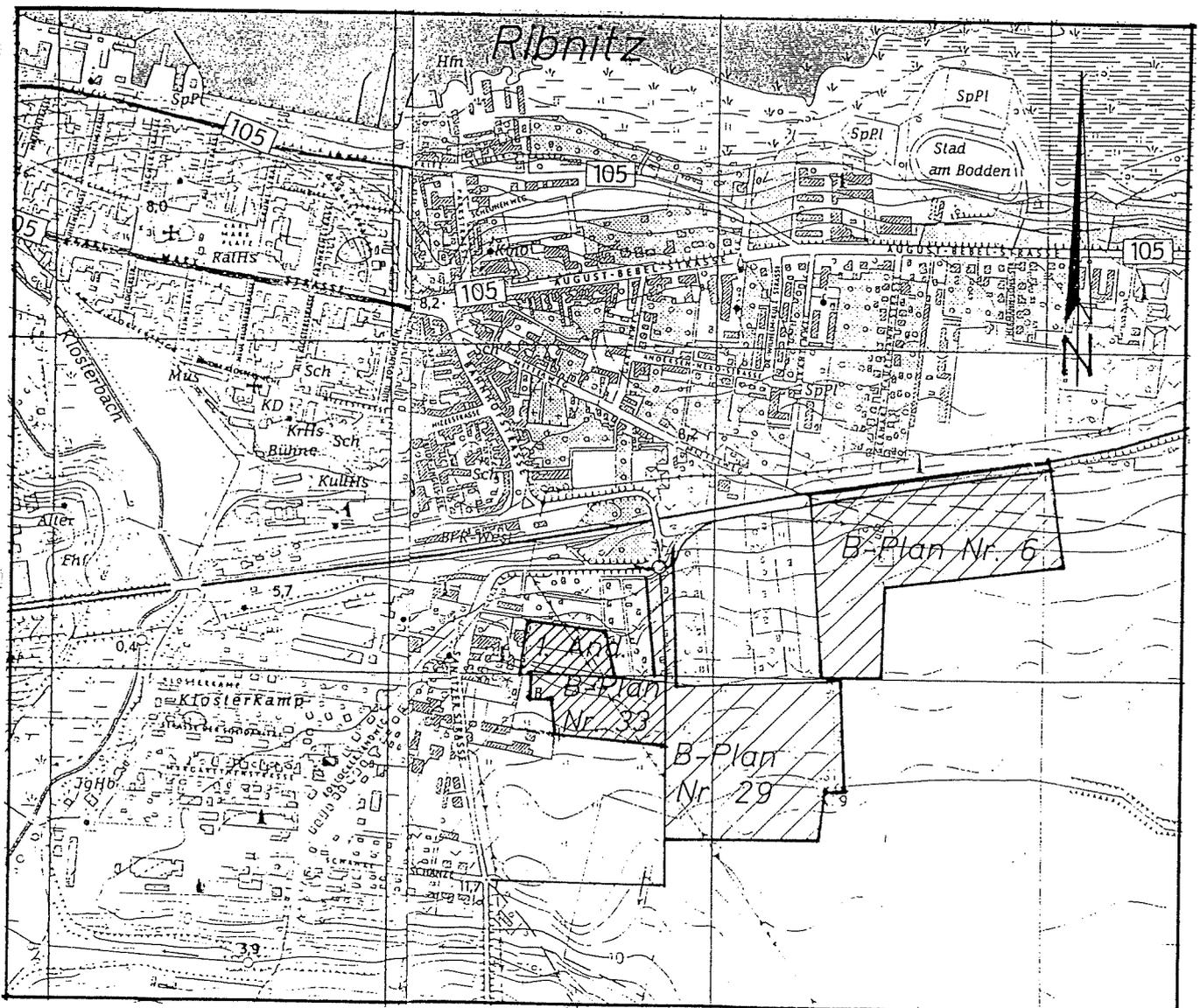


BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ribnitz-Damgarten

für das sonstige Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Sandhufe“

ÜBERSICHTSPLAN



Stand: 31. März 1998
ergänzt: 05. Juni 1998

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Ribnitz-Damgarten für das sonstige Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Sandhufe“

Der Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Ribnitz-Damgarten wurde mit der Bekanntmachung am 12.08.1996 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des B-Planes 33 wird erforderlich, um im Baufeld I die Zulässigkeit für Anlagen für stationäre Langzeiteinrichtungen für mehrfachgeschädigte Alkoholranke herzustellen. Für das Baufeld I wird deshalb die festgesetzte Nutzung von einem sonstigen Sondergebiet Büro- und Verwaltungsgebäude in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert.

Begünstigter der Gemeinbedarfsfestsetzung ist die Bodden-Kliniken GmbH Ribnitz-Damgarten. Die Bodden-Kliniken GmbH beabsichtigt in unmittelbarer Nähe im Geltungsbereich eines rechtskräftigen B-Planes ein Kreiskrankenhaus zu errichten. Die geplante stationäre Langzeiteinrichtung bedarf der Absicherung einer ärztlichen Betreuung. Aus diesem Grunde wurde der Standort in der Nähe des zukünftigen Krankenhauses gewählt. Andere geeignete Baugebiete im Geltungsbereich eines B-Planes stehen seitens der Stadt Ribnitz-Damgarten nicht zur Verfügung.

Die Stadt möchte mit der vorliegenden Planänderung dem Betreiber des Krankenhauses die Einrichtung einer stationären Langzeiteinrichtung ermöglichen.

Das Entwicklungsgebot wird wie folgt beurteilt:

Mit der 2. Planänderung zum F-Plan wurden für das betreffende Stadtgebiet eine sonstige Sonderbaufläche und für die angrenzenden Flächen eine gemischte Baufläche sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage ausgewiesen.

Da das von der Planänderung betroffene Grundstück relativ klein ist, die geplante Nutzung auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig wäre, kann mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ von der hinreichenden Beachtung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen werden.

Für das von der Planänderung betroffene Baufeld I wurde eine Planzeichnung gefertigt, die Grundlage der Satzung wird. Die Lage des Plangebietes ist auf dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10000 kenntlich gemacht.

Die zugelassenen Anlagen für stationäre Langzeittherapieeinrichtungen für mehrfach geschädigte Alkoholranke dienen zum Wohnen und Betreuen von Bürgern über einen längeren Zeitraum. Damit ist der Tatbestand des Wohnens erfüllt.

Diese Art der Nutzung wäre in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) oder in einem Mischgebiet (MI) allgemein zulässig. Der Störgrad wird als nicht störend bewertet. Zur Bewertung des Immissionsschutzes können deshalb die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zum Vergleich herangezogen werden.

Mit dieser Planänderung werden keine Immissionsschutzkonflikte zum angrenzenden SO-Gebiet, Büro und Verwaltungsgebäude und zur Kleingartenanlage hervorgerufen. Durch den Verkehr auf der Anliegerstr. von und zum Finanzamt (kein Durchgangsverkehr) sind keine Auswirkungen auf die geplante Nutzung zu erwarten, da die Verkehrsbelastung von 10 Fahrzeugen pro Stunde (tagsüber) nicht überschritten wird.

Aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Ribnitz-Damgarten geht hervor, daß die hier überplante Fläche mit einem Schallpegel von max. 55 dBA tagsüber belastet ist. Die Schallimmission wird verursacht durch den Verkehr auf der Landesstraße L 191 und der Bahnlinie Rostock - Stralsund. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld I werden von der Planänderung nicht berührt.

Die Erschließungsanlagen wurden im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 33 in vollem Umfang hergestellt. Das von der Planänderung betroffene Grundstück ist somit voll erschlossen.

Im Geltungsbereich der I. Planänderung wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Stadt Ribnitz-Damgarten festgesetzt. Mit dem Gehrecht soll von der Wendeanlage der Planstraße ein Durchgang zur Sanitzer Str. ermöglicht werden.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben von der Planänderung unberührt, da sich am Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nichts ändern.

Weitere Belange werden von der Planänderung nicht berührt.



Borbe
Bürgermeister