Stadt Ribnitz-Damgarten **RDG/BV/BA-22/439**

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzungsbeschluss über die Neuaufstellung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Gewerbegebiet Ost", An der Mühle

Organisationseinheit:	*Datum*
Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften *Verantwortlich:* Herr Körner	28.02.2022

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	22.03.2022	Ö
Stadtausschuss Damgarten (Vorberatung)	29.03.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.03.2022	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-22/439

Satzungsbeschluss über die Neuaufstellung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Gewerbegebiet Ost", An der Mühle

1. Die während der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB des Entwurfes der Neuaufstellung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Gewerbegebiet Ost", An der Mühle durch die Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung laut den in der Beschlussvorlage vom 15. März 2022 niedergelegten Behandlungsvorschlägen geprüft (Abwägungsprotokoll). Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung die Neuaufstellung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Gewerbegebiet Ost", An der Mühle, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung - Teil A) und dem Textteil (textliche und gestalterische Festsetzungen - Teil B) mit Stand vom 15. März 2022 als Satzung.

3. Die Begründung mit Stand vom 15. März 2022 wird gebilligt. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss der Neuaufstellung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Gewerbegebiet Ost", An der Mühle, ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist

auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

4. Mit der Bekanntmachung tritt die Neuaufstellung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Ribnitz-Damgarten, "Gewerbegebiet Ost", An der Mühle, in Kraft.

Sachverhalt

Im Zuge der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 2 seit dem Inkrafttreten im Jahre 1993 hat sich gezeigt, dass in einigen Festsetzungen Konkretisierungen und Änderungen erforderlich sind, welche zum Zeitpunkt der Planbearbeitung nicht erkennbar waren. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist es, den örtlichen ansässigen Gewerbebetrieben sowie potentiellen Bauwilligen durch eine Anpassung an die zeitgemäß üblichen textlichen Festsetzungen mehr Gestaltungsfreiheit einzuräumen und Rechtssicherheit auch nach den inzwischen üblichen Maßstäben zu gewährleisten. So waren die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen überarbeitungsbedürftig. Weiterhin war eine Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich erforderlich, da die Gewerbeflächen seinerzeit ausschließlich auf die Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf ausgerichtet wurden. Infolgedessen betrug der Abstand der Baugrenzen zu den Straßen im Schnitt 10 m. Hinsichtlich der Ansiedlung kleiner Gewerbe mit einem geringen Flächenbedarf haben sich diese Festsetzungen als unpraktikabel erwiesen, da dieser Bereich zwar erworben werden muss, aber nicht bebaut werden kann.
Planungsziel war weiterhin die Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Umsetzung der Ergebnisse des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ribnitz-Damgarten. Das Einzelhandelskonzept besagt u. a., dass, zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ab 200 m² Verkaufsraumfläche nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein sollten.
Ein Teil der Erschließungsanlagen wurde abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsplan realisiert. Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt entsprechend eine Anpassung der Verkehrsflächen an das tatsächlich bestehende Straßensystem.
Die Neuaufstellung und II. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst auch die mit Ablauf des 4. Mai 1998 in Kraft getretene II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und die im Ablauf des 30. September 2011 in Kraft getretene III. Änderung und I. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2. Darüber hinaus sind auch Teilflächen des I. Änderungsverfahrens einbezogen, welches Ende der 1990er Jahre zwar begonnen, aber nie zum Abschluss geführt wurde. Insgesamt ist somit ein aktuelles einheitliches Planwerk bezogen auf das gesamte Gewerbegebiet Ost entstanden.
Die Seitens der Behörden im Verfahren gegebenen Hinweise wie die Erarbeitung einer schalltechnischen Stellungnahme, Artenschutzprüfungen oder auch die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die L 21 wurden beachtet und sind in die Planung eingeflossen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

<u>Bisherige Beschlussfassungen:</u>
Aufstellungsbeschluss: 1. Juli 2015
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss: 30. Oktober 2019

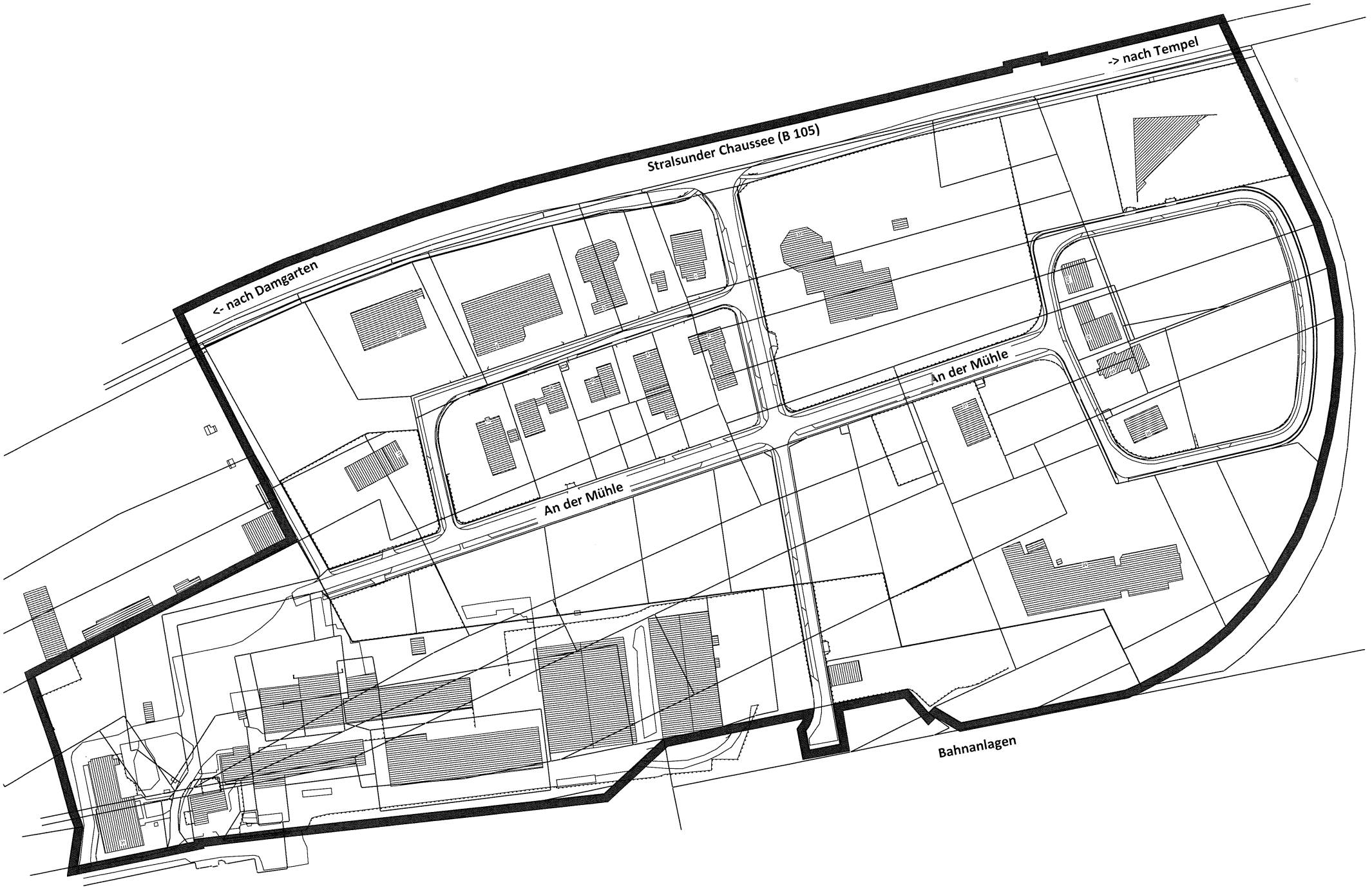
Bemerkung:
Ausführliche Anlagen liegen bei den Fraktionsvorsitzenden zur Einsichtnahme vor

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1	LageplanB2 (öffentlich)


Stralsunder Chaussee (B 105)
<- nach Damgarten
-> nach Tempel
An der Mühle
An der Mühle
Bahnanlagen