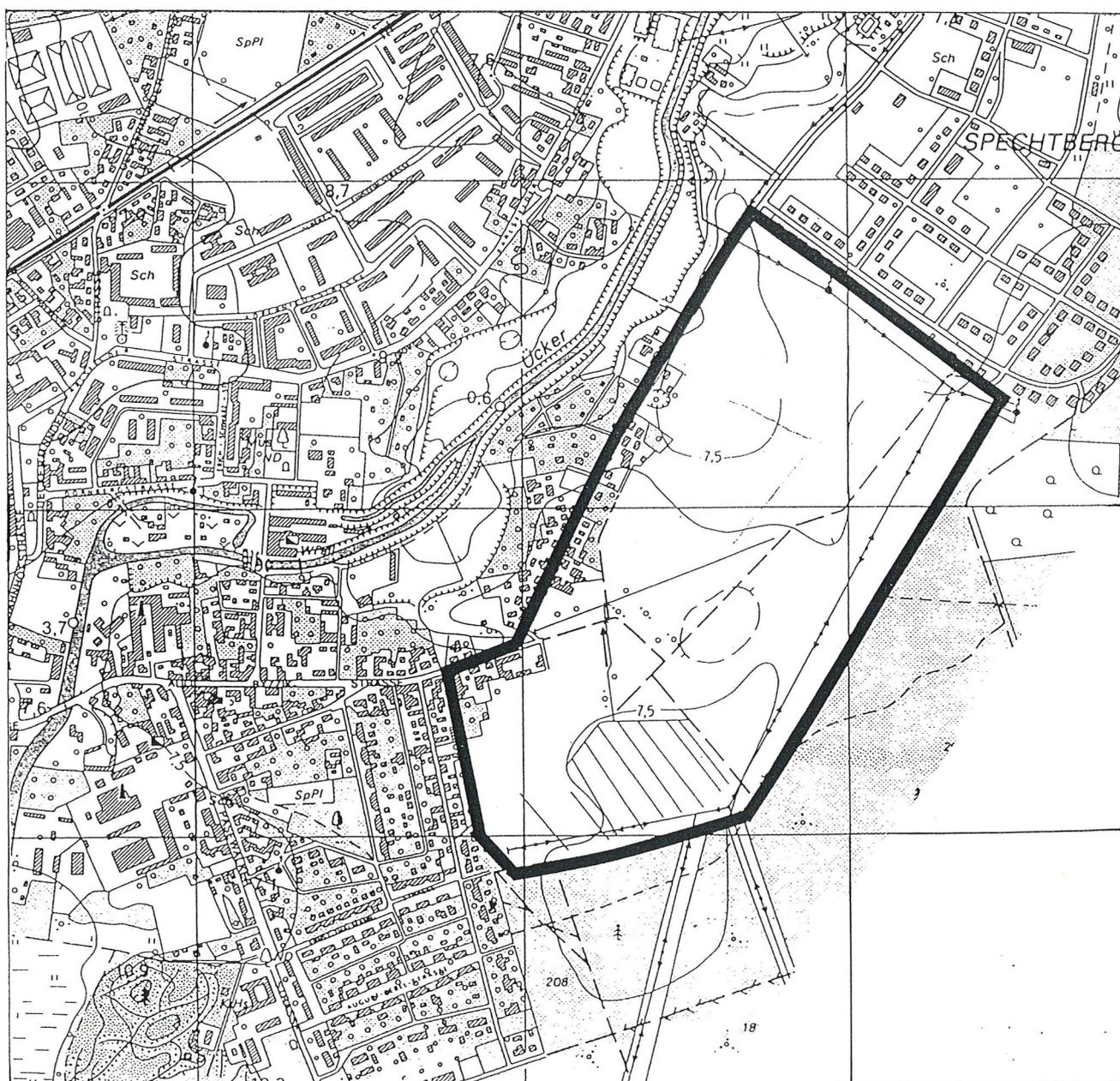


Bebauungsplan "Büdnerland" BPA 2/90 der Stadt Torgelow

Begründung der Satzung - Genehmigungsfähige Planfassung



Bebauungsplan "Büdnerland" BPA 2/90 der Stadt Torgelow

Begründung der Satzung - Genehmigungsfähige Planfassung

Auftraggeber:

Stadt Torgelow
Bürgermeister Herr Gottschalk
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Auftragnehmer:

ifas - Privatwirtschaftliches Institut für Altbausanierung und Stadterneuerung -
Generalübernehmer GmbH
Plauener Straße 165, 13053 Berlin Telefon 9754137, Telefax 4974091

Bearbeiter: Prof. Dr.-Ing. H. Adami (Projektverantwortlicher)
 Dipl.-Ing. T. Hartung
 Dipl.-Ing. K. Voigtländer, Landschaftsarchitekt
 U. Selk

Berlin, November 1995

| Inhalt | | Seite |
|--------|---------------------------------------|-------|
| 1 | Geltungsbereich | 2 |
| 2 | Anlaß und Voraussetzungen der Planung | 2 |
| 3 | Verfahrensweg | 3 |
| 4 | Übergeordnete Planungen | 4 |
| 5 | Angaben zum Bestand | 5 |
| 6 | Ziele und Inhalt der Planung | 7 |
| 7 | Erschließung | 11 |
| 8 | Umweltverträglichkeit | 13 |
| 9 | Grünordnung | 15 |
| 10 | Flächen- und Kostenangaben | 20 |
| 11 | Anhang | 21 |

1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in ca. 1,5 km östlicher Entfernung vom Stadtzentrum an der Eggesiner Straße und stellt das räumliche Bindeglied zwischen der unmittelbaren Stadtlage und dem Ortsteil Spechtberg dar.

Im Südosten wird das Gebiet von Kiefernforsten eingefaßt und im Nordosten schließt sich direkt das Wohngebiet Spechtberg an. Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die Eggesiner Straße und im Südwesten schließt sich die Bebauung der Ferdinandstraße an.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Torgelow, Flur 1: Flurstück 241-262 sowie 311-462.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 43,3 ha.

2 Anlaß und Voraussetzungen der Planung

Anlaß der Planung war die Situation der Stadt, daß sie den Flächenbedarf für Gewerboneugründungen, -verlagerungen bzw. Erweiterungsbedarf nicht auf bisher erschlossenen Flächen abdecken kann. Das ist aber eine wichtige Voraussetzung, um in der Stadt dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen. Entsprechend der territorialen Strukturplanung, die Torgelow als Gewerbe- und Industrieschwerpunkt der Region vorsieht, müssen geeignete Voraussetzungen für eine Gewerbeansiedlung in Größenordnungen geschaffen werden. Die Gemeinde kann derzeit nur auf sehr wenige Flächen zurückgreifen. Damit ergeben sich große Flexibilitätsprobleme in der Gewerbeansiedlungspolitik. Die Situation wird insbesondere dadurch erschwert, daß es sehr schwierig ist, brach gewordene Gewerbe- und Industrieflächen auf Grund der Altlastenproblematik für Neuansiedlungen umzuwidmen. Ein weiterer Problempunkt sind störende Gemengelagen innerhalb der Stadt, die mittelfristig beseitigt werden müssen. Für die Ansiedlung von Gewerbe stehen im Stadtbereich und im nahen Umfeld außer dem Büdnerland keine weiteren großflächigen Standorte zur Verfügung. Torgelow ist fast vollständig von Waldflächen umgeben, die nur durch die Wiesenlandschaft der Ueckeraue zerschnitten werden. Beide stellen Naturraumpotentiale dar, die durch eine Gewerbeansiedlung großflächig gestört würden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans ergaben sich daher für das Büdnerland neue Nutzungsüberlegungen. Die überwiegend unbebaute Fläche soll einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Eine Beurteilung und Einordnung der Planung auf der Basis des § 34 BauGB ist daher nicht möglich. Weiterhin sind grundlegende Strukturüberlegungen für das Gesamtgebiet des Büdnerlandes nötig. Daher kann in diesem Bereich nur durch einen Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplan Baurecht geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann nicht zur Anwendung kommen, da die Belegung der Gewerbeflächen zum größten Teil nicht geklärt ist und somit eine wichtige Voraussetzung für seine Anwendung nicht gegeben ist.

Für die Durchsetzung der Planungsabsichten wurde daher die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes erforderlich.

3 Verfahrensweg

Der Bebauungsplan ist gemäß Baugesetzbuch §§ 8 - 13 ein grundstücksscharfer, qualifizierter verbindlicher Bauleitplan, in dem außer der Art und dem Maß der baulichen Nutzung eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen werden können (s. § 9 BauGB). Er wird von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Er bedarf in der Regel der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Nach HOAI (§ 40) erfolgt die Erarbeitung eines Bebauungsplanes in 5 Leistungsphasen:

- Klären der Aufgabenstellung und Ermittlung des Leistungsumfanges
- Ermitteln der Planungsvorgaben
- Vorentwurf
- Entwurf
- genehmigungsfähige Planfassung.

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind¹:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch der Landessprecher von Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
- Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und der Ingenieure (HOAI),

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. 8 - 73 / 1990 vom 05.12.1990 eingeleitet. Mit dem Beschluß Nr. 8 - 74 / 1990 vom 05.12.1990 wurde die Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB beschlossen und mit dem Schreiben des Innenministers vom 20.06.1991 genehmigt.

Als Grundlage der Bearbeitung wurde die Flächennutzungsstruktur des Gesamtgebietes als Zielfunktion erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde das Gesamtgebiet des Büdnerlandes in fünf Planungsabschnitte untergliedert. Damit wird es möglich, die sehr zeitaufwendige Abstimmung des Gesamtgebietes auf überschaubare Teilbebauungspläne zu begrenzen.

Diese Verfahrensweise trägt dem vorhandenen Handlungsbedarf Rechnung, ermöglicht ein Reagieren auf Prioritätenverschiebungen und wirkt sich kostendämpfend aus, da finanzielle und zeitliche Schwerpunkte besser gesetzt werden können. Sie wurde mit der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Das 1. Teilgebiet wurde bereits bis zur Leistungsphase Entwurf bearbeitet. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung für das Gesamtgebiet wurde auf Grund der Parallelbearbeitung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Rahmen der Diskussion zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Bürger hatten am 29.5., 5.6., 12.6. und 19.6.1991 die Möglichkeit, sich im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen

¹ vgl. Bielenberg, Krautzberger, Söfker: Das Städtebaurecht in den neuen Bundesländern, Verlag Franz Rehm, München - Berlin 1991

gen mit den allgemeinen Zielen und den verschiedenen Lösungen auseinanderzusetzen. Innerhalb des genannten Zeitraums hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu der Planung zu äußern. Mit dem Beschluß Nr. 20 - 298 / 1992 vom 29.1.1992 wurde der Entwurf des 1. Teilgebietes durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt und die öffentliche Auslegung für einen Monat vom 13.2. - 12.3.1992 beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung auf Grundlage des § 4 Abs. 2 des BauGB. Zum Auftakt der Auslegung fand am 12.2.1992 eine Veranstaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung statt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden durch die Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis wurde mit dem Beschluß Nr. 27 - 436 / 1992 vom 07.09.1992 bekanntgegeben. Für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB für das Gewerbegebiet 1. Teilabschnitt wurde die Zustimmung durch das Innenministerium mit dem Schreiben vom 14.4.1992 erteilt. Für die Fläche der geplanten Büdnerstraße wurde die Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes beschlossen, da der Trassenverlauf über die Grenzen des Büdnerlandes hinausgeht. Die Planung wurde bereits bis zur Stufe der genehmigungsfähigen Planfassung erarbeitet und dem entsprechenden Rechtsverfahren unterworfen. Die Planungsunterlagen werden in die laufende Gesamtplanung integriert. Mit dem Beginn der Erschließung des 1. Teilabschnitts wurden erste wichtige Ansiedlungen möglich. Im weiteren wird nun die Planung über den Gesamtbereich erarbeitet. Mit Beschluß wird der Entwurf durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt und die öffentliche Auslegung für einen Monat beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung auf Grundlage des § 4 Abs. 2 des BauGB. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Beschluß 2259/94 vom 09.02.1994. Die darin enthaltenen Ergebnisse wurden in die genehmigungsfähige Planfassung eingearbeitet. Der Satzungsbeschluß wurde mit Beschluß Nr. 2270/94 vom 09.02.1994 gefaßt. Die Satzung wurde mit Schreiben vom 11.09.1995 (Aktenzeichen 01929) mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Entsprechend dem Vorschlag unter Maßgabe 4 der Genehmigung wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4/92 "Büdnerstraße" mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2/90 "Büdnerland" aufgehoben. Die dort getroffenen Festsetzungen wurden entsprechend integriert.

4 Übergeordnete Planungen

Für die Gemeinde Torgelow existiert seit August 1995 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde mit den Planungen zum Bebauungsplan abgestimmt.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom April 1991 wurden für das Gesamtgebiet Mischgebiets-, Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen. Im weiteren Bearbeitungsverfahren wurden detailliertere Aussagen zur Gesamtproblematik des Büdnerlandes und zur Gewerbeentwicklung der Stadt Torgelow erarbeitet. Die Änderungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurden mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abgewogen, mit den Beteiligten abgestimmt und in den Entwurf eingearbeitet.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht nun folgende Flächenausweisungen für das Büdnerland vor: Die Nutzung als Industriestandort ist nicht mehr vorgesehen. Künftig sollen Gewerbeflächen zwischen der geplanten Büdnerstraße und dem Wohngebiet Spechtberg entwickelt werden. Östlich der Büdnerstraße wurde eine Mischgebietsnutzung sowie eingeschränkte Gewerbenutzung GE(E) vorgesehen. Die bestehen-

de Wohnbebauung entlang der Eggesiner Straße und das entsprechende Hinterland sollen infolge der Straßenlage und des anstehenden Entwicklungsschubes einer Mischgebietsnutzung zugeführt werden. Die Lage der neuen Büdnerstraße, die Wohnnutzung westlich der Büdnerstraße und das ausgewiesene Grünland wurden beibehalten.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Angaben zum Bestand

Bebauungsstruktur

Der zu überplanende Bereich bildet das räumliche Bindeglied zwischen der Richtung Osten auslaufenden Stadtbebauung und dem sich eigenständig entwickelten Ortsteil Spechtberg. Die funktionale Verbindungsachse ist die Friedrichstraße/Eggesiner Straße.

Im Planungsgebiet ist nur entlang der ehemaligen Landstraße nach Eggesin eine Bebauung vorhanden. Die Einzelhofbebauung aus der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde um die Jahrhundertwende bis in die zwanziger Jahre mit überwiegend Mehrfamilienhäusern erweitert und verdichtet. Zur Abrundung entstanden zwischen 1975 und 1985 ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser. Die Gebäudekubatur reicht in der Friedrichstraße von eingeschossigen Gebäuden mit Flachsatteldach bis zu zweigeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Satteldach in offener Bauweise. In der Eggesiner Straße befinden sich fast nur eingeschossige Gebäude mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoß, ebenfalls in offener Bauweise. Der hofseitige Bestand ist durch meist unbefestigte Freiflächen mit diversen Nebengebäuden, Schuppen, Garagen und Ställen gekennzeichnet. Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen weist z.T. erhebliche Mängel auf.

An der Eggesiner Straße siedelten sich vor dem Bebauungsplanverfahren bereits zwei Autohäuser an. Die eingeschossigen Hallenbauten entstanden ohne städtebauliche Planung. Das vorhandene Straßenbild wurde durch diese Eingriffe gestört. Der Straßenraum der Eggesiner Straße bedarf daher einer gestalterischen Aufwertung.

Die umliegende Bebauungsstruktur wird von der Einfamilienhausbebauung der Siedlung Spechtberg und der Ferdinandstraße sowie von der Straßenrandbebauung der Eggesiner Straße gekennzeichnet. Diese angrenzende Wohnnutzung läßt sich als allgemeines bzw. reines Wohngebiet charakterisieren.

Nordwestlich der Eggesiner Straße sind Kleingärten im Bereich der Ueckeraue vorhanden.

Baugrund

Das wenig bewegte Gelände des Gesamtgebietes befindet sich am Rande eines kleinen Geländebruchs zum ca. 3,0 m tiefer gelegenen Flußlauf der Uecker und liegt im Durchschnitt zwischen 6,5 m und 8,0 m über HN.

Auf Grund des ingenieurgeologischen Gutachtens kann der im Büdnerland anstehende humusfreie Fein- und Mittelsand sowie der diesen unterlagernde Geschiebemergel und Schluff als durchweg belastbarer und tragfähiger Baugrund eingeschätzt werden (im Gutachten für den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit 0,2 - 0,3 N/mm²). Die vorkommenden humosen Sande, die maximal bis 1,0 m mächtig werden, sowie die teilweise anstehenden organogenen Vorkommen bilden einen nicht tragfähigen und setzungsempfindlichen Baugrund.

Der großflächig zusammenhängende Grundwasserspiegel ist allgemein oberflächennah (1,2 - 2,4 m u. Gel.). Er ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen und wird von der wechselnden Wasserführung der Uecker beeinflusst. Die Entwässerung des Untersuchungsgebiets erfolgt in die Uecker als Hauptvorfluter in das Oder-Haff mittels offener Grabensysteme und unterirdischer Rohrleitungen.

Nutzung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt etwa 43,3 ha. Im Integrationsregister vom Juni 1991 werden etwa 19,4 ha als Ackerfläche sowie etwa 13,7 ha als Grünland ausgewiesen. Damit wurden ca. 76% der Fläche landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung ist die Nutzung der Fläche durch landwirtschaftliche Großbetriebe zurückgegangen. Ein Teil dieser Flächen liegt auch auf Grund der geringen Bodenfruchtbarkeit derzeit brach. Die weiteren Flächenanteile entfallen auf Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Öd- und Gartenland sowie auf Verkehrs- und Wasserflächen.

Entlang der Friedrichstraße und der Eggesiner Straße dominiert die Wohnnutzung, in Teilbereichen ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden.

Auf dem Flurstück 336, Flur 1 sowie im angrenzenden südöstlichen Ödland befanden sich Altablagerungen.

Die Eigentumsverhältnisse sind im Planungsbereich sehr vielfältig. Neben einigen privaten Flächen befindet sich der überwiegende Teil des Geländes im Eigentum der Stadt. Im Zuge der teilweisen Neuordnung besitzt auch die Telekom Grund und Boden im Planungsgebiet.

Außer den verschiedensten Eigentumsformen ist auch die Vielzahl von Einzelgrundstücken problematisch. Hierzu wurden im Vorfeld umfangreiche Gespräche mit den Eigentümern geführt. Das Planungsergebnis wurde in Teilbereichen von den Eigentumsproblemen beeinflusst.

Ver- und Entsorgung

Die Bedingungen für eine infrastrukturelle Erschließung des Planungsgebietes sind sehr gut. In der Friedrichstraße/Eggesiner Straße befinden sich die wichtigsten Versorgungsmedien: Wasser, Abwasser, E-Energie und Post. Nach Aussagen der betreffenden Versorgungsunternehmen ermöglichen die vorhandenen Leitungen eine Kapazitätserweiterung. Problematisch erwies sich die Trassenführung der 20 KV - Freileitung für die Verwertung der Grundstücke. Die Trasse wurde durch das Energieversorgungsunternehmen in den öffentlichen Straßenraum verlegt.

Das Oberflächen- und Schichtenwasser wird derzeit über einen Graben bzw. z.T. über ein Regenrückhaltebecken in die Uecker geleitet. Im Zuge der Regulierung der Grundwasserproblematik nahe der Ferdinandstraße wurde das gesamte Grabensystem in den 80'er Jahren saniert, vertieft und umverlegt.

Verkehr

Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Eggesiner Straße. Diese besitzt eine wichtige überörtliche und städtische Verbindungsfunktion. Der Bauzustand der Straße ist schlecht. Entlang der Straße verläuft ein z.T. desolater Fußweg, der aber auch als Radweg genutzt wird. Der Straßenraum weist, auch aufgrund fehlenden Großgrüns, verschiedene Gestaltungs- und Funktionsdefizite auf. Im Zuge der Neuordnung wird der Straßenraum im Detail überplant. Die Ausführung der Planung ist für 1995 vorgesehen. Im Bereich südöstlich des Grabens wird das Planungsgebiet derzeit von einem Feldweg durchschnitten, der außer der Felderschließung auch als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Ortsteil Spechtberg dient.

6 Ziele und Inhalt der Planung

Die Aufgabenstellung der Gesamtplanung Büdnerland besteht in der Erarbeitung einer Bebauungskonzeption zur Erschließung dieses Gebietes für Neuansiedelungen bzw. Verlagerungen von gewerblichen Betrieben und Einrichtungen, der städtebaulichen Anbindung des Ortsteiles Spechtberg an den Stadtkörper sowie die Ergänzung und Verbesserung des Verkehrsnetzes der Stadt.

Wichtige Ausgangspunkte für die strukturellen Überlegungen waren der angrenzende bauliche Bestand, die Lage der Büdnerstraße, die Lage der möglichen Kreuzungsbereiche sowie der zu erhaltende Büdnergraben. Aus diesen Vorgaben und den Aussagen des Flächennutzungsplanes wurde ein funktionelles und baulich-räumliches Konzept für den Planungsbereich entwickelt, das entsprechend der vier Teilbereiche erläutert und begründet werden soll.

Teilbereich A

Dieser Teilbereich umfaßt das Gebiet des ersten Planungsabschnittes und die ausgewiesenen Gewerbeflächen bis zur Büdnerstraße.

Die HAUPTerschließung sieht eine sogenannte Schleifenstraße vor, die im Bereich des Kreuzungspunktes Eggesiner-/Friedrich- und Büdnerstraße sowie auf Höhe des Flurstücks 261, Flur 1 in das vorhandene Straßensystem eingebunden wird. Eine Anbindung an die Hauptstraße im Wohngebiet Spechtberg erfolgt auf Grund des Trennungsprinzips von Anliegerverkehr und gewerblichen Verkehr nicht. In ihrem Verlauf orientiert sich die Straße an möglichen Grundstückszuschnitten. Die maximale Grundstückstiefe beträgt ca. 100 m. Etwa auf Höhe Beethovenstraße wird zur Erschließung der Flächen südlich der bestehenden Autohäuser eine Stichstraße angeordnet. Zur Erschließung der sich westlich anschließenden Mischgebietsflächen wurde eine Mischverkehrsfläche als Spange zwischen dem Wendehammer und der Eggesiner Straße vorgesehen. Entlang des Grabens wird eine öffentliche Grünfläche geführt, die auf Höhe Hauptstraße in das Wohngebiet Spechtberg mündet. Diese Grünfläche dient als Grabenrandbegrünung und als Bewirtschaftungsstreifen für die Gewässerunterhaltung. Somit wird im Bereich des Grabens ein Grünzug durch das Gewerbegebiet geschaffen.

Dieser Teilbereich A wurde in seiner baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)) festgesetzt. Um die Wohngebiete in der Umgebung vor Beeinträchtigungen durch die Gewerbenutzung zu schützen, wurde in den Randbereichen zur Siedlung Spechtberg sowie entlang der Büdnerstraße eine eingeschränkte Gewerbenutzung ausgewiesen. Weitergehende Festsetzungen zur Gliederung des Gebietes hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden für das gesamte Gewerbegebiet in Anlehnung an den Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen ausgewiesen. Gewerbebetriebe aller Art sind daher nur zulässig, wenn sie die Kriterien der jeweils entsprechenden Abstandsklassen gemäß Abstandserlaß NW 1990 erfüllen. Einzelhandelseinrichtungen, die nicht im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, wurden für das Gewerbegebiet und für das eingeschränkte Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sollen aus städtebaulichen Gründen an anderen Standorten der Stadt wie z.B. im Stadtzentrum oder auf dem Konsumhof entwickelt werden. Betriebe des Beherbergungswesens sollen vorrangig im angrenzenden Mischgebiet entwickelt werden, um die vorhandene Substanz aufzuwerten und wurden daher für das Gewerbegebiet ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke wurden ausgeschlossen, da solche Einrichtungen vorrangig in bereits bisher sportlich genutzten

Bereichen angesiedelt werden sollen und der Bereich des Schützenwaldes in diesem Sinne entwickelt werden soll. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen vorrangig im Stadtzentrum und angrenzenden Bereichen sowie in den Ortsteilzentren entwickelt werden und sind daher nicht zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung wurde der mögliche Höchstwert nach Baunutzungsverordnung gewählt.

Durch die gestalterischen Festsetzungen zu Dächern, Fassaden oder Werbeanlagen und die Festsetzungen zu den Gebäudeabmessungen sollen die Gebäude und baulichen Anlagen in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild integriert werden. Bei der abweichenden Bauweise können im Gewerbegebiet auch Gebäude größer 50 m zugelassen werden. Diese Ausweisung soll auch die Einordnung von Gewerbe mit entsprechendem Raumbedarf ermöglichen.

Im Bereich der Waldkante muß aus Erfordernissen des Landeswaldgesetzes M-V ein mindestens 30,0 m breiter Streifen von sämtlichen Gebäuden und baulichen Anlagen freigehalten werden. Dieser Abstand wurde als Ausnahmeregelung nach § 20 Landeswaldgesetz M-V beantragt. Die Ausnahmegenehmigung des Forstamtes Torgelow liegt vor. Die Haftungsverzichtserklärung wurde von der Stadt Torgelow unterzeichnet und beim Forstamt abgegeben. Die Weiterleitung der Haftungsverzichtserklärung an den Bauwilligen wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrags geregelt. Es wird in diesem Zusammenhang auf die bereits erteilte Ausnahmegenehmigung für das An siedlungsvorhaben der Ueckermünder Personenverkehr GmbH hingewiesen. Weiterhin wurden verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Teilbereich B

Die Flächen nördlich des Gewerbegebietes wurden als Mischgebiet ausgewiesen und markieren den Teilbereich B. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes wurden entsprechend dem Bestand und den Entwicklungsmöglichkeiten gegliedert.

Im Mischgebiet MI 1 wurde der bestehende Gartenbaubetrieb um ein Verkaufszentrum erweitert. Die Nutzungsausweisungen tragen dieser Entwicklung Rechnung. Die Größen- und Sortimentsbeschränkungen sollen eine unmaßstäbliche Entwicklung in diesem Bereich ausschließen.

Das Mischgebiet MI 2 soll aufgrund seiner Lage an der Eggesiner Straße und seiner Nähe zum Gewerbegebiet zum Mischgebiet entwickelt werden. Hier sollen vorwiegend Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein, die in ihren Funktionen die Nutzungen des Gewerbebestandes sinnvoll ergänzen. Die Größenbeschränkung soll eine unmaßstäbliche Entwicklung in diesem Bereich ausschließen.

Weiterhin soll die funktionelle und baulich-räumliche Verbindungsfunktion der Eggesiner Straße zwischen Stadtzentrum und dem Ortsteil Spechtberg aufgewertet werden. Im Mischgebiet MI 3 sind neben den zulässigen Nutzungen des MI 2 auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen soll in diesem Bereich, wie auch bei MI 4, nur im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zulässig sein. Ausnahmsweise ist die Errichtung eines Lebensmittelversorgers zur Versorgung des Nahbereiches mit einer Verkaufsfläche < 700 m² zulässig.

Die Zulässigkeiten des MI 4 entsprechen weitestgehend denen des MI 3. Im Unterschied sind dort u. a. keine Wohnungen zulässig. Damit soll der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung des Mischgebietes in Richtung Gewerbegebiet verlagert werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde im Kreuzungsbereich und im Übergang zum Gewerbegebiet der Höchstwert nach Baunutzungsverordnung gewählt. Der Bereich des MI 2 soll etwas lockerer bebaut werden und trägt damit der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung der Eggesiner Straße im Übergang zum Landschaftsraum Ueckerniederung Rechnung.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am Bestand. So ist im Gegensatz zum Gewerbegebiet hier eine offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin wurden verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Teilbereich C

Der Bereich westlich der Büdnerstraße ist als Wohnbaustandort vorgesehen. Hier werden ca. 40 Grundstücke für Einfamilienhäuser bereitgestellt. Das Gebiet wird über eine Schleifenstraße erschlossen. Diese bindet an zwei Punkten in die Büdnerstraße ein. Im Wohngebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz vorgesehen.

Die Bebauung entlang der Büdnerstraße wurde als allgemeines Wohngebiet und die dahinterliegende Bebauung als reines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden eingeschränkt. Es sollen damit die Planungsvoraussetzungen dafür geschaffen werden, daß die Nichtwohnnutzungen entlang der Büdnerstraße angesiedelt werden. Die Straßenrandbebauung der Friedrichstraße wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In den Randbereichen der Bebauung wurde ein höheres Maß der baulichen Nutzung gewählt als in den Innenbereichen. Die innenliegende Bebauung soll etwas lockerer angeordnet und mit einem höheren Grünanteil versehen werden. Im Bereich der Friedrichstraße ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß möglich. Die Ausweisung soll den verstärkt zu entwickelnden städtischen Charakter der Friedrichstraße unterstützen. Für die Ersatzgaragen, die durch den Bau der Büdnerstraße erforderlich werden, wurde eine Fläche im Flurstück 436 ausgewiesen.

Die Stellung der Gebäude, die Gebäudeabmaße sowie die gestalterischen Festsetzungen für die neu ausgewiesene Baufläche sollen dem Charakter der angrenzenden Bebauung der Ferdinandstraße gerecht werden. Der Lärmschutz wird im Punkt "Umweltverträglichkeit" behandelt.

Zur Gestaltung der Freiflächen wurden Festsetzungen getroffen, die den Charakter des Gebiets besser zur Wirkung bringen sollen, so z.B. die Freihaltung bestimmter Flächen von Nebenanlagen und die Betonung des Grüns. Wie bereits zu Teilbereich A ausgeführt, muß entlang der Waldkante lt. Waldgesetz ein mindestens 50,0 m breiter Streifen (Ausnahmeregelung mind. 25,0 m) von sämtlichen Gebäuden und baulichen Anlagen freigehalten werden. Weiterhin sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten.

Teilbereich D

Dieser Teilbereich umfaßt die Fläche zwischen der Büdnerstraße, dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Wald. Sie soll als öffentliche Grünfläche/Parkanlage planungsrechtlich gesichert werden. Neben der Einordnung eines Regenrückhaltebeckens ist die Errichtung eines Umweltschutzzentrums angedacht. Weitergehende Erläuterungen siehe Punkt Grünordnung.

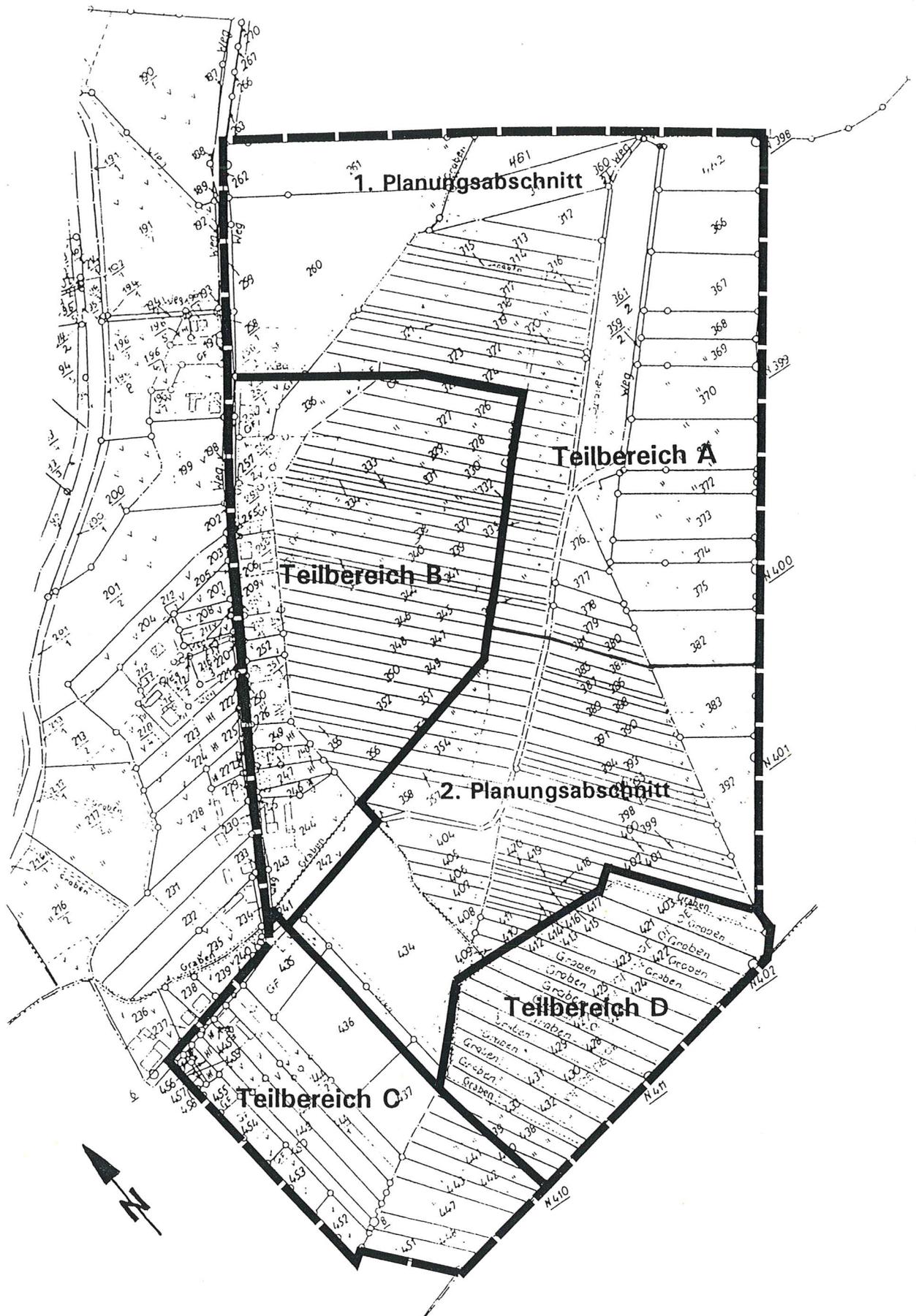


Bild 1 - Teilbereiche

7 Erschließung

Da die endgültige Belegung der Gewerbeflächen nicht feststeht, können auch keine konkreten Aussagen zu Bedarfsgrößen gemacht werden. Die erforderlichen Versorgungsleitungen können fast ausschließlich in den geplanten öffentlichen Straßenraum eingeordnet werden. Die zur Sicherung der Versorgung erforderlichen Leitungsrechte wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Die konkrete Koordinierung mit den Versorgungsträgern EMO Neubrandenburg, OMG GmbH Neubrandenburg, Stadtwerke Torgelow und Telekom Neubrandenburg erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Verkehr

Die Erschließungsstruktur wurde bereits im Abschnitt "Ziele und Inhalt der Planung" erläutert und soll hier untersetzt werden. Die Büdnerstraße (Bebauungsplan Nr. 04/92 der Stadt Torgelow) wird Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die dafür noch gültigen textlichen Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 04/92 übernommen.

Eine detaillierte Ausbildung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese weitergehenden Leistungen sollen in der Ausführungsprojektierung erarbeitet werden bzw. liegen bereits vor. Andererseits muß sichergestellt sein, daß der ausgewiesene Straßenraum die zu erwartenden Funktionen aufnehmen kann. Daher wurden auf dem Bebauungsplan die geplanten Straßenprofile in der Planzeichnung Teil A ergänzt. Um den Anforderungen einer sicheren Verkehrsführung zu entsprechen, ist im Rahmen der Erschließungsprojektierung ein Beschilderungsplan anzufertigen und dem Landkreis Uecker-Randow (Verkehrsamt) vorzulegen. Die Freihaltung erforderlicher Sichtdreiecke von Bebauung wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Schließung der Straße zwischen dem Knoten Eggesiner-/ Friedrich- und Büdnerstraße und dem ersten Bauabschnitt erfolgt mit dem bereits begonnenen Straßenprofil. Der den Büdnergraben begleitende 5 m breite öffentliche Grünbereich wird als Weg zur Unterhaltung des Grabens genutzt.

Die Mischgebietsflächen MI 3-4 sollen zusammenhängend genutzt werden. Zur Erschließung wurden außer dem Wohnweg und der Stichstraße keine gesonderten Verkehrsflächen ausgewiesen, da dieser Bereich über die Eggesiner Straße erschlossen ist.

Für die Erschließung des Wohngebietes, westlich der Büdnerstraße, wurde die Breite des öffentlichen Verkehrsraumes mit 6,0 m gewählt. In diesen Bereich lassen sich die Funktionen eines AW 1 bzw. einer AS 4 gemäß EAE 85 integrieren.

Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum wurde für die Ukränenstraße die Festsetzung getroffen, daß insgesamt 48 Stellplätze in den Straßenraum zu integrieren sind.

Die von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke im Sinne der Verkehrssicherheit wurden im Plan Teil A ausgewiesen und mit einer entsprechenden Festsetzung gesichert.

Wasserversorgung

Der zu erwartende Bedarf an Wasserversorgung kann durch die Anschlüsse an die Leitungen der Eggesiner Straße und z.T. an der Richard-Wagner-Straße sichergestellt werden. Die entsprechenden Anschlußpunkte wurden bereits mit dem Wasserversor-

gungsunternehmen abgestimmt. Die Leitung wird als Ringleitung zwischen den Ansatzpunkten in den Kreuzungsbereichen Haupterschließungsstraße/Eggesiner Straße und Haupterschließungsstraße/Büdnerstraße/Eggesiner Straße/Friedrichstraße geführt. Für die Wohnsiedlung ist der Neubau einer Ringleitung von der Büdnerstraße entlang der Erschließungsstraße erforderlich. Die Löschwasserentnahme aus dem Büdnergraben und aus Hydranten sowie die erforderliche Feuerwehrezufahrt sind sicherzustellen.

Schmutzwasser

Die Abwässer gelangen in die Kläranlage Torgelow, deren Umbau und Erweiterung geplant ist. Aufgrund des Geländeprofiles können die Abwässer nicht im freien Gefälle abgeleitet werden und müssen in Richtung Sammelleitung der Eggesiner Straße bzw. Friedrichstraße gepumpt werden.

Regenwasser

In Absprache mit den Trägern öffentlicher Belange soll das Oberflächenwasser über das offene Grabensystem in die Uecker abgeleitet werden.

Die erforderlichen Bauwerke z.B. zur mechanischen Vorbehandlung und Auflagen für die Anlieger sind mit der Ausführungsprojektierung zu erarbeiten und zu genehmigen. Zur Pflege und Wartung des Gewässers sind entlang des Grabens entsprechende Bereiche von Bebauung freizuhalten. Die Lage und Nutzung der Freihaltebereiche wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die derzeit vorhandene Rohrleitung vom Büdnergraben Richtung Eggesiner Straße bleibt erhalten und darf vom Rohrscheitel je 7,0 m nicht überbaut werden. Aufgrund fehlender Unterlagen ist die konkrete Lage des unterirdischen Grabens im Bereich der Gärtnerei Runge derzeit noch nicht bekannt. Die erforderlichen Abstände sind bei den geplanten Bauvorhaben zu beachten. Die Lage der Leitung ist entsprechend zu bestimmen. Das unverschmutzte Regenwasser der Dachentwässerung ist örtlich zu versickern. Da die zu erwartenden maximalen Regenwassermengen des Gesamtgebietes das Rückhaltevolumen der Gräben übersteigen, wurde in der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken eingeordnet. Die Einleitung erfolgt über Rohrleitungen, die im Bereich des Wiesenparks an das vorhandene Grabensystem angebunden werden.

Elektroenergie

Für die Sicherstellung der Elektroenergieversorgung wird der Bau von Trafostationen im Gebiet notwendig. Die baurechtliche Einordnung kann nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Rahmen der Erschließungsprojektierung erfolgen. Die vorhandene 20 KV-Leitung wurde in den öffentlichen Grünbereich verlegt.

Fernmeldetechnik

Die Voraussetzungen für die fernmeldetechnische Versorgung des Gewerbegebiets wurden nach Vorabsprachen mit Telecom bereits geschaffen. Entsprechende Abzweige im Bereich des Straßenraums wurden vorgesehen.

Gas

Eine Versorgung des Gewerbegebiets mit Gas ist derzeit nicht geplant. Nach Aussagen des Versorgungsunternehmens kann bei entsprechend vorliegendem Bedarf eine Netzerweiterung erfolgen. Die geforderten Schutzabstände zu der im Wald außerhalb des Gebietes verlaufenden Hochdruckgasleitung werden eingehalten.

Abfall

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Uecker-Randow zuständig. Im Zuge der konkreten Objektplanung sind mit dem für die Abfallbeseitigung zuständigen Unternehmen Maßnahmen abzustimmen, die eine ökologisch sinnvolle Beseitigung der Abfälle sicherstellen. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen müssen in einem bautechnisch realisierbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Hochbau, spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahmen der Vorhaben, fertiggestellt sein. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu beachten. Sollten in der Bauphase Altlasten auftreten, sind diese im Landratsamt anzuzeigen.

Bodendenkmal

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes besteht eventueller Bodendenkmalverdacht. Der Beginn der Erschließungsarbeiten (Mutterbodenabtrag) ist beim Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in Waren 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

8 Umweltverträglichkeit

Die Neubebauungen in diesem Gebiet stellen eine Veränderung und einen Eingriff in die vorhandene Situation dar. Aus diesem Grund werden mehrere Maßnahmen festgelegt, um die Auswirkungen auf die Umwelt positiv zu gestalten. Diese Ausweisungen werden durch konkrete Festlegungen des Bebauungsplanes zu Bepflanzungen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen flankiert und ergänzt. Daher sind auch die weitergehenden Erläuterungen des Abschnitts 9 bei der Bewertung der Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen.

Stadt- und Landschaftsbild

Die Baulichkeiten und die dazugehörigen Freiflächen sollen so gestaltet werden, daß sie sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die neu zu errichtenden Gebäude sind maßstäblich zu gliedern, in der Höhe zu begrenzen und in die umliegende Bebauung einzupassen. Für die Neubebauung wurden Ausgleichsmaßnahmen angesetzt. Die geplanten Grünzüge im Gebiet sollen die ökologische und gestalterische Qualität der geplanten Bauflächen sichern. Sie dienen zur Gliederung des Gebietes und sollen eine Vernetzung mit den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen deutlich machen. Die Freifläche an den Bewässerungsgräben sowie der Straßenränder sind langfristig zu einem wichtigen gestalteten Grünraum zu entwickeln.

Schallschutz

Für das vorhandene Siedlungsgebiet Spechtberg ergeben sich aus dem heranwachsenden Gewerbegebiet Beeinträchtigungen, die durch folgende Maßnahmen minimiert werden. Das Gewerbegebiet ist in seiner zulässigen Nutzung gegliedert. Im Grenzbereich zu Wohngebiet ist nur eine eingeschränkte Gewerbenutzung möglich. Die Staffelung der Nutzungsbeschränkungen entspricht dem Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen. Der von dem Gewerbe ausgehende Lärm wird auf die zulässigen Werte der TA-Lärm beschränkt. Weiterhin sollen die ausgewiesenen Abschirmpflanzungen mit dichtwachsendem Grün im Grenzbereich die vom Gewerbegebiet ausgehenden Störungen auf die Wohnbebauung mindern. Im Bereich nördlich des Grabens bleibt dafür ein ca. 10 m breiter Grünstreifen zwischen der Bebauungsplangrenze und dem Wohngebiet erhalten. Im südlichen Teil ist die entsprechende Grünzone z.T. innerhalb des 1. Teilbebauungsplanes auf den Grundstücken ausgewiesen.

Der Bereich entlang der geplanten Büdnerstraße wurde aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet mit den o.g. Einschränkungen festgesetzt. Weiterhin trägt die Ausweisung der Mischgebietsflächen entlang der Eggesiner Straße der zukünftigen Entwicklung Rechnung.

Die Eggesiner Straße wird auch weiterhin eine wichtige überörtliche Verkehrsfunktion behalten. Ausgehend von der vorhandenen Lärmbelastung (76 dB(A) Tag/65 dB(A) Nacht)² und aufgrund des geringen Straßenprofils und der Stellung der vorhandenen Gebäude werden folgende Maßnahmen zur Verringerung der Lärmbelastung vorgesehen: Entsprechend den Festsetzungen sind an den Häusern geeignete bauliche Maßnahmen vorzunehmen, wie z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern. Weiterhin sollte im Rahmen der Ausführungsplanung eines Straßenumbaus die Straße mit einem lärmmindernden Belag, wie z.B. Asphalt, versehen werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Büdnerstraße sollen Straßenbäume in der Eggesiner Straße gepflanzt werden. Für den Bereich der Friedrichstraße, insbesondere für den Kreuzungsbereich mit der Eggesiner Straße/Büdnerstraße/Erschließungsstraße gelten die Festsetzungen entsprechend der Eggesiner Straße.

Im Zuge der neugeplanten Büdnerstraße sollen die Lärmbelastigungen durch das Zurücksetzen der Bebauung und die Anlage eines 15,0 m breiten Pflanzstreifens verringert werden. Im Abstand von 20,0 m von der Straßenachse wird der zulässige Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten³. Die betroffene Bebauung wird in ihrer Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der gesamtstädtischen Betrachtung ist eine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte an dieser Stelle vertretbar. Durch den Neubau der Büdnerstraße wird eine Entlastung der innerstädtischen Verkehrsdichte erreicht, und der Durchgangsverkehr im Bereich Pasewalker Straße / Friedrichstraße verringert sich erheblich. In diesen Bereichen werden sich die Lärmbelastigungen verringern.

Die zu erwartenden Immissionswerte (maßgeblichen Außenlärmpegel) für die o.g. Straßenräume werden im Bebauungsplan unter dem Punkt Hinweise vermerkt. Ausgehend von diesen Werten sind dann im Rahmen der Gebäudeprojektierung konkrete Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 anzuwenden. Vorzugsweise sollten Grundrißlösungen gefunden werden, bei denen die überwiegende Anzahl von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite liegen. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Schallschutzfenster einzubauen. Ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel wird das erforderliche Schalldämm-Maß entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 bis 10, S.13 in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil bezogen auf die Außenwand ermittelt. Aus dem Schalldämm-Maß lassen sich dann die konkreten Anforderungen an die Außenwand bzw. das Fenster (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 4109 Tabelle 40 - Ausführungsbeispiele für Dreh-, Kipp- und Drehkipp-Fenster (-Türen) und Fensterverglasungen mit bewerteten Schalldämm-Maßen) ableiten.

² vgl. Aktualisierte Schalltechnische Berechnungen für die L 32, KUTIWA Projekt GmbH, Friedland (M-V), 1995

³ vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Büdnerstraße - Torgelow, PLANIVER GmbH, Februar 1993

Luftverunreinigung

Im Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, deren Luftverunreinigungen die zulässigen Werte der TA-Luft nicht überschreiten. Bestimmte Verbrennungsanlagen wurden ausgeschlossen. Ausnahmen sind zulässig (holzverarbeitendes Handwerk). Diese Ausweisungen begründen sich insbesondere aus der Lage des Gebiets in der Ueckerniederung und zu den angrenzenden Wohnbebauungen.

Trinkwasserschutz

Die Lage des Planungsbereichs in der Trinkwasserschutzzone III wurde nachrichtlich übernommen. In Reaktion auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurden die textlichen Festsetzungen zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergänzt. Zum Schutz des Grundwassers für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind bestimmte Gewerbearten und Nutzungen nur als Ausnahme zulässig. Das Niederschlags- und Schmutzwasser wird aus der Schutzzone III herausgeleitet und die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Stadt Torgelow wird Beprobungen festgelegter Grundwassermeßstellen zur Sicherung der Trinkwasserqualität jährlich durchführen. Die Meßstellen werden auf dem Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Weiterhin wurden verschiedene Beauflagungen durch die untere Wasserbehörde erteilt, die nicht über die Festsetzungsmöglichkeiten der Baugesetzgebung (§9 BauGB) geregelt werden können. Die Stadt Torgelow bemüht sich derzeit, die Größe der Trinkwasserschutzzone III zu verringern. Aufgrund von Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass der Stadtbereich Torgelow einschließlich des Gewerbegebietes aus der Trinkwasserschutzzone III entlassen werden könnte.

Altlast

Auf dem Flurstück 336, Flur 1 sowie im angrenzenden südöstlichen Ödland befanden sich Altablagerungen. Die Untersuchung und Beseitigung dieser wilden Ablage von Hausmüll, Bauschutt und Gartenabfällen wurde zwischen Stadt und Landratsamt abgestimmt und erfolgte bereits 1991.

Versiegelung

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III ergeben sich Auswirkungen auf die Gestaltung bestimmter baulicher Anlagen, wie z.B. Stellflächen, Lagerflächen und Straßenverkehrsflächen. Für diese Flächen ist eine Vollversiegelung notwendig. Daher ist es für den Wasserhaushalt sehr wichtig, den Anteil der zu versiegelnden Flächen möglichst klein zu halten. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu führen. Das Regenwasser wird über den Büdnergraben und ein Regenrückhaltebecken in die Vorflut Uecker eingeleitet.

9 Grünordnung*Bestand*

Der Planungsbereich befindet sich im Landschaftsraum der Ueckermünder Heide. Diese Landschaft wird durch weitläufige Sandflächen mit Kieferforsten und durch Niederungen mit Wiesen geprägt. Das Gebiet um Torgelow liegt im Bereich des ehemaligen Haffstausees. Durch den Vorstoß des Odergletschers und subglaziale Erosion wurde das Haffstauseegebiet ausgetieft und durch das Zusammenwirken von Schmelzwasserstau und Schmelzwassersedimentation wurde eine ausgedehnte Tal-sanddecke auf dem Geschiebemergel des Untergrundes abgelagert. Die Oberflächen-gestalt ist wenig bewegt. Entsprechend der flachen Abdachung ist das Gefälle der

Flüsse und Bäche nur gering. Der oberste Grundwasserspiegel liegt in der Regel in den Sandgebieten der Heide in 2 - 3 m Tiefe. Die zentralen Bereiche der Ueckermünder Heide besitzen bisher aufgrund der großflächigen militärischen Nutzung nur eine geringe touristische Bedeutung. Der Planungsbereich wird im Süden von dem Wanderweg 'Rund um Torgelow' berührt. Im Mündungsbereich der Leitungsschneisen wurde ein Rastplatz mit einer Schutzhütte angelegt.

In ca. 120 m Entfernung, nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Flußlauf der Uecker mit seinen begleitenden Wiesen, die in diesem Bereich durch Kleingärten genutzt werden. Im südöstlichen Bereich schließt sich ein weitläufiges Waldgebiet an, das durch den Charakter der Heidelandschaft geprägt ist. Die Böden im Planungsgebiet weisen überwiegend fein- und mittelsandige Talsande mit geringem Humusgehalt auf, die durchschnittlich in Tiefen > 5 m von einem Geschiebemergelkomplex unterlagert werden. Auf der Fläche des ehemaligen Feuchtgebiets sind grundwassernahe organogene Bildungen anzutreffen.

Der Vegetationsbestand im Büdnerland weist keine geschützten Biotope nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 20 c) sowie nach dem Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (§ 2) vom 18. Dezember 1991 auf. Bodendenkmale werden nach bisherigen Erkenntnissen durch das Planungsgebiet nicht berührt⁴. Die vorhandenen Biotope sollen im folgenden kurz charakterisiert werden:

- Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker

Knapp die Hälfte des Planungsgebietes wurde in der Vergangenheit als Ackerland genutzt. Derzeit werden nur noch kleine Teilflächen, z.B. angrenzend an die Hausgärten der Ferdinandstraße und der Richard-Wagner-Straße, bewirtschaftet. Der Großteil der Flächen liegt brach (1-jährige Brache).

- Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wiesen

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen liegen derzeit ebenfalls brach. Diese Flächen nehmen ca. 1/3 der Gesamtfläche des Planungsgebietes ein.

- Landwirtschaftliche Nutzfläche - Frischwiese

Im Bereich der Entwässerungsgräben ist eine Frischwiese anzutreffen. Durch die Bewirtschaftung und den damit verbundenen Einsatz von Düngemittel und Herbiziden wurde das Gebiet stark anthropogen beeinflusst und weist damit nur einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Trotzdem ist die Frischwiese mit den Gräben der erhaltenswerteste Biotop im Untersuchungsraum.

- Meliorationsgräben

Diese Bereiche sind durch teilweise vorkommende Binsenbiotope und artenreiche Böschungsvegetation (Gräser, Kräuter) gekennzeichnet. Vereinzelt sind Gehölze anzutreffen, wie z.B. Holunder (*Sambucus nigra*). Das Gefälle der Gräben ist sehr gering.

- Gehölze

In den o.g. Biotopen sind vereinzelt verschiedene Gehölze und Gehölzgruppen anzutreffen. An den Garagen der Friedrichstraße 24 steht eine einzelne Birke (*Betula pendula*), Alter ca. 30 Jahre. Im Bereich südöstlich der Gärtnerei ist eine mit Lebensbäumen (*Thuja occidentalis*) eingegrünte Fläche anzutreffen. Auf diesen überalterten, nicht landschaftstypischen Gehölzbestand kann grünordnerisch verzichtet werden, ebenso wie auf die zwei ebenfalls dort vorhandenen überalterten und kranken Obstbäume. Direkt am Feldweg Richtung Spechtberg befindet sich eine ca. 70,0 m lange Gehölzgruppe mit Pappeln (*Populus tremula*), Wuchshöhe ca. 7,0 - 10,0 m. Südlich dieser Gruppe befinden sich zwei kleinere einzeln stehende Birken (*Betula pendula*). Im Randbereich zur Siedlung Spechtberg befindet sich bis zu 5,0 m breiter Gehölzstreifen mit vorwiegend Eichen (*Quercus spec.*), Pappeln (*Populus tremula*) und Birken

⁴ vgl. Stellungnahme des Bodendenkmalpflegers zum FNP vom 13.5.91

(*Betula pendula*). Dieser wertvolle Gehölzstreifen erstreckt sich fast über den gesamten Grenzbereich zur Siedlung Spechtberg. Ca. 25,0 m hinter den Grundstücken der Autohändler steht eine einzeln stehende Eiche (*Quercus robur*), Alter ca. 40 Jahre.

- Gärtneriegelände

Das Gärtneriegelände weist keinen wertvollen Gehölzbestand auf.

- Hausgärten

In den Hausgärten der Eggesiner- und Friedrichstraße ist überwiegend Obstbaumbestand anzutreffen.

Folgende direkt angrenzende Biotope charakterisieren die nahe Umgebung des Planungsgebietes:

- Im Westen grenzt das Gebiet an die Wohnbebauung der Ferdinandstraße mit seinen Hausgärten. Hier sind überwiegend Obstbaumbestände anzutreffen. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Eggesiner Straße, in deren Straßenraum keine Straßenbäume vorhanden sind. Der bereits beschriebene Gehölzstreifen entlang der Wohnsiedlung Spechtberg begrenzt das Gebiet im Osten. Im Süden wird das Planungsgebiet von über 40-jährigen Kiefernforsten mit ca. 20-jährigen Eichenunterstand begrenzt. Auf Höhe des Mittelgrabens grenzt direkt an die Frischwiese ein Eichenbruch mit einer Größe von ca. einem Hektar.

Grünordnerische Maßnahmen im Planungsgebiet

Das Planungsgebiet soll sich als zukünftiges Bindeglied zwischen der Stadtlage und dem Ortsteil Spechtberg durch weitgehend begrünte funktionelle Achsen in das grünordnerische Gesamtkonzept einfügen. Größere Bedeutung für den Fußgängerverkehr in Richtung Zentrum wird die Grünachse parallel zum Graben erhalten.

Als weitere wichtige Grünachsen sind die Erschließungsstraße und die Bündnerstraße zu entwickeln. Von Bedeutung ist weiterhin die Begrünung der Übergangszone zum angrenzenden Waldgebiet. Als Rückzugsgebiet der vorhandenen Feld- und Wiesenlandschaft bleibt die Fläche an den Entwässerungsgräben erhalten. Diese soll als gestalteter Wiesenpark auch Naherholungsfunktionen erhalten.

Entlang der Erschließungsstraßen sind *Baumreihen* mit großkronigen Bäumen anzupflanzen, die den Charakter eines durchgrüneten Gewerbegebiets hervorheben sollen. Diese Straßenbepflanzungen übernehmen dabei wichtige stadtoökologische Funktionen. Die Baumpflanzungen sollen die städtebaulich-räumliche Gliederung des Planungsgebietes unterstützen und werden zu einer deutlichen Aufwertung des Gewerbegebiets führen. Die Vorgärten der Anlieger sollten in die Gestaltung des Straßenraumes einbezogen werden. Die Größe der von Versiegelungen offen zu haltenden Pflanzstellen soll mindestens 3,25 m² betragen, um die Bodenlüftung und Wasserversorgung ausreichend zu gewährleisten. Das Pflanzverhältnis der Fläche der Verkehrsrandbegrünung von Bodendecker zu Rasen wird mit ca. 30 % zu 70 % festgesetzt.

Im Geltungsbereich des B-Planes wurden vier Bereiche als *öffentliche Grünflächen* festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche an den Entwässerungsgräben ist zu einem naturnahen Wiesenpark zu entwickeln. Daher ist die überwiegende Fläche als Frischwiese zu erhalten. Zur gestalterischen Aufwertung und Akzentuierung sind an ausgewählten Standorten naturnahe Gehölzgruppen mit heimischen Weichholzgruppen anzupflanzen. In die Fläche ist das erforderliche Regenrückhaltebecken zu integrieren. Das Becken ist mit einem naturnahen Ufersaum und einer unregelmäßigen Uferlinie auszubilden. Auf der Fläche kann ein Rundweg angelegt werden, der sich im freizuhaltenen 5 m -Bereich der Gräben befinden sollte. Dieser sollte an die wichtigsten Fuß- und Radwegebeziehungen anknüpfen. Über die vorhandenen Gräben könnten hölzerne

Stege mit beidseitigem Geländer gesetzt werden. An geeigneten Stellen sind Sitzplätze anzuordnen. Der Wanderweg sollte in die Gestaltung einbezogen werden. Im Bereich der Büdnerstraße könnte ein Rastplatz für PKW eingeordnet werden. Der Bebauungsplan sieht nur eine flächige Ausweisung vor, da der Bereich in der Ausführungsplanung gestalterisch detailliert bearbeitet werden soll. Als Planungsempfehlung vgl. Bild 2.

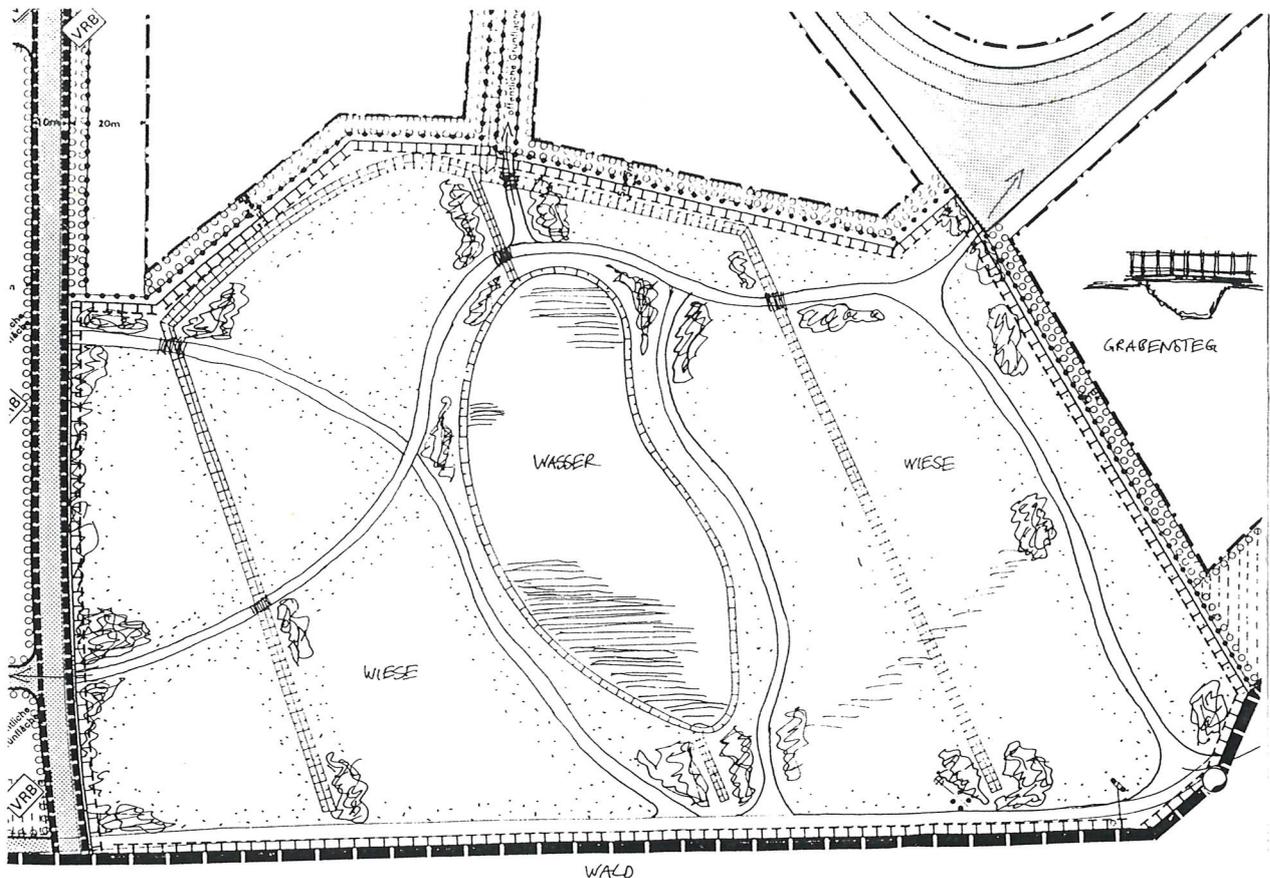


Bild 2 - Gestaltung Wiesenpark

Eine zweite wichtige Grünfläche wurde in der Wohnanlage an der Büdnerstraße ausgewiesen. In diesen öffentlichen Aufenthalts- und Kommunikationsraum wurden ein Spielplatz und Sitzmöglichkeiten eingeordnet. Über einen Fuß- und Radweg wird die Anbindung an das anschließende Waldgebiet und den Wanderweg ermöglicht. Die einheitliche Gestaltung des Siedlungsgebietes wird in diesem Bereich fortgesetzt und akzentuiert. Die öffentlichen Stellflächen sind entsprechend einzugrünen. Auch dieser Bereich ist in der Ausführungsplanung detailliert zu untersetzen. Ein dritter Bereich öffentlicher Grünflächen sind die Flächen der Grabenrandbegrünung. Sie dienen vorwiegend als Freihaltestreifen zur Sicherung der Gewässerunterhaltung und werden daher als unbefestigte Rasenflächen angelegt. Als vierter Bereich öffentlicher Grünflächen werden beidseitig der Büdnerstraße Flächen als Verkehrsrandbegrünung festgesetzt. Auf diesen Flächen werden beidseitig straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie im westlichen Bereich ein 10,0 m breiter Gehölzstreifen eingeordnet. Zur Sicherung einer stadtoökologischen Qualität der Baugebiete sollten mindestens 80% der *nicht überbauten aber überbaubaren Flächen* als Vegetationsfläche angelegt werden. Auf ca. 250 m² Vegetationsfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Geplante PKW- oder LKW-Stellplätze sollen durch Eingrünung in ihrer stadtoökolo-

gischen Wirkung aufgewertet werden. Sie müssen daher mindestens 1 Laubbaum auf 6 Stellplätze erhalten. Es sind durchgängige Pflanzstreifen anzulegen. Vorgartenflächen sollten gestalterisch in den Straßenraum einbezogen werden. Sie sind als entsprechende Schutz- und Rahmenpflanzungen anzulegen.

Im Planungsgebiet wurden verschiedene *Schutz- und Rahmenpflanzungen* unterschiedlichen Charakters eingeordnet. Auf dem waldnahen Pflanzstreifen sollte durch standortgerechte Pflanzung von Sträuchern der Übergang zum Naturraum Wald geschaffen werden. Der intakte Waldsaum ist nicht zu unterpflanzen. Die Fläche sollte überwiegend Wiesencharakter mit vereinzelt Gehölzgruppen besitzen. Die mit Pflanzgeboten ausgewiesene Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet Spechtberg ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In Teilbereichen ist der vorhandene Eichenbewuchs abzurunden und im nördlichen Teil ist ein durchgehender Pflanzstreifen anzulegen. Die Gewerbeflächen werden so optisch von der Wohnbebauung abgegrenzt und vermindern gleichzeitig negative Auswirkungen der Gewerbenutzung. Die ausgewiesenen Flächen mit Pflanzbindungen parallel der Gräben sind mit unregelmäßig angeordneten grabenbegleitenden Sträuchern und Bäumen sowie Wiesenbereichen anzulegen. Damit soll ein Grünzug von ökologischem Gewicht für den Planungsbereich gesichert werden. Auf straßenbegleitenden nichtüberbaubaren Flächen der Grundstücke sind mindestens zu 60 % mit locker angeordneten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Diese Flächen sollen die angestrebte Verdichtung von Grün in den Straßenräumen unterstützen.

Die in den Bereichen mit kleingliedriger Bebauung anzutreffenden wohnungsnahen *Hausgärten* sollen mindestens 1 Laub- oder Obstbaum heimischer Arten auf 150 m² Freifläche erhalten. Mindestens 75% der nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Vegetationsfläche anzulegen. Um ein gestaltetes Siedlungsbild zu erreichen, wurden für die Wohnanlage an der Büdnerstraße die Standorte für Baumpflanzungen in Vorgärten bereits festgelegt (je Grundstück der Baufenster 2 bis 10). Westlich der Büdnerstraße wird die Verkehrsrandbegrünung (Festsetzung 2.4) auf der festgesetzten Fläche mit Pflanzbindung fortgesetzt.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Gehölzlisten sehen heimische Gehölzarten zur Anpflanzung vor, die dem Boden- und Klimatyp entsprechen. Es ist beabsichtigt, den Charakter des Wiesenzuges Büdnerland auch in den Anpflanzungen anklingen zu lassen. Bei allen Schutz- und Rahmenpflanzungen sind die Pflanzabstände mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Als Erweiterung der festgelegten Gehölzarten sind bis zu 20% andere Arten zulässig. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind durch den Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen müssen nachgepflanzt werden. Die zu verwendenden Sträucher sind mindestens 2x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen. Soweit nichts anderes festgesetzt ist, beträgt der Mindestumfang der zu pflanzenden Bäume 14-16 cm. Die Bäume sind mindestens 3x verpflanzt mit Ballen zu setzen.

Zur Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes und der ökologischen Qualität wurden *weitere Festsetzungen* im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 86 Abs. 4 LBauO M-V getroffen. So ist die natürliche Oberflächengestalt zu erhalten. Untypische Böschungen und Geländesprünge sollen ausgeschlossen werden. Um negative Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern, sollen Sammelplätze für die Abfallentsorgung Einfassungen erhalten, deren Höhe 30 cm über Behälterhöhe liegt. Die Einfassungen sollen als Hecken ausgebildet sein oder mit Wandbegrünungen versehen sein. Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Entlastung des Wasserhaushaltes ist die Dachentwässerung der natürlichen Versickerung zuzuführen. Eine nicht festgesetzte, doch als

kostengünstige Anregung für die Bauwilligen zu nutzende Methode der kurzfristigen landschaftsbildnerischen und ökologischen Einordnung von Fassaden, besonders die in den Wiesenpark wirken, ist die Bepflanzung mit Klettergehölzen.

Eingriff nach Naturschutzgesetzgebung

Der Bebauungsplan sieht eine überwiegend bauliche Nutzung der Flächen vor, die somit zum Verlust an bislang offener unversiegelter Fläche führt. Dies bedeutet einen Eingriff in den Landschaftsraum durch die Beeinträchtigung vorhandener Pflanzen- und Tierlebensräume, Veränderung der Bodenverhältnisse (Erdbaumaßnahmen), Veränderungen auf Kleinklima und Wasserhaushalt und Veränderungen des Landschaftsbildes. Somit muß insgesamt von einem Eingriff in den Naturhaushalt ausgegangen werden. Dieser ist nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz sowie nach § 1 Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Dezember 1991 auszugleichen. Der Eingriff sollte weitestgehend innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden, da somit eine qualitativ hochwertige Durchgrünung der Baufelder und Gestaltung der Grünräume möglich wird.

Die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen wurden in einer Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erfaßt⁵. Dabei wurden die Flächen und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes "Büdnerstraße" nicht berücksichtigt. Die Schwerpunkte der Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere die Pflanzung von 269 Straßenbäumen, die Anlage von ca 67.000m² Rahmenpflanzungen sowie die Aufwertung eines intensiv genutzten Wiesenlandes zu einem Wiesenpark mit Regenrückhaltebecken. Die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes führen zu einem prozentualen Ausgleich von ca. 88% im Verhältnis zum vorgenommenen Eingriff. Diese Maßnahmen der Begrünung werden als ausreichender Ausgleich eingeschätzt und im Ergebnis der Abwägung von der Gemeindevertretung beschlossen.

10 Flächen- und Kostenangaben

Städtebauliche Werte

Nach dem Integrationsregister vom Juni 1991 beträgt die Gesamtfläche des Bebauungsplanes etwa 43,3 ha. Die neu ausgewiesenen Flächen wurden planimetrisch auf der Grundlage der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes ermittelt⁶.

Da für den größten Flächenanteil noch keine verbindlichen Grundstücksgrößen festliegen, kann keine konkrete Berechnung der Grundflächenzahl erfolgen. Diese wurde als Höchstgrenze festgelegt. Für folgende Grundstücke wurde die mögliche Grundflächenzahl überschläglich anhand der Lage der Baugrenze berechnet:

- Flurstück 260/2 : GRZ = 3770 m² / 3090 m² = 0,78
- Flurstück 260/3 : GRZ = 2730 m² / 2140 m² = 0,81
- Flurstück 260/4 : GRZ = 7330 m² / 5750 m² = 0,78

Kosten

Die Erschließungskosten (Schätzkosten) können überschläglich mit **7,161 Mio DM** angesetzt werden. Nicht berücksichtigt wurden die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen, die zur Verwirklichung der Planung durch die Stadt Torgelow erworben werden müssen. Weitere Kosten werden durch das Bodenordnungsverfahren entstehen.

⁵ vgl. Anhang Tabelle 1

⁶ vgl. Anhang Tabelle 2 - 3

11 Anhang

Tabelle 1 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Grünordnungsplanes

| nach: | | | | |
|---|--|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Naturschutz und Landschaftspflege in Nordrheinwestfalen | | | | |
| Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei | | | | |
| Eingriffen in die Landschaft, Düsseldorf 1986 | | | | |
| und ähnlichen Modellen | | | | |
| Tabelle 1, Bestandsbewertung | | | | |
| Nr. | Landschaftsstrukturelle Kategorie | Wertstufe 1 bis 10 | Fläche in m ² | Wertstufe gesamt |
| 1 | bislang Intensiv-Ackerfläche, derzeit Ackerbrache | 2,5 | 333.835 | 834.588 |
| 2 | Meliorationsgräben | 4,0 | 2.768 | 11.072 |
| 3 | Bislang intensive Grünlandnutzung | 4,0 | 47.810 | 191.240 |
| 4 | vorhandene Straßen und Wege | 0,0 | 5.440 | 0 |
| 5 | Siedlungsgebiet, bis 25% versiegelt | 3,0 | 31.420 | 94.260 |
| Gesamt: | | 2,7 | 421.273 | 1.131.160 |

Tabelle 2, Bewertung des Bebauungsplanes, einschl. der Grünordnerischen Maßnahmen

| Nr. | Landschaftsstrukturelle Kategorie | Wertstufe 1 bis 10 | Fläche in m ² | Wertstufe gesamt |
|-----|---|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1 | Wiesenspark | 4,5 | 47.810 | 215.145 |
| 2 | Rahmenpflanzungen | 6,0 | 67.328 | 403.968 |
| 3 | Hausgärten | 4,0 | 24.549 | 98.196 |
| 4 | überbaubare Flächen | | | |
| | GE | 0,5 | 169.958 | 84.979 |
| | MI | 1,0 | 58.499 | 58.499 |
| | W | 1,5 | 11.696 | 17.544 |
| 5 | Öffentliche Grünflächen | 5,0 | 1.070 | 5.350 |
| 6 | Straßenflächen, versiegelt | 0,0 | 33.027 | 0 |
| 7 | Gehwege, Radwege, teilversiegelt mit unversiegeltem Randstreifen | 1,5 5 | 568 4000 | 852 20.000 |
| 8 | Straßenbäume, großkronig | | | |
| | 269x Stück x 38,5 m ² | 4,0 | 10.357 | 41.426 |

| | | | | |
|--|--------------------|-----|---------|---------|
| 9 | Meliorationsgräben | 4,0 | 2.768 | 11.072 |
| 10 | Fassadenbegrünung | 5,0 | 900 | 4.500 |
| Gesamt: (Flächen ohne Zeile 6,7 und 9) | | 2,2 | 421.273 | 961.531 |

Tabelle 3, Erforderliche Kompensationsmaßnahmen (Bilanzierung)

| Nr. | Landschaftsstrukturelle Kategorie | Wertstufe 1 bis 10 | Fläche in m ² | Wertstufe gesamt |
|-----|---|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1 | Bestandsbewertung nach Tabelle 1 | 2,7 | 421.273 | 1.131.160 |
| 2 | Bewertung des Bebauungsplanes nach Tabelle 2 | 2,2 | 421.273 | 961.531 |
| 3 | erforderliche Kompensationsmaßnahmen | 0,4 | | 169.629 |

Tabelle 2 - Flächenausweisungen nach Nutzungen

| Nutzungsart | Fläche (m ²) |
|-------------------------------|---------------------------|
| eingeschränktes Gewerbegebiet | 76.490 |
| Gewerbegebiet | 145.075 |
| Mischgebiet | 80.265 |
| allgemeines Wohngebiet | 13.965 |
| reines Wohngebiet | 17.055 |
| öffentliche Grünfläche | 56.042 |
| Wasserflächen | 2.768 |
| Verkehrsflächen | 39.443 |
| Gesamt | 431.103 |

Handwritten notes on the right side of the table:

- Next to 76.490: } 22.1565
- Next to 80.265: 41 zu 4: 43.028
- Next to 13.965: ! 800 m² = 17,40 WE (RSE)
- Next to 17.055: ! 800 m² = 21,32 WE (RSE)

Tabelle 3 - Flächenausweisungen nach Einzelflächen

| | Fläche | Nutzung | Größe (m ²) |
|---------------|---|---------------------|----------------------------|
| Teilbereich A | - 1. Planungsabschnitt | Gewerbe, eingeschr. | 60.330 |
| | - 1. Planungsabschnitt | Gewerbe | 82.670 |
| | - Erschließungsstraßen, 1. Planungsabschnitt | Verkehrsfläche | 15.235 |
| | - Entwässerungsgräben | Wasserfläche | 1.008 |
| | - Fußweg | öffentliches Grün | 2.157 |
| | - 2. Planungsabschnitt | Gewerbe, eingeschr. | 16.160 |
| | - 2. Planungsabschnitt | Gewerbe | 62.405 |
| | - Erschließungsstraßen, 2. Planungsabschnitt | Verkehrsfläche | 8.315 |
| | - Entwässerungsgräben | Wasserfläche | 635 |
| | - Fußweg | öffentliches Grün | 1.535 |
| Teilbereich B | - Gärtnerei, MI 1 | Mischgebiet | 8.150 |
| | - Eggesiner Straße, MI 2 | Mischgebiet | 15.350 |
| | - Eggesiner Straße, MI 3 | Mischgebiet | 31.380 |
| | - Eggesiner Straße, MI 4 | Mischgebiet | 25.385 |
| | - Eggesiner Straße | Verkehrsfläche | 4.840 |
| | - Erschließungsweg | Verkehrsfläche | 876 |
| | - Entwässerungsgraben | Wasserfläche | 1.125 |
| Teilbereich C | - Friedrichstraße | allgemeines Wohnen | 7.920 |
| | - Friedrichstraße | Verkehrsfläche | 600 |
| | - Büdnerstraße mit Kreuzung | Verkehrsfläche | 5.540 |
| | - Wohnsiedlung | allgemeines Wohnen | 6.045 |
| | - Wohnsiedlung | reines Wohnen | 17.055 |
| | - Wohnsiedlung | öffentliches Grün | 4.540 |
| | - Erschließungsstraßen | Verkehrsfläche | 4.037 |
| Teilbereich D | - Wiese an den Entwässerungsgräben | öffentliches Grün | 47.810 |