

Begründung

zur
ersten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ribnitz-Damgarten
Wohnbebauung am Mühlenberg

1. Erfordernis der Planänderung

Der Investor beabsichtigt auf Flächen der Grundstücke der Gemarkung Ribnitz, der Flur 11 und Flur 14 das Vorhaben „Wohnbebauung am Mühlenberg“ zu ändern.

Um die bereits festgelegte Grundflächenzahl der Baufelder WA 3 und WA 1.2 von 0,4 ausnutzen zu können, müssen die Baugrenzen erweitert werden, da sich die Planung der Bebauung nicht auf den bisherigen beengten Baufelder realisieren läßt.

Im südlich gelegenen Baufenster des Baufeldes WA 1.1 ist eine Änderung der Bauweise vorgesehen. Das Kellergeschoß wird für Wohnzwecke ausgebaut, da sich das Geländeprofil (Geländesprung) dafür anbietet. Erst durch Abbruch eines vorhandenen Gebäudes wurde diese Situation sichtbar. Die ursprüngliche Doppelhausbebauung entfällt, gestattet wird die Errichtung eines Dreifamilienhauses im vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung. Für das Baufeld WA 2.3 wird ebenfalls die Nutzung des Kellergeschosses für Wohnzwecke angestrebt.

Die genannten Bauvorhaben widersprechen den Festsetzungen des mit Datum vom 30. Dezember 1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 25, der Stadt Ribnitz-Damgarten, „Wohnbebauung am Mühlenberg“.

An der Verwirklichung der Änderung des Bauvorhabens besteht ein öffentliches Interesse, weil sich an den bereits festgesetzten Grundzügen des Bebauungsplanes Nr. 25 nichts ändert, d.h. das lediglich Veränderungen für das städtebauliche Erscheinungsbild vorgenommen werden. Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

2. Inhalt, Ziele und Zweck der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie die Grundzüge der Planung bleiben von dieser Änderung unberührt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Ziele geschaffen werden:

Baufeld WA 1.1

Das südlich gelegene Baufenster an der Planstraße C ist für die Errichtung eines Dreifamilienhauses zu nutzen und in WA 1.3 (0,4 II o) zu ändern.

Baufeld WA 3

Die ausgewiesenen Baugrenzen sind zu erweitern. Der westlich gelegene Fußweg ist als Anliegerstraße Planstraße D mit Ein- und Ausfahrtsverbot von der Planstraße B auszubilden. Die Stellplätze für die Baufelder WA 2, WA 3 und WA 2.1 Nordseite sind von dieser Straße aus zu erschließen. Die südliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße B wird im Bereich des Baufeldes WA 3 nach Süden verlagert, zur Aufnahme von Kurzzeitparkplätzen, Grünflächen und eines Gehweges.

Baufeld WA 1.2

Die Baugrenzen der ausgewiesenen Baufenster sind in Nord- Südrichtung als durchgehendes Feld zu verändern. Es werden keine Garagenstandorte festgelegt.

Für die Baufelder WA 1.3 und WA 2.3 wird als Höhenfestpunkt OKF die OK Heinrich-Thomas Straße festgesetzt.

Aufgrund des Geländesprunges sind in den Baufeldern WA 1.3 und WA 2.3 die freiliegenden Kellergeschosse für Wohnzwecke zu nutzen.

Mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll gewährleistet werden, daß sich das vorgenannte Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Situation einfügt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 25. Juni 1997 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes stimmt damit mit dem Flächennutzungsplan überein.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluß auf den räumlichen Geltungsbereich.

5. Umweltverträglichkeit

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planänderung kann entfallen, da sich lediglich Baufeldbezeichnungen ändern und ein Fußweg in eine Anliegerstraße gewandelt wird. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß keine neuen Auswirkungen auf die Umweltfaktoren hinzu kommen.

6. Auswirkungen der Planänderung

Die Planänderung hat weder Auswirkungen auf die Infrastruktur, die Ver- und Entsorgungseinrichtungen, noch auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Bebauungsplanänderung verursacht keine weiteren zusätzlichen Erschließungseinrichtungen. Ein Fußweg wird als Anliegerstraße umfunktioniert.

7. Kosten und Finanzierung

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan die Mehrkosten. Die Finanzierung der Aufwendungen übernimmt der Investor.

Mittels eines noch mit dem Bauträger abzuschließenden Folgelastenvertrages können die Kosten, die durch die Planänderung verursacht werden, abgewälzt werden.



Borbe
Bürgermeister

Ribnitz-Damgarten, den 09. Juli 1997
geändert: 28. August 1997