

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Gebiet Ribnitz-West



Vorbereitende Untersuchungen
gemäß § 141 (1) BauGB



Impressum

Vorbereitende Untersuchungen

Gemäß § 141 (1) BauGB zur Festlegung des
Gebietes Ribnitz-West als Entwicklungsgebiet
- ENTWURF -

■ Auftraggeber:

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Der Bürgermeister
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten
Tel: +49 3821 8934-100
E-Mail: info@ribnitz-damgarten.de

■ Bearbeitung:

Wimes GbR– Stadt- und Regionalentwicklung
Barnstorfer Weg 6
18057 Rostock
Tel.: +49 381 37706983
E-Mail: genschow@wimes.de

■ Mitwirkung / Beratung:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Chausseestraße 2
17438 Wolgast
Tel.: +49 3836 3399 137
E-Mail: STammert@baubeconstadtsanierung.de

Ribnitz-Damgarten im Juli 2026



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass / Ziele der vorbereitenden Untersuchung.....	4
1.2	Beschluss zur Einleitung von vorbereiteten Untersuchungen.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	6
1.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	6
2	Allgemeine Rahmenbedingungen	10
2.1	Stadträumliche Lage und planungsrechtliche Situation	10
2.2	Bevölkerungsstruktur in der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten	14
2.3	Wirtschaft und Beschäftigung in Ribnitz-Damgarten.....	16
2.4	Wohnstandort Ribnitz-Damgarten	17
3	Städtebauliche Einordnung, historische Entwicklung.....	18
4	Bestand / Analyse (§ 136 (3) BauGB).....	20
4.1	Eigentumsverhältnisse	20
4.2	Nutzungsstruktur.....	22
4.3	Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet	28
4.4	Zustand von Gebäuden	31
4.5	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Untersuchungsgebiet	39
4.6	Ungenutzte und brachliegende Flächen im Untersuchungsgebiet	40
4.7	Wohnbevölkerung und Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet.....	42
4.8	Zustand der Grün- und Freiräume und Handlungsbedarf.....	45
4.9	Fließender und ruhender Verkehr – Bestand und Handlungsbedarf	48
4.10	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	53
4.11	Stadttechnische Erschließung, Erschließungsanlagen	56
4.12	Klimaschutz- und Klimaanpassung	56
4.13	Umwelteinwirkungen auf das Untersuchungsgebiet	56
4.14	Datengrundlagen.....	59
5	Städtebauliche Anforderungen / Handlungsbedarf.....	59
	Abbildungsverzeichnis, Karten- und Planverzeichnis.....	61



1 Einleitung

1.1 Anlass / Ziele der vorbereitenden Untersuchung

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ribnitz-Damgarten weist für den Stadtteil Ribnitz-West einen erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus, um das Gebiet als Wohn- und Arbeitsstandort zu erhalten sowie zeitgemäß und nachhaltig zu entwickeln. Schon 2015 wurde im Ergebnis der sozioökonomischen, wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Analyse der 2. ISEK-Fortschreibung Ribnitz-West als Schwerpunktgebiet mit hohem Handlungsbedarf eingestuft. Eine Förderkulisse gibt es bisher nicht. Nur für die Errichtung des Bildungscampus wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und für den Standort ein Sanierungsgebiet beschlossen.

Das Gebiet umfasst die Gebäude mit Modernisierungsbedarfen, das Wohnumfeld, die soziale Infrastruktur in der Großwohnsiedlung und das ehemalige Bestwood-Gelände. Das Gebiet ist von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen.

Es bestehen städtebauliche Mängel zur Verbesserung der Wohnverhältnisse, wie z. B. die Grün- und Freianlagen bzw. der Sport- und Spielanlagen. Damit das Wohngebiet nicht degradiert wird und Bewohner wegziehen, müssen Maßnahmen ergriffen werden.

Der Bereich des ehemaligen Faserplattenwerkes Bestwood ist ein Schwerpunkt der Untersuchung, er wird als Schlüssel für die dringend benötigte Wohnbauentwicklung der Stadt gesehen.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des touristischen Areals auf Pütznitz aber auch vor dem Hintergrund der steigenden Bedarfe nach bezahlbarem Wohnraum in der touristischen Region als Ganzes steigt der Druck geeigneten Flächen für den (Geschoss-)Wohnungsbau bereitzustellen. Die Lage der Industriebrache innerhalb der Stadt wäre dafür sehr gut geeignet, jedoch ist die Industriebrache derzeit ein städtebaulicher Missstand, der beseitigt werden muss.

Weite Bereiche der bestehenden Großwohnsiedlung Ribnitz West, insbesondere hinsichtlich der Freiraumqualitäten weisen erhebliche Defizite auf. Deshalb wurde die Umgestaltung des Wohnumfeldes, einschließlich der Neugliederung der Verkehrsflächen mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs als Maßnahme mit hoher Umsetzungspriorität bereits im ISEK verankert.

Untersucht werden sollen die Folgen des Klimawandels, insbesondere ob die Entwässerungssysteme an die häufiger und heftiger auftretenden Starkregenereignisse angepasst werden müssen.

Die Zielstellung im vorliegenden Sachverhalt besteht primär in der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes als Voraussetzung für neue Nutzungen und in der Stärkung der Großwohnsiedlung als Wohn- und Arbeitsstandort durch Aufwertungsmaßnahmen und Verbesserung infrastrukturellen Ausstattung.

Die VU umfasst die Ist-Analyse des Bestandes, städtebauliche Missstände werden aufgezeigt und sie erhält ein vorläufiges Erneuerungskonzept mit Zielen und Maßnahmen, die im Umsetzungsverlauf konkretisiert werden.

1.2 Beschluss zur Einleitung von vorbereiteten Untersuchungen

In Vorbereitung der Festlegung eines Fördergebietes müssen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Modernisierung / Erneuerung zu gewinnen sowie über die anzustrebenden Ziele und die Durchführung. Maßgeblich ist es, einen Überblick über die strukturellen und städtebaulichen, aber auch sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erhalten und anzustrebende Ziele zu entwickeln.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Es soll geprüft werden, ob die Voraussetzungen für



die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes oder eines städtebaulicher Entwicklungsbereiches bzw. eines Fördergebietes vorliegen. Dabei werden insbesondere die Mängel in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Soziales sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes untersucht.

Deshalb hat die Stadtvertretung der Stadt Ribnitz-Damgarten auf ihrer Sitzung vom 01.07.2026 einen Grundsatzbeschluss zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Ribnitz-West gemäß § 141 Absatz 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. RDG/BV/BA-26/233).

Dieser Beschluss muss ortsüblich bekannt gemacht werden und auf die Auskunftspflicht der betroffenen Eigentümer nach § 138 BauGB hinweisen. Die Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Stadtblatt Nr. 6 vom 6. Juli 2026 und im Internet.

Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ribnitz-West“ gemäß § 141 Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten hat in ihrer Sitzung am 1. Juli 2026 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Ribnitz-West“ beschlossen. Das Plangebiet für die Untersuchung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Es soll geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes oder eines städtebaulicher Entwicklungsbereiches bzw. eines Fördergebietes vorliegen. Dabei werden insbesondere die Mängel in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Soziales sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes untersucht. Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Modernisierung/Erneuerung zu gewinnen sowie über die anzustrebenden Ziele und die Durchführung. Maßgeblich ist es, einen Überblick über die strukturellen und städtebaulichen, aber auch sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erhalten und anzustrebende Ziele zu entwickeln.

Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht (§ 141 Abs. 3 BauGB). Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen. Des Weiteren wird auf die Rechtswirkungen des § 141 Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Hinweise:

- Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist bei der Wahrnehmung der ihr obliegenden städtebaulichen Sanierungsaufgaben auf die Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) angewiesen.
- Nach § 138 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt Ribnitz-Damgarten oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.
- Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Stadt Ribnitz-Damgarten erhoben, dürfen sie nur an die Stadt Ribnitz-Damgarten weitergegeben werden; die Stadt Ribnitz-Damgarten darf die Daten an andere Beauftragten im Sinne des § 157 BauGB sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.
- Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 BauGB über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.



1.3 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden. Vor der Festlegung von Maßnahmen nach dem städtebaulichen Sanierungsrecht sind gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu erlangen über die Notwendigkeit der Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, über anzustrebende allgemeine Ziele der Sanierung und über die Durchführbarkeit der Sanierung.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu berücksichtigen (§ 136 (2) BauGB).

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB sind:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines Entwicklungsgebietes

1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Stadtteil Ribnitz-West liegt ca. 0,5 km westlich der Altstadt und grenzt nördlich unmittelbar an den Bodden. Er entstand ab den 1970er Jahren als typisches DDR-Neubaugebiet, um dringend benötigten Wohnraum für die Arbeitskräfte des benachbarten VEB Faserplattenwerks Ribnitz-Damgarten zu schaffen. Auf dem ehemaligen 46 Hektar großen Firmengelände sind nur noch einige Kleinunternehmen angesiedelt, der überwiegende Teil ist eine Industriebrache.

Ribnitz-West gilt als der größte, geschlossene Wohnstandort der Stadt. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend durch industriell errichtete Wohnblöcke gekennzeichnet. Neben den Wohngebäuden wurden Schulen, Kindergärten, Kaufhallen und Sport-/ Freizeitanlagen errichtet.

Das Untersuchungsgebiet Ribnitz-West umfasst insgesamt 1.116 Grundstücke hat eine Gesamtfläche von 1.647.263 m².

Tabelle 1: Flächenverteilung im Untersuchungsgebiet gesamt

Gesamtflächenverteilung	Fläche in m ²	Anteil in %
Straßen / Wege / Parkplätze	429.967	26,1
durch Gebäude belegte Flächen, inkl. der zum Flurstück gehörigen Freiflächen	854.278	51,9
Wald-, Grün- und Freiflächen, Kleingartenanlagen	363.018	22,0
Gesamtfläche	1.647.263	100,0

Das Untersuchungsgebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Wohngebiet Ribnitz-West, ohne Sanierungsgebiet „Bildungscampus West“, dieser ist nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes
- Gewerbegebiet Alte Glockenhäger Landstraße / Am Nettelrade
- Industrie- und Gewerbe auf dem ehem. Bestwood-Gelände (westlicher Teil)
- Industriebrache ehem. Faserplattenwerk Bestwood



Das Wohngebiet Ribnitz-West (ohne Bildungscampus) belegt eine Fläche von 895.129 m². Entsprechend der dichten Bebauung des Wohngebietes nehmen die durch Gebäude belegten Flächen einen sehr hohen Anteil ein. Neben der Wohnbebauung befinden sich eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Gebiet. Im Norden des Wohngebietes befinden sich zwei Kleingartenanlagen mit einer Gesamtfläche von 12.212 m².

Tabelle 2: Flächenverteilung im Wohngebiet Ribnitz-West

Wohngebiet Ribnitz-West (ohne Bildungscampus)	Fläche in m ²	Anteil in %
Straßen / Wege / Parkplätze	66.316	7,4
durch Gebäude belegte Flächen, inkl. der zum Flurstück gehörigen Freiflächen	755.263	84,4
Grün- und Freiflächen, Kleingartenanlagen	73.550	8,2
Gesamtfläche	895.129	100,0

Südwestlich des Untersuchungsgebietes angrenzend an das ehem. Bestwood-Gelände befindet sich ein Gewerbegebiet. In das Untersuchungsgebiet entfällt nur ein kleiner Teil mit einer Fläche von 193.143 m². Ein Großteil sind freie Flächen, die noch entwickelt werden können.

Tabelle 3: Flächenverteilung im Gewerbegebiet West 2 „Am Nesselrade“

Gewerbegebiet West 2 "Am Nettelrade"	Fläche in m ²	Anteil in %
Straßen / Wege / Parkplätze	80.827	41,8
durch Gebäude belegte Flächen, inkl. der zum Flurstück gehörigen Freiflächen	12.452	6,4
Wald, Grün-, Acker-, und Freiflächen	99.864	51,7
Gesamtfläche	193.143	100,0

Der westliche Teil des ehem. Bestwood-Geländes wird noch z.T. gewerblich genutzt. Hier haben sich einige Kleinunternehmen angesiedelt. Das Gebiet mit einer Fläche von 293.405 m² weist eine Vielzahl städtebaulicher Missstände und umgestalteten Freiflächen auf.

Tabelle 4: Flächenverteilung im westlichen Teil des ehem. Bestwood-Geländes

Industrie und Gewerbe ehem. Bestwood-Gelände (westlicher Teil)	Fläche in m ²	Anteil in %
Straßen / Wege / Parkplätze	160.059	54,6
durch Gewerbegebäude belegte Flächen, inkl. der zum Flurstück gehörigen Freiflächen	71.634	24,4
wuchendes Grün und Freiflächen	61.712	21,0
Gesamtfläche	293.405	100,0

Die Industriebrache des ehem. Faserplattenwerkes Bestwood (östlicher Teil) hat eine Gesamtfläche von 265.586 m².

Tabelle 5: Flächenverteilung der Industriebrache ehem. Faserplattenwerk Bestwood

Industriebrache ehem. Faserplattenwerk Bestwood	Fläche in m ²	Anteil in %
ehem. Straßen / Transportwege / Parkflächen	122.765	46,2
durch Gebäude / Altlasten belegte Flächen	14.929	5,6
Wald, wucherndes Grün, Brachfläche	127.892	48,2
Gesamtfläche	265.586	100,0



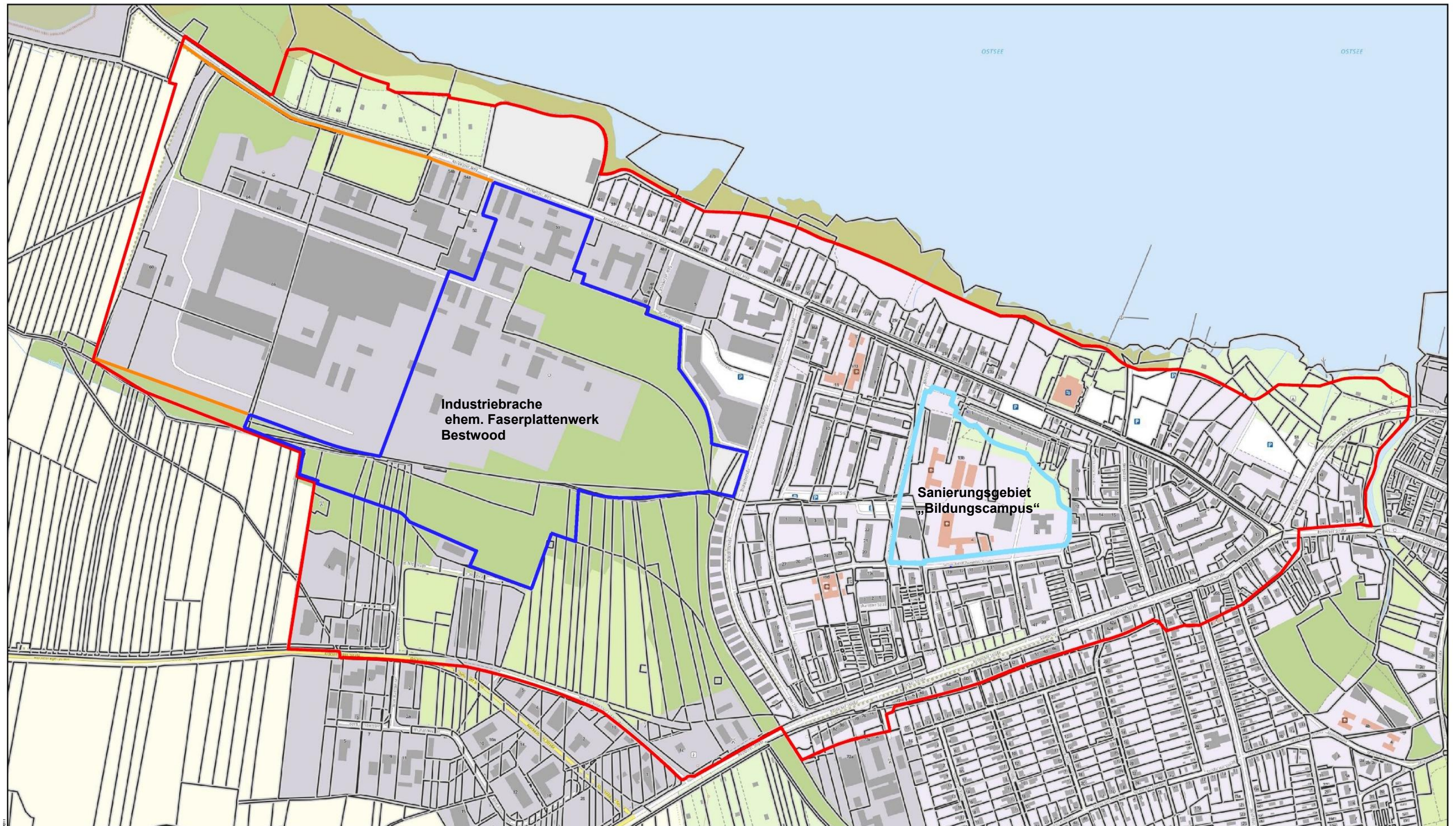
Karte 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Luftbild)



Quelle Kartengrundlage: GeoPortal.MV
Darstellung: Wimes GbR



Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Flurstücke)



Kartengrundlage: Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)
Darstellung: Wimes GbR



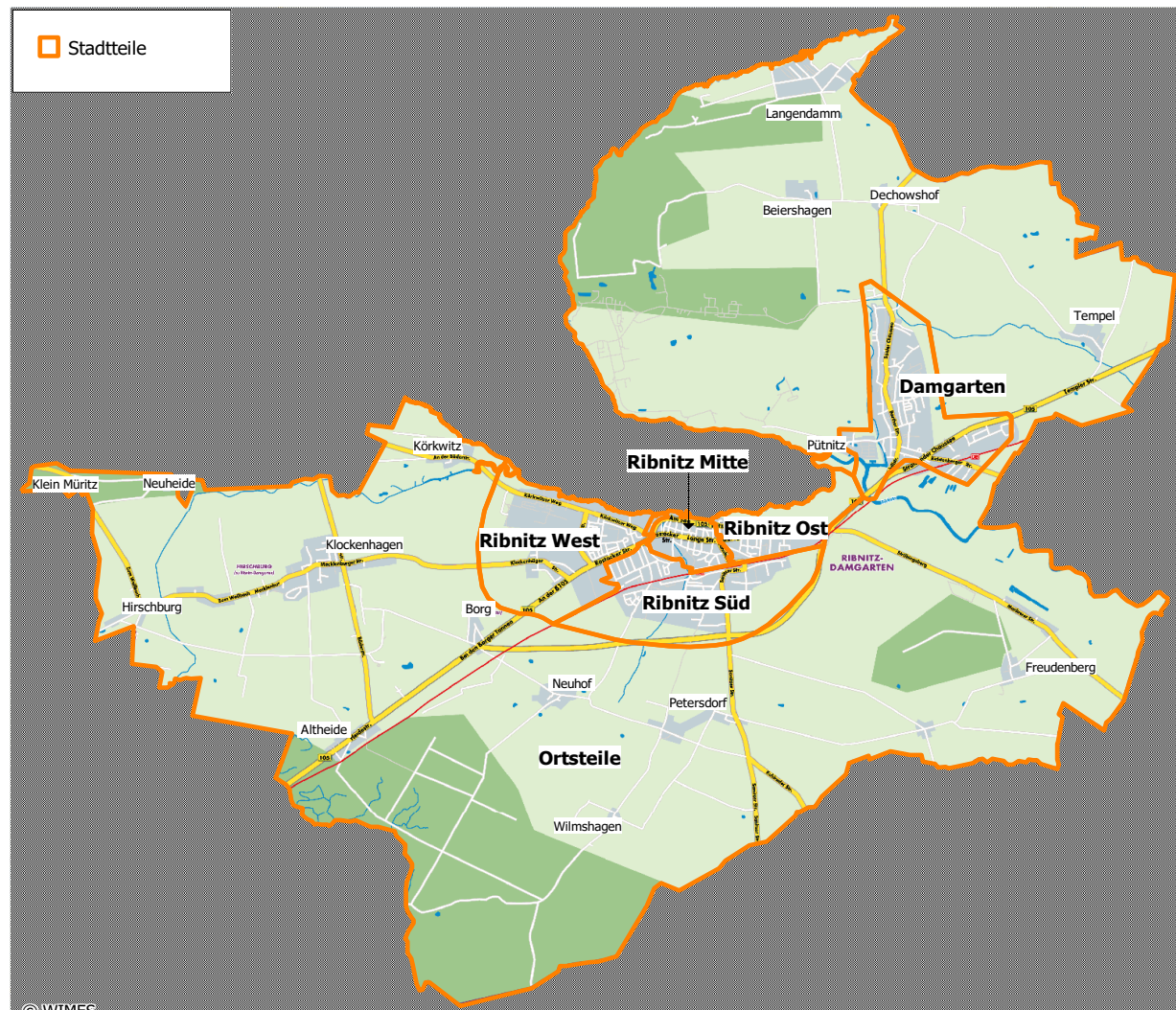
2 Allgemeine Rahmenbedingungen

2.1 Stadträumliche Lage und planungsrechtliche Situation

Ribnitz-Damgarten ist eine Stadt im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist außerdem Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes, dem weitere drei Gemeinden angehören. Die Stadt führt seit 2009 die Bezeichnung Bernsteinstadt vor ihrem Namen.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten liegt zwischen den Hansestädten Rostock und Stralsund an der Mündung des Flusses Recknitz in den Ribnitzer See. Östlich der Recknitz in Vorpommern liegt Damgarten und westlich des Flusses, also in Mecklenburg, liegt Ribnitz. Historisch gehört der Stadtteil Ribnitz zu Mecklenburg, Damgarten zu Vorpommern. Zur Stadt Ribnitz-Damgarten gehören 16 Ortsteile

Karte 3: Städtische Gliederung



Überörtliche und örtliche Planungen

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) – Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Derzeit befindet sich das LEP in Überarbeitung. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen. Laut des LEP M-V (2016) gehört die Stadt Ribnitz-Damgarten zu eines der 18 Mittelzentren des Landes.



- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) – Die Stadt Ribnitz-Damgarten gehört zum Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Landkreis Vorpommern-Rügen entstand im Ergebnis der Kreisgebietsreform im September 2011 aus den ehemaligen Landkreisen Rügen und Nordvorpommern sowie der bis dahin kreisfreien Hansestadt Stralsund, die nun den Status einer großen kreisangehörigen Stadt besitzt. Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist Mitglied des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern.
- Regionales Energiekonzept Vorpommern – Seit 2008 fördert das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) auf Basis der "Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Klimaschutzinitiative" (Kommunalrichtlinie) Klimaschutzprojekte in Kommunen. Der Regionale Planungsverband Vorpommern ist Projektträger des in diesem Programm geförderten Projektes „Regionales Energiekonzept Vorpommern“. Die Stadt Ribnitz-Damgarten beteiligt sich an der Umsetzung des Energiekonzeptes Vorpommern. Der Landkreis Vorpommern Rügen ist Wasserstoffregion und strebt über die geplante HY-ROW-Leitung bis Ende 2028 den Anschluss an das nationale Wasserstoff-Kernnetz an.

Die Stadt Ribnitz-Damgarten treibt ihre kommunale Energiewende voran, indem sie lokale Zukunftsprojekte wie das Bernsteinresort Pütnitz und das klimafreundliche Wasser-Mobilitätsprojekt GreenMove mit dem regionalen Energiekonzept verknüpft. Auf der Halbinsel Pütnitz prüft die Stadt den Einsatz von Wasserstoff im Bereich der nachhaltigen Mobilität. Auch im Rahmen der Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung erfolgt eine Abstimmung mit dem Planungsverband und dem Landkreis.

- Regiopolregion Rostock – Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist Mitglied der Regiopolregion Rostock. Die Regiopolregion Rostock liegt im Nordosten Deutschlands an der Ostsee und umfasst die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Regiopole sowie die Regiopolregion, bestehend aus dem Landkreis Rostock sowie dem Mittelzentrumsbereich Ribnitz-Damgarten im Landkreis Vorpommern-Rügen. Der Fokus der Regiopolregion Rostock im Modellvorhaben „Regiopole und Regiopolregionen für Deutschland“ liegt auf dem Infrastrukturbereich Energie, auf einer zukunftsfähigen, auf erneuerbaren Energien basierenden, regiopolen Energieinfrastruktur und Energiewirtschaftsförderpolitik.

Vorhandene Gutachten und Planungen

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und Monitoring Stadtentwicklung – Seit 2002 verfolgt die Stadt Ribnitz-Damgarten ihre Entwicklung auf Basis eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). Es bündelt Ziele, Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Das Konzept wird regelmäßig fortgeschrieben und jährlich durch den „Monitorbericht Stadtentwicklung“ begleitet und es erfolgt eine Einschätzung und Bewertung zum Stand der ISEK-Zielerreichung und zur Umsetzung des Maßnahmenplanes. Dieser Bericht macht Fortschritte und Entwicklungen transparent – anhand messbarer Kennzahlen und klaren Zielen.
- Kleingartenentwicklungskonzept „Grün erhalten, Zukunft gestalten“ – Es ist ein Konzept zur nachhaltigen Entwicklung der Kleingärten in Ribnitz-Damgarten. Kleingärten haben in Ribnitz-Damgarten eine lange Tradition – sie sind Orte der Erholung, des gesellschaftlichen Engagements und tragen wesentlich zum grünen Stadtbild bei. Mit über 1.500 Parzellen auf einer Fläche von mehr als 65 Hektar gehören sie zu den wichtigsten Freiräumen unserer Stadt. Damit die Anlagen auch in Zukunft ihren sozialen, ökologischen und städtebaulichen Wert entfalten können, hat die Stadt Ribnitz-Damgarten ein Kleingartenentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Es analysiert den aktuellen Bestand, benennt Herausforderungen und zeigt Handlungsempfehlungen bis zum Jahr 2035 auf. Ziel ist es, die Kleingärten nachhaltig zu sichern, behutsam weiterzuentwickeln und zugleich Flächenkonflikte zu lösen.



- **Zukunftsfähige Innenstädte (Förderprogramm ZIZ)** – Im Oktober 2022 hat auch die Stadt Ribnitz-Damgarten nach ihrer Bewerbung eine Zusage für eine Förderung im Rahmen des bundesweiten Förderprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" erhalten. Im Rahmen des Programms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" wurden interdisziplinäre Masterpläne für die Innenstädte Ribnitz und Damgarten erarbeitet. Über 2.000 Menschen haben sich mit Ideen, Kritik und Engagement in die Erarbeitung eingebracht und damit den Grundstein für den Masterplan gelegt, der in den kommenden 15 Jahren als zentraler Handlungsleitfaden für die Innenstadtentwicklung in Ribnitz und Damgarten dienen wird. Im Fokus stehen Themen wie Nutzungsmischung, Mobilität, Wohnen, Tourismus, Klimaschutz sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums.
- **Mobilitätskonzept** – Als Bestandteil der interdisziplinären Masterpläne der Innenstädte Ribnitz und Damgarten wurde auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Es betrachtet alle Verkehrsarten, vom ruhenden Verkehr über Auto, Bahn und Bus bis hin zu Rad- und Fußverkehr, und legt den Fokus auf die beiden Innenstädte von Ribnitz und Damgarten. Ziel ist eine zukunftsfähige Verkehrsordnung, die Erreichbarkeit sichert, Aufenthaltsqualität stärkt und nachhaltige Mobilität fördert.
- **Nutzungs- und Einzelhandelskonzept** – Das Nutzungs- und Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2024 ebenfalls im Rahmen des Bundesförderprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" erarbeitet, um wirtschaftliche Potenziale der Innenstadt zu bewerten und Strategien für eine nachhaltige Stärkung des Handels zu entwickeln. Das Konzept baut auf dem Einzelhandelskonzept aus 2013 auf, welches 2018 partiell fortgeschrieben wurde.
- **Lärmaktionsplan** – Verkehrslärm belastet Gesundheit und Lebensqualität. Mit dem Lärmaktionsplan ergreift die Stadt Ribnitz-Damgarten gezielte Maßnahmen, um Lärmbelastungen zu erfassen, zu bewerten und wirksam zu reduzieren. Ziel ist ein ruhigeres, gesünderes Wohnumfeld für alle Menschen in der Stadt. Der Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2018 wurde im Jahr 2024 fortgeschrieben.
- **Bernsteinresort Pütznitz** – Das Bernsteinresort Pütznitz ist eines der bedeutendsten Zukunftsprojekte der Stadt Ribnitz-Damgarten. Auf dem Gelände der Halbinsel Pütznitz entsteht ein naturnahes, touristisches Areal mit vielfältigen Freizeit-, Erholungs- und Bildungsangeboten. Die Nähe zur Ostsee, die Verbindung von Wasserlandschaften, Naturerlebnis und moderner Infrastruktur verleihen dem Standort ein besonderes Alleinstellungsmerkmal. Geplant ist ein saisonunabhängiges Resort, das Besucherinnen und Besuchern ganzjährig offensteht. Die Nutzungsschwerpunkte reichen von sanftem Tourismus über Naturbildung bis hin zu Gesundheit, Bewegung und regionaler Kulinarik. Wasserreiche Elemente wie Teiche, Bachläufe und naturnahe Spiel- und Aufenthaltsräume sind fester Bestandteil des landschaftlichen Gesamtkonzepts.
- **GreenMove „emissionsfrei, innovativ, nachhaltig“** – Mit dem Projekt GreenMove konzipiert Ribnitz-Damgarten zukunftsfähige Lösungen für klimafreundliche Mobilität auf dem Wasser. Ziel ist es, emissionsfreie Verkehrsangebote auf Bodden und Hafenanlagen zu entwickeln und damit den Tourismus, die Nahmobilität und den Klimaschutz gleichermaßen zu stärken. Im Mittelpunkt stehen die Potenziale elektrischer und alternativer Antriebstechnologien, neue Infrastrukturen sowie ein nachhaltiges Nutzungskonzept. Das Projekt ist Teil der strategischen Stadtentwicklungsprojekte und leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Transformation der Region. Das Vorhaben GreenMove – Emissionsfreie Wasserverkehre in Ribnitz-Damgarten wird im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunft Region“ durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) gefördert.



Flächennutzungsplan (FNP)

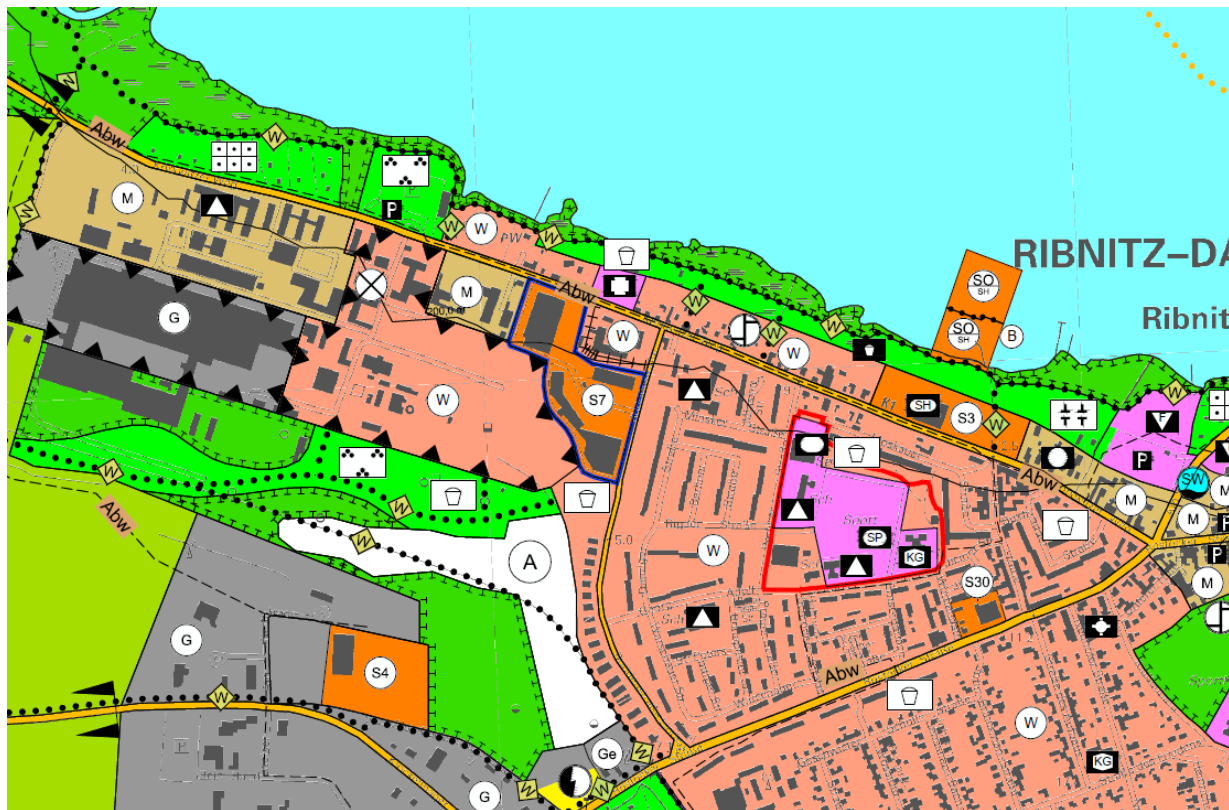
Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet den Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Ribnitz-Damgarten, der seit 1999 wirksam ist. Für das Untersuchungsgebiet sind im FNP für den bestehenden Geschosswohnungsbau und angrenzende Wohnstrukturen im Stadtteil Ribnitz-West Wohnbauflächen ausgewiesen. Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich in der Mitte des Wohngebietes.

Südwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich Gewerbegebiet West II „Am Nettelrade“, im Flächennutzungsplan ausgewiesen als Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) und Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

Sonderbauflächen Handelseinrichtungen (S7 und S30) befinden sich an der Boddenstraße und an der Rostocker Straße. Die Boddentherme Körkwitzer Weg (S3) ist ausgewiesen als Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

Das ehemalige Faserplattenwerk (Bestwood-Gelände) ist nördlich als Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und südlich als Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen. Die im Eigentum der Stadt befindliche Industriebrache ist im Flächennutzungsplan (III. Neubekanntmachung 2021) als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Karte 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (III. Neubekanntmachung 2021)



Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

Bebauungspläne (B-Pläne)

Im Untersuchungsgebiet gibt es folgende B-Pläne:

- B-Plan Nr. 15 – Gewerbegebiet West 2
- B-Plan Nr. 19 – Körkwitzer Weg
- B-Plan Nr. 82 – Rostocker Straße 43 (Vereinsgelände)
- B-Plan Nr. 83 – Wohnbebauung Berliner Hof (Abriss Bestandsgebäude und Neubebauung)

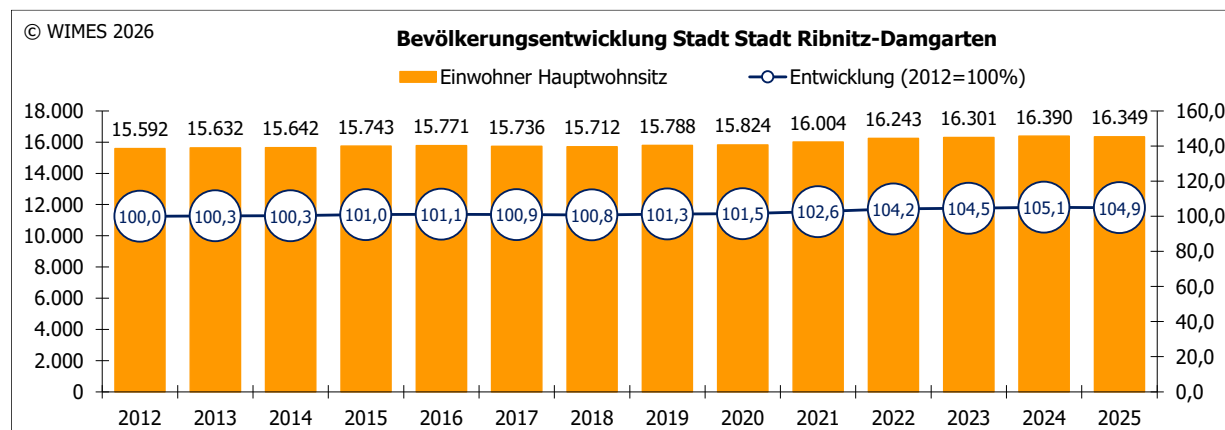


2.2 Bevölkerungsstruktur in der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten

Hinweis: Die folgende Analyse und Prognose der Bevölkerungsentwicklung beruht ausschließlich auf Daten der Einwohnermeldestelle der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Im Zeitraum von 2012 bis 2025 ist ein Bevölkerungsgewinn um 757 Personen eingetreten. Ende 2025 lebten 16.349 Einwohner (Hauptwohnsitz) in Ribnitz-Damgarten.

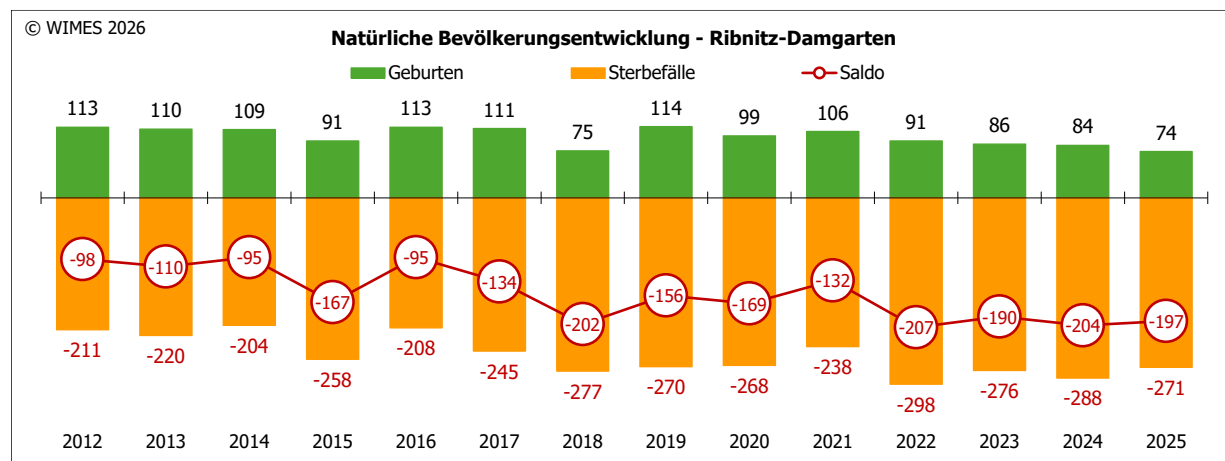
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Ribnitz.-Damgarten



Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen Geburtenrate und Sterberate (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und zum anderen aus dem Wanderungssaldo. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen über die Gemeindegrenze hinweg. Je nach dem Vorzeichen des Gesamtsaldos spricht man von Bevölkerungswachstum oder Bevölkerungsrückgang.

Im gesamten Betrachtungszeitraum lag die Zahl der Sterbefälle über der der Geburten. Im Jahr 2025 lag der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bei -197 Personen, 74 Kinder wurden geboren und 271 Menschen starben.

Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene)

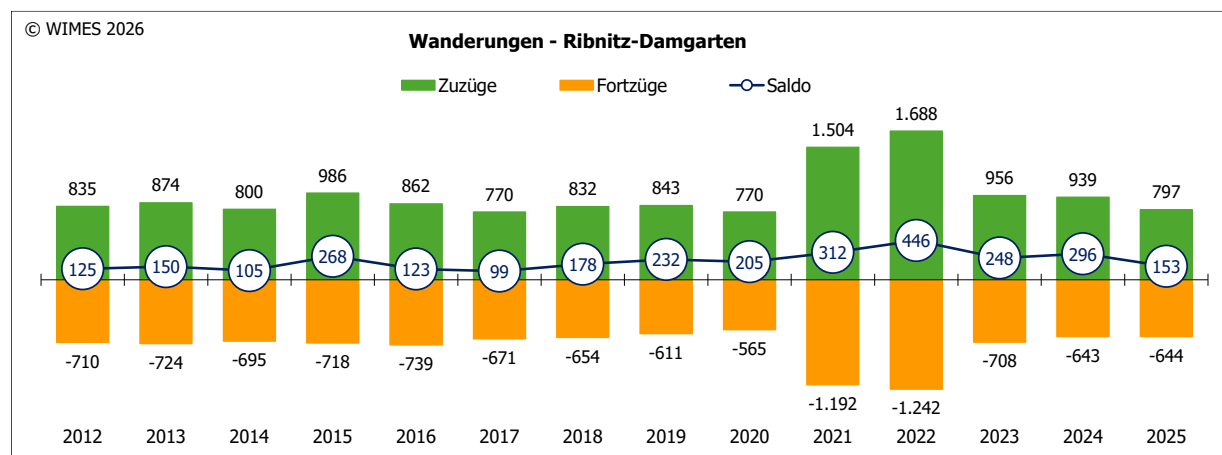


Bei Betrachtung der Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus zeigen sich durchweg Wanderungsgewinne. Die hohen Wanderungsbewegungen in den Jahre 2021 und 2022 hängen mit der „zweiten Welle“ der Flüchtlingsbewegungen zusammen, die primär durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine ausgelöst wurden, was zu einem massiven Anstieg der Zuwanderung nach Deutschland führte, vor allem aus der Ukraine, aber auch weiterhin aus Syrien und Afghanistan. Die Gesamtzahl der Zugewanderten nach Deutschland erreichte im Jahr 2022 mit über 2,6 Millionen Menschen einen Rekordwert¹.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt

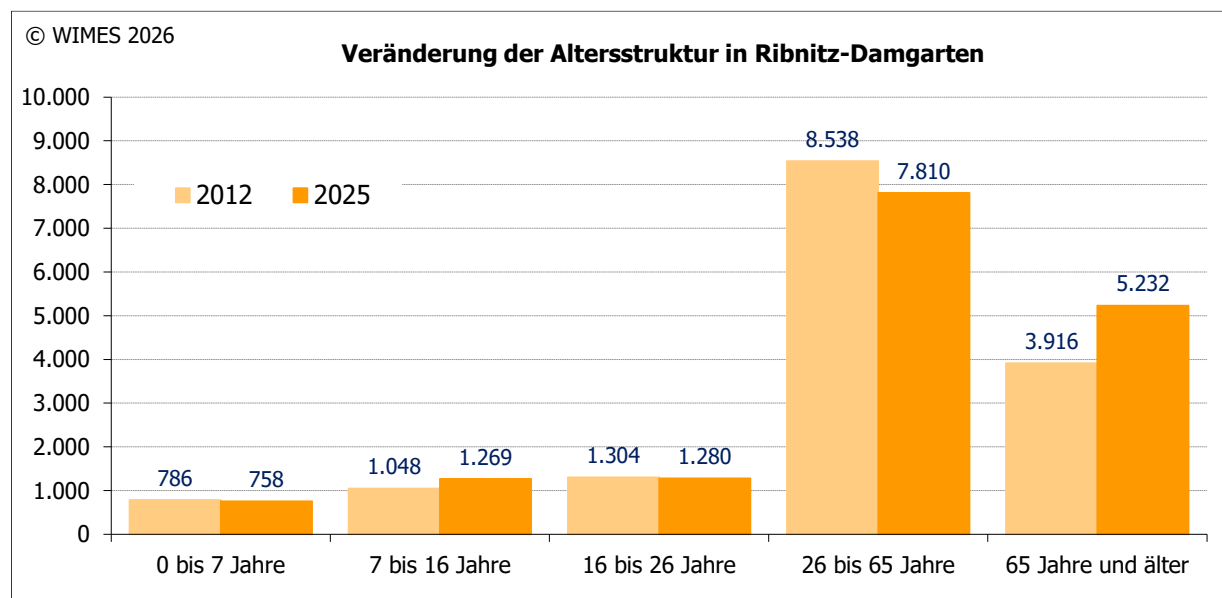


Abbildung 3: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus



Nach Altersgruppen betrachtet sind in der Gesamtstadt im Schulalter und im Seniorenalter Bevölkerungsgewinne eingetreten. Dem stehen Bevölkerungsverluste im Kita-Alter, Jugendalter und Haupterwerbsalter gegenüber.

Abbildung 4: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus



Bevölkerungsprognose 2040 für die Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten

Im Jahr 2026 wurden für das Amt und für die Stadt Ribnitz-Damgarten kleinräumige Bevölkerungsprognosen für den Planungszeitraum bis 2040, mit Startjahr 2025, gerechnet.

Grundlegend für die Prognoseberechnung waren umfangreiche Auswertungen der Entwicklung der altersspezifischen Wanderungen nach Alter, Geschlecht, Herkunfts-/Zielort und Nationalität. Zudem wurden spezifische Annahmen zum künftigen Verlauf der für die Bevölkerungsentwicklung relevanten Parameter getroffen.

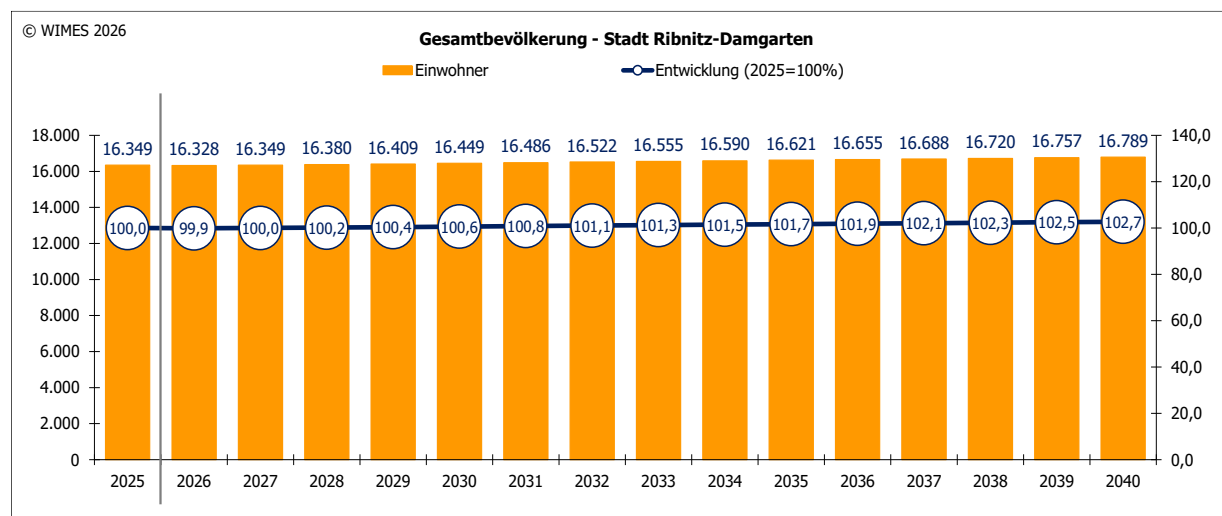
Für die Prognoserechnung der Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten wurde eine Geburtenziffer 1,0 Kinder je Frau für die Jahre 2026 und 2027 angenommen und ab dem Jahr 2028 wurde bis zum Ende des Prognosezeitraumes eine Geburtenziffer von 1,3 Kinder je Frau unterstellt.

Für die Annahmen zum Verlauf der Wanderungen wurden für die Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten Wohnbaupotenziale in Höhe von rund 500 WE (Wohneinheiten) bis 2040 berücksichtigt. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die vorhandenen Wohnbaupotenziale aktiviert werden (dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen).



Im Ergebnis der Prognoserechnung kann mit einem Bevölkerungsgewinn von 440 Personen bis 2040 (2,7 %) für die Gesamtstadt Ribnitz-Damgarten gerechnet, wenn die Annahmen nach dem regional-realistischen Szenario eintreten.

Abbildung 5: Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario



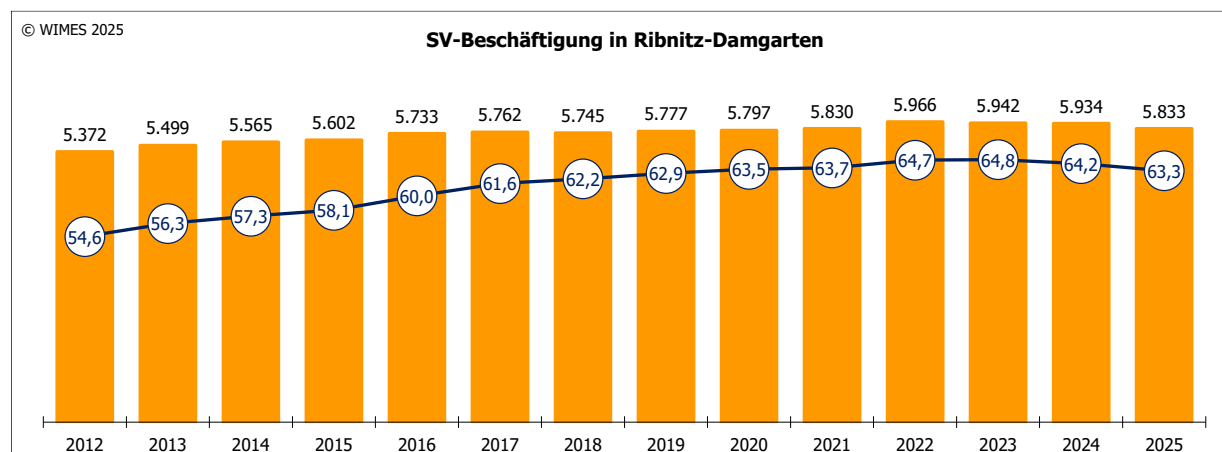
2.3 Wirtschaft und Beschäftigung in Ribnitz-Damgarten

Ribnitz-Damgarten ist ein wirtschaftliches und kulturelles Mittelzentrum in der Region Rostock-Vorpommern. Die Stadt verfolgt aktiv das Ziel, Rahmenbedingungen zu schaffen, die Wirtschaftskraft und Beschäftigung zum Wohl von Bürgerinnen und Bürgern sowie Unternehmen zu stärken.

Mit attraktiver Verkehrsanbindung über die A19 und A20, guten Bahnverbindungen und der Nähe zum Flughafen Rostock-Laage bietet die Stadt ideale Bedingungen für Unternehmen. Die attraktive Lage an der Boddenkette und zur Ostsee sowie die Anerkennung als staatlich anerkannter Erholungsort stärken die Standortqualität zusätzlich.

Die SV-Beschäftigtenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15- bis 65 Jahren ist im Zeitraum von 2012 bis 2023 stetig angestiegen. Im Jahr 2023 lag die SV-Beschäftigtenquote bei 64,8 %. Auch wenn in den vergangenen zwei Jahren die Beschäftigtenquote leicht gesunken ist, weist Ribnitz-Damgarten immer noch eine hohe Beschäftigungsquote auf. Zu den SV-Beschäftigten sind noch ca. 15 % Selbständige, Beamte, Richter, Soldaten, Ärzte. Und das bedeutet, dass die Erwerbstätigenquote, gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren in Ribnitz-Damgarten bei über 78 % liegt.

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario





2.4 Wohnstandort Ribnitz-Damgarten

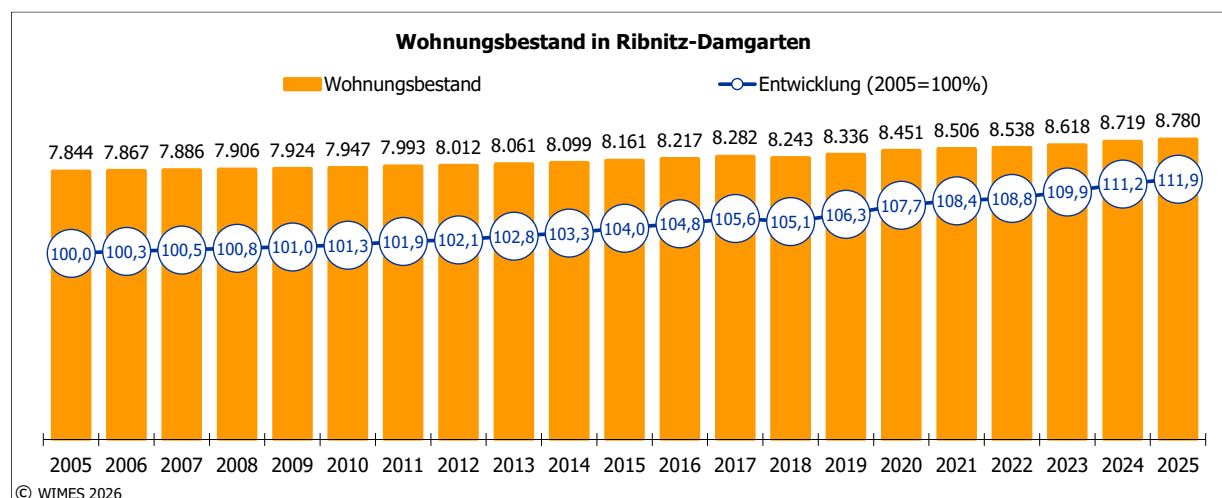
Ribnitz-Damgarten ist ein attraktiver Wohnstandort an der Recknitzmündung zum Saaler Bodden. Die Stadt kann auf eine intakte Natur und eine gut ausgebaute städtische Infrastruktur verweisen. Die Stadt ist Tor zu einer besonders reizvollen Küstenregion sowie die Halbinsel Fischland-Darß-Zingst. Zudem grenzt Ribnitz-Damgarten an den größten Nationalpark der deutschen Ostseeküste, den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

In Ribnitz Mitte befindet sich der Altstadt kern. Die historische Bebauung der Altstadt von Ribnitz-Damgarten ist geprägt von schmalen Grundstücken, Handwerks- und Ackerbürgerhäusern aus dem späten 18. und frühen 19. Jahrhundert sowie einer Neuordnung im Rahmen der Stadt-sanierung. Die Baukultur in Damgarten ist geprägt durch historische Backsteinbauten und denkmalgeschützte Strukturen. Das Wohngebiet Ribnitz Ost zeichnet sich durch seine geschlossene Bauweise und gut entwickelte Infrastruktur aus. Die Neubausiedlung Ribnitz West entstand in den 1970er/1980er Jahren.

Mit der 1. ISEK-Fortschreibung im Jahr 2005 erfolgte eine Bestandsaufnahme aller Gebäude nach der Art der Nutzung, den Bauzuständen und Leerständen. Es wurde eine gesamtstädtische Gebäudedatenbank aufgebaut, die bis 2020 aktualisiert und fortgeschrieben wurde. Mit Entlassung der Sanierungsgebiete Innenstadt Ribnitz und Innenstadt Damgarten aus der Städtebauförderung wird diese Datenbank nur noch durch den jährlichen Wohnungsneubau ergänzt.

Seit dem Basisjahr der Bestandsaufnahme hat sich die Wohnungszahl um 936 WE (+11,9 %) erhöht. Am 31.12.2025 gab es in Ribnitz-Damgarten 8.780 Wohnungen.

Abbildung 7: Wohnungsbestandsentwicklung



Rund 60 % des Wohnungsbestandes sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und hier überwiegt deutlich der Mietermarkt. 63,8 aller Wohnungen in Ribnitz-Damgarten sind Privateigentum, 23,5 % gehören der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH und 12,7 % der Wohnungsgenossenschaft am Bodden e.G.

Der Wohnungsleerstand liegt in Ribnitz-Damgarten seit Jahren deutlich unterhalb der Mobiliätsreserve (freie Wohnungen für Wohnungssuchende). Am 31.12.2025 standen nur 148 Wohnungen leer, das ist eine Wohnungsleerstandsquote von 1,7 %.

Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte verlaufen seit Jahren unterschiedlich. Während die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner (Einwohner mit Hauptwohnsitz plus Einwohner mit Nebenwohnsitz minus Einwohnern in Heimen) im Zeitraum von 2005 bis 2025 aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung um 4 % gesunken ist, nahm die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im gleichen Zeitraum stetig um 15 % zu. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, sie ist von 2,28 Personen je Haushalt 1,92 Personen je Haushalt gesunken.



3 Städtebauliche Einordnung, historische Entwicklung²

Ursprünglich entstammte die Stadt den beiden Ortschaften Rybanis (ryba bedeutet „Fisch“) und Damgor (dam bedeutet „Eiche“). Mecklenburgische Fürsten errichteten um 1200 eine Burg zum Schutze des Flussüberganges über die Recknitz, welche später Keim des späteren Ribnitzer Stadtkerns wurde.

Ribnitz wird erstmals in einer Urkunde aus dem Jahre 1233 erwähnt. Im Jahr 1323 wurde das Klarissenkloster Ribnitz vom mecklenburgischen Fürsten Heinrich II. gegründet. Bis zum Ende des Dreißigjährigen Krieges im Jahr 1648 bildete die Recknitz zwischen Ribnitz und Damgarten die Grenze zwischen dem Herzogtum Mecklenburg und dem Herzogtum Pommern, danach bis zum Jahr 1815 zwischen Mecklenburg und Schwedisch-Pommern. Spätmittelalterliche Stadtgründungen bestimmen die Geschichte und das heutige Gesicht der Küstenregion.

Damgarten erhielt das Lübische Recht 1258 vom Rügenfürsten Jaromar II. Bis zum Ende des Dreißigjährigen Krieges im Jahr 1648 bildet die Recknitz zwischen Ribnitz und Damgarten die Grenze zwischen dem Herzogtum Pommern und dem Herzogtum Mecklenburg. Danach bis zum Jahr 1815 zwischen Schwedisch-Pommern und Mecklenburg. 1809 kam es beim Durchzug der Freischärler unter Major Ferdinand von Schill zu vereinzelt Scharmützeln mit den napoleon-treuen mecklenburgischen Regimentern. Nach 1815 fiel Schwedisch Pommern mit Damgarten an das Königreich Preußen und gehört zur Provinz Pommern.

Seit 1888 verfügt Damgarten über einen Bahnanschluss an der Bahnstrecke Stralsund–Rostock. 1889 wurde er in der damals noch eigenständigen Stadt Ribnitz eröffnet.

Im Jahr 1934 wurde bei Damgarten ein Fliegerhorst bei Pütnitz gebaut. Der Flugplatz Pütnitz war nach dem Zweiten Weltkrieg einer der bedeutendsten Standorte der in der DDR stationierten sowjetischen Luftstreitkräfte. Bis 1991 war die 16. Jagdfliegerdivision der Gruppe der Sowjetischen Streitkräfte in Deutschland in Damgarten stationiert.

Ribnitz erlebte 1934 einen Aufschwung mit dem Bau kriegswichtiger Produktionsanlagen (Walther-Bachmann-Flugzeugbau KG) und dem Bau des Fliegerhorstes Pütnitz bei Damgarten. Ribnitz und Damgarten waren bedeutende Standorte für Zwangsarbeit an der Ostseeküste. Einen neuen Aufschwung erfuhr die Region durch die Errichtung der Boddenwerft auf dem Gelände des früheren Fliegerhorstes in Damgarten.

1950 wurde besiegelt, die beiden ehemaligen Grenzstädte Ribnitz und Damgarten zu vereinen. Die Doppelstadt Ribnitz- Damgarten war bis 1990 geprägt von Betrieben der Konsumgüterproduktion wie dem Faserplattenwerk, dem VEB Ostseeschmuck und dem VEB riled Lederwaren.

Die Grundsteinlegung des Faserplattenwerkes war am 4. Dezember 1953. Die Gründung erfolgte auf dem ehemaligen Firmengelände des Walther-Bachmann-Flugzeugbauwerkes im Körkwitzer Weg in Ribnitz. Am 16. Dezember 1955 wurde nach dem Aufbau des Werkes mit der Produktion begonnen.

Die Gründung erfolgte auf dem ehemaligen Firmengelände des Walther-Bachmann-Flugzeugbauwerkes im Körkwitzer Weg des Ortsteils Ribnitz. Am 16. Dezember 1955 wurde nach dem Aufbau des Werkes mit der Produktion begonnen. 1957 arbeiteten 420 Beschäftigte im Vierschichtsystem.

Nach Errichtung des Spanplattenwerkes als weiterem Betriebsteil stieg die Mitarbeiterzahl 1967 auf 610 Personen. Im Dezember 1972 startete der Probetrieb mit einer neuen MDF-Anlage aus Schweden und 1973 lief die Produktion an. Parallel entstand ein neuer Produktionszweig für Wohn- und Schlafraummöbel.

² Quellen: Stadt Ribnitz-Damgarten, Wikipedia, Sternkiker, Edwin / Wenning, Annika „Bewegung auf dem Bestwood-Gelände“, Ostsee-Zeitung, 28.02.2017,



1979 wurden verschiedene Wohnraummöbelproduzenten und -zulieferer der drei DDR-Nordbezirke (Rostock, Schwerin und Neubrandenburg) mit insgesamt 7.167 Beschäftigten im VEB Möbelkombinat Ribnitz-Damgarten vereint. Größter Kombinatsteil war das Faserplattenwerk mit 1.753 Mitarbeitern.

Das Areal des Faserplattenwerkes glich einer kleinen Stadt mit eigener Feuerwehr, Ärzten und Läden. Das Unternehmen unterhielt zahlreiche soziale Einrichtungen wie Kinderferienlager, Ferienheime, Sport- und Kulturvereine sowie Kindergärten. In Fabriknähe entstanden in den 1970er Jahren die Plattenbausiedlung Ribnitz-West sowie eine eigene Poliklinik für die Beschäftigten und die Bevölkerung der Stadt.

Das VEB Faserplattenwerk Ribnitz-Damgarten war einst der größte Arbeitgeber der Region. In der DDR produzierte das Kombinat Bauteile für die Möbelindustrie. Nach der Wende wurde das Werk privatisiert, geriet jedoch in einen massiven Subventionsskandal. Das unter dem Namen Bestwood E.F. Kynder GmbH firmierende Unternehmen ging 1997 endgültig in die Insolvenz.

Auf dem ehemaligen 46 Hektar großen Firmengelände sind im westlichen Teil noch einige Kleinunternehmen angesiedelt, der überwiegende Teil ist eine Industriebrache.

Nach jahrelangen Verhandlungen gelang es der Stadt Ribnitz-Damgarten kurz vor dem Jahresende 2023 einen großen Teil des Geländes des ehemaligen Faserplattenwerks Bestwood zu kaufen. Dieser Teil ist eine große Industriebrache.

Nördlich des Industrie- und Gewerbegebietes, direkt am Bodden befindet sich die Kleingartenanlage „Am Boden e.V.“. Eine weitere Anlage, die Kleingartenanlage „Am Schusterwall“ befindet sich ebenfalls am Bodden, aber am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Beide Anlagen werden überwiegend zur Erholung genutzt. Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten an diesen Standorten ist langfristig kein Planungsziel.

In der Mitte der Großwohnsiedlung Ribnitz-West befindet sich das Sanierungsgebiet „Bildungscampus West“. Der Bildungscampus bernsteinSchule ist das größte Schulbauvorhaben in Ribnitz-Damgarten und ein starkes Signal für die Zukunft. Trotz wirtschaftlicher Herausforderungen entstand in Ribnitz-West ein moderner Schulstandort mit Neubauten, sanierten Gebäuden, zeitgemäßer Ausstattung, Sportanlage und attraktiven Außenbereichen. Dieser Bereich fällt zwar nicht in das Untersuchungsgebiet, wird aber mit dargestellt, da die Schulen, die Sporthallen, der Sportplatz, die Kita und der Hort sowie das Begegnungszentrum nicht nur für das Gebiet, sondern gesamtstädtisch von großer Bedeutung sind.



<https://www.ribnitz-damgarten.de/stadtentwicklung/stadtprojekte/bildungscampus-west>



4 Bestand / Analyse (§ 136 (3) BauGB)

4.1 Eigentumsverhältnisse

Verkehrs- und Erschließungsanlagen

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen befinden sich zum großen Teil im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten. Wohnungsnahe Stellplatzanlagen gehören zum Eigentum der Wohnungsunternehmen. Die einheitliche Planung und Sanierung des Straßennetzes ist damit von einer gemeinsamen Konzeptentwicklung und Lösungsfindung aller Beteiligten abhängig.

Die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Regionale Schule „bernsteinSchule“ mit Grundschulteil, die beiden Sporthallen und der Sportplatz, der Hort, die Kita „Boddenkieker“ und das Begegnungszentrum gehören zum Sanierungsgebiet „Schulcampus West“. Dieses Gebiet wird auch im Folgenden auf den Karten dargestellt, gehört aber nicht zum Untersuchungsgebiet. Das gesamte Areal ist städtisches Eigentum. Träger der Kita „Boddenkieker“ ist das DRK und Träger des Hortgebäudes ist das Institut Lernen & Leben e.V.

Die Förderschule Rosenhofschule und das Förderzentrum „Johann Heinrich Pestalozzi“ gehören dem Landkreis Vorpommern-Rügen.

Träger der Beratungsstelle „Kinder- und Jugendstation“ im Körkwitzer Weg / Bergstraße ist die AWO Vorpommern. Das Gebäude befindet sich auf städtischem Grundstück.

Im Bereich der Pflege und Betreuung befinden sich im Untersuchungsgebiet ein Pflegeheim, das dem Landkreis Vorpommern-Rügen gehört und eine private Einrichtung „Aktiv-Pflegeservice“ mit 6 altersgerechten Wohnungen und 2 Wohngruppen mit je 8 Personen für Demenzzranke.

Die regional- und überregional bekannte Bodden Therme gehört der Stadt Ribnitz-Damgarten. Direkt am Saaler Bodden gelegen bietet die Bodden Therme Aktivität und Entspannung auf über 600 m² Wasserfläche, perfekt für Wellness, Badespaß & Sport für die ganze Familie.

Wohnungseigentümer

Im Untersuchungsgebiet gibt es 203 Gebäude mit Wohnungen, darunter 188 reine Wohngebäude mit 2.387 Wohnungen. 35 Gebäude gehören der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH und 27 Gebäude der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ e.G. Weitere 141 Gebäude sind Privateigentum. Die Gebäude der Wohnungsunternehmen bilden zusammenhängende Ensembles, so dass eine besondere quartiersbezogene städtebauliche Qualität entstehen kann.

Gewerbe und Einzelhandel

Gewerbeansiedlungen befinden sich am nordwestlichen Rand angrenzend an die Industriebrache des ehem. Faserplattenwerkes Bestwood und am südwestlichen Rand in der Alt Klockenhäger Landstraße / Am Nettelrade.

Größere Einzelhandelseinrichtungen, wie Bodden Center, Edeka, Drogeriemarkt Rossmann und Baumarkt befinden sich im Bereich Körkwitzer Weg / Boddenstraße. In der Rostocker Straße 33 befindet sich zudem ein Penny Markt.

Kleingartenanlagen

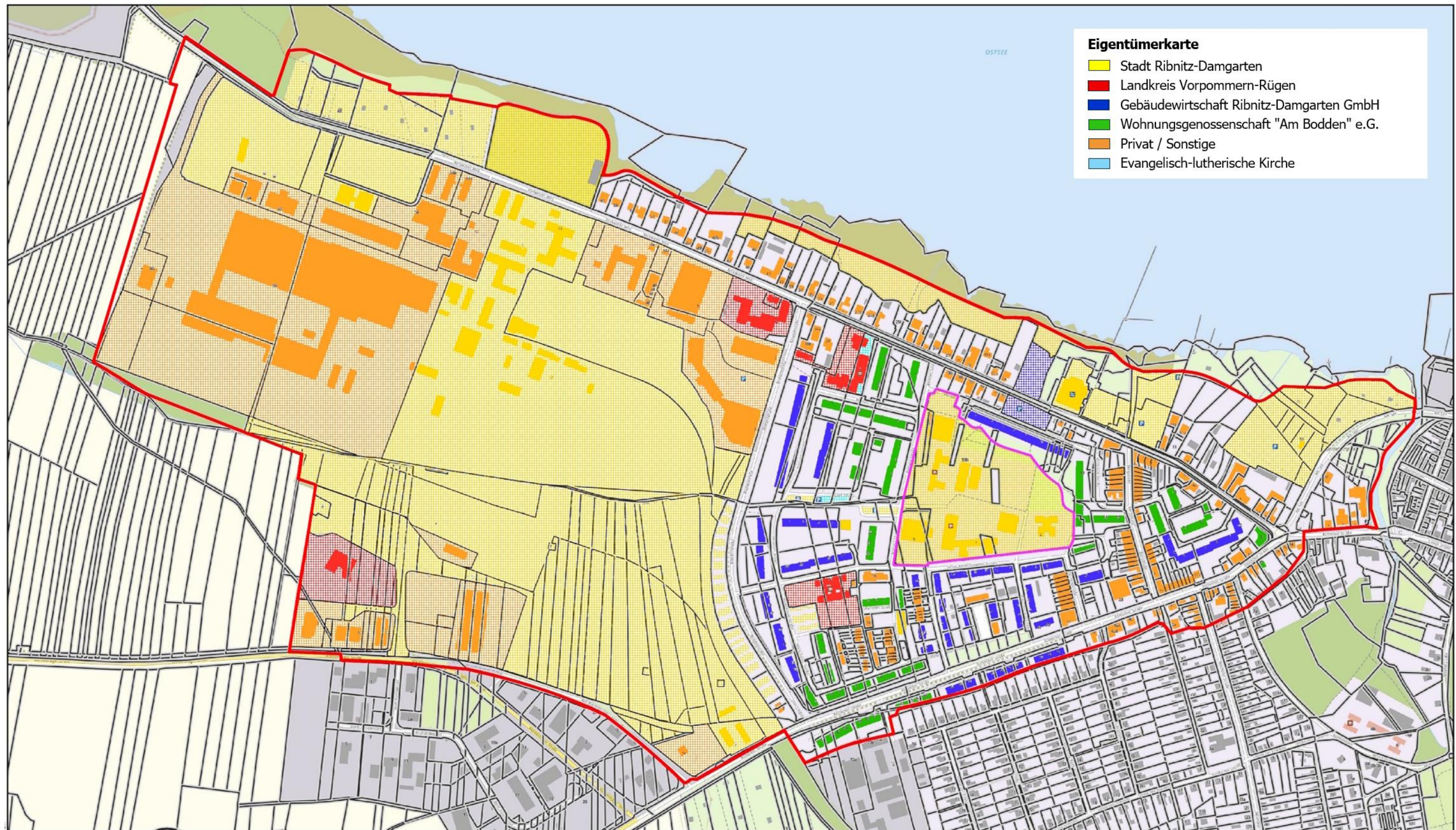
Direkt am Bodden gibt es zwei Kleingartenanlagen, die Flächen sind städtisches Eigentum.

Garagen

Westlich des Wohngebietes Ribnitz-West an der Boddenstraße, angrenzend an das Gewerbegebiet Alt Klockenhäger Landstraße / Am Nettelrade und in der Warschauer Straße gibt Garagenkomplexe, der ebenfalls städtischen Eigentum sind.



Karte 5: Übersichtskarte Eigentumsverhältnisse (aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden nur die Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude dargestellt und nicht das ganze Flurstück)



Kartengrundlage: Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)
Darstellung: Wimes GbR



4.2 Nutzungsstruktur

Einzelhandel

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das verkaufsflächenseitig größte Angebot der Stadt Ribnitz-Damgarten. Der Zentrale Versorgungsbereich Boddencenter verfügt über eine Verkaufsfläche von knapp 11.000 m², was einen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt von rd. 31 % entspricht. Angebotsschwerpunkte sind der Toom-Baumarkt, Edeka, Netto und Rossmann, sowie Takko, Deichmann und Schuh Eggers. Die Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Industrie und Gewerbe

Gewerbliche Nutzungen spielen mit <10 % der Gebäudenutzungen strukturell eine untergeordnete Rolle, sie befinden sich schwerpunktmäßig am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Angrenzend an die Industriebrache des ehem. Faserplattenwerke Bestwood habe sich einige gewerbliche Betriebe angesiedelt, wie z.B. die Stahl-Bau-Ribnitz-GmbH, ein Dachdecker und Fassaden & Montagepartner GmbH.



Auf dem Gelände befinden sich einige verfallene Gebäude und sehr viel Wildwuchs.





Südwestlich des Untersuchungsgebietes Alte Klockenhäger Landstraße / Am Nettelrade liegt das Gewerbegebiet West 2. Hier befindet sich auch der Betriebshof Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR). Der Standort ist der zentrale Busbetriebshof für die Region Ribnitz-Damgarten, Fischland-Darß-Zingst, Barth, Marlow und Bad Sülze. Eigentümer ist der Landkreis Vorpommern-Rügen.



Auf dem Standort befindet sich auch eine Bowlinghalle und mehrere Industrie- und Gewerbebetriebe, wie z.B. ein YAMAHA Zentrum und JACOB CEMENT Baustoffe



Östlich des Gewerbegebietes gibt es noch größere freie Gewerbeflächen, die Flächen gehören der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Industriebrache des ehem. Faserplattenwerk Bestwood

Die Industriebrache des ehem. Faserplattenwerkes Bestwood ist ein städtebaulicher Missstand in bester Lage, der beseitigt werden muss. Die Lage der Industriebrache innerhalb der Stadt wäre sehr gut für Wohnbauentwicklung geeignet. Insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des touristischen Areals auf Pütnitz aber auch vor dem Hintergrund der steigenden Bedarfe nach bezahlbarem Wohnraum in der touristischen Region als Ganzes steigt der Druck geeigneten Flächen für den (Geschoss-)Wohnungsbau bereitzustellen.



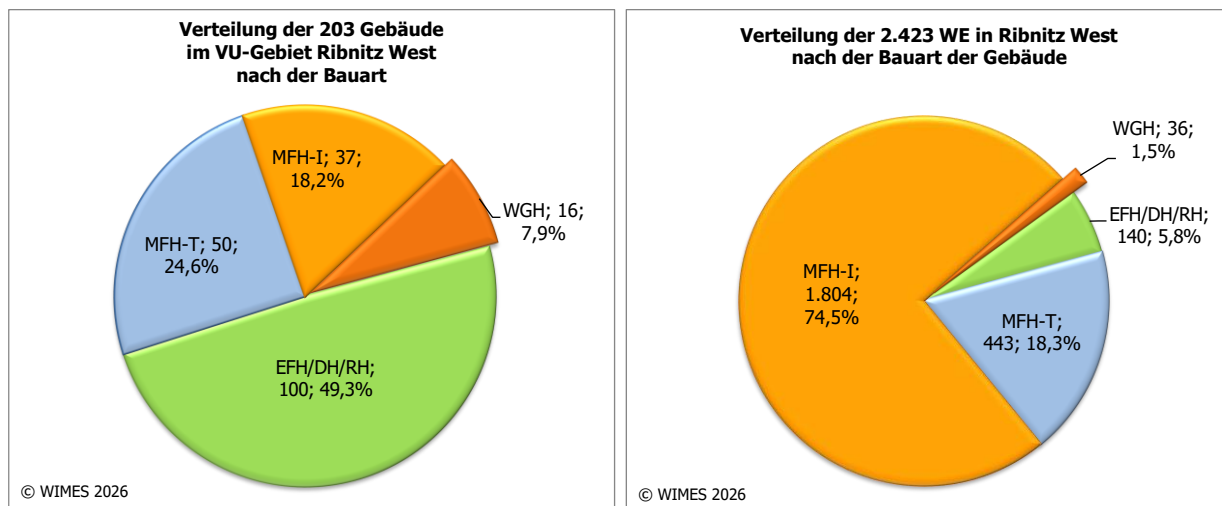




Wohnen im Untersuchungsgebiet Ribnitz-West

Ribnitz West gilt als der größte geschlossene Wohnstandort der Stadt. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend durch industriell errichtete Wohnblöcke gekennzeichnet. Im Untersuchungsgebiet Ribnitz West gibt es 203 Gebäude mit Wohnraum, davon 37 industriell errichtete Wohnblöcke, in diesen befinden sich 74,5 % aller Wohnungen im Gebiet.

Abbildung 8: Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Bauart



Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser befinden sich hauptsächlich am nördlichen und südlichen Rand des Untersuchungsgebietes (Körkwitzer Straße und Rostocker Straße). Der Anteil im kleinteiligen Wohnungsmarkt liegt aber nur bei 5,8 %.

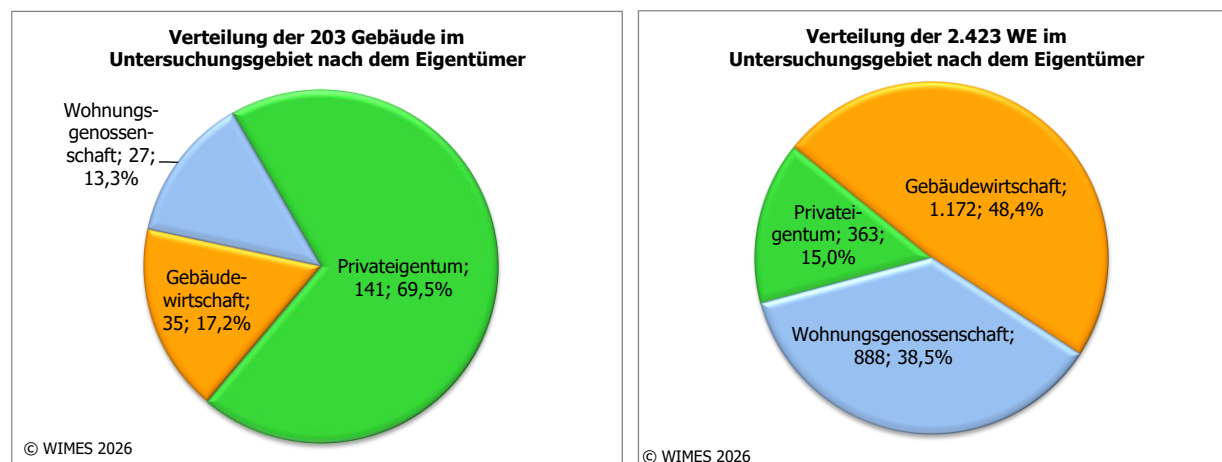




Im Untersuchungsgebiet Ribnitz-West sind von 203 Gebäuden mit Wohnraum 141 Gebäude Privateigentum, das sind 69,5 %. In diesen befinden sich 363 Wohnungen und das sind 15 % des Gesamtwohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet.

Fast die Hälfte (48,4 %) aller Wohnungen im Gebiet gehören der Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH. 888 Wohnungen sind Eigentum der Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ eG.

Abbildung 9: Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Eigentümer



Die Wohnungsleerstandsquote in Ribnitz-West schwankte im Betrachtungszeitraum zwischen 2,5 % und 6,2 %. In den Jahren 2016 und 2017 war der Wohnungsleerstand am höchsten. Im Jahr 2018 erfolgte der Rückbau der Wohnblöcke Berliner Straße 5-8 mit 80 WE. Infolgedessen sank der Wohnungsleerstand im darauffolgenden Jahr auf 3,4 %. Ende 2025 gab es nur noch 62 freie Wohnungen, das entspricht einer Leerstandsquote von 2,6 %.

Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsleerstandes

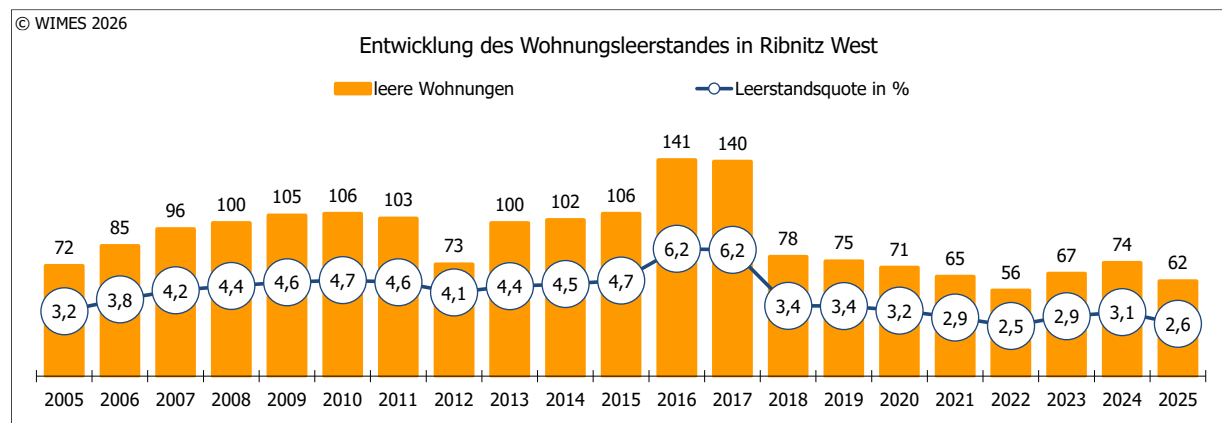


Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Eigentümern

	freie Wohnungen	Leerstandsquote in %
Privateigentum	15	4,1
Gebäudewirtschaft	41	3,5
Wohnungsgenossenschaft	6	0,7
gesamt	62	2,6

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Wohnungsleerstandsquote im privaten Bestand mit 4,1 % am höchsten. Ein Einfamilienhaus stand aufgrund von Sanierung leer und fünf leere WE (Wohneinheiten) befanden sich in unsanierten Gebäuden.

In der Wohnungsgenossenschaft lag die Wohnungsleerstandsquote per 31.12.2025 bei nur 0,7 % und das liegt deutlich unterhalb der Mobiliätsreserve. Die Wohnungsleerstände der Gebäudewirtschaft lagen alle im teilmodernisierten Bestand und ein Objekt befand sich in Modernisierung.



Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Stadtteil Ribnitz-West befindet sich der „Schulcampus West“ mit der „bernsteinSchule“, dem Hort, einer Kita, zwei Sporthallen und einen Sportplatz sowie einem Begegnungszentrum. Dieses Gebiet gehört nicht zum Untersuchungsgebiet wird aber im Folgenden mit dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Förderschulen des Landkreises Vorpommern-Rügen, die Rosenhofschule und das Förderzentrum „Johann Heinrich Pestalozzi“.

Eine Beratungsstelle für Kinder- und Jugendliche befindet sich im Körkwitzer Weg / Bergstraße und im Bereich der Pflege und Betreuung gibt ein Pflegeheim und eine private Einrichtung mit 6 altersgerechten Wohnungen und 2 Wohngruppen für Demenzkranke.

Auch die regional- und überregional bekannte Bodden Therme gehört zum VU-Gebiet. Direkt am Saaler Bodden gelegen bietet die Bodden Therme Aktivität und Entspannung auf über 600 m² Wasserfläche, perfekt für Wellness, Badespaß & Sport für die ganze Familie.

Kleingartenanlagen

Die Stadt Ribnitz-Damgarten blickt auf eine lange Tradition der Gartenkultur zurück und verfügt über einen reichen Bestand an Kleingartenanlagen. Die Funktion der Kleingärten hat sich im Laufe der Zeit gewandelt, neben dem wirtschaftlichen Nutzen des Obst- und Gemüseanbaus hat die Freizeit- und Erholungsnutzung an Bedeutung gewonnen.

Kleingärten dienen als Wohnungsergänzungsflächen zur Versorgung von Teilen der Bevölkerung (vor allem der Bewohner gartenloser Geschosswohnungen) mit privat nutzbaren Freiräumen. Durch ihre öffentliche Zugänglichkeit aufgrund der Ansiedlung auf gemeindeeigenen Flächen sollen sie auch als attraktive Aufenthalts- und Regenerationsräume im Grünen für die gesamte Bevölkerung fungieren.

In Ribnitz-Damgarten überwiegt in vielen Kleingartenanlagen eine kleingärtnerische Bewirtschaftung der Parzellen, aber in einigen Anlagen ist auf bestimmten Parzellen eine genauere Differenzierung zwischen Erholung und gärtnerischer Nutzung laut BKLeingG nicht erkennbar. Hierzu zählen auch die im Untersuchungsgebiet befindlichen Kleingartenanlagen direkt am Bodden. Die Kleingartenanlage „Am Bodden“ e.V. befindet sich Randlage gegenüber dem ehemaligen Bestwood-Gelände und in Nähe zum Geschosswohnungsbau. Diese Anlage wird überwiegend für Freizeit und Erholung genutzt. Im Kleingartenentwicklungskonzept wurde für die Anlage vorläufig Bestandserhalt empfohlen, aber mit der Entwicklung des ehem. Bestwood-Geländes sollte eine Umwidmung der Fläche für andere Nutzungen geprüft werden.

Die Kleingartenanlage „Am Schusterwall“ e.V. mit nur 16 Parzellen wird ausschließlich für Erholung und Freizeit genutzt. Die Anlage hat eine sehr gute Außen- und Innenanbindung. Der Hafen- und Uferbereich des Stadtteiles soll sich gemäß der städtebaulichen Zielstellung als öffentlich zugängige, betretbare städtische Freifläche entwickeln. Die Fläche der Anlage „Am Schusterwall e.V.“ westlich des Klosterbaches zwischen Hafen und Festwiese befindet sich in diesem Entwicklungsgebiet. Eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten an diesem Standort ist langfristig kein Planungsziel. Das Kleingartenentwicklungskonzept gab die Empfehlung, die Anlage „Am Schusterwall e. V.“ aufzulösen und als Baufläche für andere Nutzungen umzuwidmen.

Garagenanlagen

Am westlichen Rand des Wohngebiets in der Boddenstraße befinden sich eine Garagenanlage. Die Garagenanlage macht teilweise einen etwas heruntergekommenen Eindruck. Die Außenbereiche wirken tristlos, da sie weder gestaltet noch hergerichtet sind. Auch wenn es sich hier um einen reinen Zweckbau handelt, sollte das Umfeld so gestaltet werden, dass es sich nicht negativ auf das Wohnumfeld auswirkt.

Eine weitere Anlage gibt es in der Warschauer Straße in Nähe der Wohnblöcke. Diese Anlage befindet sich in einem relativ guten Zustand.



4.3 Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet gibt es 251 Gebäude, davon 203 Gebäude mit Wohnraum, 16 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und 32 Gebäude werden gewerblich genutzt (einschl. Handel).

12 Gebäude wurden zwischen 1871 und 1918 errichtet. Dabei handelt es sich um Wohngebäude, sie befinden sich in der Rostocker Straße und im Körkwitzer Weg.

Zwischen 1919 und 1945 wurden 71 Gebäude errichtet, auch das sind überwiegend Wohngebäude in der Rostocker Straße. Der Bergstraße, der Wortlandstraße und der Georg-Adolf-Demmler-Straße.

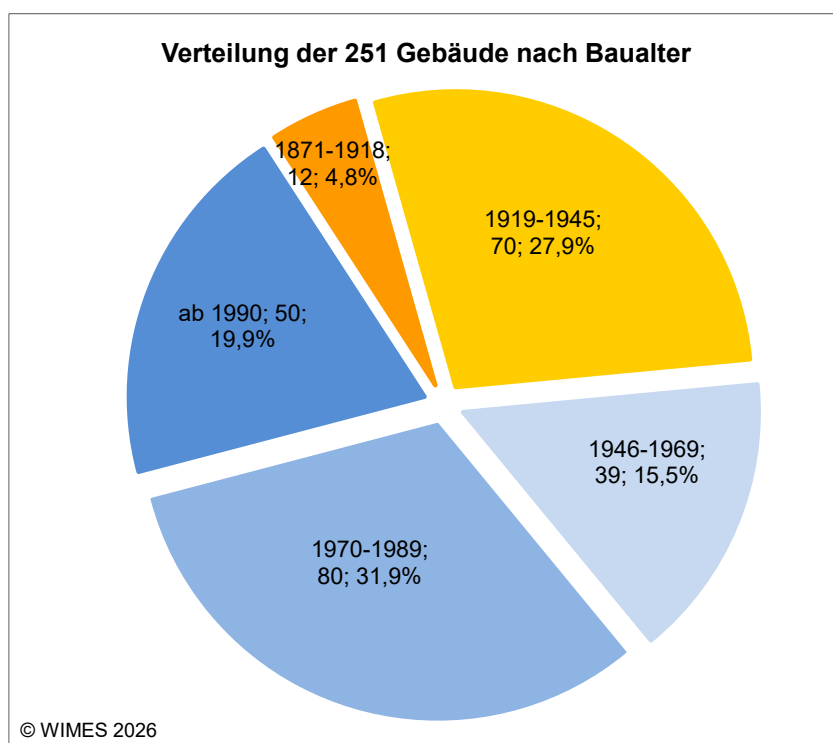
Im Zeitraum von 1946 bis 1969 entstanden 39 Gebäude, davon 30 Wohngebäude. 9 Gebäude sind reine Gewerbeobjekte und dabei handelt es sich um die Gebäude auf dem ehem. Bestwood-Gelände westlich neben der Industriebrache. Die Gebäude des ehem. Faserplattenwerk Bestwood wurden ab 1955 errichtet. Die Ruinen auf der Industriebrache wurden nicht berücksichtigt.

Zwischen 1970 und 1989 wurden 27 industriell errichtete Wohnblöcke mit 1.649 Wohnungen in der Rostocker Straße, Buxtehuder Straße, Berliner Straße, Danziger Straße, Jiciner Straße, Minsker Straße, Moskauer Straße und Rigaer Straße gebaut.

Tabelle 7: Gebäude nach Baualter

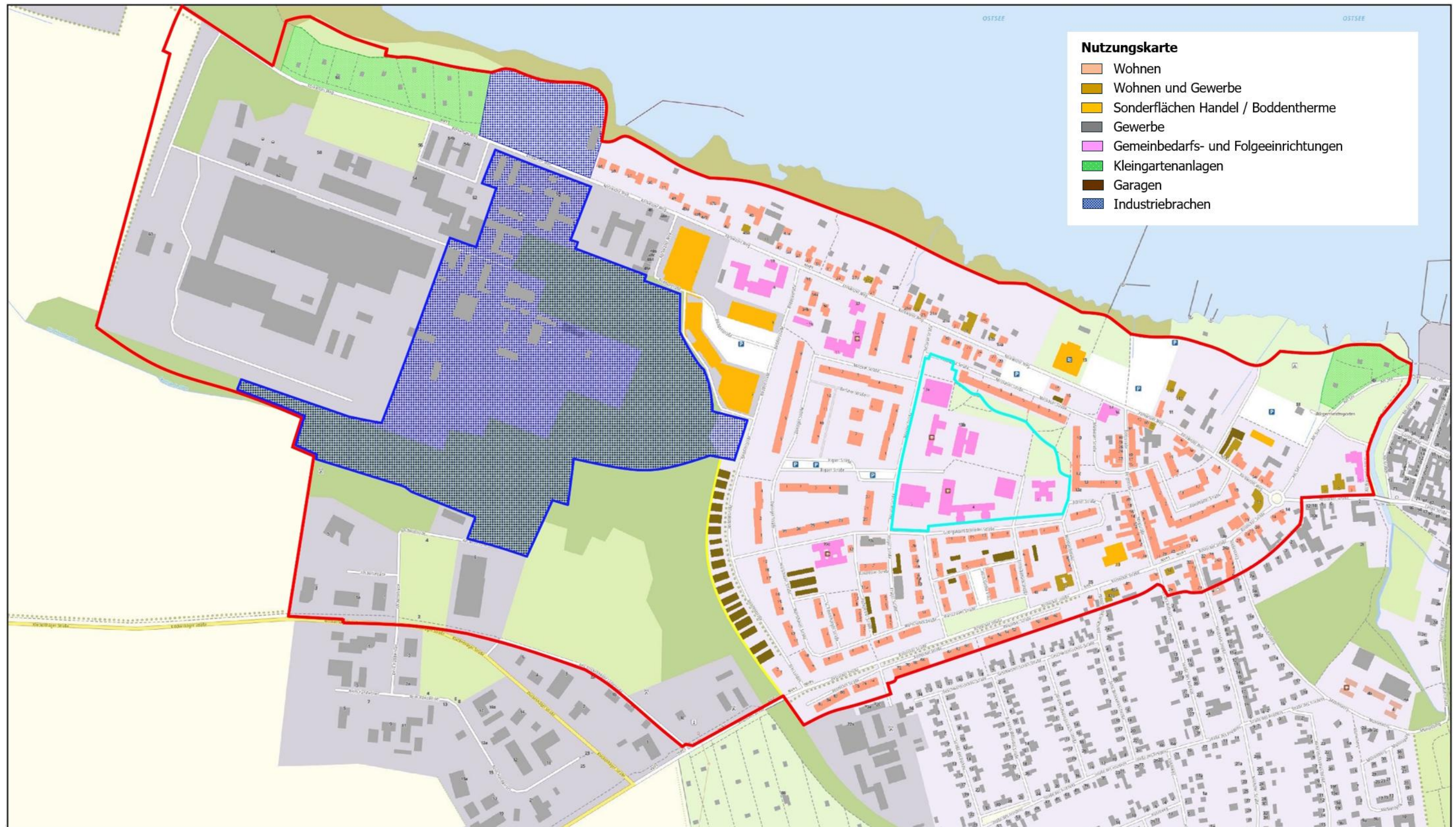
Baualter	Gebäude		WE in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil in %	absolut	Anteil in %
1871-1918	12	4,8	35	1,4
1919-1945	70	27,9	179	7,4
1946-1969	39	15,5	294	12,1
1970-1989	80	31,9	1.767	72,9
ab 1990	50	19,9	148	6,1
gesamt	251	100,0	2.423	100,0

Abbildung 11: Verteilung der Gebäude nach dem Baualter





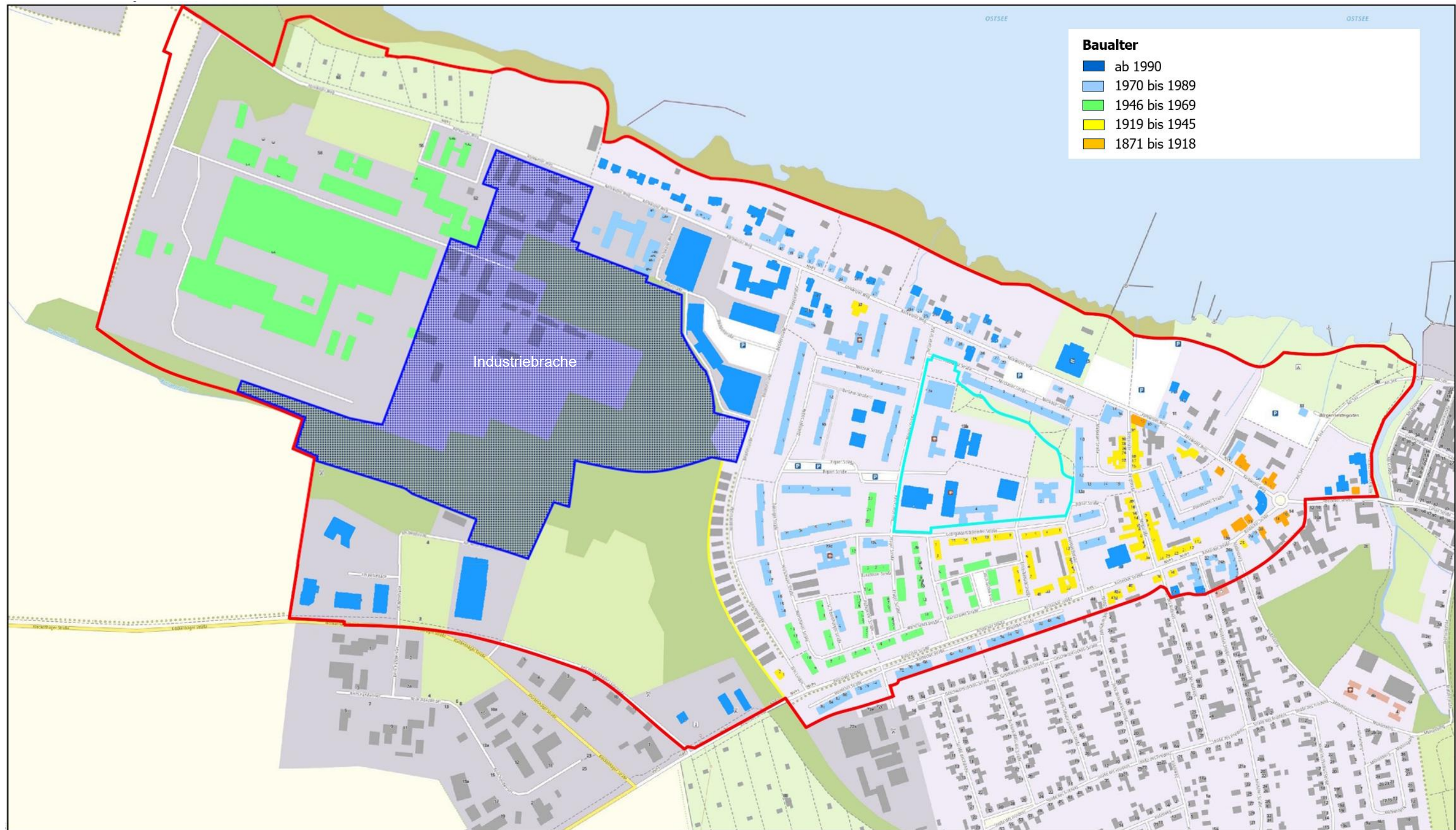
Karte 6: Übersichtskarte Nutzungsstruktur



Kartengrundlage: BernsteinStadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)
Darstellung: Wimes GbR



Karte 7: Übersichtskarte Baualter



Kartengrundlage: BernsteinStadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)
Darstellung: Wimes GbR

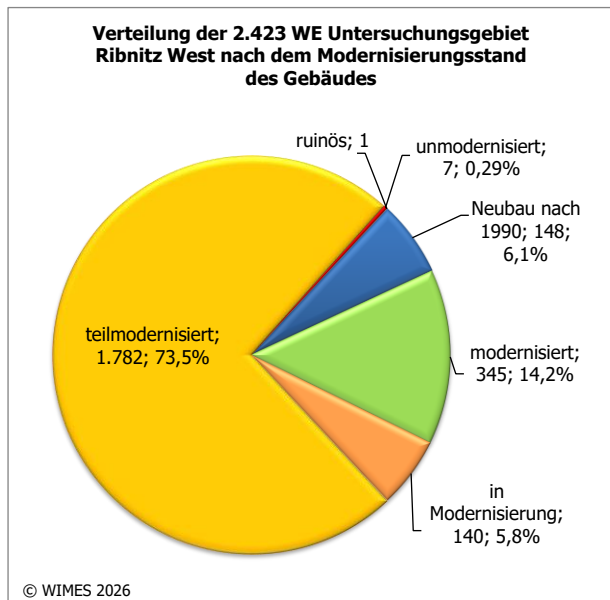
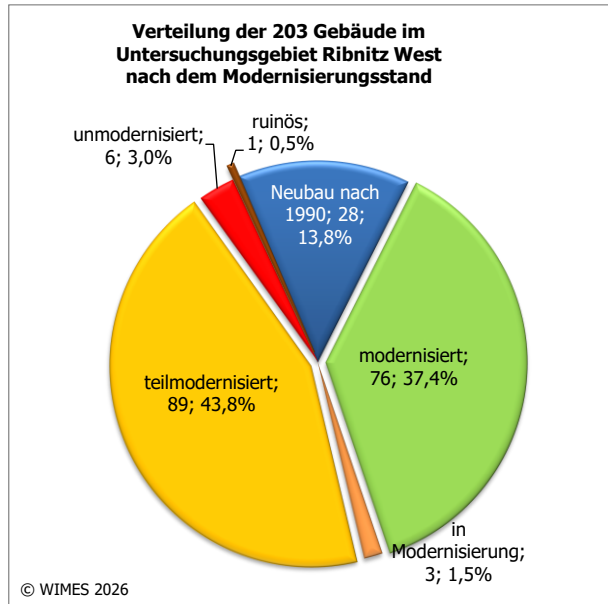


4.4 Zustand von Gebäuden

Modernisierungsstand der Gebäude mit Wohnraum

28 Gebäude mit 148 WE wurden nach 1990 neugebaut, darunter das Wohnprojekt „Boddenwiese“.

Abbildung 12: Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach dem Modernisierungsstand



Im Jahr 2018 erfolgte der Rückbau des Wohnblocks Berliner Straße 5-8 mit 80 WE in Ribnitz- West. Im Jahr 2019 wurde auf der Rückbaufläche das erste Gebäude der WG „Am Bodden“ e.G. des Wohnprojektes „Boddenwiese“ mit 28 neuen Wohnungen fertiggestellt und im Jahr 2020 folgten zwei weitere Gebäude mit je 26 WE. Es entstanden drei moderne barrierefreie Wohngebäude mit Fahrstuhl, Stellplätzen, Grünanlagen, und Spielplätzen. Für die WG „Am Bodden“ zeigte sich die Notwendigkeit von barrierefreien Wohnungen besonders auch an der Nachfrage nach Stellplätzen für Rollatoren, die immer größer wird.



Foto: Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ e.G.



76 Gebäude mit 345 WE sind modernisiert, darunter 54 Wohngebäude im kleinteiligen Segment (Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser), die von 1990 errichtet wurden.



Im Untersuchungsgebiet gibt es 26 industriell errichtete Wohnblöcke, die in den 1970er und 1980er Jahren errichtet wurden, davon wurden drei Blöcke umfassende modernisiert und ein Block befindet sich noch in Modernisierung.



Quelle: Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH (Rigaer Straße)



Warschauer Straße, einschl. Außengelände

Quelle: Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH



Moskauer Straße in Durchführung, einschl. Aufzüge



Die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ e.G. hat in den Jahren 2020 bis 2022 den Wohnblock Berliner Straße 1-4 mit 70 Wohnungen umfassend modernisiert. Dabei handelte es sich um den 3. BA der „Boddenwiese“, es erfolgte eine Kernsanierung des Wohnhauses.



Alle anderen Wohnblöcke sind teilmodernisiert. Die Wohnungsunternehmen setzen auch in Zukunft auf den Erhalt und die Modernisierung ihrer Bestände.





Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchung erfolgte eine Bestandsaufnahme aller Gebäude, einschließlich des Wohnumfeldes und der Zustände der Straßen, Wege und Plätze.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme wurden 6 Wohnhäuser mit zusammen 7 WE als unmoderiert eingestuft, davon waren 4 Wohnhäuser unbewohnt.



In der Rostocker Straße 40 befindet sich ein ruinöses Gebäude. Ruinöse Gebäude und Leerstand gelten laut § 136 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliche Missstände.



Modernisierungsstand der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Der Schulcampus West gehört zwar nicht zum Untersuchungsgebiet, der Modernisierungsstand der Einrichtungen wird im Folgenden aber denn kurz dargestellt, denn sie sichern die Grundversorgung im gesamten Gebiet und darüber hinaus und fördern das soziale Miteinander und erhöhen die Lebensqualität.

- bernsteinSchule – Grundschulteil wurde neugebaut, der Anbau (Orientierungsstufe) wurde saniert und der Regionalschulteil (ab Klasse 7) befindet sich in Sanierung
- Der Sportplatz ist saniert, die Sporthalle in der Georg-Adolf-Demmler-Straße wurde neugebaut, die Sporthalle in der Berliner Straße wurde bisher nur kleinteilig modernisiert.
- Auf dem Gelände befindet sich noch eine Kita (teilsaniert) und ein Hort, der sich in einem qualifizierten Container befindet (Nutzungsdauer ca. 20-30 Jahre).



Neubau Grundschule, sanierter Anbau (Orientierungsstufe), Sporthalle und Sportplatz



Regionalschulenteil (ab Klasse 7) in Sanierung

Kita „Boddenkieker“ (teilsaniert)



Sporthalle „Freundschaft“ (teilsaniert)



Ein städtebaulicher Missstand wurde zwischenzeitlich beseitigt. Der leerstehende ehemalige Edeka-Markt wurde zu einem Begegnungszentrum umgebaut.



Das Förderzentrum „Johann Heinrich Pestalozzi“ und die Förderschule „Rosenhofschule“ des Landkreises Vorpommern-Rügen sind teilsaniert.



Foto: OZ, Robert Niemeyer

Das Alten- und Pflegeheim „Haus am Bodden“ in Ribnitz-Damgarten wird von der AWO-Sozialdienst Rostock gemeinnütziger GmbH betrieben. Es bietet eine vollstationäre Pflege für Menschen aller Pflegegrade in einer modernen und barrierefreien Umgebung. Das Alten- und Pflegeheim „Haus am Bodden“ ist im guten baulichen barrierefreien Zustand.

Im Körkwitzer Weg / Ecke Bergstraße befindet sich das AWO Zentrum „Kinder- und Jugendstation“. Das Objekt ist ebenfalls im guten baulichen Zustand.





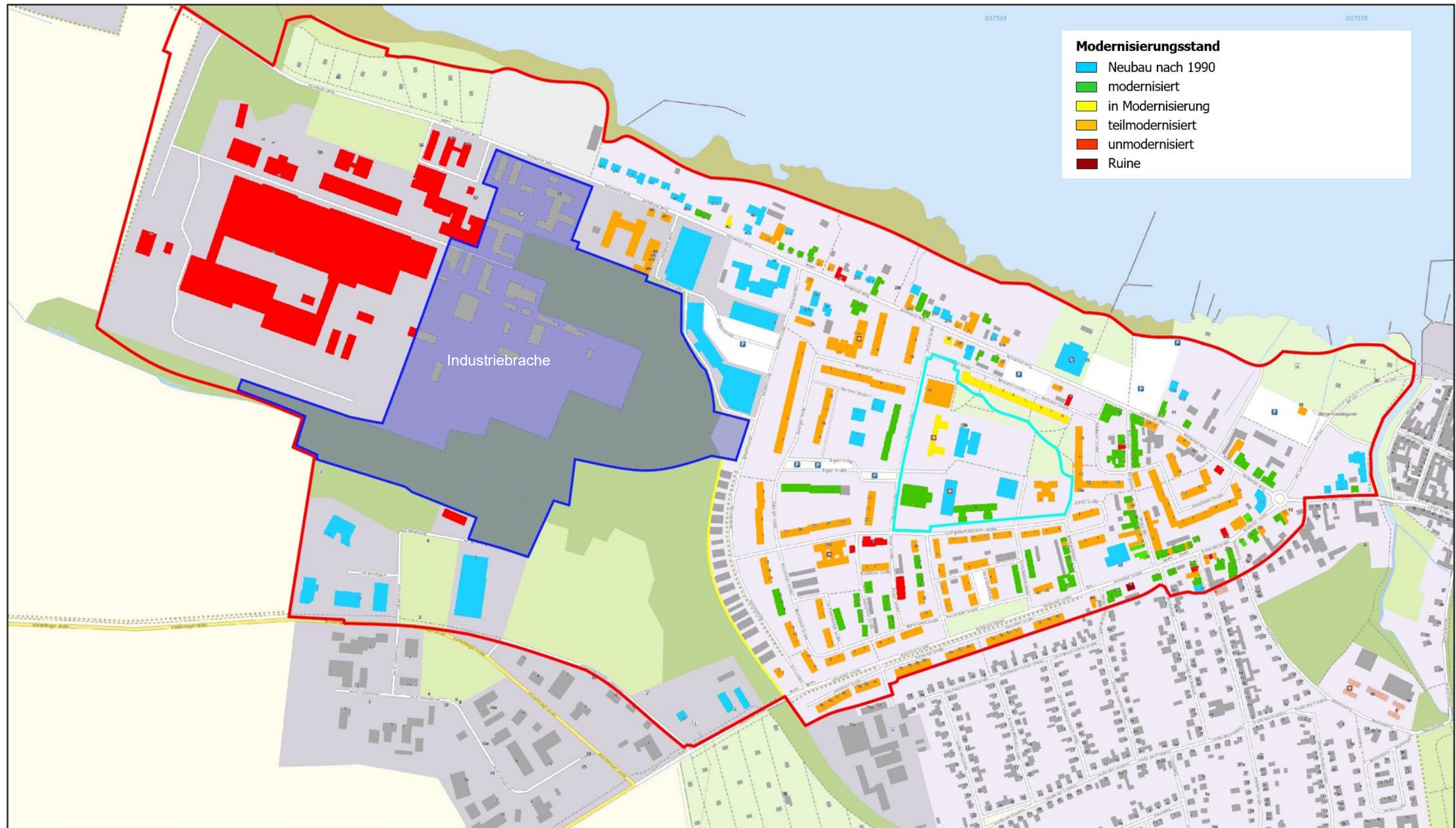
An- und Zwischenbauten im Untersuchungsgebiet

An- und Zwischenbauten waren ein essenzielles Element des DDR-Städtebaus. Auch in der Wohnsiedlung Ribnitz-West gibt es An- und Zwischenbauten. Sie befinden sich zum Großteil in einem schlechten baulichen Zustand und mindern das Ortsbild.





Karte 8: Modernisierungsstand der Gebäude



Kartengrundlage: BernsteinStadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)

Darstellung: Wimes GbR



4.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Untersuchungsgebiet

Die Bewertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe aller Gebäude im Untersuchungsgebiet dient der Erhebung der vorgefundenen Mängel nach § 136 BauGB. Aufgenommen wurde das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, das von der Straße aus einsehbar war. Die Bewertung beschreibt den Zustand des Gebäudes am Tag der Erhebung, Die Bestandsaufnahme fand in den Monaten Mai und Juli 2026 statt.

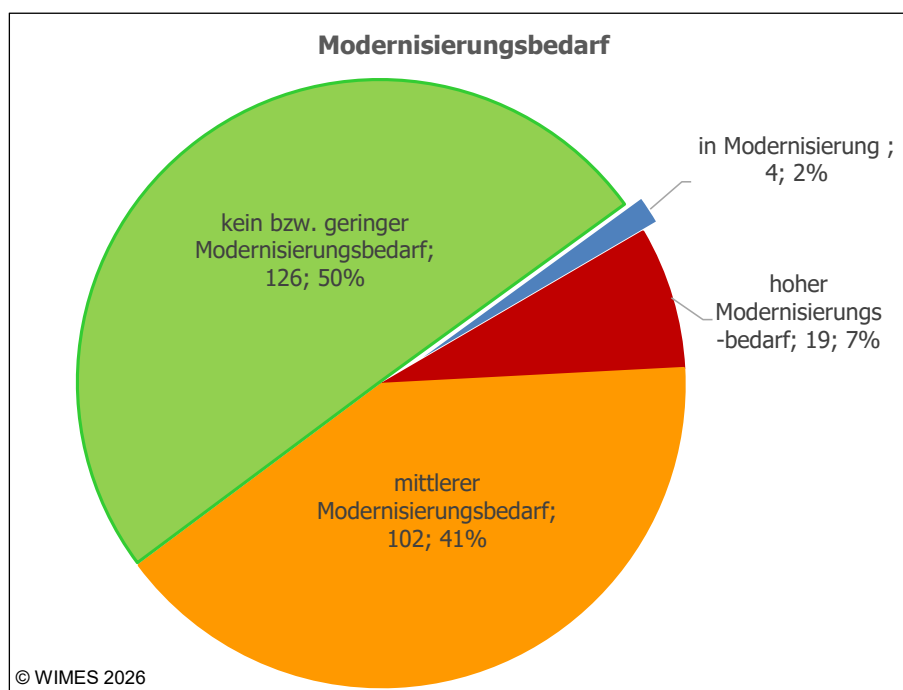
Zum Zeitpunkt der Begehung befanden sich 4 Gebäude in Modernisierung, ein industriell errichteter Wohnblock mit 138 Wohnungen, der Regionalschulteil (ab Klasse 7) des Schulcampus und zwei Einfamilienhäuser.

Hoher Modernisierungsbedarf besteht für 19 Gebäude, darunter die 8 Gewerbeobjekte, die sich auf dem ehem. Bestwood-Gelände befinden. Fassade, Dach, Fenster, Eingangsbereiche weisen deutliche Schäden auf. Ein Wohngebäude ist ruinös, hier stehen nur noch die Außenwände.

An 102 Gebäuden fanden kleinteilige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen statt. Hier besteht mittlerer Modernisierungsbedarf.

126 Gebäude wurden mit einem sehr guten bzw. guten Bauzustand bewertet, hier besteht kein bzw. geringer Modernisierungsbedarf.

Abbildung 13: Modernisierungsbedarf



Betrachtet man die Baujahre der Gebäude, so ist davon auszugehen, dass die Mehrheit der Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden, einen energetischen Standard aufweisen.

Bei später errichteten Gebäuden ist anzunehmen, dass durch gesetzliche Regelungen wie die Wärmeschutzverordnung, die Energieeinsparverordnung und aktuell das Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) ein erhöhter energetischer Standard erfüllt wird.

Demzufolge wird angenommen, dass bei rund 78 % der Gebäude unterschiedliche energetische Handlungsbedarfe bestehen.



4.6 Ungenutzte und brachliegende Flächen im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige untergenutzte und brachliegende Flächen, die jedoch als Flächenpotenzial gewertet werden.

In der Rostocker Straße gibt es drei Baulücken, hier wurde drei marode Einfamilienhäuser mit Baujahr um 1900 abgebrochen. Diese ungenutzten Grundstücke sind Potenzialflächen für Wohnungsneubau.

Im Süden des Untersuchungsgebietes, angrenzend an das Gewerbegebiet West 2 gibt es eine 99.864 m² große Freifläche im Eigentum der Stadt. Dabei handelt es sich um eine Potenzialfläche, entweder zur Erweiterung des Gewerbegebietes (bei Bedarf) oder im Zusammenhang mit der Entwicklung der Industriebrache Bestwood.



Die größte ungenutzte Fläche ist die Industriebrache mit 265.586 m². Die durch Gebäude /Altlasten belegte Fläche beträgt zwar nur 14.929 m², aber rund 100.000 m³ umbauter Raum (Volumen aus Außenmaßen Länge × Breite × Höhe), die abgerissen/beräumt werden müssen.

Die Industriebrache stellt einerseits einen großen städtebaulichen Missstand dar und andererseits ist sie eine wertvolle Potenzialfläche für neue Nutzungen, nach Beräumung.

Schon im Jahr 2002 erklärte die Stadt im Rahmen der Erarbeitung des ersten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes den Stadtteil Ribnitz-West zusammen mit dem ehem. Bestwood Areal zu einem der Schwerpunktgebiete zukünftiger Stadtentwicklung.

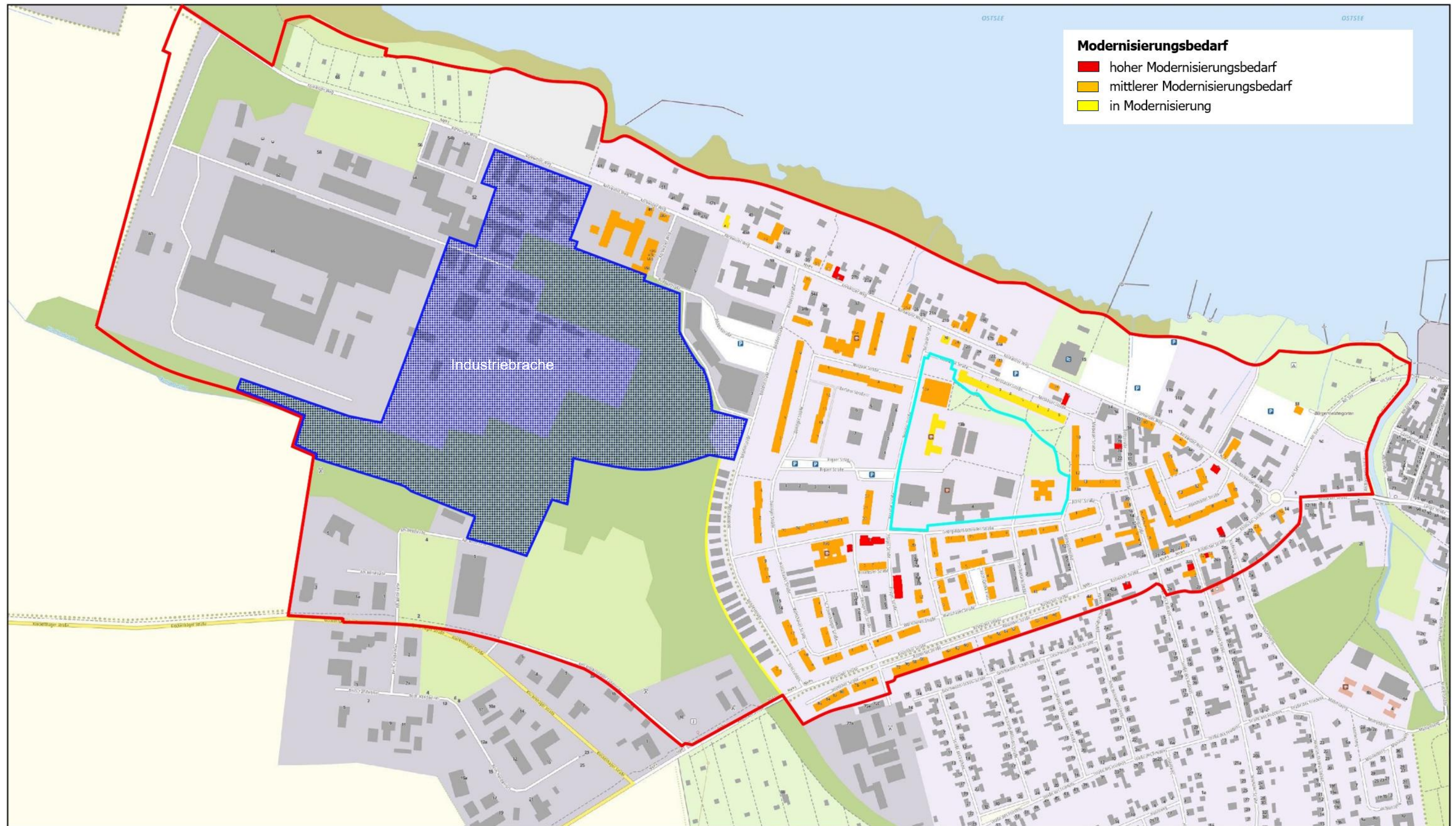
Nach jahrelangen Verhandlungen gelang es der Stadt Ribnitz-Damgarten kurz vor dem Jahresende 2023 einen großen Teil des Geländes des ehemaligen Faserplattenwerks Bestwood zu kaufen. Für die Übernahme und die ersten Schritte der Revitalisierung hat die Stadt bereits rund 1,5 Millionen Euro investiert. Dieser Bereich wird als Schlüssel für die dringend gebotene Wohnbauentwicklung der Stadt gesehen. Der Flächennutzungsplan enthält bereits entsprechende Ausweisungen. Auf dem besagten östlichen Teil könnten auf etwa 13 ha Bauflächen mehr als 500 Wohnungen entstehen. Die Lage der Industriebrache innerhalb der Stadt ist dafür ideal.

Im Zusammenspiel mit der östlich angrenzenden Großwohnsiedlung Ribnitz-West und dem verbindenden zentralen Versorgungsbereich des Bodden-Centers können und sollen sehr sinnvolle und nachhaltige Synergien erzeugt werden. Die Anknüpfung an bestehende Strukturen kann hier direkt erfolgen, wodurch diese gestärkt und Ressourcen geschont werden. In der bestehenden Großwohnsiedlung Ribnitz-West sind zudem mit dem Bildungscampus der bernstein-Schule, der Kita "Boddenkieker" und dem Begegnungszentrum sehr gut entwickelte soziale sowie Bildungsinfrastrukturen etabliert, die in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichbar wären.

Dazu ist jedoch eine umfassende Konversion (Beräumungen, Abbrüche, Entsiegelungen, Schadstoffbeseitigungen, etc.; Planungen, Neuerschließung) unter Berücksichtigung zahlreicher Belange erforderlich, die vielfältige Herausforderungen bergen. Zur Bewältigung dieser komplexen Aufgaben und investiven Anstrengungen benötigt die Stadt dringend Unterstützung.



Karte 9: Modernisierungsbedarf



Kartengrundlage: BernsteinStadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)
Darstellung: Wimes GbR

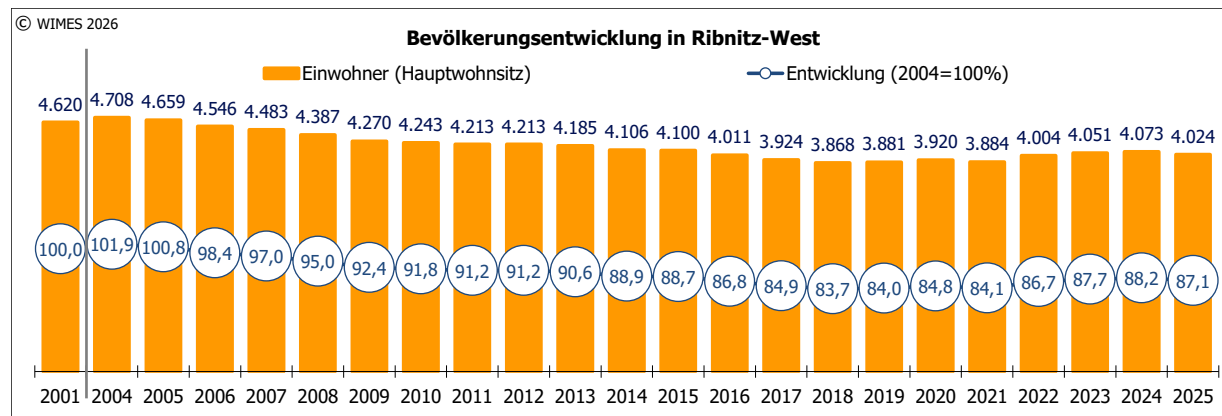


4.7 Wohnbevölkerung und Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet

Bevölkerungsentwicklung

Im langfristigen Betrachtungszeitraum seit 2001 ist ein Bevölkerungsverlust um 596 Personen (-12,9 %) in Ribnitz-West eingetreten, wobei der Tiefpunkt mit 3.868 Personen im Jahr 2018 erreicht war, danach kam es wieder zu Bevölkerungsgewinnen. Per 31.12.2025 wohnten 4.024 Einwohner (Hauptwohnsitz) in Ribnitz-West.

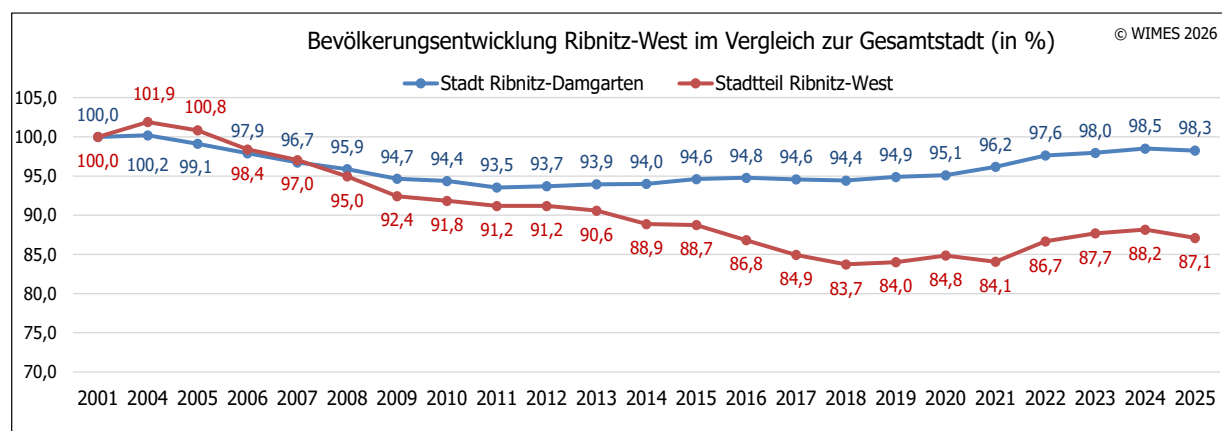
Abbildung 14: langfristige Bevölkerungsentwicklung



Von 2001 bis 2005 konnte der Stadtteil Ribnitz-West noch leichte Bevölkerungsgewinne erzielen. In der Gesamtstadt sind bis zum Jahr 2011 leichte Bevölkerungsverluste eingetreten. Ab 2012 hat sich die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert und es waren wieder Bevölkerungsgewinne kennzeichnend. Der erhöhte Bevölkerungsgewinn in den Jahren 2022 bis 2024 hängt mit der „zweiten Flüchtlingswelle“, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg, zusammen.

In Ribnitz-West sind die Bevölkerungsverluste nach 2005 stärker ausgefallen als in der Gesamtstadt, besonders nach 2015 und das ist hauptsächlich durch innerstädtische Umzüge begründet. In den Jahren 2002 bis 2010 war die Stadt noch zurückhaltender mit der Erschließung von Wohnbauflächen. Es erfolgte jedoch die planerische Vorbereitung als Voraussetzung für die Erschließung von Baugebieten. Dies führte nicht nur zum erhöhten Zuzug von außerhalb, sondern auch zu erhöhten innerstädtischen Umzügen. Insbesondere machte sich dies bemerkbar in Ribnitz-West, der Bevölkerungsverlust durch Umzugswegzüge in die neuen Wohngebiete waren hier im Vergleich zu anderen Stadtteilen besonders hoch.

Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt



Ribnitz-West ist der einwohnerstärkste Stadtteil der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten. Im Vergleich der Stadt- und Ortsteile waren Bevölkerungsverluste im Zeitraum von 2001 bis 2025 nur in Ribnitz West und in Damgarten eingetreten.



Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen

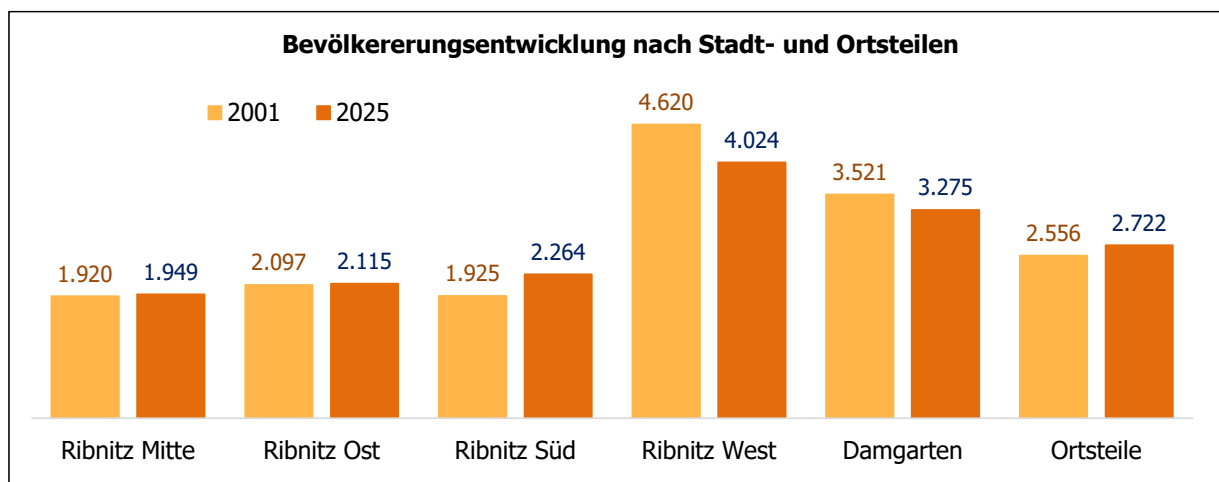
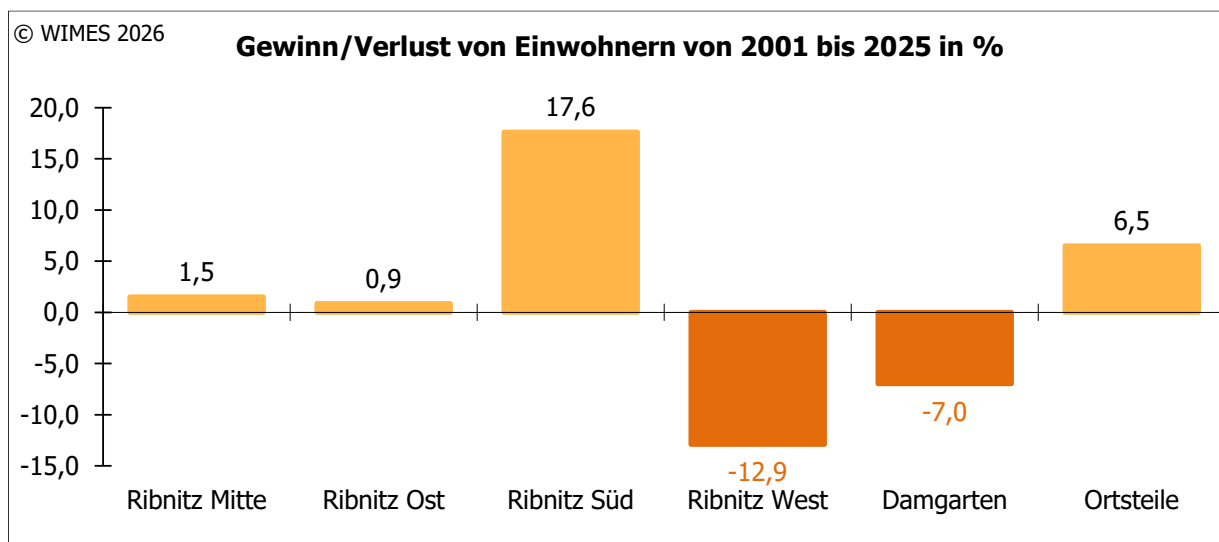
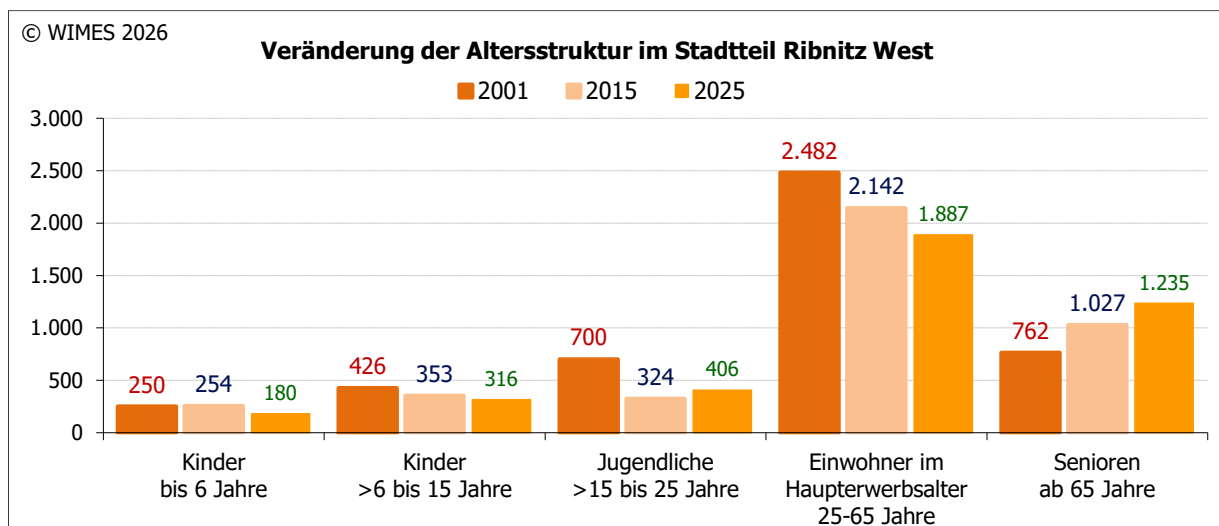


Abbildung 17: Bevölkerungsgewinn /-verlust nach Stadt- und Ortsteilen



Die Betrachtung der Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen in Ribnitz-West zeigt sich, dass mit Ausnahme der Altersgruppe ab 65 Jahre, in allen anderen Altersgruppen Bevölkerungsverluste zu verzeichnen sind.

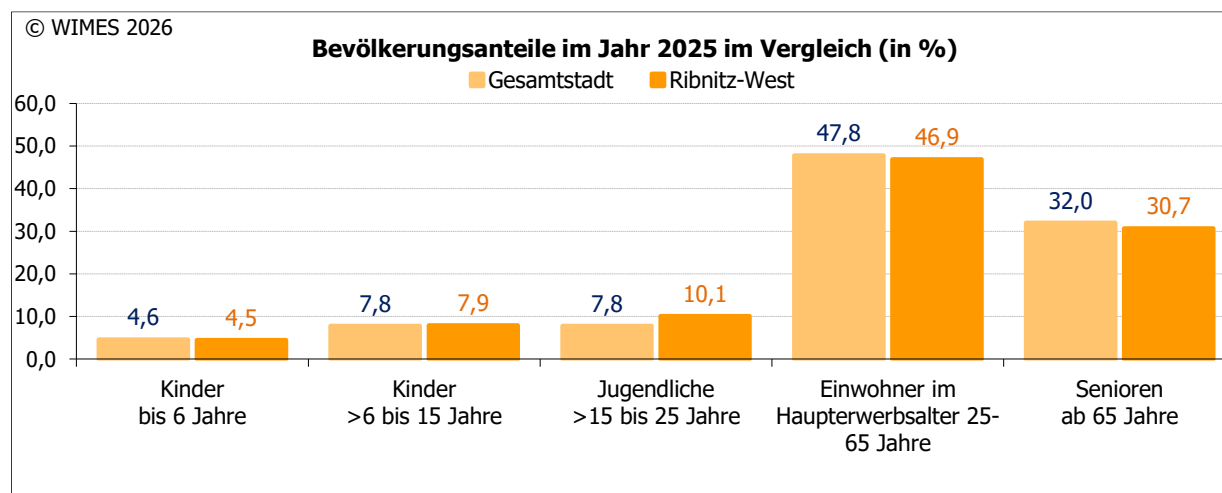
Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur





Im Vergleich zur Gesamtstadt weist Ribnitz-West eine leicht jüngere Altersstruktur auf, das Durchschnittsalter lag per 31.12.2025 in Ribnitz-West bei 49,1 Jahren und in der Gesamtstadt bei 50,8 Jahren. So z.B. liegt der Bevölkerungsanteil bei den Jugendlichen im Alter von 15 bis 25 Jahren um 2,3 Prozentpunkte über dem Wert der Gesamtstadt und bei den Einwohnern ab 65 Jahre um 1,3 Prozentpunkte unter dem Wert der Gesamtstadt.

Abbildung 19: Altersstruktur in Ribnitz-West im Vergleich zur Gesamtstadt



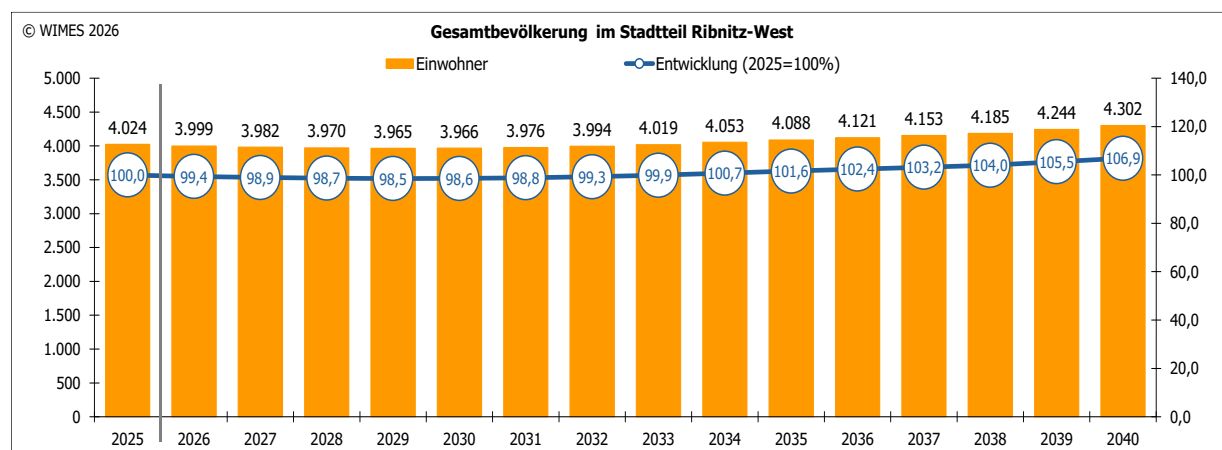
Bevölkerungsprognose Ribnitz-West 2040

Prognosen über Zahl und Struktur der Bevölkerung sind Basisinformationen, um künftige Entwicklungen besser einschätzen, Engpässe voraussehen oder gar bestimmte prognostizierte Entwicklungen vermeiden zu können. Veränderungen im Altersaufbau und in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung können zu Verschiebungen in der sozialen Infrastruktur, wie z.B. im Bedarf an Kindertagesstätten, Schulen, Senioren- und Pflegeeinrichtungen, führen. Zudem sind die Bevölkerungsvorausberechnungen notwendige Grundlage für Folgeprognosen, wie z.B. für die Wohnungsnachfrage und die Baulandentwicklung.

Für dem Stadtteil Ribnitz-West wurde erstmalig eine Bevölkerungsprognose gerechnet. Eingang fanden die Alters- und Geschlechtsgliederung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, die Zuzugs- und Wegzugszahlen nach Alter, Geschlecht sowie die Geburten- und Sterbefälle. Die Prognose wurde mit stadteigenen Daten der Meldestelle gerechnet. Im Hinblick auf die Geburten-/Sterbeziffer wurde auf die Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg und des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen.

Sollten die Annahmen, die für die Prognoserechnung unterstellt wurden, umgesetzt werden, dann kann mit einem Bevölkerungszuwachs um 6,9 % bis 2040 gerechnet werden.

Abbildung 20: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2040 für Ribnitz-West





Dieses Ergebnis wird nur erreicht, wenn die unterstellten Wanderungsgewinne auch eintreten. Bis zum Jahr 2030 wird noch von leichten Bevölkerungsverlusten ausgegangen. Unterstellt wurden Wanderungsgewinne ab 2030 mit steigender Tendenz. Die tritt jedoch nur ein, wenn die geplante Wohnbauentwicklung auf dem Areal des ehem. Bestwood-Geländes realisiert wird.

Tabelle 8: Ergebnisse der Prognoserechnung nach Altersgruppen

Altersgruppen	Bevölkerungszahl			Anteil an Gesamtbevölkerung in %			Entwicklung	
	Basisjahr 2025	Prognose 2035	Prognose 2040	Basisjahr 2025	Prognose 2035	Prognose 2040	Prognose 2025-2035	Prognose 2035-2040
0 bis 6 Jahre	180	210	258	4,5	5,1	6,0	30	48
>6 bis 15 Jahre	316	266	304	7,9	6,5	7,1	-50	39
>15 bis 25 Jahre	406	399	371	10,1	9,8	8,6	-7	-28
>25 bis <65 Jahre	1.887	1.894	2.076	46,9	46,3	48,3	7	183
65 Jahre und älter	1.235	1.320	1.293	30,7	32,3	30,0	85	-27
gesamt	4.024	4.088	4.302	100,0	100,0	100,0	64	215

Oberstes Ziel der Stadt ist die Schaffung von Wohnraum in diesem Gebiet für alle Generationen, um einer Segregation entgegenzuwirken. Um den Prozess der sozialen und der räumlichen Segregation entgegenzuwirken, soll sich Ribnitz-West in den kommenden 15 Jahren zu einem attraktiven durchmischten Wohngebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität entwickeln. Das geht jedoch nur mit Unterstützung von Fördermitteln durch Bund und Land.

Schwerpunkt ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum für alle Wohnungsnachfragenden. Besonderes Augenmerk soll auf attraktive, Lebens-, Arbeits- und Wohnbedingungen gelegt werden. Demzufolge sollte bei künftigen Modernisierungen und Neubauvorhaben das Angebot an familiengerechten und flexiblen Wohnungen diese Entwicklung berücksichtigen.

Durch die Revitalisierung der Industriebrache Bestwood, werden andere Ressourcen geschont und die Flächenversiegelung reduziert. Dies umfasst die Beseitigung von Altlasten, den Rückbau von Gebäuden und die Neuentwicklung Wohnraum und Grünflächen.

4.8 Zustand der Grün- und Freiräume und Handlungsbedarf

Das Erscheinungsbild des Gemeindegebietes Ribnitz-Damgarten ist durch den Wechsel von Land- und Boddenbereichen geprägt und durch weite Einsehbarkeit gekennzeichnet. Die Stadt liegt am südlichen Ufer der Ribnitzer See. Die beiden Stadtteile Ribnitz und Damgarten werden durch das Flusstalmoor getrennt. Die Recknitz mündet bei Damgarten in den Ribnitzer See.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet durch den Bodden begrenzt. Wichtige Bestandteile des Grünsystems sind die Kleingärten, Sport- und Spielplätze und das wohnungsnahe Umfeld.

Kleingartenanlagen

Im Norden des Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kleingartenanlagen direkt am Bodden. Kleingärten dienen als Wohnungsergänzungsflächen zur Versorgung von Teilen der Bevölkerung (vor allem der Bewohner gartenloser Geschosswohnungen) mit privat nutzbaren Freiräumen. Durch ihre öffentliche Zugänglichkeit aufgrund der Ansiedlung auf gemeindeeigenen Flächen fungieren sie zudem auch als attraktive Aufenthalts- und Regenerationsräume im Grünen für die gesamte Bevölkerung. Kleingärten erfüllen somit bedeutende soziale, städtebauliche und ökologische Funktionen.

Sport- und Spielplätze

Der neu errichtete Sportplatz als Teil Bildungscampus West umfasst einen Kunstrasenplatz, eine Kletterwand sowie einen Fitnessparcours. Der Kunstrasenplatz bietet besten Platz für Fußball und Ballsport im Freien. Die Bewegungsflächen, inklusive Kletterwand und Fitnessparcours für alle Altersgruppen. Die neue, moderne Sporthalle ergänzt das Angebot für Schul- und Vereinssport.



Sportplatz



Skaterbahn hinter den Blöcken Moskauer Straße



Spielplatz Minsker Straße



Spielplatz Moskauer Straße



Spielplätze am Bodden-Wanderweg



Spielplatz Danziger Straße

Mit Kinderspielplätzen ist der Stadtteil Ribnitz-West gut ausgestattet, was fehlt sind Jugendplätze. Jugendliche brauchen Räume, an denen sie sich ungezwungen treffen, austauschen und ihre Freizeit gestalten können. So z.B. sind überdachte Jugendplätze wichtige Treffpunkte im öffentlichen Raum, die Jugendlichen Schutz vor Regen, Wind und Sonne bieten und als wetter-unabhängige „Chillplätze“ dienen.



Wald- und Grünflächen

Auf dem Bestwood-Gelände befindet sich eine Waldfläche, die vom starken Wildwuchs umgeben ist. Diese Flächen sind zu erhalten und werden nicht abgeholzt. Mit der Revitalisierung und Neugestaltung müssen auch die Abstandsflächen zum Wald neugestaltet werden.

Im Norden des Untersuchungsgebietes verläuft der Boddenwanderweg, der von Körkwitz bis zur Boddentherme sowie weiter Richtung Damgarten und Pütnitz führt. Er bietet großartige Aussichten auf den Saaler Bodden, den Ribnitzer See und die Halbinsel Pütnitz.



Östlich des Gewerbegebietes Ribnitz West 2, angrenzend an den Garagenkomplex an der Boddenstraße gibt es noch eine größere begrünte Freifläche im städtischen Eigentum. Wie im Gliederungspunkt 4.6. bereits erwähnt, handelt es sich um eine Potenzialfläche, die entweder zur Erweiterung des Gewerbegebietes genutzt werden kann oder im Zusammenhang mit der Industriebrache Bestwood entwickelt wird.

Wohnungsnah Grün- und Freiflächen

Die Großwohnsiedlung wurde in den 1970er und 1980er Jahren errichtet. Mit der Errichtung der Wohnblöcke wurden auch viele Bäume und Sträucher angepflanzt, die im Laufe der Jahre gewachsen sind und damit den Grünanteil im Wohngebiet erhöht haben.



Eine Aufwertung der Gestaltung der wohnungsnahen Freiflächen erfolgt im Zusammenhang mit der schrittweisen Sanierung der Wohnblöcke durch die Gebäudewirtschaft „Am Bodden“ e.G. und die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH.





Aufwertungsbedarf besteht in der Gestaltung der z.T. großen Rasenflächen vor den Wohnblöcken. Grünflächen sind vorhanden, aber wenig geordnet und strukturiert. Es fehlen Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsbereiche, insbesondere für ältere Bewohner und Jugendliche.

Die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen ist von zentraler Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils.

4.9 Fließender und ruhender Verkehr – Bestand und Handlungsbedarf

Alle Stadtteile der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten sind über die Bundesstraßen und das innerstädtische Straßennetz sehr gut zu erreichen. Ribnitz und Damgarten verfügen jeweils über eigenes Verkehrsgerüst, das in den Kernbereichen auf dem historischen Straßennetz basiert. Verbunden werden die beiden Ortsteile durch die B 105.

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen befinden sich mit Ausnahme der Rostocker Straße und der Straße Körkwitzer Weg im Eigentum der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet vorwiegend von kleinräumigen Wohn- und Anliegerstraßen durchzogen, auf denen eine Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist. Diese sind zum Großteil als Mischflächen ausgebildet und werden durch den Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr gemeinsam genutzt.

Der Zustand der Verkehrsflächen gibt einen wesentlichen Aufschluss über das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Im Rahmen von Vor-Ort-Erhebungen wurden Straßen, Gehwege bewertet.

Nur wenige Straßenabschnitte wurden bisher erneuert. Saniert wurde der Straßenabschnitt Georg-Adolf-Demmler-Straße von der Berliner Straße bis zur Wortlandstraße sowie die Helmut-Schröder-Straße, Ernst-Barlachstraße, die Wortlandstraße und die Bergstraße.



Folgende Straßen und Parkplätze weisen große Missestände auf:



Berliner Straße



Boddenstraße



Budapester Straße





Buxtehuder Straße



Bukarester Straße



Danziger Straße



Georg-Adolf-Demler-Straße

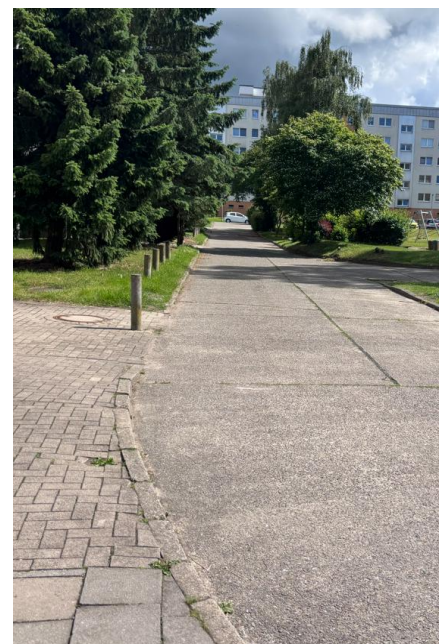




Robert-Koch-Platz



Minsker Straße



Prager Straße





Rigaer Straße



St. Petersburger Straße



Warschauer Straße



Handlungsbedarf Erschließungsanlagen

Weite Bereiche im Wohngebiet Ribnitz-West weisen hinsichtlich der Straßenraumgestaltung erhebliche Defizite auf. Deshalb wurde der Neugliederung der Verkehrsflächen mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs als Maßnahme mit hoher Umsetzungspriorität im ISEK verankert.

Insgesamt sind noch 125.602 m² Straßen, Wege und Plätze sanierungsbedürftig. Der mangelnde Zustand ist vorwiegend auf die Unebenheiten und Risse in den Oberflächen zurückzuführen. Zahlreiche Straßenräume nicht barrierefrei. Dies schränkt insbesondere die Nutzbarkeit für Menschen mit Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator stark ein.

Begleitend dazu ist hierbei das Thema der Anpassung an die Folgen des Klimawandels ein dringender Belang. Insbesondere die vorhandenen Entwässerungssysteme müssen an die häufiger und heftiger auftretenden Starkregenereignisse angepasst werden. Sie sind schon heute sehr oft überfordert. Neben der Verbesserung ihrer Leistungsfähigkeit im wirtschaftlich angemessenen Rahmen können Schaffung zusätzlicher Versickerungsmöglichkeiten und Rückhalte für einen verzögerten Ablauf für Entlastung sorgen. Darüber hinaus sollten oberirdische Abflussbahnen freigehalten oder hergestellt werden. Das erfordert eine komplexe und integrative Betrachtung innerhalb der Neuordnung und Neugestaltung der Freiräume insgesamt.



Im Rahmen des Förderprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" wurde auch ein Fachgutachten Verkehr und Mobilität Ribnitz-Damgarten von der Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH aus Dortmund erarbeitet.

Eine Maßnahme aus diesem Fachgutachten ist, dass der Parkplatz Gänsewiese zukünftig als wichtiger Ankunftsort auch für Besucher der Ribnitzer Innenstadt ausgebaut und gefördert werden soll. Der Parkplatz Gänsewiese fällt in das Untersuchungsgebiet.

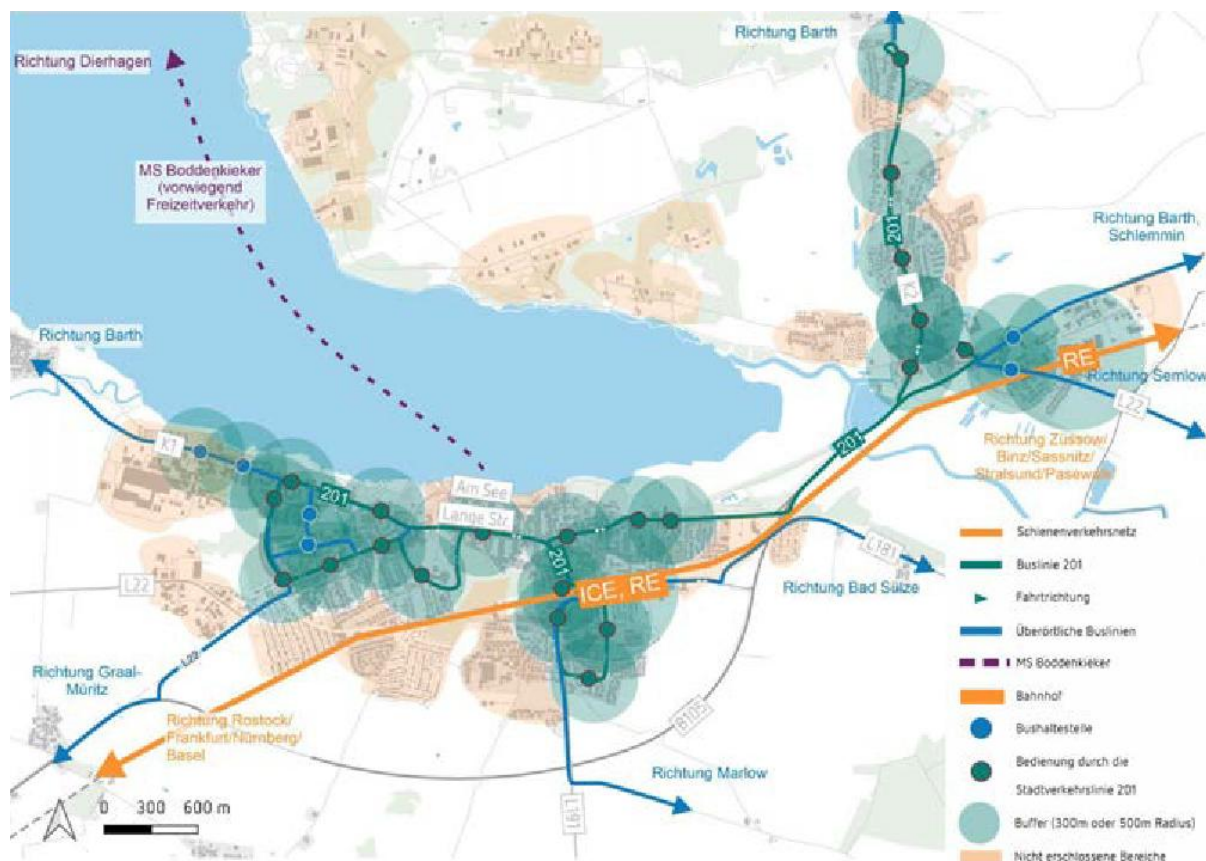
Hier soll eine Verbesserung der Anbindung des Parkplatzes an die Innenstadt für den Fuß- und Radverkehr hergestellt werden. Die Sichtbarkeit, Zugänglichkeit und Integration in das Mobilitätsangebot sollen gezielt gestärkt werden. Die Beschilderung zum Parkplatz für den Autoverkehr soll verbessert und dieser als „Parkplatz Innenstadt“ ausgewiesen werden.

Besonders der Anschluss an den Boddenwanderweg soll ausgebaut werden. Geplant ist die bauliche Optimierung der Wegeverbindungen in Richtung Bürgermeistergarten sowie ein Ausbau der bestehenden Wege als kombinierte Fuß- und Radwege. Damit kann ein sicherer, durchgängiger Zugang zur Langen Straße und zum Hafenareal geschaffen werden.

Weiterhin soll eine Optimierung der Wegebeziehungen zwischen der Bushaltestelle Buxtehuder Straße und dem Parkplatz erfolgen. Ein Fußgängerüberweg östlich der Haltestelle wird empfohlen, um eine sichere Querung und somit einen komfortablen Zugang für Fußgänger zu ermöglichen.

4.10 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Untersuchungsgebiet besteht an drei Bushaltestellen eine ÖPNV-Anbindung über verschiedene Buslinien der Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH (VVR). Die Linie 201 verkehrt an den Wochentagen in einem 60-Minuten-Takt und an den Wochenenden/Feiertagen im 180-Minuten-Takt. Der Großteil der überörtlichen Busverbindungen ist verstärkt auf den Schülerverkehr abgestimmt.

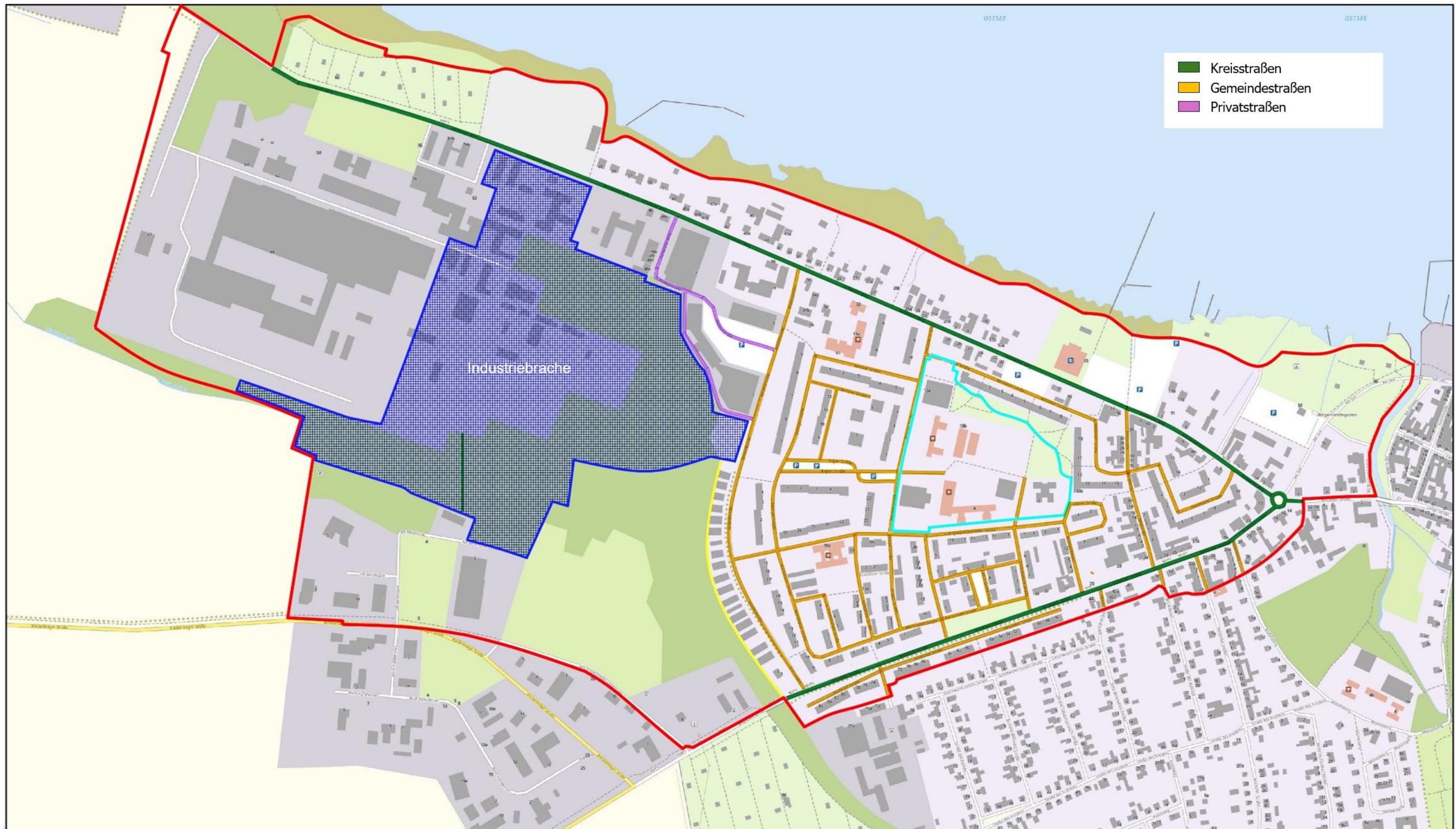


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage OpenStreetMap (2025)

Quelle: Fachgutachten Verkehr und Mobilität, Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH



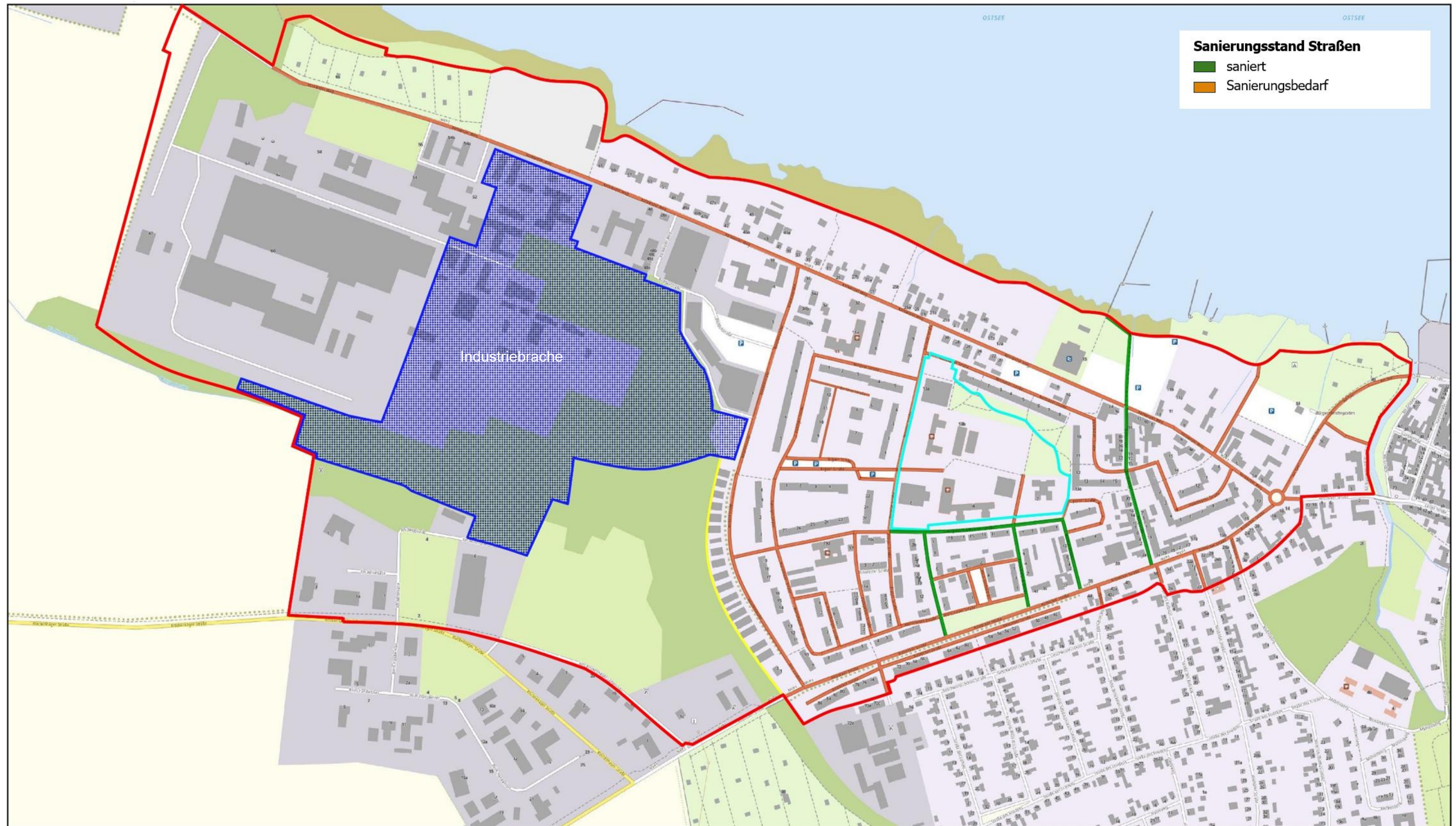
Karte 10: Übersichtskarte Kreis- und Gemeindestraßen



Kartengrundlage: BernsteinStadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)
Darstellung: Wimes GbR



Karte 11: Sanierungsstand der Straßen Sanierungsbedarf



Kartengrundlage: Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten (Auszug aus dem GeoPORT.VR)
Darstellung: Wimes GbR



4.11 Stadttechnische Erschließung, Erschließungsanlagen

Das Untersuchungsgebiet ist medienseitig erschlossen. Zur medientechnischen Erschließung zählen unter anderem die Trinkwasserversorgung, die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung, die Versorgung mit Wärme, Elektrizität und Telekommunikation.

Die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten GmbH haben ihren Sitz im Untersuchungsgebiet. Die Stadtwerke Ribnitz-Damgarten versorgt die Bevölkerung und die Unternehmen zuverlässig und günstig mit Strom, Erdgas und Fernwärme.

Die Wasserversorgung in Ribnitz-Damgarten erfolgt durch die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Die Aufgabe der Wasser- und Abwasser GmbH ist es, die Bevölkerung, Unternehmen und Sonstige mit Trink- und Brauchwasser zu versorgen sowie Dienstleistungen aller Art durchzuführen, insbesondere die Übernahme von Aufgaben der Abwasserentsorgung.

Weitere Informationen zur Notwendigkeit der Erneuerung der vorhandenen technischen Leitungen werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt und diese Untersuchungen ergänzen.

4.12 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung finden sich als übergeordnete Querschnittsthemen in den aktuellen Planungen wieder. Zu nennen ist hier die kommunale Wärmeplanung, die in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Ribnitz-Damgarten GmbH erarbeitet wird. Die Planung konzentriert sich zunächst auf die dicht besiedelten Gebiete, wie Ribnitz West. Die Stadtwerke betreiben das Gasnetz in weiten Teilen der Stadt und das bestehende Fernwärmenetz. Hier werden gemeinsame Strategien zur Dekarbonisierung weg vom Gas als Energieträger hin zur klimaneutral erzeugten Fernwärme, die großflächig ausgebaut werden soll, entwickelt.

Die Stadt hat sich zusammen mit den Stadtwerken zum Ziel gesetzt, möglichst schnell eine belastbare Gesamtstrategie zu entwickeln und diese konzentriert umzusetzen. Erste Maßnahmen zur Ergänzung des bestehenden Fernwärmenetzes befinden sich bereits in der konkreten Planung und intensiven Abstimmung mit den betroffenen Wohnungsunternehmen und Eigentümern.

Innerhalb der laufenden Bebauungsplanverfahren spielt dieser Themenkomplex eine immer wichtigere Rolle und wird regelmäßig detailliert behandelt. Dadurch entsteht und wächst eine Sensibilisierung sowie das Verständnis für diese Zukunftsaufgaben.

Das Regenwassernetz der Stadt ist aus heutiger Sicht und im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung in einigen Teilbereichen nicht hinreichend leistungsfähig. Das Alter der Anlagen bewirkt zudem in einigen Teilen einen zunehmenden Bedarf an Unterhaltung und Reparatur. Dieser Situation ist sich Stadt gemeinsam mit dem Abwasserzweckverband bewusst und wird Wege suchen, die daraus erwachsenden Aufgaben strukturiert anzugehen.

4.13 Umwelteinwirkungen auf das Untersuchungsgebiet

Nach § 1 Abs. 1 BImSchG ist der Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Schutz des Menschen sowie der anderen Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie beispielsweise vor Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten nach § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen.

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung sind in der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ benannt. Die Norm 18005-1 gibt allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen.



Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung enthalten. Sie sind nicht als zwingend einzuhaltende Grenzwerte anzusehen. Sie dienen vielmehr als Zielvorstellungen an den Schallschutz im Städtebau. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Wirkungsbereich von beispielsweise Straßenverkehr ist die Einhaltung der Orientierungswerte anzustreben.

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen geprägt.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Ein allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbebetriebe und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind zulässig. Die vorhandenen Gewerbe- und Handelseinrichtungen sind als lärmtechnisch nicht problematisch einzuordnen.

Für das Untersuchungsgebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet anzuwenden. Im Tagzeitraum sind 55 dB(A) und im Nachtzeitraum 45 bzw. 40 dB(A) zulässig.

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen sind die Bestimmungen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu beachten. Die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden.

Insbesondere bei eventueller Planung von außerhalb des Gebäudes aufgestellten haustechnischen Anlagen (z. B. Luftwärmepumpe) ist sicherzustellen, dass die in der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte und Abstände zu benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bau- lärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gemäß den §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Für die Ribnitz-Damgarten wurde ein Lärmaktionsplan im Jahr 2018 erarbeitet und im Jahr 2024 fortgeschrieben. Mit dem Lärmaktionsplan ergreift die Stadt Ribnitz-Damgarten gezielte Maßnahmen, um Lärmbelastungen zu erfassen, zu bewerten und wirksam zu reduzieren. Ziel ist ein ruhigeres, gesünderes Wohnumfeld für alle Menschen in der Stadt.

Die Richtlinie 2002/49/EG [1] des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25.06.2002 trat am 18. Juli 2002 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft (ABl. EG vom 18.07.2002 Nr. L189, S. 12) in Kraft. Sie ist mit der Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Umsetzungsgesetz, kurz: BImSchG) in deutsches Recht umgesetzt worden.

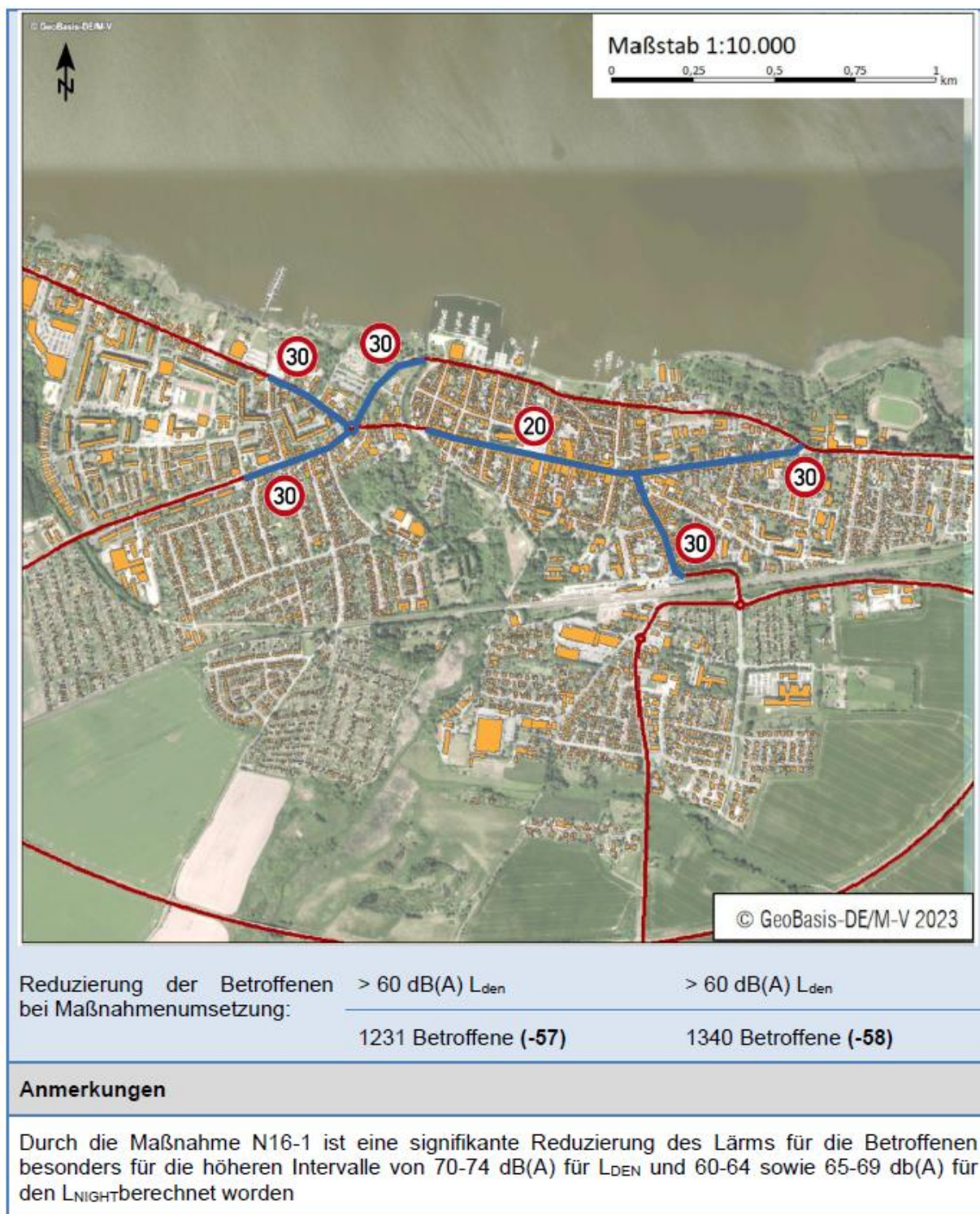
Die Bewertung der mittels Lärmkartierung gewonnenen Ergebnisse erfolgt auf Basis der für Mecklenburg-Vorpommern vom LUNG MV zur Anwendung empfohlenen Auslösewerte (laut Schreiben des LUNG MV vom 27.01.2023 [11]) von LDEN $\geq$ 60 dB(A) und LNight $\geq$ 50 dB(A).

Der LDEN ist ein mittlerer Pegel über das gesamte Jahr und beschreibt die Belastung über 24 Stunden: day (Tag), evening (Abend), night (Nacht). Bei seiner Berechnung wird der Lärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden durch einen Zuschlag von 5 dB(A) (Abend) bzw. 10 dB(A) (Nacht) stärker gewichtet. Der LDEN dient zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung.



Im Untersuchungsgebiet gehören der Körkwitzer Weg und die Rostocker Straße zu den lärm-belasteten Flächen. Der Lärmaktionsplan weist beide Straßen als Hotspots aus. Resultierend aus der Hotspot-Analyse, wurden Maßnahmen vorgeschlagen, um die ermittelten Hotspots zu entlasten. Für beide Straßen wurde bei Erneuerung / Sanierung der Straßenoberfläche das Auf-bringen einer lärmoptimierten Oberfläche empfohlen und eine und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h. Baulastträger ist der Landkreis Vorpommern-Rügen. Nach Umsetzung wird von einer deutlichen Lärminderung ausgegangen.

Karte 12: Auszug aus dem Lärmaktionsplan



Quelle: UmweltPlan GmbH Stralsund



4.14 Datengrundlagen

Die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke wurden von der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten, Sachgebiet Liegenschaften bereitgestellt.

Die Einwohnerdaten stammen aus dem Einwohnermeldeamt der Stadt Ribnitz-Damgarten. Die Gebäudewirtschaft Ribnitz-Damgarten GmbH und die Wohnungsgenossenschaft „Am Bodden“ e.G. beteiligten sich aktiv an der Erarbeitung, in dem sie detaillierte Unternehmensdaten für die VU Ribnitz-West zur Verfügung stellten.

Die Informationen über die Nutzung der Gebäude- und Freiflächen, über die Baustruktur und die Art der Gebäude, über bestehende Leerstände und Nutzungsbrachen sowie über den Bauzustand der Gebäude im privaten Bestand wurde in örtlichen Begehungen im Zeitraum Mai bis Juli 2025 durch Mitarbeiter der Wimes GbR erhoben.

Folgende Planungen wurden zudem bei der Erarbeitung der VU berücksichtigt:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 3. Fortschreibung 2024
- Monitoring Stadtentwicklung
- Flächennutzungsplan (III. Neubekanntmachung 2021)
- Bebauungspläne
- Masterpläne Innenstädte (Förderprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren)
- Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Ribnitz-Damgarten
- Mobilitätskonzept für die Innenstädte von Ribnitz-Damgarten
- Lärmaktionsplan, Fortschreibung 2024
- Nutzungs- und Einzelhandels (wurde 2024 im Rahmen des Bundesförderprogramms "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" erarbeitet)

4 Städtebauliche Anforderungen / Handlungsbedarf

Allgemeines

Das Untersuchungsgebiet Ribnitz-West dient überwiegend dem Wohnen, hier wohnen über 4.000 Einwohner, das sind rund 25 % der Gesamteinwohner der Stadt Ribnitz-Damgarten.

Das Untersuchungsgebiet ist mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und mit Einzelhandelseinrichtungen sehr gut ausgestattet. Ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität eines Stadtquartiers ist die soziale Infrastruktur –das Angebot, die Qualität und Erreichbarkeit von Bildungs-, Betreuungs-, sozialen Einrichtungen sowie von Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen.

Dominierende Gebäudeart ist das Mehrfamilienhaus, errichtet in industrieller Bauweise und Blockbauweise in den 1960er bis 1980er Jahren. Rund die Hälfte der Wohngebäude sind in einem guten Bauzustand.

Weite Bereiche im Wohngebiet Ribnitz-West weisen hinsichtlich der Freiraumqualitäten erhebliche Defizite auf. Die Umgestaltung des Wohnumfeldes, einschließlich der Neugliederung der Verkehrsflächen mit Neuordnung des ruhenden Verkehrs hat eine hohe Umsetzungspriorität.

Die Industriebrache, heute noch städtebaulicher Missstand, ist eine wertvolle Potenzialfläche. Die Prognose der wohnungsnachfragenden Haushalte der Stadt Ribnitz-Damgarten weist einen Bedarf an rund neuen 500 Wohnungen bis zum Jahr 2040 aus. Auf der Industriebrache soll eine verdichtete Wohnbebauung entstehen.



Substanzschwächen / bauliche Probleme

- Verschleiß bzw. Instandsetzungsrückstände der Wohngebäude, es besteht insbesondere an den in Plattenbauweise errichteten Wohnblöcke ein Modernisierungsbedarf.
- Hoher Modernisierungsbedarf besteht für 19 Gebäude, darunter die 8 Gewerbeobjekte, die sich auf dem ehem. Bestwood-Gelände befinden. Fassade, Dach, Fenster, Eingangsbereiche weisen deutliche Schäden auf. Ein Wohngebäude ist ruinös, hier stehen nur noch die Außenwände.

Funktionsmängel / Mängel der Nutzung

- Die Mehrheit der Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden, weisen einen energetischen Standard auf. Demzufolge wird angenommen, dass bei rund 78 % der Gebäude unterschiedliche energetische Handlungsbedarfe bestehen.
- Es besteht ein hoher Gestaltungsbedarf der öffentlichen Freiräume.
- Verschleiß der Straßen- und Gehwege sowie der Parkflächen im öffentlichen Raum – hoher Umgestaltungsbedarf der Straßen und Straßenbegleitflächen, fehlende verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Zahlreiche Straßenräume nicht barrierefrei. Dies schränkt insbesondere die Nutzbarkeit für Menschen mit Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator stark ein.
- Aufwertungsbedarf / Neuordnung gewerbliche Flächen im Nordwesten des Untersuchungsgebietes
- Im Untersuchungsgebiet gibt es einige untergenutzte und brachliegende Flächen.

Potenziale und Entwicklungschancen

- Industriebrache – Potenzialfläche für neue Nutzungen auf integriertem Standort
- Im Süden des Untersuchungsgebietes, angrenzend an das Gewerbegebiet West 2 gibt es eine 99.864 m² große Freifläche im Eigentum der Stadt. Dabei handelt es sich um eine Potenzialfläche, entweder zur Erweiterung des Gewerbegebietes (bei Bedarf) oder im Zusammenhang mit der Entwicklung der Industriebrache Bestwood.
- In der Rostocker Straße gibt es drei Baulücken, hier wurde drei marode Einfamilienhäuser mit Baujahr um 1900 abgebrochen. Diese ungenutzten Grundstücke sind Potenzialflächen für Wohnungsneubau.
- Weitere Potenzialfläche für Wohnungsneubau befindet sich Am See / Ecke Rostocker Straße.
- Großteil der Flächenpotenziale befindet sich im kommunalen Eigentum.

Hinweis: Das städtebauliche Erneuerungskonzept befindet sich in Erarbeitung. Die Ergebnisse der Beteiligung fließen in das Erneuerungskonzept ein.

Abbildungsverzeichnis, Karten- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Ribnitz.-Damgarten	14
Abbildung 2: Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geborene und Gestorbene)	14
Abbildung 3: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus.....	15
Abbildung 4: Wanderungen über die Stadtgrenze hinaus.....	15
Abbildung 5: Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario	16
Abbildung 6: Bevölkerungsprognose nach dem regional-realistischen Szenario	16
Abbildung 7: Wohnungsbestandsentwicklung.....	17
Abbildung 8: Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Bauart.....	25
Abbildung 9: Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Eigentümer.....	26
Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsleerstandes.....	26
Abbildung 11: Verteilung der Gebäude nach dem Baualter	28
Abbildung 12: Gebäude und Wohnungen nach dem Modernisierungsstand	31
Abbildung 13: Modernisierungsbedarf	39
Abbildung 14: langfristige Bevölkerungsentwicklung.....	42
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt.....	42
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Ortsteilen	43
Abbildung 17: Bevölkerungsgewinn /-verlust nach Stadt- und Ortsteilen.....	43
Abbildung 18: Veränderung der Altersstruktur	43
Abbildung 19: Altersstruktur in Ribnitz-West im Vergleich zur Gesamtstadt.....	44
Abbildung 20: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2040 für Ribnitz-West.....	44

Kartenverzeichnis

Karte 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Luftbild).....	8
Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Flurstücke)	9
Karte 3: Städtische Gliederung	10
Karte 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (III. Neubekanntmachung 2021)	13
Karte 5: Übersichtskarte Eigentumsverhältnisse.....	21
Karte 6: Übersichtskarte Nutzungsstruktur	29
Karte 7: Übersichtskarte Baualter.....	30
Karte 8: Modernisierungsstand der Gebäude	38
Karte 9: Modernisierungsbedarf	41
Karte 10: Übersichtskarte Kreis- und Gemeindestraßen	54
Karte 11: Sanierungsstand der Straßen / Parkplätze und Sanierungsbedarf	55
Karte 12: Auszug aus dem Lärmaktionsplan.....	58

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenverteilung im Untersuchungsgebiet gesamt.....	6
Tabelle 2: Flächenverteilung im Wohngebiet Ribnitz-West.....	7
Tabelle 3: Flächenverteilung im Gewerbegebiet West 2 Nesselrade.....	7
Tabelle 4: Flächenverteilung im westlichen Teil des ehem. Bestwood-Geländes	7
Tabelle 5: Flächenverteilung der Industriebrache ehem. Faserplattenwerk Bestwood ..	7
Tabelle 6: Wohnungsleerstand nach Eigentümern	26
Tabelle 7: Gebäude nach Baualter.....	28
Tabelle 8: Ergebnisse der Prognoserechnung nach Altersgruppen	45