



Begründung
der 2. Änderung zum
Bebauungsplan Nr. 12/04

„Wohnbebauung Ueckerbogen“

Planungsstand: Juli 2002
Ergänzt: August 2002

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planung	3
2. Bestandsanalyse	3
3. Festpunkte	3
4. Änderung der Planung	4
5. Umweltverträglichkeit	5
6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	5
7. <i>Erschließung – Müllentsorgung</i>	5

Anlage

- B-Planausschnitt
Baufelder 6 und 8
2. Änderung
- Plan der Gestaltungsvariante

2. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 12/94 „Wohnbebauung Ueckerbogen“

1. Planung:

Ein Investor aus Torgelow beabsichtigt auf den noch freien Baufeldern 6¹⁾ und 8¹⁾ (Rondellfläche) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12/94 der Stadt Torgelow, an der Straße „Am Ueckerbogen“, den Neubau einer Seniorenwohnanlage für altersgerechtes Wohnen. Die Planung sieht 4 einzeln stehende Gebäude in offener Bauweise vor. Jedes Gebäude wird 2-geschossig, mit Satteldach errichtet. Damit besteht die Möglichkeit, dass insgesamt 24 Wohnungen für den Bedarf an altersgerechter Wohnstruktur zur Verfügung gestellt werden kann. Für 50 % der Wohnungen ist eine rollstuhlgerechte Grundrissausführung zur Nutzung angedacht. Die Wohnungsgrößen werden sich auf kleine Flächenangebote mit 40 bis 60 m² Wohnfläche für 1- bis 2-Personenhaushalte orientieren. Zugeordnet werden ca. 12 Stellplätze für PKW, davon ein Drittel für Behinderte. Die weitere Entwicklung des Flächenareals des Rondells wird durch eine parkartige Gestaltung der Freiflächenbereiche und notwendige Erschließungswege gegliedert.

2. Bestandsanalyse:

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12/94 in der Fassung der 1. Änderung der Stadt Torgelow weist in dem betreffenden Planungsbereich des Rondells derzeit 2 Baufelder (Nr. 6^{*} und 8^{*}) für die Errichtung von Wohngebäuden auf. Festgesetzt waren weiterhin eine Zweigeschossigkeit für die geplanten Gebäude, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Dachneigung von jeweils 30-45°. Dazu kam die Erschließung über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereiche) und die Ausweisung von 13 öffentlichen Stellplätzen sowie einer Carportanlage mit 5 Stellplätzen für den privaten Bereich. Die textlichen Festsetzungen vom 05.09.96 wurden nicht geändert.

3. Festpunkte:

Bereits errichtet wurde eine im nordöstlichen Flächenbereich liegende Carportanlage mit 5 Stellplätzen und einem gemeinsamen Zufahrtsbereich. Die durch die Fläche des Rondells teilweise in Anspruch genommenen Flurstücke 3, 5/5, 6, 10 und 13 wurden² zwischenzeitlich durch Neuvermessung und Grundstücksteilungen neu geordnet. Daraus entstanden die neuen Teilflächen für das Rondell mit den Flurstücken 3/30, 5/23, 5/24, 6/19, 6/20, 6/21, 10/5 und 13/2. Diese weisen zusammen eine Grundstücksfläche von 4.324 m² auf. Abzüglich der Carportfläche (Flurstücke 6/23 und 6/20) verbleiben ca. 4.200 m² Grundstücksfläche für die Neuplanung des ausgewiesenen Gebietes.

Im östlichen und westlichen Randbereich des Rondells sind Baumanpflanzungen vorhanden mit insgesamt 35 Bäumen der Arten Kugel-Akazie und Kugel-Ahorn. Die ausgewachsenen Kronenbreiten werden zwischen 2,5 bis 3,0 m liegen. Auf Grund der Neuplanung können Verpflanzungen von einzelnen Bäumen notwendig werden, welche von einer Fachfirma auszuführen sind. Ausfallende Gehölze müssen ersetzt werden (siehe Begründung der 1. Änderung Pkt.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). (Hinweis von lfd. Nr. 02 Landkreis Uecker-Randow, untere Naturschutzbehörde)

4. Änderung der Planung:

4.1 Die ausgewiesenen 2 Baufelder Nr. 6* und 8*, innerhalb des Rondells, werden entsprechend der geplanten neuen 4 Baukörper verändert. Die neu gebildeten Baufelder 6¹⁾ und 8¹⁾ werden flächenmäßig in ihrer Ausdehnung der beabsichtigten neuen Baustruktur angepasst (siehe Beispiel im Plan der Gestaltungsvariante). Der Entwurf löst sich von der starren Form zweier Gebäudeblöcke. Die neuen kleineren Gebäude fügen sich harmonisch in die bereits vorhandene Baustruktur ein und schaffen mehr Durchblick, erfordern jedoch auch gestaffelte Baufelder, die sich im Besonderen im Süden der vorhandenen Erschließungsstraße anpassen und den erforderlichen Abstandsflächen Rechnung trägt. Begrenzt werden die einzelnen Standorte, wie bereits vorher festgelegt, durch eine Baugrenze.

4.2 Für die beiden betroffenen Baufelder 6¹⁾ und 8¹⁾ wird im WA-Gebiet folgende Nutzungsschablone ihre Gültigkeit beibehalten:

WA-Gebiet	- II Geschossigkeit
0,4 GRZ	-
30° - 45° Dachneigung	-

4.3 Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der geplanten Baukörper erfolgt die Ausweisung von drei Zufahrtsbereichen ab der Straße „Am Ueckerbogen“. Die gesamte Fläche des Rondells ist allseitig durch die öffentliche Straße erschlossen. Damit bieten sich kurze Wegeführungen zum Planungsgebiet an. Innerhalb der Baufläche erfolgt die Anlage weiterer notwendiger Erschließungswege.

4.4 Auf Grund des zu erwartenden geringen Bedarfs an privaten Stellplätzen erfolgt eine Zuordnung von 3 Stellplätzen im jeweiligen Eingangsbereich, Einer davon behindertengerecht. Aus gestalterischen Gründen sollen in diesem Teilbereich des Rondells keine weiteren Carports entstehen, so dass die Festsetzung der Stellplätze nur als Stellplatz „St“ erfolgt.

4.5 Die neuen Baufelder 6¹⁾ und 8¹⁾ werden über eine gemeinsame Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – erschlossen. Das Baufeld 8¹⁾ erhält eine weitere Erschließungsmöglichkeit östlich von der Straße Am Ueckerbogen.

4.6 Die nicht durch Baufelder reservierte Grundstücksfläche wird gestalterisch und gärtnerisch neu geordnet. Die Planung sieht hier die Anlage für eine zusammenhängende parkartige Freifläche mit Wegen, Sitzmöglichkeiten und anderen zugeordneten Funktionen (z.B. Brunnenanlage) vor (siehe Gestaltungsvariante).

5. Umweltverträglichkeit:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG ist nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Für die Aussage zur Ausgleichsbilanzierung werden die Ergebnisse der 1. Änderung der Satzung zu Grunde gelegt, da sich die Anteile von Gebäude- und Wegeflächen sowie die Begrünungsmaßnahmen nur unwesentlich verändert haben.

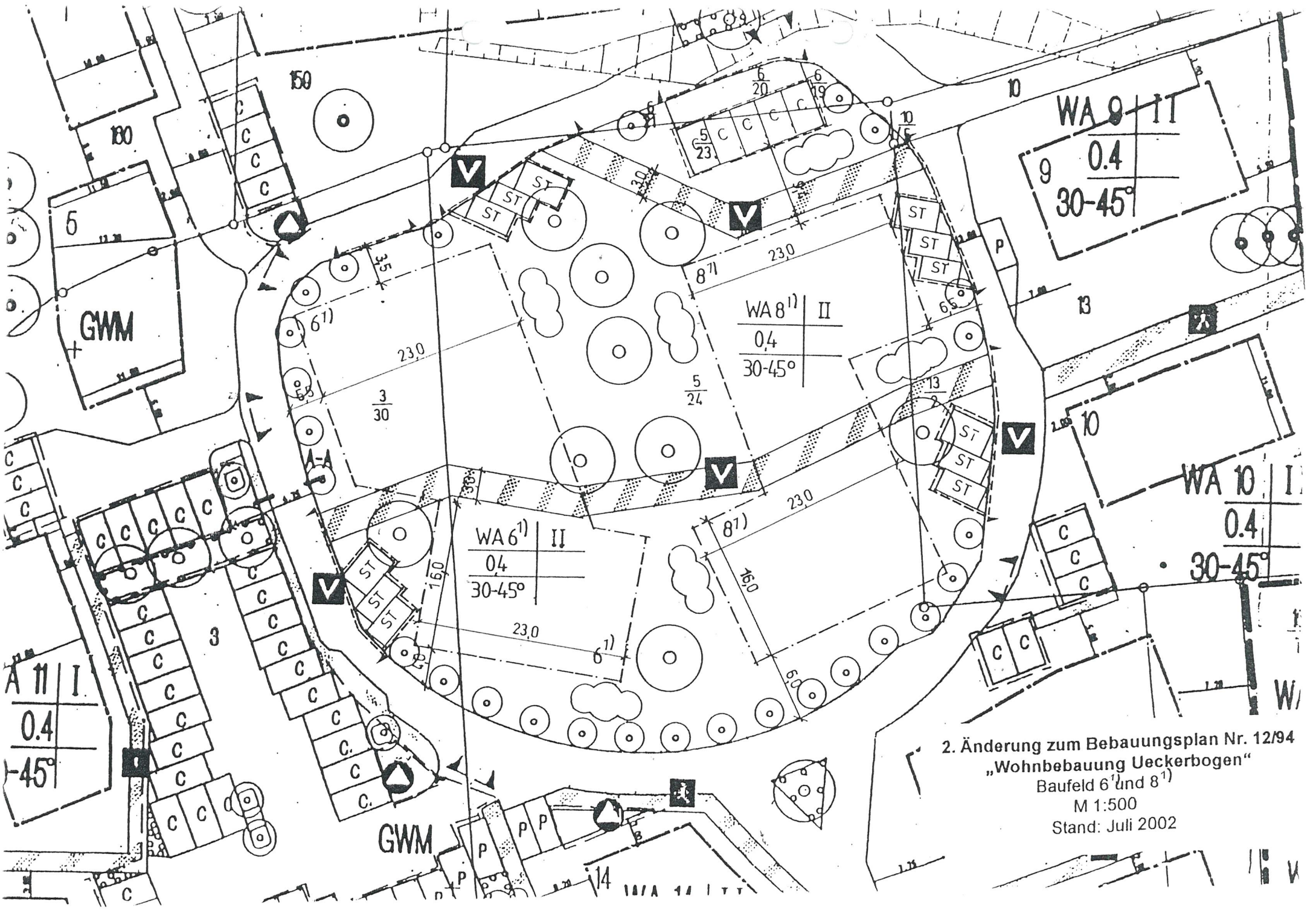
7. Erschließung und Müllentsorgung

Die Müllgefäße sind am Entsorgungstag entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow an den befahrbaren Straßenrand zu stellen. Das gilt auch für das Herausstellen der gelben Säcke und das Ablagern von Sperrmüll an den Abfuhrtagen. (Hinweis von lfd. Nr. 18 Rethmann Entsorgungsgesellschaft mbH).

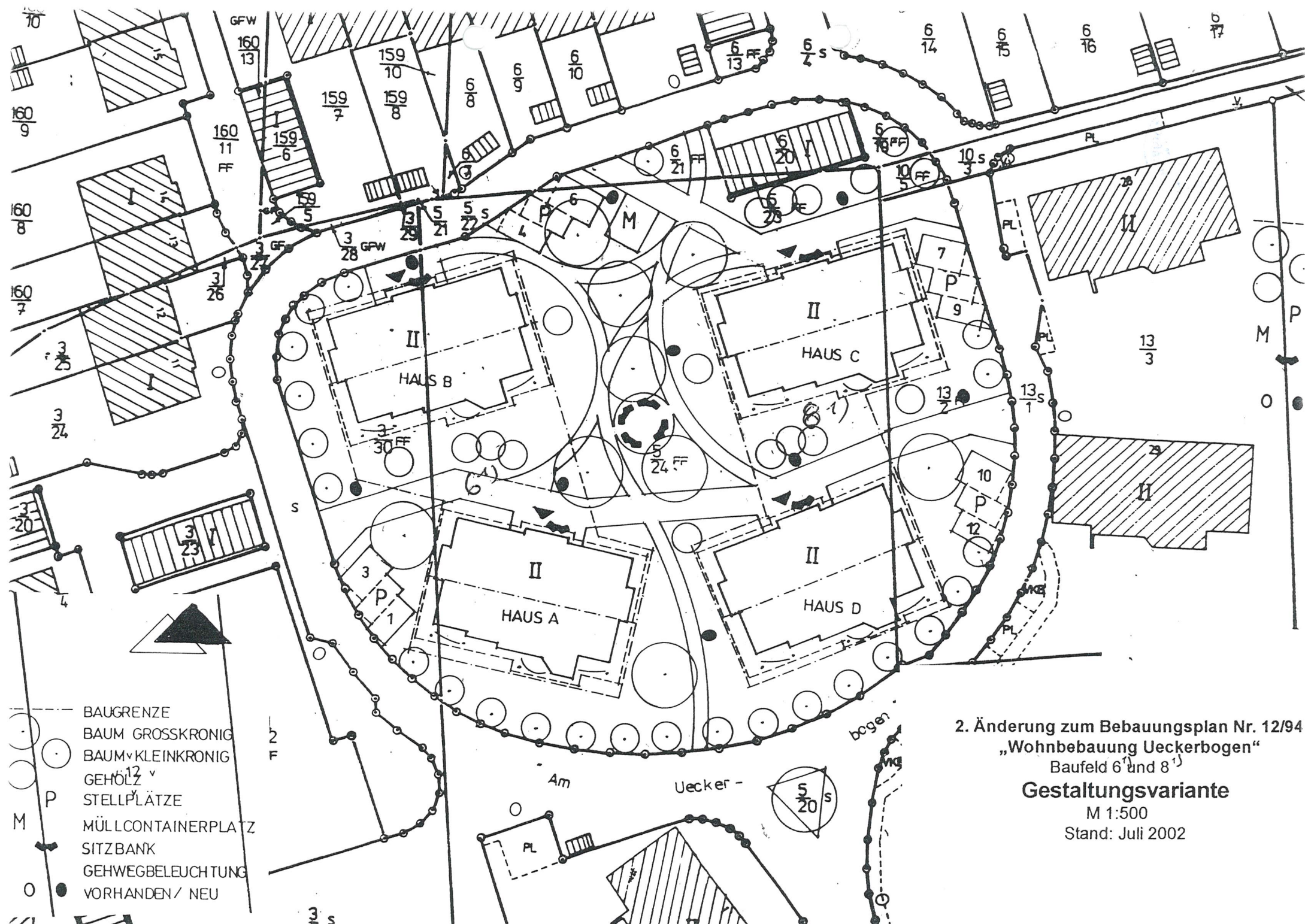
Torgelow, den 05.09.02


Unterschrift
Bürgermeister





2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12/94
 „Wohnbebauung Ueckerbogen“
 Baufeld 6¹⁾ und 8¹⁾
 M 1:500
 Stand: Juli 2002



- BAUGRENZE
- BAUM GROSSKRONIG
- BAUM KLEINKRONIG
- GEHÖLZ v
- P STELLPLÄTZE
- M MÜLLCONTAINERPLATZ
- SITZBANK
- GEHWEGBELEUCHTUNG
- ● VORHANDEN / NEU

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12/94
 „Wohnbebauung Ueckerbogen“
 Baufeld 6¹⁾ und 8¹⁾
Gestaltungsvariante
 M 1:500
 Stand: Juli 2002