

<i>Betreff</i> Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Wohnbebauung östlich der Feldstraße", im Verfahren nach § 13 b BauGB
--

<i>Sachbearbeitendes Amt:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften	<i>Datum</i> 11.11.2019
<i>Sachbearbeitung:</i> Guido Keil	
<i>Verantwortlich:</i> Herr Körner	
<i>Beteiligte Dienststellen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtausschuss Damgarten der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten	19.11.2019	Ö
Bau- und Wirtschaftsausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten	26.11.2019	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Vorberatung)	04.12.2019	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	11.12.2019	Ö

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-19/047

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 101 der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung östlich der Feldstraße“, im Verfahren nach § 13 b BauGB

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Für die Flurstücke 694, 695, 699/5 tlw., 710/2, 711/4, 711/5 und 712/1 der Flur 1 Gemarkung Damgarten wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 b BauGB aufgestellt.
2. Das Plangebiet wird begrenzt:
 - im Norden durch die „Richtenberger Straße“
 - im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
 - im Süden durch den Radwanderweg zwischen Damgarten und Plummendorf
 - im Westen durch die Grundstücke „Feldstraße 10 bis 24“
3. Es werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Entwicklung eines reinen Wohngebietes
 - Sicherung der Erschließung
 - Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung
4. Gemäß § 13 b BauGB können Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einbezogen werden. Gem. § 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. 3 Satz 1 BauGB wird 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 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist wie folgt durchzuführen:
 - dreiwöchige öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen
6. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:							
davon anwesend:		Ja-Stimmen:		Nein-Stimmen		Stimmenthaltungen:	

Sachverhalt/Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 umfasst den östlich der Feldstraße gelegenen Teil der Kleingartenanlage "Tannenblick-Freundschaft e. V.". Planungsziel ist die Entwicklung eines reinen Wohngebietes als Abrundung der Ortsrandlage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese Zielstellung entspricht auch dem Ergebnis des Kleingartenentwicklungskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten. Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes erfolgte eine entsprechende Abstimmung mit dem betroffenen Verein, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fortgesetzt wird.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Fakt, dass die Stadt derzeit keine Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im Stadtteil Damgarten im Angebot hat sowie aus der Sicherung der Anwendung des § 13 b BauGB für das Bebauungsplanverfahren.

Der § 13 b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB sind für den Bebauungsplan Nr. 101 u. a. gegeben, da es sich um Außenbereichsflächen handelt, ein Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben ist und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden soll. Der Beschluss zur Anwendung des § 13 b BauGB kann gemäß den derzeit geltenden gesetzlichen Vorgaben nur bis zum 31.12.2019 gefasst werden, wobei die Satzung dann bis zum 31.12.2021 zu beschließen ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Bebauungsplanverfahren in den nächsten 2 Jahren abgeschlossen sein wird.

Verein: Tannenblick-Freundschaft e. V. (südlicher Teil)

Gründungsjahr	1952
Fläche	10.502 m ²  <p>© GeoBasis-DE/M-V</p>
Ø Parzellengröße (gemessen an der Gesamtfläche abzüglich 10 %-Wege-/Parkfläche)	394 m ²
Anzahl Parzellen	20, davon 8 Parzellen leerstehend (40,0 %)
Teilräumliche Zuordnung	Damgarten – Lage am Stadtrand, rückwärtig angrenzend an Einfamilienhausbebauung  <p>© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)</p>
überwiegende Herkunft der Mitglieder	Ribnitz-Damgarten

überwiegende Nutzung der Parzellen	kleingärtnerische Nutzung
Funktionalität (im Umkreis von ca. 700 m vorhandene soziale Infrastruktur, Verwaltung, Kultur, medizinische Einrichtungen, Einzelhandel)	Grundschule, weiterbildende Schulen, Einzelhandelseinrichtungen
Verkehrsanbindung	an der L22 gelegen
naturräumliche Lage	ebene Topographie mit freier Sicht auf die Landschaft und Nähe zur Recknitzniederung
Barrieren/Störfaktoren	Barrierewirkung durch die Bahnstrecke
Konfliktpotenzial	vorhanden (teilweise Nutzung der Parzellen durch angrenzende Eigenheime/überwiegend Hausgärten)



Städtebauliche Einordnung:

Die Anlage „Freundschaft e.V.“ befindet sich in der östlichen Randlage des Stadtteiles Damgarten. Sie bildet gegenwärtig den Abschluss der Wohnbauflächen an der Richtenberger Straße.

Die Entwicklung hat gezeigt, dass der Erhalt der Kleingärten an diesem Standort nicht gesichert werden kann. Leerstände, erhebliche Standortnachteile und fehlende Integration der Grünfläche in das städtische Freiraumsystem führen zu dieser Entscheidung.

Handlungsempfehlung:

Der Standort an der Richtenberger Straße des Kleingartenvereins „Tannenblick-Freundschaft e. V.“ ist aufzulösen und zu einer Baufläche umzuwidmen (zweiter Standort im Bereich Grüner Winkel/Querstraße ist zu erhalten). Die städtebauliche Entwicklung sieht für dieses Gebiet gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten eine östliche Erweiterung der Wohnbauflächen über die Fläche der Kleingartenanlage hinaus vor. Damit ist die Funktion der Grünfläche gefährdet und langfristig aufzugeben.

Die Fläche der Kleingartenanlage „Freundschaft e.V.“ ist den angrenzenden Nutzungsarten anzupassen und als Wohnbaufläche für Grundstücke mit Hausgärten auszuweisen. Die Flächen könnten zum Teil auch den anliegenden Besitzern der Eigenheime in der Feldstraße zur Erweiterung ihrer Grundstücksflächen angeboten werden. Die Flächen in Damgarten sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen und werden auch dringend benötigt, da in Damgarten keine weiteren Potenziale mehr vorhanden sind.

