

# **Begründung**

**zum  
Bebauungsplan  
Nr. 12/ 94**

**„Wohnbebauung Ueckerbogen“**

**Stand: August 1996**  
*ergänzt: August 1997*

## Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage des Bebauungsplanes	2
2.	Übergeordnete Planung	3
3.	Städtebauliche Situation	
3.1	Lage und Größe des Plangebietes	3
3.2	Geologische Verhältnisse	3
3.3	Bisherige Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung	4
3.4	Bodendenkmale	5
3.5	Planungsrechtliche Situation	6
4.	Gründe der Planaufstellung	6
5.	Umweltverträglichkeit	
5.1	Stadt- und Landschaftsbild	6
5.2	Schallschutz	7
6.	Art der baulichen Nutzung	7
7.	Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Elemente	8
8.	Grünflächen	9
9.	Erschließung	
9.1	Trinkwasser	9
9.2	Abwasser	10
9.3	Regenwasser	10
9.4	Versorgung mit Elektroenergie	10
9.5	Wärmeversorgung	10
9.6	Fernmeldeversorgung	10
9.7	Müllentsorgung	10
9.8	Antennen bzw. Parabolspiegel	11
9.9	Straßenanbindung und Erschließungsstraßen	11
10.	Flächennutzung	11
Anlage:		
Foto 1,2	Historische Aufnahmen ehem. Gießereigelände	12
Foto 3	Historische Aufnahmen ehem. Gießereigelände	13
Foto 4	Friedrichstraße 44, Obdachlosenunterkunft	13
Foto 5,6	Friedrichstraße 43, ehem. GHG Textilien	14
Foto 7,8	Nördlicher Ueckeruferbereich	15
Foto 9	Straßenbegleitende Bebauung Schleusenstraße	16
Foto 10	Straßenbegleitende Bebauung Friedrichstraße	16
Foto 11	Straßenbegleitende Bebauung Friedrichstraße	17
Foto 12	Gartengrundstück hinter der Friedrichstraße	17
Foto 13	Westlicher Ueckeruferbereich	18
Foto 14	Nördlicher Ueckeruferbereich	18

## 1. Grundlage des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienten Kartenäuszüge der Flurkarten 4 der Gemarkung Torgelow im Maßstab 1:1000, ein Lage- und Höhenplan von 1971 sowie Ergänzungsmessungen vom 1996. Weitere Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes waren:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch das 3. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 93
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das 3. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 93
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV90)
- d) das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) in der Fassung vom 28.04.1993
- e) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.04.1994
- f) Ihloff & Töpfer (1994): Schadstoffuntersuchung Wohnpark an der Uecker in Torgelow, Bauplan Consult GmbH - Neubrandenburg, 24.02.94 und 19.04.94 (unveröffentlicht)
- g) Ihloff & Töpfer (1994): Geotechnischer Bericht Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung Wohnpark an der Uecker Torgelow, Bauplan Consult GmbH - Neubrandenburg, den 25.02.94 (unveröffentlicht)
- h) Hydrogeologie GmbH Neubrandenburg (1995): Detaillierte - Untersuchung 06/95 vom 12.07.95
- i) Hydrogeologie GmbH Neubrandenburg (1995): Nachtrag zur Detaillierten Untersuchung 08/95 vom 31.08.95.
- j) Protokolle zur Beratung im StAUN Ueckermünde vom 11.09.95 und 12.09.95
- k) Schalltechnische Berechnung zum V-/E-Plan Nr. 14-1/95 Wohngebiet "Am Friedhof" in Torgelow; ausgeführt: PLANIVER, Planungsbüro für Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen GmbH Warliner Straße 05, 17034 Neubrandenburg vom 27.09.95
- l) eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange: vom 13.08.96 - Landkreis Uecker-Randow  
06.08.96 - Rethmann Entsorgungsgesellschaft mbH  
09.08.96 - Landesamt für Bodendenkmalpflege  
13.08.96 - StAUN Ueckermünde

## 2. Übergeordnete Planung

Für die Gemeinde Torgelow existiert seit August 1995 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Torgelow weist die Fläche als Bauland zur Wohnbebauung aus.

## 3. Städtebauliche Situation

### 3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Torgelow, ist ca 2,4 ha groß, erstreckt sich im Bereich des Ueckerbogens ca 160 m in östlicher und 150 m in südlicher Richtung vom Flußlauf und beginnt etwa 30 m nördlich der Friedrichstraße 42 -44.

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Flur 4, Flurstücke 6, 13, 159 und 160 ganz.

Flur 4, teilw. Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5/1, 5/2, 5/3, 5/5, 10, 15.

Die Möglichkeit der verkehrstechnischen Erschließung ist von der Friedrichstraße aus gegeben. Desweiteren gibt es einen unbefestigten Weg als Verbindung zur Schleusenstraße.

Das Gebiet tangiert süd-östlich die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Torgelow. Die Stadt Torgelow bemüht sich derzeit, die Größe der TWSZen zu verkleinern. Aufgrund von Gutachten durch HGN 1992/93 konnte nachgewiesen werden, daß der gesamte Stadtbereich von Torgelow aus der TWSZ III entlassen werden kann. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschafts-(LSG) und Naturschutzgebieten (NSG).

### 3.2 Geologische Verhältnisse

Das Gebiet Mecklenburg-Vorpommern ist in seinem geologischen Aufbau und Formenschatz durch die mehrfache Bedeckung durch das Inlandeis während des Pleistozäns entstanden bzw. geprägt.

Der Raum Torgelow ist ein Teil einer weiten, zumeist bewaldeten Ebene, zwischen Ueckermünde und Pasewalk, deren Oberflächenstruktur im wesentlichen das Ergebnis der jüngsten pleistozänen Entwicklung im Bereich des früheren Haffstausees ist. In der Endphase des weichselkaltzeitlichen Pommerschen Stadiums wurden die oberflächlich anstehenden, vorwiegend glazifluviatilen Sande auf dem Geschiebemergel des Untergrundes abgelagert.

Im Holozän (Nacheiszeit) wurden die Ueckerniederung und lokale Hohlformen mit organogenen Bildungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung

aufgefüllt. Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Uecker und dem Stettiner Haff.

Das Gelände des Ueckerbogens fällt zur Uecker in westlicher und nördlicher Richtung z.T. steil von plus 6 bis plus 4 m NN ab. Die Geländehöhen bewegen sich etwa zwischen 6,0 und 9,0 m über HN (Niveau der Uecker in Torgelow: etwa plus 3,7 m NN). Die Wasserspiegellhöhe liegt im benannten Gebiet im Bereich zwischen 5-7 m über HN, mit deutlichem Gefälle in Richtung Uecker.

Störungen auf dem Baugrund des Ueckerbogens sind im oberflächennahen Bereich durch vorangegangene Baumaßnahmen, in Form von Gründungskonstruktionen und durch Auffüllungen, vor allem während der Zeit des Gießereibetriebes, vorhanden.

Bis auf die Randbereiche des Ueckerbogens (Auffüllungen, anstehende Torfe) wird der Standort aus gründungstechnischer Sicht für den Bau von Wohnanlagen als grundsätzlich geeignet eingeschätzt.

Im Baugrundgutachten vom Februar 1994 festgestellte punktuelle PAK-Belastungen konnten durch eine umfangreiche weiterführende Untersuchung der HGN im August 1995 nicht bestätigt werden. In Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Uecker-Randow, der Unteren Wasserbehörde und Abfallbehörde sowie der technischen Fachbehörde STAUN Ueckermünde wurde im Ergebnis der Septemberberatung 1995 für die Carport-/ Stellflächen- und Parkplatzanlagen zwischen WA 11, 5 und 6 eine Versiegelung und Nutzung als Parkplatz festgelegt, mit der Einschränkung, daß Tiefbaumaßnahmen nur bis 0,5 m Tiefe, zweckgebunden für die Herstellung des Parkplatzes, zulässig sind. Die zwei vorhandenen Grundwasserbeobachtungrohre (GWBR) wurden in den Teil A eingetragen. Diese sind in Absprache mit dem Landkreis Uecker-Randow, Untere Wasserbehörde, unterflurig auszubauen und mit einer Straßenkappe verschließen zu lassen.

### 3.3 Bisherige Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung

Bei dem ehemaligen Standort des TEC-Marktes sowie des Internates der Berufsschule handelt es sich um den Standort der ehemaligen Eisengießerei FREUNDEL & ZAESKE sowie Hesse & Co (s. Anlage, Foto 1-3). Letztere wurde 1944 stillgelegt, die Gebäude der FA FREUNDEL & ZAESKE - bis auf das spätere Internat der Staatsbank der DDR und die Schulspeisung - nach 1945 abgerissen. Nachdem 1989 diese Nutzung aufgegeben wurde, richtete die Stadt in einem Teil des Internatsgebäudes das Obdachlosenheim ein (s. Anlage, Foto 4). Die Räumlichkeiten der Fa HESSE & Co nutzte ab 1946 der Vulkanisierbetrieb USCZECK und später zusätzlich bis 1955

der Pinselwerkfabrikationsbetrieb FELDT-ANDERS. Danach wurden die Gebäude durch die Großhandels-gesellschaft für Textilien ausgebaut, erweitert und bis 1991 als Textillager genutzt. Die Treuhand GmbH übernahm das Gebäude und veräußerte es 1995 an die Stadt Torgelow (s. Anlage, Foto 5 und 6). Seit 1992 besteht die Absicht der Stadt, den gesamten Gebäude-, Verkehrs- und Hofflächenbestand zu beseitigen und das ganze Gelände für innerstädtische Wohnbebauung zu nutzen. Unterhalb des Geländesprunges am nördlichen Uferbereich befanden sich bis 1976 Gärten mit sehr gute Ernteeergebnissen. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegt das Gelände brach (s. Anlage, Foto 7 und 8).

Entlang der Friedrichstraße und Schleusenstraße entstanden vor ca 85 Jahren die derzeit noch existierenden mehrgeschossigen Wohngebäude mit dahinterliegenden Gartengrundstücken und Nebengebäuden, welche südlich und östlich an das B-Plangebiet angrenzen (s. Anlage, Foto 9-12). In den Wohngebäuden wurden im Erdgeschoß z.T. Geschäfte eingerichtet. Auf dem Grundstück Friedrichstraße 37 gibt es einen heute noch mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung existierenden Gartenbaubetrieb mit Verkaufseinrichtung. Im hinteren Bereich der Friedrichstraße 35 befindet sich die evangelischen Freikirche.

### 3.4 Bodendenkmale

Aus der unmittelbaren Nähe des o.g. Vorhabens sind mehrere Bodendenkmale bekannt, deren genaue Ausdehnungen bislang nicht ermittelt werden konnten. 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 Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 1 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

### 3.5 Planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen. Es liegt ein Planungserfordernis vor.

### 4. Gründe der Planaufstellung

In der Stadt Torgelow besteht ein hoher Bedarf an planungsrechtlich bebaubarem, erschlossenem Bauland für Wohnzwecke.

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur kann dieser Bedarf nicht abgedeckt werden, so daß das Erfordernis besteht, Baugebiete zu erschließen. Die Wohnbebauung soll der Deckung des dringenden Wohnbedarfes dienen.

Auf der benachbarten Ueckerinsel ist langfristig die Schaffung eines öffentlichen Grünbereiches mit Zweckbestimmung "Parkanlage" geplant. Ein Spielplatz ist dort bereits vorhanden. Die Insel soll über eine weitere Fußgängerbrücke in Höhe der bereits jetzt vorhandenen und weiterhin eingeplanten Gaststätte eine direkte Anbindung an den Ueckerbogen erhalten.

Der gesamte Innenstadtbereich wird in Verbindung mit den Ueckerufeln und einer weiteren Fußgängerbrücke in Verlängerung der Ueckerpassage zwischen Rathaus und Kaufhausblock für die erholungssuchenden Einwohner und ihre Gäste erlebbarer und attraktiver gestaltet werden.

Ein großflächiger Einkaufsbereich mit dem unmittelbar angrenzenden und somit fußläufig erreichbarem Stadtzentrum sowie dem Fachmarktzentrum erhöhen die Wohnqualität.

### 5. Umweltverträglichkeit

#### 5.1 Stadt- und Landschaftsbild

Die Fläche des TEC-Marktes ist z.Zt. fast zu 90 %, die des angrenzenden Internatgeländes bis zur südlichen Plangebietsgrenze zu 30 % durch Gebäude- bzw. Verkehrsflächen versiegelt (s. Anlage, Foto 5,6; 4,13). Unter Berücksichtigung des nördlich gelegenen Brachlandbereiches (s. Anlage 7, 8) kann von einer ca 60 %-igen Gesamtversiegelung des Plangebietes ausgegangen werden.

Wie bereits unter Punkt 3.3 benannt, werden der gesamte Gebäudebestand einschließlich Verkehrsflächen im Plangebiet beseitigt. Eine bislang nicht mögliche Uferbegehbarkeit wird somit erreicht.

Der Bestand aller im B-Plangebiet erhaltenswürdigen Bäume und Sträucher wurden in den Plan Teil A aufgenommen, wobei der Baumbestand zu 62 % aus Birken mit ca 0,1 - 0,3 m Stammumfang besteht und zu fällende Bäume fast ausschließlich

Birken und Pappeln sein werden.

Entlang der Böschung wird durch das StAUN im Zuge der Ueckerinstandsetzung ein ca 3 m breiter Instandhaltungstreifen mit einer Schotterrasenbefestigung geschaffen, welcher gleichzeitig die Funktion eines Wanderweges erfüllen wird.

Der Weg ist von der Friedrichstraße - Ueckerbogen - bis Schleusenstraße geplant (s. Anlage, Foto 7, 8, 13, 14). Noch im Jahre 1996 plant das StAUN Ueckermünde den Ausbau der Uecker auf ca 30 m unmittelbar oberhalb des Wehres (Verbreiterung der Flußsohle auf ca 3-5 m). Die Uecker ist ein Landesgewässer I.Ordnung gem. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. November 1992.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Gesamtgebietes wird im Vergleich zum Bestand nicht erhöht und zukünftig bei ca 0,4 liegen. Mit der Bebauung entsteht eine durchgrünte Wohnhausstruktur, die sich der Umgebung des Standortes angepaßt. Ein Eingriff in die Natur zu deren Nachteil ist somit nicht vorhanden (s. Pkt. 8).

Entsprechend Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12.02.90, § 3 Anlage 3 ist eine UVP nicht erforderlich.

## 5.2 Schallschutz

Aufgrund der fast geschlossenen südlich angrenzenden straßenbegleitenden ca 3-stöckigen Bebauung entlang der Friedrichstraße sind keine Verkehrslärmbelastungen für das Plangebiet zu erwarten.

Diese Aussage wird unterstützt durch die "Schalltechnische Berechnung zum V-/E-Plan Nr. 14-I/95 Wohngebiet "Am Friedhof" in Torgelow, ausgeführt durch PLANIVER, Neubrandenburg. Die Ausbreitung des Schallpegels nimmt in der Form ab, daß ab der zweiten Häuserreihe in der Eigenheimsiedlung nach ca 30 m keine Schallschutzmaßnahmen mehr notwendig sind: "Die Richtwertüberschreitungen z.T. in der zweiten und den nachfolgenden Häuserzeilen werden heute von jedem fachmännisch eingebauten Fenster kompensiert, so daß passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern nicht notwendig wird."

## 6. Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Die Bebauung paßt sich harmonisch in die Landschaft ein. Sie dient der Deckung des dringende Wohnbedarfs. Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Im B-Plan sind nicht zugelassene Nutzung gem. § 1 Abs. 6 i. V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende



Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltung , Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

## 7. Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Elemente

Der Bebauungsplan sieht auf dem ehemaligen TEC- und Internatsgelände die Errichtung nichtunterkellelter überwiegend 2- geschossiger Reihenhäuseranlagen, Doppelhäuser und ev. Einzelhäuser vor. Die maximale Auslastung wird mit 55 Wohneinheiten (WE) - bei Reihenhäusern und Doppelhäusern - erreicht sein. Bei Reihenhäuseranlagen kann es im entsprechenden Baufeld zur Überschreitung des Maßes der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kommen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Nach Ermittlung dieser zusätzlich zu versiegelnden Fläche im Verhältnis zum jeweiligen Grundstück wird eine GRZ von 0,6 nicht überschritten, womit dem § 17 i.V.m. § 19 BauNVO entsprochen werden kann.

*Auf Grund der Sensibilität des Ueckerbogens hinsichtlich Nutzungsabsicht für Erholungsuchende durch Wassernähe, den grünen Uferstreifen sowie zur Gewährung der Blickfreiheit in diesem Bereich wurde die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 bezogen auf die gesamte Baufläche festgesetzt.*

*Damit wird die Kleingliedrigkeit in diesem Gebiet gewahrt und ein guter Übergang der mehrgeschossigen Bebauung entlang der Friedrichstraße zur Uecker und der im Norden gegenüberliegenden Ueckerinsel als zukünftige Parkanlage geschaffen. (Hinweis des Landkreises der Genehmigung vom 20.02.1997)*

Alle Außenwandflächen werden oberhalb des Sockels als weiße bzw. helle Putzflächen bzw. Klinker in Verblendmauerwerk hergestellt, wobei die Farbgestaltung der Einzelgebäude entsprechend einheitlich der Häuserzeile erfolgt. Für Nebenanlagen ist Putz oder Holz als Außenwand zu verwenden. Garagen sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen. Jedem Grundstück wird mindestens eine Stellfläche im Planungsgebiet zugewiesen.

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 50 cm über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche liegen. Ein Höhenvorsprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- und Rücksprung von mindestens 0,25 m markiert werden. Drennpel sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm (von Oberkante OK Rohdecke bis zur Unterkante UK der Fußplatte) zulässig. Festsetzungen dazu sind im Teil B enthalten.

Die städtebauliche Einordnung der Häuser berücksichtigt die Topographie des Geländes und eine optimale Belichtung der einzelnen Wohnungen.

Ein dem Wohngebiet selbständig zugeordneter Spielplatz wurde nicht eingeplant, da der vorhandene öffentliche Spielplatz auf der Ueckerinsel durch die Bewohner des B-Plangebietes mit genutzt werden kann. Er ist über die Schleusenstraße und später über die Fußgängerbrücke erreichbar. Desweiteren ist es auf jedem Grundstück möglich, ein oder mehrere Spielgeräte aufzustellen.

Seitens der Stadt ist weiterhin die Planung eines großzügig angelegten Spielplatzes in einer Entfernung vom Plangebiet von ca. 450 m entlang des Küsterganges angedacht, welcher für mehrere Altersgruppen Spiel- und Sportmöglichkeiten anbieten wird.

## **8. Grünflächen, Grünmaßnahmen**

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Ueckerinsel soll zukünftig als Parkanlage mit Spielplatz umgestaltet und genutzt werden. In zahlreichen Vorgesprächen während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Pächter der Gartengrundstücke darauf hingewiesen. Die errichteten baulichen Anlagen werden bis auf das Gaststättengebäude entfernt.

Ein öffentlicher Grünbereich befindet sich im derzeit noch 15 m breiten Uferbereich des Ueckerbogens. Die vorhandene Bepflanzung wird erhalten und entlang des Wanderweges/ Instandhaltungstreifen werden weitere, in der Umgebung vorkommende einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher als wegbegleitendes Grün gepflanzt.

Weitere Grünbereiche stellen die Gärten auf den einzelnen Grundstücken dar. Bis 250 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen sind ein einheimischer Laubbaum oder 15 m Hecke, ab 250 m<sup>2</sup> 2 Laubbäume oder alternativ 30 m Hecke zu pflanzen.

Die Vorgärten sind gem. Festsetzung nach § 86 LBauO M - V gärtnerisch mit Rasen bzw. niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten.

Auf den Park-/ Carportanlagen C1 und C2 werden Pflanzkübel für kleinwüchsige Bäume, Sträucher, Kletterpflanzen ec. Zur Begrünung aufgestellt.

Die textlichen Festsetzungen im Teil B enthalten die Einzelpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 LBauO für die Privatgrundstücke, Straßenrandbegrünung sowie öffentliche Grünflächen.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Trinkwasser**

Die Stadt Torgelow verfügt über ein eigenes Wasserwerk, welches das gesamte Stadtgebiet mit Trinkwasser versorgt. Das Wasserversorgungsnetz ist als vermaschtes Netz ausgebaut. In der Friedrichstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung (WVL). Die wasserseitige Erschließung des Wohnkomplexes ist durch Anschluß an diese vorhandene WVL möglich. Innerhalb des Wohngebietes ist die geplante WV- Leitung als Ringleitung auszubauen. Aufgrund des bereitzustellenden Löschwasserbedarfes ist die Ringleitung in einer Mindestweite von 100 mm auszuführen, d.h. der Einsatz von PE- Rohr 110 ist erforderlich. Hydranten sind in Abständen von 100 m vorzusehen.

### **9.2 Abwasser**

Das gesamte Gebiet wird über Steinzeugrohre an vorhandene Schmutzwasserleitungen in der Friedrichstraße angeschlossen.

### 9.3 **Regenwasser**

Im Baugebiet ist ein Regenwassersammler geplant, der die Entwässerung der Planstraßen, Park- und Dachflächen der Uecker über einen entsprechenden vorgeschalteten Leichtstoffabscheider und Sandfang zuleitet. Niederschlagswasser von Dachflächen kann auch vor Ort versickert werden.

### 9.4 **Versorgung mit Elektroenergie**

Die elektroseitige Erschließung wird durch die EMO AG realisiert.

### 9.5 **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung soll durch hauseigene Wärmeerzeuger realisiert werden. Nach Aussage der Stadtwerke GmbH ist die Erdgasversorgung durch die Trassenführung in der Friedrichstraße gesichert.

### 9.6 **Fernmeldeversorgung**

Der Fernmeldeanschluß wird durch die Telekom geplant und realisiert

### 9.7 **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Firma Rethmann. Die Straßen sind so anzulegen, daß die Müllfahrzeuge ohne rückwärts fahren zu müssen die Müllbehälter entleeren können.

Die Anlieger der Stichstraßen müssen die Tonnen am Tage der Entsorgung bis an die Zufahrtsstraße vorziehen.

Falls erforderlich, sind Sammel- Mülltonnenstandplätze bzw. Wertstoffsammelbehälter an den dafür notwendigen Stellen vorgesehen.

### 9.8 **Antennen bzw. Parabolspiegel**

Fernsehantennen als Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist pro Häuserzeile ein Parabolspiegel auf dem Dach zum Empfang von Satelittenprogrammen. In den Baufeldern 1 bis 5, 11 und 13 entlang der Uecker sind die Parabolspiegel an der ueckerabgewandten Dachseite unterzubringen. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Kabelfernsehen.

### 9.9 **Straßenanbindung und Erschließungsstraßen**

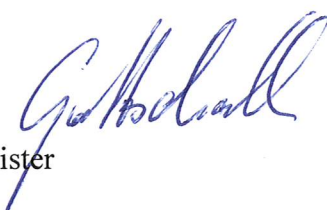
Das Wohngebiet wird über eine Einmündung in die Friedrichstraße verkehrlich angebunden. Der Straßenknoten wird entsprechend den Anforderungen ausgebildet. Die Anliegerwege werden 1,5 m bzw. 3 m breit befestigt. Details sind den Lageplänen zu entnehmen. Die Verkehrsflächen werden in Beton- Verbundpflaster ausgeführt.

10. **Flächennutzung**

Die Nutzung des Plangebietes ist wie folgt aufgeteilt:

Nutzung	m <sup>2</sup>	%
Verkehrsfläche	3.790	15,75
Nebenflächen (Müllstellflächen)	36	0,15
Carportflächen/ Parkplätze	1.236	5,13
Flächen innerhalb der Baugrenzen	4.894	20,33
öff. Grünfläche	5.880	24,42
priv. Grünfläche (Gartenfläche)	8.240	34,22
	<b>24. 076 m<sup>2</sup></b> <b>(2,4076 ha)</b>	<b>100 %</b>

Torgelow, den 05.09.96

  
Bürgermeister



ergänzt:

Torgelow, den 01.08.1997

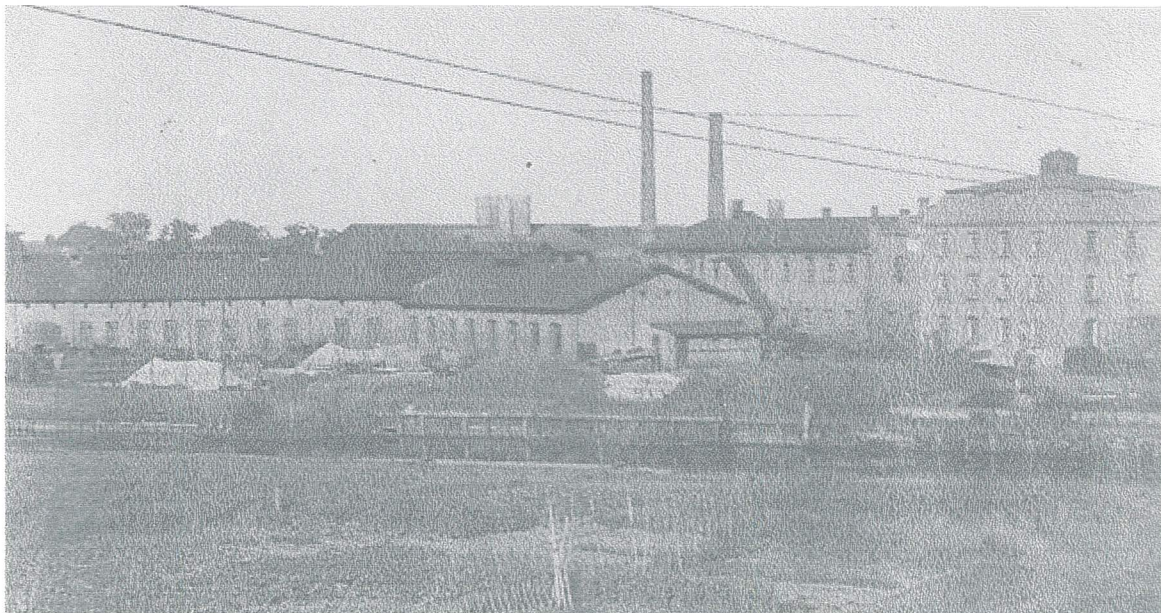
  
Bürgermeister



**Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/94 „Wohnbebauung Ueckerbogen“**



**Foto 1:** Torgelower Kahnhafen um 1910. Aufnahmestandort des Fotos: Von einem Boot an der Ueckerbrücke. Im Bild links, das heutige Gelände der Rathausbebauung, rechts die 1945 abgerissene Gießereihalle der Firma Freundel & Zaeske.



**Foto 2:** Im Vordergrund des Bildes um 1935 das heutige Gelände der Rathausbebauung, von der Bahnhofstraße aus gesehen. Rechts im Hintergrund die heute noch stehenden, links die 1945 abgerissenen Gebäude der Firma Freundel & Zaeske.



**Foto 3:** Die beiden Gebäude des Torgelower Wassersportvereins 1937 (heute Taubenhaus von Klaus Reich). Aufnahmestandort des Fotos: Obere Etage des Wohnhauses Dornbergstraße 3. Das geordnet bebaute Gelände der Inselgärtnerei Schmerse am ehemaligen alten Ueckerarm ist erkennbar, deren Begrenzung zum Fluß 1937 mit Obstbäumen bepflanzt wurde. Links im Bild steht das 1945 abgerissene Gießereigebäude der Firma Freundel & Zaeske, geradeüber stand der Lagerschuppen des Kahnhafens.



**Foto 4:** Aufnahme 11/93 der Rückansicht des Teiles des ehemaligen Internatsgebäudes und jetzigen Obdachlosenheimes als Restbestand der ehemaligen Eisengießerei Freundel & Zaeske (Friedrichstr. 44).



**Fotos 5/6:** Aufnahmen 3/96 der ehemaligen Eisengießerei der Firma Hesse & Co. (Friedrichstr. 43), welches von 1944 - 1946 stillgelegt, von 1946 - 55 durch den Vulkanisierbetrieb Usczeck und später zusätzlich bis 1955 durch den Pinselfabrikationsbetrieb Feldt-Anders und daran anschließend durch die GHG Textilien ausgebaut, erweitert und bis 1991 als Textillager genutzt wurde. 1995 veräußerte die Treuhand GmbH das 1991 übernommene Gelände an die Stadt, welche einen Abriß aller Gebäude und Verkehrsflächen und Neubebauung plant.



**Foto 7:** Aufnahme 3/96 des nördlichen, brachliegenden Uferbereiches mit Blick Richtung Westen zur Bahnhofstraße / neuen Marktplatzbebauung.



**Foto 8:** Aufnahme 3/96 des nördlichen, brachliegenden Uferbereiches mit Blick Richtung Osten zur Schleusenstraße.



**Fotos 9 - 11:** Aufnahmen 3/96 der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Friedrichstraße seit ca. 85 Jahren:



**Foto 9:** Standort Friedrichstraße im Kreuzungsbereich zur Schleusenstraße mit Blick Richtung Norden in die Schleusenstraße.



**Foto 10:** Standort Friedrichstraße im Kreuzungsbereich zur Schleusenstraße mit Blick Richtung Westen in die Friedrichstraße / Kreuzungsbereich Pasewalker Straße.



**Foto 11:** Standort Ueckerbrücke mit Blick Richtung Westen in die Friedrichstraße.



**Foto 12:** Aufnahme 3/96 der Gartengrundstücke hinter der Friedrichstraße mit Blick Richtung Süden zur Friedrichstraße. Das Gebäude am rechten Bildrand gehört bereits zum hinteren Bereich des ehemaligen Eisengießereistandes der Firma Hesse & Co.



**Foto 13:** Aufnahme 3/96 des westlichen uferbegleitenden Geländes des ehemaligen Eisengießereistandortes Freundel & Zaeske bzw. des Internates, welches beräumt und für Wanderzwecke umgestaltet werden soll. Die uferbegleitende Bepflanzung bleibt im Bestand erhalten, die Birken im Vordergrund des Bildes wurden zum Teil bereits zwecks Uferausbau durch das StAUN Ueckermünde gefällt.



**Foto 14:** Aufnahme 3/96 des nörlichen Ueckerufers von der Schleusenstraße aus als zukünftiger Beginn bzw. Ende des Ueckerwanderweges bzw. der Bearbeitungstrasse zur Ueckeruferberäumung. Am rechten unteren Bildrand beginnt der Schleusenbereich.