

Stadt Torgelow

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 30/05

„Wohngebiet südliche Ueckerstraße“



Begründung
Stand Mai 2007

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/05 - „Wohngebiet südliche Ueckerstraße“

Begründung

Träger des Planverfahrens: **Stadt Torgelow**
Bauamt
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Erschließungsträger: **Stadt Torgelow**

**Treuhänderischer
Sanierungsträger:** **BIG STÄDTEBAU M-V GmbH**
Regionalbüro Neubrandenburg
Woldegker Str. 3
17033 Neubrandenburg

**Planung:
Städtebau:** **Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**
architektur:fabrik:nb
Nonnenhofer Straße 19
17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 369499-11
Fax: (0395) 369499-19
Email: braun@architekturfabrik-nb.de

Neubrandenburg, d. 03.05.2007

1. Anlass der Planänderung

In den zurückliegenden Monaten sind mehrere Bauwillige an die Verwaltung der Stadt Torgelow mit Anträgen herangetreten auf Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden in den Baufeldern BF 1 – 3 und 7 sowie für das Baufeld 4 mit einem Einfamilienhaus mit einer Gebäudetiefe, welche das festgesetzte 18 m breite Bau-
feld überragen würde.

2. Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25.05.2005 (Ds-Nr. 00.6541-2005) und den Satzungsbeschluss vom 03.05.2006 (Ds-Nr. 00.6600-2006) wurden die planungs-
rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von 16-18 neuen Wohn-
gebäuden mit entsprechender Zuwegung auf ca. 1,74 ha Fläche geschaffen.
Diesem soll nach wie vor Rechnung getragen werden.

Aus mehreren Grundstückskaufanträgen geht hervor, dass nicht nur eingeschossige
Wohngebäude errichtet werden sollen.

Auf Grund der gehäuften Anfragen hat die Stadtvertretung der Stadt Torgelow den
Entwurf der 1. Planänderung sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der
berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB am 21.02.2007 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als
„Wohnbaufläche“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus
dem Flächennutzungsplan entwickelt (8 Abs. 2 BauGB).

4. Vereinfachtes Planverfahren

Die Grundzüge der Planung werden mit den vorliegenden Planänderungen nicht
berührt. Aus diesem Grund kann die 1. Änderung nach dem vereinfachten Verfah-
ren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1
wird gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Ab-
satz 2 Nr. 2 und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
entsprechend § 13 Absatz 2 Nr. 3 BauGB innerhalb einer angemessenen Frist gege-

ben. Es wurden keine Stellungnahmen bzw. Anregungen abgegeben. Eine Abwägung und ein Abwägungsbeschluss sind aus diesem Grunde nicht erforderlich.

5. Planänderung

1. In den Baufeldern 1 – 3 und 7 wird die Geschossigkeit von I auf II festgesetzt.

Begründung zur Planänderung

Die Bebauungsstruktur entlang der Ueckerstraße und der Friedenstraße ist durch ein- und zweigeschossige Bebauung gekennzeichnet. Die eingeschossige Bebauung stammt z. T. aus der Zeit des historischen Dorfes Torgelow aus dem 19 Jh. Während der Gründerzeit (um 1900) wurde die Baustruktur durch ein- und zweigeschossige Bauten ergänzt und verdichtet.

Die Änderung der Festsetzung in den Baufeldern 1 – 3 und 7 hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 2 Geschosse widerspricht nicht der Umgebungsbebauung. Der besonderen Lage am Siedlungsrand wird in der Art entsprochen, dass die äußeren Baufelder 4 – 6 hinsichtlich der Gebäudehöhe auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt bleibt. Die höhenmäßige Abstufung der neuen Bebauung zur Ueckerniederung passt sich der Stadtsilhouette an.

2. Im Baufeld 4 wird die Baugrenze um 2 m verschoben.

Süd-westlich von 18 m auf 20 m Richtung Flurstück 140/6 und
Nord-westlich Richtung Flurstück 139/2

Begründung zur Planänderung

Die Baugrenze im Baufeld 4 wird um 2 m vergrößert, so dass die bebaubare Tiefe der Grundstücke von 18 m auf 20 m erweitert wird. Diese Vergrößerung des Baufeldes wird erforderlich, um hinsichtlich der Gebäude und der Gebäudestellung eine größere Flexibilität zu erreichen. Auf Grund der nur eingeschossigen Bebaubarkeit der äußeren Baufelder sollte im Baufeld 4 die Möglichkeit für Gebäude mit größeren Grundflächen (z.B. Bungalowstil) ermöglicht werden. Die Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken werden trotz Erweiterung der Baufelder eingehalten. Da in Richtung der Baufelderweiterungen keine bestehenden bzw. geplanten Bebauungen angrenzen, bestehen keine städtebaulichen Bedenken.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/Umweltbelange

Die vorbenannten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Umweltbelange.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird:

Im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c ist nicht anzuwenden.

aufgestellt
am 03.05.2007

Torgelow, den 30.05.2007



Lutz Braun

Architekt + Stadtplaner
architektur:fabrik:nb

architekt lutz braun

Nonnenhofer Str. 19 · 17033 Neubrandenburg
Tel. 0395-36 949-911 Fax 0395-36 949-919

Ralf Gottschalk
Bürgermeister
Stadt Torgelow