

Stadt  
Ribnitz-Damgarten

**Bebauungsplan Nr. 6**  
**Gewerbegebiet Süd**  
**Freudenberger Weg**

**B e g r ü n d u n g**

**1. Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.1990.

Die Aufstellung erfolgte auf Grund des § 10 des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.90 (GBI. I Nr. 50 S. 929).

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58) in Verbindung mit den §§ des Einigungsvertrages.

**2. Lage des Planungsgebietes**

Das zu beplanende Gebiet liegt am südlichen Stadtrand von Ribnitz und wird begrenzt:

- im Norden durch das Gelände der Deutschen Bahn AG
- im Süden durch offene Feldmark
- im Westen durch Kleingartenanlagen
- im Osten durch offene Feldmark.

**3. Verhältnisse der Stadt**

Die Stadt Ribnitz-Damgarten hat gegenwärtig ca. 17.000 EW. Ribnitz-Damgarten liegt ca. 35 km von Rostock und ca. 40 km von Stralsund entfernt. Die Stadt hat die Funktion eines Mittelzentrums.

Der Einzugsbereich der Stadt mit den angrenzenden Gemeinden liegt bei ca. 40.000 EW.

#### 4. Planungsziele

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem bereits gewerbliche Betriebe und Versorgungsbetriebe angesiedelt waren, die jedoch mit der Wiedervereinigung Deutschlands ihre Zielfunktion verloren hatten und nicht weitergebaut wurden.

Die zukünftige Bebauung dieses Gebietes befindet sich zwischen der vorhandenen Gartenanlage und der vorhandenen Bebauung und schließt sinnvoll die vorhandene Baulücke.

Somit wird durch die Planung und anschließende Realisierung dieses Gewerbegebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und ein äußerst wichtiger Entwicklungsschritt zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe mit Schaffung von dringend benötigten Arbeitsplätzen ermöglicht.

Der ausgewiesene Standort bietet weitere Vorteile:

- vorhandene Straße mit entsprechenden Versorgungsleitungen, teilweise erschlossen,
- Nutzung und Umnutzung vorhandener Bausubstanz (ehem. Heizwerk),
- starkes Interesse zur Ansiedlung von einheimischen Betrieben,
- die nördlich flankierende Bahnstrecke ermöglicht bei Bedarf die Erstellung eines Anschlußgleises. Da gegenwärtig diese Entwicklung nicht erkennbar ist, ist dieser Bereich als Lagerfläche ausgewiesen.

Die Bereitstellung von Bauland für Gewerbebetriebe entspricht den Anforderungen der Zeit.

Dabei sind negative Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse und die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zur Zeit nicht erkennbar und wird durch Festsetzungen in der Planung auch nicht zugelassen.

Der Standort entspricht den Anforderungen der mittelständischen Wirtschaft.

Die Belange des Umweltschutzes im erweiterten Sinne werden berücksichtigt.

Es wird angestrebt, Gewerbebetriebe, insbesondere für Baubetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Feuerwehr und Telekom anzusiedeln.

#### 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Die geplante Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ribnitz-Damgarten abgeleitet.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 6,5 ha.

#### 6. Größe und Fläche des Plangebietes

Aus vorher genanntem Anlaß ist folgendes auf der bisher als Mutterbodenzwischenlagerstätte genutzten Fläche geplant:

- a. ca. 5,2 ha Bauland für Gewerbebetriebe gemäß BauNVO, § 8 Abs. 2 Ziff. 1; 2; 4 und § 8 Abs. 3 Ziff. 1. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 u. 3 sind nicht zulässig. Zur Ansiedlung werden vor allen Dingen Betriebe mit produzierendem Charakter gelangen.

- b. ca. 1,1 ha Flächen für verkehrs- und stadttechnische Erschließung
- c. ca. 0,2 ha für die Fläche des Bahnkörpers (Anschlußgleis)

## 7. Maß der baulichen Nutzung/Art der baulichen Nutzung

- 7.1 Die Grundflächenzahlen variieren innerhalb der Bauflächen von 0,3 bis 0,6. Die Begrenzung der Grundflächenzahl gegenüber der Zulässigkeit wurde aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung vorgenommen und soll dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung mit begrünten Freiflächen gerecht werden.
- 7.2 Höhe der baulichen Anlagen  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen unterliegen Entscheidungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten und beziehen sich auf Oberkante Straßenverkehrsfläche. Für das gesamte Plangebiet sind zwei unterschiedliche Dachformen vorgesehen. In Angleichung an die bereits vorhandenen Gebäude sind Produktions- und Lagergebäude mit Flachdächern ausgewiesen. Im Hinblick auf das angrenzende Stadtgebiet sind die Büro- und Verwaltungsgebäude mit Steildächern mit einer Dachneigung von 37 - 39 Grad festgesetzt.  
Die Geschossigkeit ist für die einzelnen Baufelder unterschiedlich festgelegt.  
Die max. Firsthöhe beträgt 12 m über STVFL.  
Die Ausnahme bildet der Fernmeldeturm (FMT 10) mit einer max. Höhe von 100 m.
- 7.3 Bauweise  
Für das gesamte Plangebiet ist entsprechend der Planzeichnung (Teil A) die offene Bauweise festgesetzt.
- 7.4 Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung ist durch das Gewerbegebiet festgesetzt.  
Da sich im nördlichen Bereich Schallquellen befinden, sind die nach § 8 (3) Ziffer 1 zugelassenen Wohnungen im südlichen Teil der Gebäude zu legen.

## 8. Verkehr

### 8.1 Fahrverkehr

Die Verkehrserschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene Stadtstraße. Die Situation erfordert jedoch, diese Straße in Richtung Osten bis zur Freudenbergger Straße weiterzuführen. Diese Anbindung befindet sich in der Vorbereitung.

Der Westteil wird durch eine in südlicher Richtung führende Straßenanbindung mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Planstraßen A und C enden bis zur Weiterführung an den Grenzen des Plangebietes.

Das vorgesehene System der Straßenerschließung, der geplanten Breiten der Planstraßen, der Parkstreifen, der Grünstreifen

und Geh- und Radwege kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

## 8.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraße B werden nach Planzeichnung Parkstreifen in Längsaufstellung zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs (20 Parkplätze) angeordnet.

Die Anzahl resultiert auf Grundlage § 49 BauO.

10.500 qm	Gewerbefläche x 0,6	6300 qm
3.000 qm	" x 0,5	1500 qm
3.500 qm	" x 0,45	<u>1575 qm</u>
	bebaute Fläche	9375 qm
6.300 qm	x 2 Geschosse	12600 qm
		1500 qm
		<u>1710 qm</u>
		15810 qm

15.810 qm - 10% Konstruktions- = 14229 qm NF  
fläche

14.229 qm Nutzfläche : 70 qm = 203 Stellplätze

10% von 203 Stellplätze = 20 Stellplätze

Die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze reicht für den zu erwartenden Besucherverkehr aus.

Die restlichen Stellplätze sind auf den privaten Gewerbeflächen selbst zu realisieren.

## 9. Natur- und Landschaftspflege

Da das Gewerbegebiet einen Eingriff in die Natur darstellt, wird durch Festsetzung in der Planzeichnung südlich und westlich ein 9 m breiter Gehölzstreifen als Übergang zur Natur angeordnet.

### 9.1 Private Flächen

Pro 1000 qm privater Gewerbefläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum (Endhöhe ca. 20 m) zu pflanzen (keine Standortvorgabe) und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB). Die Grenzen zwischen privaten Grundstücken (Gewerbeflächen) sind mit standortgerechten Laubsträuchern geschlossen abzapflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB).

### 9.2 Öffentliches Grün

Entlang der Erschließungsstraßen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume, mindestens 1 Stck./25 - 30 m Straße zu pflanzen.

Der nördlich vorgesehene Lärmschutzwall ist ebenfalls mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen.

### 9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff dieses Gebietes in den Naturhaushalt auszugleichen, ist die Überplanung bestimmter Bereiche des Planungsgebietes mit Bäumen, Sträuchern und sonstigem Grün sowie die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

### 10. Lärmschutzmaßnahmen

Durch das im Norden angrenzende Gelände der Deutschen Bahn AG ist mit Immissionen durch den Schienenverkehr zu rechnen. Auf der nördlichen Seite der Planstraße A wird ein Lärmschutzwall errichtet. In der Planzeichnung wird dieser Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m festgesetzt. Aufgrund der Aussage des schallschutztechnischen Gutachtens werden an allen kritischen Immissionsorten die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten.

### 11. Bodenordnung

Das Plangebiet ist Stadteigentum.

### 12. Erschließung

Das Plangebiet wird von verschiedenen unterirdischen Versorgungsleitungen verschiedener Medien durchkreuzt. Um eine Bebaubarkeit zu gewährleisten, macht sich sowohl die Umverlegung als auch die generelle Beseitigung erforderlich. Die einzelnen Maßnahmen können der Planzeichnung entnommen werden.

#### 12.1 Versorgung mit Elektroenergie

Die HEVAG Rostock kann eine Versorgung mit Elektroenergie gewährleisten. Die Energiebereitstellung wird durch die Erweiterung des Versorgungsnetzes vorgenommen.

#### 12.2 Versorgung mit Gas

Die gastechnische Erschließung ist über eine Mitteldruckstufe möglich. Deshalb werden innerhalb der Straßenräume Versorgungsflächen bereitgestellt. In der konkreten Planungsphase sind dazu konkrete Absprachen mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.

#### 12.3 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Telekom übernommen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist die Koordinierung zwischen allen Bauleistungsträgern zu sichern.

#### 12.4 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Die Trinkwasserleitung wird innerhalb des öffentlichen Straßenraumes gelegt.

#### 12.5 Abwasserleitung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die nördlich der Planstraße A vorhandenen Anschlußschächte der zentralen Entwässerung.

12.6 Regenentwässerung

Die Dimensionierung der ebenfalls nördlich der Planstraße A gelegenen Abflußleitung ist für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers nicht ausreichend. Die erforderliche Einordnung des Regenrückhaltebeckens zwischen der Gleisanlage und der Planstraße A erfüllt somit zwei Funktionen.

13. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis.

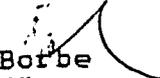
14. Belange des Brand- und Katastrophenschutzes

Entsprechend den Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz sind die allgemeinen und besonderen Belange in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung mit dem Nutzcharakter der Gebäude zu berücksichtigen. Die Bereitstellung von den erforderlichen Löschwassermengen mit max. Entfernung von 300 m ist gewährleistet.

15. Kosten der Erschließung

		<u>DM Brutto</u>
- Vermessungsleistungen	ca.	22.500,--
- Honorarleistung	ca.	114.200,--
- Baust.-einricht., Hilfsl. Straßenbau	ca.	17.500,--
- Erdbau	ca.	52.000,--
- Entwässerung Straßen	ca.	27.000,--
- Tragschichten	ca.	49.000,--
- Pflaster, Platten Borde	ca.	146.500,--
- Schmutzentwässerung	ca.	63.000,--
- Regenentwässerung	ca.	177.700,--
- Trinkwasserversorgung	ca.	41.700,--
- Regenrückhaltebecken	ca.	113.000,--
- Erdarb. f. Kabelumverl.	ca.	18.700,--
- Drainage Planstr. A	ca.	12.700,--
- Erweiterung Planstraße B	ca.	143.700,--
- Begrünung	ca.	108.600,--
- Elt. Straßenbeleuchtung	ca.	26.300,--
- Elt. 20 kV-Umverlegung	ca.	39.400,--
- Gasleitung	ca.	48.500,--
<b>Gesamtkosten</b>	<b>ca.</b>	<b>1.222.000,--</b>

Ribnitz-Damgarten, den 25.11.1994

  
Borbe  
Bürgermeister