

Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohn- und Geschäftshaus Ulmenallee 10 - 12“, im Verfahren nach § 13 a BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	<i>Datum</i> 02.03.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	22.03.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.03.2022	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag**Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-22/448****Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohn- und Geschäftshaus Ulmenallee 10 - 12“, im Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Für die Flurstücke 368/7 und 380/68 der Flur 17 der Gemarkung Ribnitz wird auf Antrag des Vorhabenträgers - Recknitz Vermögen GmbH & Co KG, Bahnhofstraße 42, 183299 Laage - ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Das Plangebiet wird begrenzt:
 - im Norden und Westen durch eine Zuwegung zum „Stadtkulturhaus“/„ASB-Küche“ - Grundstücke „Am Bleicherberg 1/1 a“
 - im Osten durch die „Ulmenallee“ und die Grundstücke „Ulmenallee 2, 4, 6 und 8“
 - im Süden durch den Bahnhofsvorplatz und Flächen des ehem. Güterbahnhofs
3. Es werden folgende Planziele angestrebt:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines mehrgeschossigen Wohnhauses - ggf. mit gewerblichen Einheiten bzw. medizinischen Dienstleistungen im Erdgeschoss - sowie Neubau eines mehrgeschossigen Parkhauses
 - Sicherstellung der Erschließung
 - Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung
4. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

abgesehen. Weiterhin wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

6. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ribnitz-Damgarten ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen (§ 12 Abs. 1 BauGB).
7. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt

Die Recknitz Vermögen GmbH & Co KG aus Laage plant auf dem rückwärtigen Teil des Ärztehaus-Grundstückes in der Ulmenallee den Neubau eines mehrgeschossigen Wohnhauses, ggf. mit gewerblichen Einheiten bzw. medizinischen Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie den Neubau eines mehrgeschossigen Parkhauses. Um den geplanten Wohnhausneubau städtebaulich zu integrieren, sind drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss geplant. Alle Wohnungen werden altersgerecht und barrierefrei hergestellt. Eine parkähnliche Fläche zwischen dem Ärztehaus und Wohnhaus soll zudem die Aufenthaltsqualität im Außenbereich steigern. Das Parkhaus ist im südlichen Grundstücksteil als Abgrenzung zu den Bahnanlagen vorgesehen. Die ca. 150 Stellplätze sollen auch der Öffentlichkeit (Anwohner, Pendler, Touristen) zugänglich sein.

Diese Zielstellungen bedingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Recknitz Vermögen GmbH & Co KG hat als Vorhabenträger einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Übernahme der dabei entstehenden Kosten wurde erklärt.

Das Projekt wurde in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 28. September 2021 beraten. Im Ergebnis wurde den planerischen Ansätzen zugestimmt. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass in der weiteren Planung auf eine stärkere Gliederung der Baumassen zu achten ist, um deren kompakte Wirkung abzumildern. Auch ist der Großholzbestand entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zu beachten.

Die Plangebietsfläche ist bislang Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 30. Das Verfahren ruht seit längerem. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 wird aus diesem Verfahren herausgelöst. Insbesondere bei den im Planverfahren notwendigen immissionsschutzrechtlichen Begutachtungen ist die weitere Entwicklung der Fläche des Stadtkulturhauses sowie des geplanten Pendlerparkplatzes (Fläche ehem. Güterbahnhof) zu beachten.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	X
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:		€
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n
Keine