

B e g r ü n d u n g

Über die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Turnplatz - der Stadt Waren

1. Allgemeines

Die Zielstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 - Turnplatz - beinhaltet die planungsrechtliche Feststellung des Standortes des Behindertenwohnheimes Müritz der Lebenshilfe. Mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) vom ~~15.04.98~~ wurde aus diesem Grunde die zweite Planänderung des am 08.06.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr.12 - Turnplatz - beschlossen.

Entsprechend des §2 Abs.4 des Baugesetzbuches gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für ihre Änderungen.

2.Sachverhalt

Die Lebenshilfe Müri ~~z~~ plant auf dem Flurstück 50/1 die Errichtung eines Behindertewohnheimes mit 20 Betten. Das Behindertenwohnheim wird durch das Sozialministerium gefördert und durch die Oberfinanzdirektion Rostock geprüft. In Abstimmung mit der OFD Rostock wurde eine fktionelle und wirtschaftliche Lösung erarbeitet die eine Änderung der Festsetzungen des B-Planes nötig macht. Der ursprüngliche Bebauungsvorschlag, der Grundlage des B-Planes wurde, beinhaltete eine andere Konzeption, die nicht mit der neuen Nutzung des Behindertenwohnheimes in Übereinstimmung zu bringen ist.

Die zentrale innerstädtische Lage ist sehr gut geeignet zu Errichtung eines Behindertenwohnheimes. Waren wird Zentrum der Behindertenversorgung der Lebenshilfe Waren und bekommt mit der Errichtung eines Behindertenwohnheimes die Möglichkeit der umfassenden Betreuung behinderter Menschen.

3.Planverfahren

3.1.Aufstellungsbeschuß

Da aufgrund der B-Plan- Festsetzung mit den festgesetzten Baulinien die Genehmigungsfähigkeit des Behindertenwohnheimes in der von der OFD Rostock gebilligten Lösung nicht gegeben ist, das Behindertenwohnheim an diesem Standort errichtet werden soll, wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) am ~~15.04.98~~ der Aufstellungsbeschuß zur zweiten Änderung des B-Planes Nr.12 beschlossen.

3.2. Beteiligungsverfahren

Die Stadt Waren (Müritz) hat die Schaffung des Standortes Pflegeheim als eine notwendige Maßnahme erkannt und im Bauausschuß diskutiert. Die Diskussion hat ergeben, daß vom Grundsatz her keine Bedenken gegen den Bau des Behindertewohnheimes am Standort Flurstück 50/1 bestehen.

3.3. Geltungsbereich und Festsetzungen

Das Gebiet über die zweite Änderung des B-Planes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Grenze zum Flurstück 114/2
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 117 und 118
im Süden: durch die H.von Gerlach Straße
im Westen: durch die Einsteinstraße

3.4. Baugrenzen

Das Flurstück und die darauf befindlichen befinden sich im Eigentum des Landkreises, die Festsetzung mittels Baugrenzen wurde vorgenommen um den zu errichtenden Baukörper in seinen Grenzen

festzusetzen und die notwendigen Freiflächen für die Nutzung als Behindertenwohnheimes zu gewährleisten.

3.5. Besonderer Nutzungszweck

Der Bebauungsplan Nr.12 hatte die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet zur Grundlage, die Stadtvertretung befürwortet die Errichtung eines Pflegeheimes an diesem Standort.

4. Städtebauliche Situation

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage der Stadt Waren, inmitten einer von Einzelbauweise geprägten Umgebung von teilweise villenartigen Mehrfamilienhäusern.

Die Architektur des Behindertenwohnheimes führt mit ihrer Kubatur, als Solitär, die offene Bebauung der Umgebung fort. Die Dachlandschaft nimmt als Satteldach über 2/3 der Grundfläche die Dachformen der Nachbarschaft auf.

Das Behindertenwohnheim fügt sich gut in die Stadtlandschaft ein, orientiert sich in Städtebau, Baukörpergestalt, Traufhöhe und Dachneigung an der angrenzenden Bebauung der 30er Jahre. Es steht auf der Baugrenze zur H. von Gerlach Straße und bildet eine klare Eckbauung zur Karl-Liebknecht Straße.

Weiche Gebäudeliniien führen in Verbindung mit der Fassadengestaltung aus Holz zu einem zurückhaltenden Erscheinungsbild und schaffen eine angenehme Atmosphäre im Außenraum des Behindertenwohnheimes.

Die vorhandenen Baracken werden im Zuge der Baumaßnahme abgerissen.

Die vorhandenen Stellplätze im Osten werden mitgenutzt. Die Freiflächen werden als Grünbereiche gestaltet, die erhaltenswerten Bäume werden geschützt und gepflegt und durch Neupflanzungen ergänzt.

5. Immissionsschutz

Durch die vorhandene und die ergänzende Bebauung der Feuerwehranlagen mit einer modernen LKW Garage, sind sowohl das Dialysezentrum, als auch das Baugebiet für die 2. Änderung des B-Planes abgeschirmt. Insofern sind bei der hier zur Rede stehenden Planänderung keine Überschreitungen des zulässigen flächenbezogenen Schalleitungspegels zu erwarten.

6. Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Stand sind von der zweiten Änderung des B-Planes Nr.12 -Turnplatz- keine Bodendenkmale direkt betroffen.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist folgendes zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamt für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vergl. § 11 Abs. 3)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993, S 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am ..26.08.98.....gebilligt.

Waren, den 16.09.98



i.o. J. Luchel
Rhein
Bürgermeister