein aktuelles Planungserfordernis. Hieraus resultieren folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Zukunftswirksame Sicherung des örtlich und überörtlich bedeutsamen Einkaufszentrums
- Planungsrechtliche Steuerung der künftigen Einzelhandelsstruktur an diesem Standort

Vorgesehen ist die „Ausgliederung“ eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters aus dem vorhandenen Gebäude in ein eigenständiges Gebäude im südwestlichen Bereich des Plangebietes, da dieser Markt über keinen neuzeitlichen Außenauftritt verfügt und bestehende bauliche sowie funktionale Mängel den betrieblichen Ablauf negativ beeinflussen. Darüber hinaus soll das vorhandene Einkaufszentrum hinsichtlich seiner inneren Gliederung und der Angebotsstruktur neu geordnet werden. Wesentlicher Hintergrund ist hier zum einen die Stärkung des Einkaufszentrums durch ergänzende Einzelhandelsbetriebe und Angebote und zum anderen eine Anpassung an neuzeitliche Laden- und Centerdesigns.

Mit dem Bebauungsplan will die Stadt Ribnitz-Damgarten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o. g. Zielsetzungen schaffen.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Ribnitz-Damgarten befindet, wurde zunächst geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

Voraussetzungen dafür sind, dass

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird,
- 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm zulässige Grundfläche festgesetzt wird, nur wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen lässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

Maßnahme der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Ertüchtigung und Zukunftssicherung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts. Das Vorhaben stellt insofern eine Maßnahme im Rahmen der Innenentwicklung an einem bereits erschlossenen, be- und umbauten Standort dar.

Zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan lässt insgesamt eine (bebaubare) Grundfläche von rd. 22.425 qm zu, die im Rahmen über 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm liegt. Deshalb bedurfte es einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB. Im Ergebnis der Prüfung ist festgestellt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Kumulierungsregelung

Gegen die Kumulierungsregelung des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB wird nicht verstoßen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass ein Plangebiet in mehrere Einzelgebiete aufgeteilt wird, bis zu denen das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, um damit ein „Normalverfahren“ zu umgehen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (hier: Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Dieses kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung bzw. Sensibilität hinsichtlich von Natura 2000-Gebieten.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt insgesamt gesehen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

1.4 Planunterlage

Die Planunterlage ist vom Vermessungsbüro Stefan Reiche, Sanitz, erstellt worden, Stand 13.10.2015.

2. Bestandssituation

2.1 Planungsrechtliche Situation

Die bestehenden Strukturen bzw. das bestehende Einkaufszentrum sind auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) entstanden. Mit dem VEP wurde ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen. Der VEP hat jedoch keine Rechtskraft erlangt. Insofern ist das Plangebiet momentan als so genannter „unbeplanter Innenbereich“ zu bewerten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung –Einzelhandel Famila / Aldi- dargestellt. Ungeachtet der angegebenen Firmenbezeichnungen entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 87 aus dem Flächennutzungsplan, bzw. konkretisiert diesen in Richtung der tatsächlichen und geplanten Nutzung des Einkaufszentrums.

2.2 Baulicher Bestand und Nutzung

Das Einkaufszentrum besteht seit Anfang der 90er Jahre und ist als Verbundstandort mit einem großen Supermarkt / Verbrauchermarkt und einem Lebensmitteldiscounter entwickelt worden. Im Rahmen der Überplanung ist daher eine Prüfung von Standortalternativen nicht relevant.

Das festgesetzte Sondergebiet ist rd. 2,7 ha groß. Davon sind rd. 2,2 ha mit baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen) versiegelt bzw. durch Baugenehmigungen bereits versieglungsfähig.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst rd. 0,2 ha.

Das Einkaufszentrum erfüllt primär Versorgungsfunktionen i. S. der erweiterten Nahversorgung und in Ergänzung der Innenstadt. Durch den Verbund beider o. g. Märkte ist der Einzugsbereich örtlich, aber auch überörtlich, bzw. ortsübergreifend relevant. Es sind hier u. a. Anknüpfungspunkte im Zusammenhang mit dem Tourismus in der Region zu betrachten. Zudem ist ein neues Wohngebiet im Süden des Stadtteils Ribnitz im Entstehen, das eine weitere Ergänzung der neueren Wohngebiete im Bereich Sanitzer Straße / Sandhufe darstellt. Für diese Wohngebiete erfüllt das Einkaufszentrum eine wesentliche Nahversorgungsfunktion.

Der Standort weist derzeit eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.840 qm auf.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Wall. Er ist in seiner Ausformung bzw. Höhe nicht einheitlich ausgebildet; so wird er in westliche Richtung breiter und höher. Dabei erreicht er eine Höhe von 11,90 m bis 12,52 m über Normalhöhennull (NHN). Er ist mit zu erhaltenden Bäumen bewachsen. Der Wall soll im Sinne einer Schutz- und Gliederungswirkung (hier: lärmschützende Funktion und Baumkulisse) erhalten bleiben.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist wie folgt gekennzeichnet:

- Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Zoo-Fachmarkt an der Sanitzer Straße. An diesem Standort wurden zudem eine Tankstelle und Kfz-Serviceeinrichtungen angesiedelt.
- Im Norden grenzen gewerbliche Strukturen entlang der Straße „Am Wasserturm“ an. Darüber hinaus befindet sich dahinter der Bahnhof von Ribnitz-Damgarten. Durch die Bahntrasse wird der Standort vom Kernsiedlungsbereich des Stadtteils Ribnitz getrennt.
- Im Osten, Süden und Westen ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung vorhanden. Es herrscht im Wesentlichen eine so genannte Einfamilienhausbebauung vor.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Es ist über den Rostocker Landweg an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Bereich Sanitzer Straße / Rostocker Landweg verteilt sich der Verkehr über einen vorhandenen Kreisverkehr.

Über eine Brücke östlich des Bahnhofes ist der Standort mit dem Kernsiedlungsbereich des Stadtteils Ribnitz verbunden; über die Sanitzer Straße ist eine Anbindung an die Bundesstraße B 105 vorhanden, die Ribnitz-Damgarten großräumig umgeht.

Der Rostocker Landweg wird ab der vorhandenen Hauptzufahrt zu den Stellplätzen des Einkaufszentrums nach Süden hin im Einrichtungsverkehr geführt.

Zu Fuß oder per Rad kann man das Plangebiet über die Sanitzer Straße bzw. dem Rostocker Landweg erreichen.

Im Bereich des Klosterbachs befindet sich zudem eine Bahnunterführung, durch die - in Verlängerung über die Straße „Am Wasserturm“ - eine Anbindung an den Kernsiedlungsbereich des Stadtteils Ribnitz besteht. In diesem Zusammenhang übernimmt ein vorhandener Fußweg, der von der Straße „Am Wasserturm“ aus direkt westlich des Plangebiets verläuft, eine wesentliche Erschließungsfunktion.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

2.5 Umweltsituation

Aufgrund der Bestandssituation sind keine hervorzuhebenden Umweltqualitäten vorhanden. Das Gebiet wird vollumfänglich als Einkaufszentrum mit Stellplatzanlage genutzt. Rd. 2,2 ha sind mit baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen) bereits versiegelt.

Das Plangebiet ist allerdings im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich mit Bäumen umpflanzt. Durch diese Baumkulisse wird das Plangebiet grünordnerisch und abschirmend zu den umgebenden Baugebieten eingefasst.

3 Überörtliche und örtliche Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2005 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern 2010 (RREP Vorpommern).

Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dem Oberbereich Stralsund zugeordnet. Mittelzentren sollen wesentlich zur Stabilisierung der ländlichen Räume beitragen.

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich dargestellt.

Das RREP Vorpommern benennt für den Bebauungsplan folgende, relevante Ziele:

- "(1) Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 qm nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund - Greifswald sowie in den Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Grimmen, Pasewalk, Ribnitz-Damgarten, Ueckermünde und Wolgast zulässig. (Z)"
- "(2) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist unter Berücksichtigung der Entwicklung des Zentralen Ortes (Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept) nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. (Z)"

Die vorliegende Bauleitplanung ist auf die o. g. landes- und regionalplanerischen Vorgaben ausgerichtet. Mit Schreiben vom 03.02.2016 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern folgendes mit: „Das Planungsvorhaben trägt dazu bei, den Zentralen Versorgungsbereich „Rostocker Landweg“ des Mittelzentrums Ribnitz-Damgarten wirtschaftlich neu aufzustellen und dessen Funktion langfristig zu sichern. Das Vorhaben entspricht den Zielen 4.3.2. (1) bis (4) des LEP 2005. Der Aufstellung des B-Plans Nr. 87 „Einkaufszentrum Rostocker Landweg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.“

3.2 Städtisches Einzelhandelskonzept

Die Stadt Ribnitz-Damgarten verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013. Demnach verteilt sich das zentrale Einzelhandelsangebot der Stadt Ribnitz-Damgarten auf folgende Standortbereiche:

- Innenstadt Ribnitz (Hauptzentrum)
- Ortszentrum Damgarten (Stadtteilzentrum)
- Einkaufszentrum Boddencenter (Ergänzungszentrum)
- Einkaufszentrum Rostocker Landweg (Ergänzungszentrum)

Für den Standort Rostocker Landweg beinhaltet das Einzelhandelskonzept auszugswise folgende Aussagen:

Versorgungsfunktion

Der Standort Rostocker Landweg erfüllt primär Versorgungsfunktionen im periodischen Bedarf, welche durch den Verbund Verbrauchermarkt/Discounter über Ribnitz hinaus in das gesamte Einzugsgebiet ausgreifen. Dadurch ist es Bestandteil des mittelzentral wirkenden Angebotes und ergänzt insoweit auch die Innenstadt. Durch die recht hohe Angebotsbreite kommt es zwar zu Überschneidungen mit dem Innenstadtangebot, doch weil es sich hierbei im Wesentlichen um Teil- und Randsortimente handelt, ist die Wettbewerbsintensität bisher noch sehr begrenzt und deutlich niedriger einzuschätzen, als der vom Boddencenter ausgehende Wettbewerbsdruck.

Städtebauliche Entwicklungsziele

- Bestandssicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion, primär:
 - Nahversorgung (auch ortsübergreifend)
 - Ggf. künftig erweitert um nicht „zentrenrelevante“ Sortimente
 - Kein weiterer Ausbau „zentrenrelevanter“ Gebrauchsgüter-Angebote (tolerierbar sind geringfügige Arrondierungen bis ca. 200 qm Verkaufsfläche)
 - Standortausbau zur Sicherung des Markterhalts vorhandener Lebensmittelmärkte möglich (konkret Neubau und Erweiterung des Discounters)
 - Ausbau nicht „zentrenrelevanter“ Kernsortimente möglich

Empfehlungen zu aktuell anhängigen Planvorhaben

Ein Neubau des Discounters ist vertretbar, wenn die Altfläche von ca. 900 qm primär für nicht „zentrenrelevante“ Kernsortimente nachgenutzt wird. „Zentrenrelevante“ Sortimente sind nachgeordnet auf max. 200 qm vertretbar.“¹

4 Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum- ausgewiesen. Dies entspricht dem tatsächlichen und baulich gewachsenen Bestand.

¹ Aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ribnitz-Damgarten, bulwiengesa AG, Hamburg, August 2013

Das Sonstige Sondergebiet soll der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben dienen, die wiederum die ortsübergreifende Nahversorgung unterstützen.

Auf Firmenbezeichnungen wird verzichtet, auch wenn diese im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind. Firmenbezeichnungen sind im Grunde nicht mit dem satzungsrechtlichen Charakter eines Angebotsbebauungsplans verknüpfbar.

Der großflächige Einzelhandel sowie die Struktur der Verkaufssortimente haben grundsätzlich Auswirkungen auf die örtliche und überörtliche Einzelhandelsstruktur. Es sind daher konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, der Verkaufsflächengrößen und der Sortimente getroffen worden, die dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten Rechnung tragen.

Am Standort sind zulässig:

- Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 5.000 qm im bestehenden Gebäudebereich im dargestellten Baufeld A
- Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.200 qm als Neubau im dargestellten Baufeld B

Innerhalb des Einkaufszentrums werden die Verkaufsflächen betriebszugeordnet wie folgt bestimmt:

- Großer Supermarkt / Verbrauchermarkt und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3.900 qm
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von höchstens 900 qm

Mit den festgesetzten Größen der Verkaufsfläche wird eine Stärkung des Einkaufszentrums durch ergänzende Einzelhandelsbetriebe und Angebote und eine Anpassung an neuzeitliche Laden- und Centerdesigns ermöglicht. Darüber hinaus wird die „Ausgliederung“ eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters in ein eigenständiges Gebäude vorbereitet. Im Sinne des baunutzungsrechtlichen Sprachgebrauchs wird hier auf „Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe“ abgestellt.

Der Charakter eines Einkaufszentrums zeichnet sich immer auch durch ergänzende Einzelhandelsangebote, wie z. B. den bereits vorhandenen Back-Shop, aus. Hieraus resultiert die Zulässigkeit sonstiger Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 200 qm. Um dem kleinflächigen Ladencharakter Rechnung zu tragen, darf ein einzelner Laden eine Verkaufsfläche von 80 qm jedoch nicht überschreiten.

Auf der Grundlage des städtischen Einzelhandelskonzepts werden die Sortimente der zulässigen sonstigen Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte und Läden konkret bestimmt. Für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte sind nicht „zentrenrelevante“ Sortimente zulässig. Damit wird die Ansiedlung von Fachmärkten unterstützt. Bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 200 qm können zudem „zentrenrelevante“ Sortimente als Arrondierung zugelassen werden.

Für kleinflächige Läden sind „zentren- und nahversorgungsrelevante“ Sortimente zulässig, die typischerweise in einem Einkaufszentrum vorzufinden sind. Die jeweils zulässigen Sortimente sind den festgesetzten Sortimentslisten zu entnehmen.

Darüber hinaus finden in einem Einkaufszentrum regelmäßig auch Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, wie z. B. der bereits vorhandene Frisör und Räume für freie Berufe, u. a. in Form von Praxen und Studios, ihren Standort. In Anbetracht dessen, dass durch die geplante „Ausgliederung“ des vorhandenen Lebensmitteldiscounters zusätzliche Flächenangebote im Einkaufszentrum offeriert werden können, sollen zudem Räume für kulturelle, sportliche und freizeitorientierte Zwecke möglich sein. Sollte sich

zeigen, dass die neuen verfügbaren Nutzflächen im dargestellten Baufeld A nicht gänzlich mit Einzelhandelsbetrieben belegt werden können, bieten sich hier mit den o. g. Nutzungen Ergänzungs- und Alternativlösungen optional an, die ebenfalls der Zukunftssicherung des Einkaufszentrums dienen. Die o. g. Nutzungen müssen sich dabei der Einzelhandelsnutzung gegenüber unterordnen. Diese Unterordnungsfestsetzung zielt darauf ab, dass der Gebietscharakter des Sondergebiets gewahrt bleibt, bzw. die o. g. Nutzungen keine hauptfunktionale Wirkung erzielen können.

Die Räume für freie Berufe dienen der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Das können u. a. Arztpraxen oder Fotostudios sein.

Im Rahmen der Zulässigkeit von Räumen für kulturelle, sportliche und freizeitorientierte Zwecke kommen nur so genannte Indoor-Angebote in Betracht. Dies sind z. B. Fitness-Studios, Kinderspieleinrichtungen oder Galerien usw. Die Festsetzung folgt u. a. der Systematik der BauNVO, wonach z. B. auch in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind, die sich dem Gebietscharakter unterzuordnen haben.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind zudem ortsveränderliche Imbisswagen-/stände sowie ortsveränderliche Verkaufswagen-/stände für saisonale Lebensmittel zulässig, die bspw. das Angebot für Lebensmittel (z. B. Hähnchen, Erdbeeren oder Spargel) ergänzen. Bei Imbisswagen-/stände sowie Verkaufswagen-/stände handelt es sich i. d. R. nicht um bauliche Anlagen im herkömmlichen Sinne, die Wagen und Verkaufsstände sind jedoch als „Nebeneinrichtungen“ zu betiteln. Deshalb wird die Zulässigkeit explizit festgesetzt. Um einen konkurrierenden Marktcharakter mit örtlichen Wochenmärkten auszuschließen, werden die Einrichtungen auf eine Zahl von jeweils höchstens 3 begrenzt. Durch die „einkaufszentren-typischen“ Nutzungen und die zahlenmäßige Begrenzung sind letztendlich keine wesentlichen Auswirkungen auf andere Versorgungsstandorte der Stadt zu erwarten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bzw. der Gebäude (hier: Oberkante) bestimmt.

Grundfläche

In den dargestellten Baufeldern A und B ist eine Grundfläche von insgesamt 11.500 qm zulässig. Davon entfallen auf das Einkaufszentrum (hier: dargestelltes Baufeld A) 9.500 qm und auf die geplante „Ausgliederung“ des Lebensmitteldiscounters (hier: dargestelltes Baufeld B) 2.000 qm. Die „Ausgliederung“ des Lebensmitteldiscounters wird auf einer bereits mit Betonplatten versiegelten Fläche erfolgen, so dass hieraus – rechnerisch gesehen - keine zusätzliche Flächenversiegelung resultiert.

Die Grundfläche für Gebäude soll durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier insbesondere für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) bis zu 95 v. H. überschritten werden dürfen. Dies bedeutet eine „Überschreitungsmöglichkeit“ von 10.925 qm. Das Plangebiet kann somit insgesamt mit 22.425 qm mit baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen) überdeckt werden. Daraus resultiert eine rechnerisch ermittelte GRZ von rd. 0,83. Diese liegt um rd. 0,03 über der so genannten Kapazitätsgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die „Überschreitung“ ist wie folgt begründet:

- die Planung entspricht weitgehend der bereits vorhandenen Flächenversiegelung; es werden deshalb nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des

Bodens erwartet, zumal sich Versiegelungsmöglichkeiten nur auf die reinen, privaten, gärtnerisch gestalteten Grünflächen am Rand des derzeit bebauten Bestands und die Stellplatzflächen beziehen können, deren Charakter „stark anthropogen beeinflusst“ ist;

- die Planung wird dem Bedarf eines Einkaufszentrums an überbaubaren Flächen für Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen gerecht; eine bedarfsorientierte Planung unterstützt die gebotene, langfristige Sicherung des Einkaufszentrums;
- unter Berücksichtigung der vorhandenen, abschirmenden Baumkulisse und des südlichen Walls ist die „Überschreitungsmöglichkeit“ städtebaulich vertretbar, da gegenüber der im Süden und Westen aufgelockerten Siedlungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung eine deutliche, visuelle Abschirmung besteht und auch erhalten bleibt.

Höhe baulicher Anlagen

Für das Gebäude des Einkaufszentrums im dargestellten Baufeld A ist eine differenzierte Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, jeweils abgegrenzt durch das Planzeichen Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung. Im mittleren Bereich des vorhandenen Gebäudes ist bereits eine 2-Vollgeschossigkeit nebst baulicher Betonung des Eingangsportals vorhanden. Die Obergeschossebene wird für Verwaltungs- und Sozialräume genutzt. Dieses baulich bereits vorhandene Kriterium greift der Bebauungsplan auf und setzt für den mittleren Bereich des dargestellten Baufeldes A 2 Vollgeschosse mit optionaler Erweiterungsmöglichkeit fest. Im Sinne der Zukunftssicherung des Einkaufszentrums können hier u. a. auch ergänzende Angebote in Form von Räumen für freie Berufe z. B. Praxen oder Studios oder Räume für kulturelle, sportliche und freizeitorientierte Zwecke etabliert werden.

Für die weiteren Gebäude und Gebäudeteile ist ein Vollgeschoss festgesetzt, damit die Kubatur der Gebäude bzw. des Gebäudeensembles nicht allzu mächtig in Erscheinung tritt.

Zwecks Unterstützung der städtebaulichen Zielsetzung hinsichtlich des Erscheinungsbildes wird die Festsetzung der Vollgeschossigkeit zusätzlich durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante als Höchstmaß) bestimmt, abgeleitet aus den Bestandsstrukturen im Plangebiet. Dafür wird anhand der vorhandenen Geländeoberfläche ein unterer Bezugspunkt von 10,00 m über Normalhöhennull definiert, von dem aus die maximalen Gebäudehöhen dann abzuleiten sind. Im Rahmen der zulässigen Bebauung mit einem Vollgeschoss wird eine Oberkante von 8,00 m und bei 2 Vollgeschossen von 13,50 m, jeweils als Höchstmaß, vorgegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Geschosshöhen von Einkaufszentren weitaus höher ausfallen, als bspw. beim Wohnungsbau und das die Eingangsportale i. d. R. deutlich betont werden.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkanten für technisch notwendige Dachaufbauten im erforderlichen Maß zulässig. Diese Ausnahmefestsetzung resultiert aus einem ggf. auftretenden Erfordernis für bestimmte, untergeordnete Anlagen, wie z. B. für die Kühlung oder die Abluft oder anderweitige bautechnische Erfordernisse. Das Erfordernis und der tatsächlich notwendige Umfang ist dann im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder z. B. freizuhaltender Sichtbeziehungen zu historischen Gebäuden sind, auch unter Berücksichtigung der getroffenen Höhenfestsetzungen, nicht zu erkennen.

4.3 Bauweise, überbaubaren Grundstücksgrenze

Der bestehende Baukörper des Einkaufszentrums weist bereits eine Gebäudelänge von über 50 m auf. Damit ist die offene Bauweise gem. Definition der Baunutzungsverordnung

nach § 22 (2) BauNVO bereits hinsichtlich der Gebäudelänge überschritten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Situation ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt: „Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO sind Gebäudelängen von über 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig“. Die Unterscheidung zum § 22 (2) BauNVO liegt hier in der zulässigen Gebäudelänge von über 50 m, wobei weiterhin - im vorgegebenen Rahmen der Baugrenzen - Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude errichtet werden können. Die Bauweise ist nicht als geschlossene Bauweise zu titulieren, da in diesem Fall Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig wären.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind mittels Baugrenzen definiert.

4.4 Nebenanlagen/-einrichtungen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. von § 14 (1) und (2) BauNVO, die dem Nutzungszweck und der Versorgung des Sondergebietes dienen (wie z. B. Unterstände für Einkaufswagen), sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

In der Planzeichnung gibt es eine Unterscheidung hinsichtlich einer Fläche mit dem Einschrieb -NA- im westlichen Plangebiet und von weiteren Flächen mit dem Einschrieb -ST/NA-. So sind in der einen Fläche nur Nebenanlagen zulässig und in den weiteren Flächen eine Kombination von Stellplätzen und Nebenanlagen.

4.5 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Straßen- und Wegeanbindung

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz bleibt über den Rostocker Landweg bzw. die Sanitzer Straße bestehen.

Der Vorteil des Verbundstandorts ist, dass er wegen kombinierbarer Einkaufs- und Erledigungsmöglichkeiten i. d. R. keine getrennten, einrichtungsbezogenen Kundenverkehre verursacht, d. h., der Kunde sucht den Standort einmalig auf, um letztendlich mehrere Angebote wahrzunehmen.

Erhebliche, zusätzliche Verkehre sind im Rahmen der geplanten Neuordnung und der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten. Der durch die zulässige Nutzung entstehende Kunden- und Lieferverkehr kann von dem vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden, da dies ausreichend dimensioniert ist (hier: Fahrbahnbreite von 6,50 im Rostocker Landweg i. S. einer Gewerbestraße nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06-). Zudem werden die Verkehrsverteilung und der Verkehrsfluss durch den vorhandenen Kreisverkehr maßgeblich begünstigt.

Die vorhandenen Zu- und Abfahrten des Plangebietes bleiben bestehen und sind auch für den künftigen Verkehr ausreichend ausgelegt.

Die Situation des Einrichtungsverkehrs des Rostocker Landwegs südlich der vorhandenen Hauptzufahrt zu den Stellplätzen des Einkaufszentrums bleibt unverändert.

Die vorhandene Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz bleibt ebenfalls bestehen.

Ruhender Verkehr

Kunden- und Mitarbeiterstellplätze sind vom Grundsatz her auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Es gilt - uneingeschränkt - die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Ribnitz-Damgarten vom 16.11.2006. Die in dieser Satzung festgelegten Richtzahlen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens mit Bezug auf die tatsächlichen Nutzungen anzuwenden.

Letztendlich müssen die geplanten Nutzungen mit der Anzahl der erforderlichen Stellplätze kooperieren. Es können also im Grunde nur solche Nutzungen bzw. Größenordnungen umgesetzt werden, für die auch ein, auf der o. g. Stellplatzsatzung basierendes Stellplatzangebot zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist dann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen

Die im nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich vorhandene Baumkulisse bleibt erhalten. Die Erhaltung der Bäume ist entsprechend festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die zulässigen Gebäudekubaturen wird durch die Baumkulisse visuell gemindert.

Mit der Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Laubbäume ist planungsrechtlich gesichert, dass ohne zwingende, fachlich belegte Gründe auch keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume gefällt werden dürfen.

Im Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen grundsätzlich keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen. Konkrete Einzelvorhaben, die bei Umsetzung der Bauleitplanung ggf. den o. g. Kronenbereich berühren könnten, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären.

Es gelten die Normen zum Baumschutz (DIN 18920, Ausgabe 2014-07), die bei der Unteren Naturschutzbehörde abgefragt werden können.

Auf den Schutz von Baumreihen an Verkehrsflächen gemäß § 19 NatSchAG M-V wird an dieser Stelle hingewiesen.

4.7 Gestaltung

Die äußere Gestaltung der Gebäude soll - im vorliegenden Fall - der „architektonischen Freiheit“ unterliegen. Die unterschiedlichen Umgebungsstrukturen lassen hier keine gestalterischen Prinzipien erkennen, aus denen man örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude her- bzw. ableiten kann.

Durch Werbeanlagen können allerdings Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die das Ortsbild negativ beeinflussen. Um hier eine ortsbildbezogene Beeinträchtigung auszuschließen, sind - unter Berücksichtigung der Corporate Identity einzelner Betriebe - Werbeanlagen an Gebäuden bis höchstens 2,50 m über der Traufkante eines Gebäudes zulässig. Darüber hinaus werden Leuchtwerbeanlagen mit Wechselschaltung oder bewegliche Werbeanlagen ausgeschlossen.

Im Sinne einer kundenfreundlichen Gestaltung von Stellplatzflächen ist zudem eine Überdachung dieser zulässig.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung künftiger Bauvorhaben wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Ribnitz-Damgarten sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Abwasserzweckverband Körkwitz. Alle häuslichen Abwässer und Niederschlagswasser sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen getrennt den öffentlichen Netzen zuzuführen.

Inwieweit und in welchem Umfang grundstücks- bzw. hausanschlussbezogene Erweiterungen und Verlegungen von Leitungen erforderlich sein werden, ergibt sich im Rahmen des Vollzugs des B-Planes, sprich im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Entsprechende Antragstellungen und Regelungen zum Leitungsschutz etc. sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen abzustimmen.

Die vorhandenen Trafo-Stationen sollen erhalten bleiben und sind an ihren jeweiligen Standorten festgesetzt.

Löschwasserbereitstellung und Brandschutz

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 Ziffer 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015, ist die Stadt verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Die Versorgung des Einkaufszentrums mit Löschwasser ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen mit 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu sichern (Grundschutz). Hier ist der vorhandene Überflur-Hydrant „21334 / Sanitzer Str. 3 / Grundstück Tankstelle / Durchfluss 124 cbm/h bei 1,5 bar“ gem. dem „Hydrantenbuch: Gemeinde Ribnitz-Damgarten“ maßgeblich, der das Plangebiet mit abdeckt.

Sollte der Löschwasserbedarf - und hier insbesondere der spezielle Objektschutz - letztendlich nicht über das Trinkwassernetz gewährleistet werden können, bedarf es ggf. der Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können z. B. Zisternen oder Bohrbrunnen dienen. Welche Lösung in solch einem Fall zum Einsatz kommt, hängt dann von den örtlichen Möglichkeiten und Gegebenheiten ab.

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei der weiteren Planung zu beachten, in der Bauphase umzusetzen und nachzuweisen.

In Abhängigkeit der zukünftigen Bebauung sind folgende Belange zu beachten:

- Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes
- ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.)

6 Planungsbezogene Umweltbelange

Im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 des BauGB ist festgestellt worden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht. Es gibt zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter (hier: die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).

Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Artenschutz

Eine durchgeführte artenschutzrechtliche Begutachtung kommt zu folgendem Ergebnis: „Für die untersuchten Artengruppen kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Tatbeständen bezüglich der Umsetzung der Planungen. Es kommt bei der Gehölzpflege bzw. Entfernung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März nicht zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Ein Tötungsverbot ist nach gutachterlicher Bewertung für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und xylobionte Käfer auszuschließen. Das Störungsverbot ist durch den Zeitraum der Durchführung der Gehölzpflege bzw. Gehölzrodung für die Brutvögel (Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen) auszuschließen. Die weiteren Artengruppen sind nicht betroffen. Es kommt nicht zur Beseitigung von „Niststätten“. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Brutvögel ist als Zeitraum für die Gehölzpflege bzw. Entfernung von Gehölzbeständen der Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März vorzusehen, damit es nicht zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG kommt. Weitere Minimierungs- und Vermeidungs- sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Zeiten der Gehölzpflege für die Brutvögel nicht.“²

Im Zuge des Vollzugs der Planungen kommt es möglicherweise zu Eingriffen in Gehölzbestände bzw. zur Überplanung des Gestaltungsgrüns auf dem Parkplatz (z. B. Gehölzpflege oder Entfernung des Gestaltungsgrüns). Deshalb wird hier darauf hingewiesen, dass als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Brutvögel als Zeitraum für die Gehölzpflege bzw. Entfernung von Gehölzbeständen der Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März vorzusehen ist.

Flächenverbrauch und Grünflächen

Eine Verknappung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen und Wald usw. erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan lässt eine bebaubare Fläche von rd. 22.425 qm zu. Zusätzliche, mögliche Versiegelungen sind hinsichtlich ihrer Erheblichkeit des Eingriffs zu bewerten. Erhebliche Eingriffe werden im vorliegenden Fall nicht vorbereitet. Versiegelungen könnten sich auf Basis der ausgewiesenen überbaubaren Flächen nur auf die reinen, privaten Gestaltungsgrünflächen am Rand des derzeit bebauten Bestands und der Stellplatzflächen beziehen. Diese Flächen sind als „stark anthropogen beeinflusst“ zu charakterisieren und tragen nur zu einem geringen Maße zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei. Sie werden seit je her gärtnerisch gepflegt. Auf den Stellplatzflächen befinden sich u. a. schmale Pflanzungen aus bodendeckenden Gehölzen, in denen Linden stehen, die als Kopfbaum mit offensichtlich jährlichem Pflegeschnitt gepflegt werden. Die schützenswerten Flächen, auf denen bedeutsame Bäume stehen, sind hingegen durch Festsetzung nachhaltig gesichert.

Klimaschutz

Durch die bereits vorgegebenen Bestandsstrukturen kann die geplante bauliche Entwicklung ohne wesentliche Auswirkungen auf die Klimaverhältnisse erfolgen.

Bei der künftigen Bebauung muss prinzipiell von hohen ökologischen Standards, z. B. zur Verminderung des Primärenergiebedarfes von Gebäuden, ausgegangen werden, da diese durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen.

² Aus: Artenschutzrechtliche Begutachtung der Gehölze und Freiflächen, Kurzbericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Oktober 2015

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde mit Datum vom 10.10.2016 eine Schalltechnische Untersuchung mit folgenden Aufgabenstellungen erarbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz schützenswerter Nutzungen (hier: Wohnnutzung, Büronutzung) innerhalb des Plangebiets vor Gewerbe- und Verkehrslärm;

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde in der Phase und auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung vorsorgend und exemplarisch geprüft, ob das geplante Vorhaben als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes am geplanten Standort bau- und immissionsschutzrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Planung umgesetzt werden kann, ohne unüberwindbare Konflikte beim Schallschutz hervorzurufen. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den angrenzenden schützenswürdigen Nutzungen vorhabenkonkret nachzuweisen, zumal sich dann die Lärmemissionseigenschaften der zulässigen Betriebe, Anlagen und Einrichtungen sehr detailgetreu bestimmen lassen.

Gewerbelärm

Die maßgeblichen Emissionsquellen durch den Betrieb der Märkte sind gegeben durch:

- Pkw- und Lkw-Fahrten auf dem Betriebsgrundstück;
- Stellplatzgeräusche (Türenschielen, Motorstarten, etc.);
- Schieben der Einkaufswagen und Ein- bzw. Ausstapeln in Sammelboxen;
- Lkw-Rangieren im Bereich der Ladezonen;
- Betrieb der Lkw-eigenen Kühlaggregate während der Entladezeiten;
- Entladegeräusche;
- Betrieb und Wechsel der Press- und Abfallcontainer;
- Betrieb der haustechnischen Anlagen (Lüftungen, Kühlaggregate etc.);
- Kommunikationsgeräusche auf der gastronomisch genutzten Terrasse;
- Leerung des Glascontainers.

„Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der umliegenden maßgebenden Wohnbebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowie für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, eingehalten werden. Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb der Märkte grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.“³

Verkehrslärm

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf dem Rostocker Landweg berücksichtigt. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr wurde auf Grundlage aktueller Fachliteratur abgeschätzt. Die maßgeblichen Lkw-Anteile (Kfz mit mehr als 2,8 t zulässigem Gesamtgewicht, p) wurden gemäß RLS-90 angesetzt. Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Vorstandsressort Wirtschaft, Recht und Regulierung Berlin zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 (zu § 4) der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Zusammenfassend ergeben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches auf der Baugrenze im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird eingehalten, der geltenden Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts wird teilweise eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird auf der Baugrenze eingehalten und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von Gewerbegebieten vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind am Rostocker Landweg und im Norden des Plangebietes auch weder sinnvoll noch möglich, da sich im straßennahen Bereich ausschließlich die Stellplatzanlage befindet und erschlossen wird und im schienennahen Bereich sich die Anlieferungen befinden. Der Schutz von Büronutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.“⁴

Weitere Darlegungen und Erläuterungen

Die Stadt Ribnitz-Damgarten greift die gutachterliche Empfehlung zur Festsetzung eines passiven Schallschutzes auf und trifft entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Einkaufszentrum– wird insgesamt als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) 24 BauGB (hier: passiver Schallschutz) festgesetzt. Es gilt hier der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109. Für die Büroräume sind in Abhängigkeit des festgesetzten Lärmpegelbereiches Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile einzuhalten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im

³ Aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Ribnitz-Damgarten, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, 10. Oktober 2016

Aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Ribnitz-Damgarten, a. a. O.

Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultiert.

Bei den planerisch zulässigen Räumen für kulturelle, sportliche und freizeitorientierte Zwecke (hier: Indoor-Nutzungen, keine Außennutzung) spielt u. a. der planungsrechtliche Grundsatz nach § 15 (1) BauNVO eine Rolle. Bauliche und sonstigen Anlagen sind demnach im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Im vorliegenden Fall sind unter Bezugnahme der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung grundsätzlich Nutzungen auszuschließen, die bspw. im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr abends bis 6.00 Uhr morgens zu Belästigungen oder Störungen durch Besucherverkehre führen würden. Im Rahmen von Baugenehmigungen bzw. der Genehmigungen der o. g. Nutzungen bedarf es immer eines entsprechenden Nachweises, dass Belästigungen oder Störungen nicht eintreten werden. Beurteilungsgrundlage für Sportanlagen bildet im Übrigen die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Für Freizeitnutzungen ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern heranzuziehen.

Die Erhaltung des vorhandenen Lärmschutzwalls ist durch entsprechende Festsetzungen zur Fläche und zur Höhe planungsrechtlich abgesichert.

7 Hinweise

Kosten

Der öffentlichen Hand entstehen durch die Planung keine Planungs- oder Erschließungskosten.

Bodendenkmale, zufällige Funde

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wasserwirtschaft

Sofern für die Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen / Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises die wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist gemäß § 20 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern anzeigepflichtig. Bohrungen für Erdwärmeeinheiten und Brunnen sind Erdaufschlüsse, welche gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz ebenfalls der Anzeigepflicht unterliegen.

Tiefbau

Sollten ggf. Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV erforderlich werden, ist dafür eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

Bergbauberechtigung

Der Bebauungsplan Nr. 87 befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe im Erlaubnisfeld Ribnitz“. Diese Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf. Folglich steht die Erlaubnis dem Vorhaben nicht entgegen.

8 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie von Ver- und Entsorgungsträgern

Deutschen Bahn AG

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz –ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 § 2– ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass es innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken gibt.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6322) Stralsund – Rostock verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebietes. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksgrenze und das Gelände der DB AG müssen freigehalten werden. Das Gelände sowie die Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht betreten, beplant, betroffen und der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) - unabhängig vom Grundstückseigentum -, nicht geändert werden.

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Das Grundstück ist im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

Auf Grund des Bebauungsplans Nr. 87 für das Gebiet „Einkaufszentrum Rostocker Landweg“ der Stadt Ribnitz-Damgarten darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.

Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 6 Wochen vor Baubeginn – eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ggf. sind im Baubereich, vor Baubeginn, entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend die folgende Stelle zu informieren: DB Kommunikationstechnik GmbH, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5 - 11, 10115 Berlin, Tel.: (030) 297-56031, Fax: (030) 297-56024.

Hinweisen wird darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamt (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Eine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6322) Stralsund – Rostock erfolgte bislang nicht. Eine Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke ist ggf. erforderlich.

Die Stellungnahme der Bahn gilt nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplanungen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichten an die DB AG, DB Immobilien, Region Ost, Liegenschaftsmanagement, Caroline Michaelis – Straße 5 – 11, 10115 Berlin in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Umverlegung unserer Erdgas-Mitteldruck-Versorgungsleitung Stahl nach gegenwärtigem Kenntnisstand erforderlich sein könnte. Grundsätzlich wäre dafür eine Auftragserteilung erforderlich.

Die Hinweise zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Eine Erweiterung der Telekommunikationsanlagen ist in Ihrem Planungsbereich derzeit nicht geplant. Sollte durch den Vorhabenträger die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss der Antrag separat über die Bauherrenhotline 0800 330 1903 erfolgen.

Polizeiinspektion Stralsund, Sachbereich Einsatz/Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass bei zunehmender Geschäftstätigkeit im Bebauungsgebiet auch der Fahrverkehr zunehmen wird. Es wäre dann zu prüfen, ob die Ausfahrt auf den Rostocker Landweg und Anbindung an die Sanitzer Straße ausreichend ist.

Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V

Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.

Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung:

Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden.

Abwasserzweckverband Körkwitz

Das betreffende Gebiet ist abwassertechnisch voll erschlossen. Die entsprechenden Anschlüsse werden genutzt. Leitungsveränderungen auf dem Grundstück können durch den Eigentümer vorgenommen werden. Kosten für eventuell erforderliche neue Anschlüsse sind durch den jeweiligen Antragsteller zu tragen.

Kabel Deutschland

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht über-

baut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

e.dis

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handsehachtung erforderlich. Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel.-Nr.: 0 38 21 70 12 20 erforderlich. Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, wird ein rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind erforderlich. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreitet.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten am07.12.2016..... gebilligt.

Ribnitz-Damgarten, ...12.12.2016


.....
Bürgermeister