

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Ost“ der Stadt Ribnitz-Damgarten für den Bereich zwi- schen der B 105 und der Eisenbahn im Stadtteil Damgarten

1. Aufstellungsbeschluß

Die Stadtvertretersitzung hat am 11.02.98 den Aufstellungsbeschluß für die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die Änderung erfolgt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (Gbl. M/V, GL Nr. 2030 - 3).

2. Anlaß für die Änderung

Im Änderungsbereich ist die Errichtung einer Schmuckmanufaktur der Ostsee-Schmuck GmbH Ribnitz-Damgarten vorgesehen. Durch diese Erlebnisfabrik sollen die Arbeiten und Qualitäten der Ostsee-Schmuck GmbH dem Tourismus und der Region nahegebracht werden.

Dies soll gestalterisch durch eine klare geometrische Grundplastik in Form eines Pyramidenviertels mit aufgesetztem Schmuckelement erfolgen. Die Höhe des geplanten Gebäudes soll 14,0 m, die des Schmuckelementes 9,5 m betragen. Die Gestaltung der äußeren Fassade soll ohne Klinkeranteil in Glas und Beton erfolgen.

Der Änderungsbereich wurde in einer aktuellen Vermessung erstellt. Aufgrund großer Abweichungen zwischen dem B-Plan (dargestellt in einer alten Flurkarte) und der Vermessung wurde der Abstand der Baugrenze von der Planstraße B von 10,0 m auf 5,0 m reduziert, um die im B-Plan dargestellte Breite des Bauteppichs zu erhalten.

3. Geltungsbereich der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bezieht sich auf den nordöstlichen Bereich des rechtskräftigen Planes und liegt in der Gemarkung Damgarten, Flur 1, mit den Flurstücken:

- 616/2
- 616/11

- 616/12
- 616/13
- 617/1 (teilweise)
- 617/3 (teilweise)
- 617/5 (teilweise)

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzung der B 105
- im Osten durch die Plangebietsgrenze
- im Süden durch die nördliche Straßenkante der Planstraße B und
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Firma Autohaus Boris Becker und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 616/12.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist mit dem entsprechenden Planzeichen laut Planzeichenverordnung dargestellt.

4. Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes

Aus der geplanten Ansiedlung der Schmuckmanufaktur ergeben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 2:

In der Planzeichnung - Teil A

1. Die maximale Firsthöhe für Gebäude beträgt in einer kleinen Fläche des Änderungsbereiches 14,0 m, ansonsten weiterhin 6,0 m.
2. Der Abstand der Baugrenze von der Planstraße wurde von 10,0 m auf 5,0 m reduziert.

Die Abgrenzung des kleinen Bereiches mit einer Firsthöhe von 14,0 m erfolgt mit dem Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung. In diesem Fall wird aber **nur** das spezielle Maß der Nutzung, **die Firsthöhe**, abgegrenzt. Die Angaben zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet), zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6) und zur Bauweise (offene Bauweise) werden hiervon nicht betroffen. Aus diesem Grunde erscheint in der Planzeichenerklärung neben dem entsprechenden Planzeichen 15.14 die Erläuterung: Abgrenzung des Maßes der Firsthöhe.

In den textlichen Festsetzungen - Teil B

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Maximale Firsthöhe nach § 16 BauNVO und § 18 BauNVO

Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe und wird definiert als höchster oberer Abschluß der Gebäude über der Straßenverkehrsfläche (Planstraße B).

Nur innerhalb des Änderungsbereiches mit einer zulässigen maximalen Firsthöhe von 14,0 m darf diese zusätzlich um maximal 10,0 m für punktförmige Aufbauten wie Masten, Werbeanlagen, Schmuckelemente, technische Aufbauten und Schornsteine überschritten werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 LBauO M/V

Für den Bereich der 2. Änderung wird der § 3 (1) Gestaltung der baulichen Anlagen wie folgt geändert:

Innerhalb des Änderungsbereiches ist außerdem eine Fassade aus Glas und Beton ohne Klinkeanteil (ohne Sockelanteil) zulässig.

Für den Bereich der 2. Änderung wird folgende textliche Festsetzung zusätzlich aufgenommen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Durch diese örtliche Bauvorschrift soll gewährleistet werden, daß auf der Gewerbeparzelle nur für die ansässige Firma geworben wird. Werbungen für Fremdfirmen sind somit unzulässig. Dadurch werden „Schilderwälder“ im Gewerbegebiet vermieden.

5. Eingriffsbilanzierung

ANPFLANZUNGSGEBIET

Für das Anpflanzungsgebiet zwischen der B 105 und der Gewerbeparzelle (25 m breit) sind laut textlicher Festsetzung § 3 (5) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „vorrangig bodenständige Gehölze und Gewächse auszuwählen“. Da diese Festsetzung unbestimmt und rechtlich nicht eindeutig ist, soll innerhalb des Änderungsbereiches auf dieser Fläche Rasen angesät werden. Punktförmig soll diese Rasenfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um die Sicht auf das unverwechselbare Gebäude der Schmuckmanufaktur zu erhalten und gleichzeitig eine wirkungsvolle Gestaltung des Randbereiches der B 105 zu erzielen.

Eine Veränderung der Eingriffsbilanzierung erfolgt durch diese Form der Bepflanzung nicht, da weder Pflanzabstände noch eine Artenliste aufgeführt wurde. Ein neuerlicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB erfolgt nicht.

LANDSCHAFTSBILD

Im Änderungsbereich wurden auf einer kleinen Fläche die Firsthöhen für Gebäude von 14,0 m und für punktförmige Aufbauten wie Masten, Werbeanlagen, Schmuckelemente, technische Aufbauten und Schornsteine eine zusätzliche Überschreitung der Firsthöhe um maximal 10,0 m festgesetzt.

Da sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 ein Gewerbegebiet ansiedeln soll, was größtenteils bereits realisiert wurde, wird durch die Ausweisung einer kleinen Fläche im Änderungsbereich mit größeren Gebäudehöhen - im sonstigen Geltungsbereich des Änderungsbereiches bleibt die Gebäudehöhe von 6 m erhalten - der Gebietscharakter nicht zerstört und das angedachte Erscheinungsbild in diesem Bereich nicht zusätzlich negativ beeinflusst. Durch punktförmige Aufbauten auf den Gebäuden wie Masten, technische Aufbauten und Schornsteine wird der gewerbliche Charakter des Gebietes unterstrichen, während Werbeanlagen und Schmuckelemente das Landschaftsbild beleben und visuelle Höhepunkte innerhalb der Gewerbebauten setzen.

Es existiert jetzt bereits eine Zufallsmischung aus industriellen Bauelementen und Firmenzeichen - so z.B. der Mercedes-Stern in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches - wodurch das Landschaftsbild bereits vorbelastet ist, was hier im Gewerbegebiet durch die Planung des Standortes und die damit erzielte Konzentration gewerblicher Betriebe jedoch gewollt ist, um

an anderer Stelle Landschaftsraum und -bild zu erhalten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die neuen Festsetzungen somit nicht und damit auch kein neuerlicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB.

6. Änderungsverfahren

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Aus diesem Grunde erfolgt die Beteiligung der Bürger in Form einer öffentlichen Auslegung von einem Monat mit zeitgleicher Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Ribnitz-Damgarten, den 21. 4. 1998


Bürgermeister



Siegel