



Bauleitplanung der Stadt Tangermünde

Bebauungsplan "Kirschallee" 1. Änderung (Neufassung des Bebauungsplanes für den Teilbereich)

Urschrift



Lage in der Stadt Tangermünde (TK 10/10/2011 © LVerGeo LSA A18-T37739/2009)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

Inhaltsverzeichnis

| Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | | Seite |
|---|--|--------------|
| 1. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. | Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. | Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. | Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2.3. | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 5 |
| 2.4. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5. | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 3. | Bestandsaufnahme | 7 |
| 3.1. | Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand | 7 |
| 4. | Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 5. | Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 10 |
| 6. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 10 |
| 6.1. | Erschließung | 10 |
| 6.2. | Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 11 |
| 7. | Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange | 13 |
| 8. | Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 13 |
| 9. | Flächenbilanz | 13 |
| | Anlage 1 Bebauungsplan in der bisher wirksamen Fassung | 14 |

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kirschallee" 1. Änderung (Neufassung des Bebauungsplanes für den Teilbereich) Stadt Tangermünde

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Kirschallee" der Stadt Tangermünde wurde in den Jahren 1996/1997 aufgestellt. Nach Genehmigung vom 18.03.1997 wurde der Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst Flächen zwischen der Kirschallee und der Schillerstraße sowie eine weitere Teilfläche südlich der verlängerten Theodor-Körner-Straße und westlich der Goethestraße. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet hat sich bisher durch überwiegende Wohnnutzung auch als allgemeines Wohngebiet entwickelt, weist jedoch noch mehrere Baulücken auf, die eine weitere Verdichtung zulassen.

In der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich die Festsetzung von Baulinien entlang der Kirschallee und der Schillerstraße als problembehaftet erwiesen. Die Grundstücksgrenzen verlaufen nicht senkrecht zur Straßenverkehrsfläche und zur Baulinie, weshalb die durch die Baulinien erzwungene Parallelität der Baukörper zur Straße bei der derzeitigen, inzwischen verfestigten Grundstückssituation mit den schmalen Grundstücken nicht zu gewährleisten ist. Weiterhin ist zur Kirschallee aufgrund der Verkehrslärmemissionen der Straße eine größere Entfernung der Wohngebäude zur Gewährleistung der Wohnruhe sinnvoll. In der Regel wurde von den festgesetzten Baulinien aus vorgenannten Gründen befreit, weshalb die Festsetzung inzwischen kaum noch Bindungswirkung entfaltet.

Zu diesem Sachverhalt ist ein weiterer Planungsanlass hinzugekommen. Im Südosten des Plangebietes an der Kirschallee ist die Errichtung eines Ärztehauses geplant. Die Sicherstellung einer bedarfsgerechten medizinischen Betreuung der Bevölkerung bereitet in Tangermünde aufgrund der Lage im ländlichen Raum zunehmend Probleme, da die Ansiedlung junger Mediziner für eine Praxisniederlassung schwieriger wird. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt für Tangermünde mit einem Hausarzt je 2.200 Einwohner eine unterdurchschnittliche Versorgung fest (Bundesdurchschnitt ein Hausarzt je 1.680 Einwohner). Die Sicherung einer bedarfsgerechten medizinischen Versorgung hat daher für die Stadt Tangermünde ein besonderes Gewicht. Der Standort an der Kirschallee in unmittelbarer Nähe des Hanseparks ist in das Stadtgebiet integriert und gut erreichbar. Er eignet sich für freiberufliche Nutzungen oder sonstige nicht westliche störende gewerbliche Nutzungen. Die Überprüfung der Zulässigkeit eines Ärztehauses in einem allgemeinen Wohngebiet hat ergeben, dass gemäß § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Berufsausübung von freiberuflich Tätigen hier nur in Räumen innerhalb eines Gebäudes zulässig ist. Dabei müssen mindestens 40 bis 50% des Gebäudes

eine andere Nutzung ausweisen (zum Beispiel Wohnen). Dies stellt eine für den Standort nicht angemessene Einschränkung der Nutzbarkeit von Gebäuden für freiberufliche Zwecke dar. Eine Teilfläche des Plangebietes, auf der die Entwicklung einer Nutzungsmischung umsetzbar ist, soll daher als Mischgebiet festgesetzt werden. Dies eröffnet die Möglichkeit den zentral an der Hauptnetzstraße Kirschallee gelegenen Standort durch andere nicht wesentlich störende Nutzungen, zu denen auch das Ärztehaus gehört, zu ergänzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der Sicherung einer bedarfsgerechten medizinischen Versorgung und der Verbesserung der Wohnqualität, in dem ein stärkeres Abrücken immissionsempfindlicher baulicher Nutzungen von der Kirschallee ermöglicht wird.

Die Änderungserfordernisse betreffen nur die Teilflächen südlich der Schillerstraße. Auf den Teilflächen westlich der Goethestraße ist weitgehend eine einheitliche Eigentümerschaft gegeben, die eine Parzellierung ermöglicht, die eine Ausrichtung der Wohngebäude an der Baulinie gewährleistet. Insofern wurde hierfür kein Änderungserfordernis festgestellt. Der Bebauungsplan bleibt auf dieser Fläche in seiner bisherigen Fassung weiterhin wirksam.

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen. Eine Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist hierfür nicht erforderlich.

Mit Beschluss vom 21.05.2014 hat der Stadtrat Tangermünde die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Teilbereich des Bebauungsplanes mit den vorgenannten Planungszielen beschlossen. Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Kirschallee" der Stadt Tangermünde trat im Jahr 1997 in Kraft. Die bisher wirksame Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Das Plangebiet ist im Änderungsbereich bereits teilweise bebaut und durch seine Lage sowie die bauleitplanerische Widmung dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Die Änderung dient der geordneten Bebauung und Verdichtung dieses Siedlungsbereiches und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen.

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden.

Die beurteilungsrelevante Grundfläche des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 14.798 m². Sie liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Tangermünde zu dem Ergebnis gekommen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirschallee" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

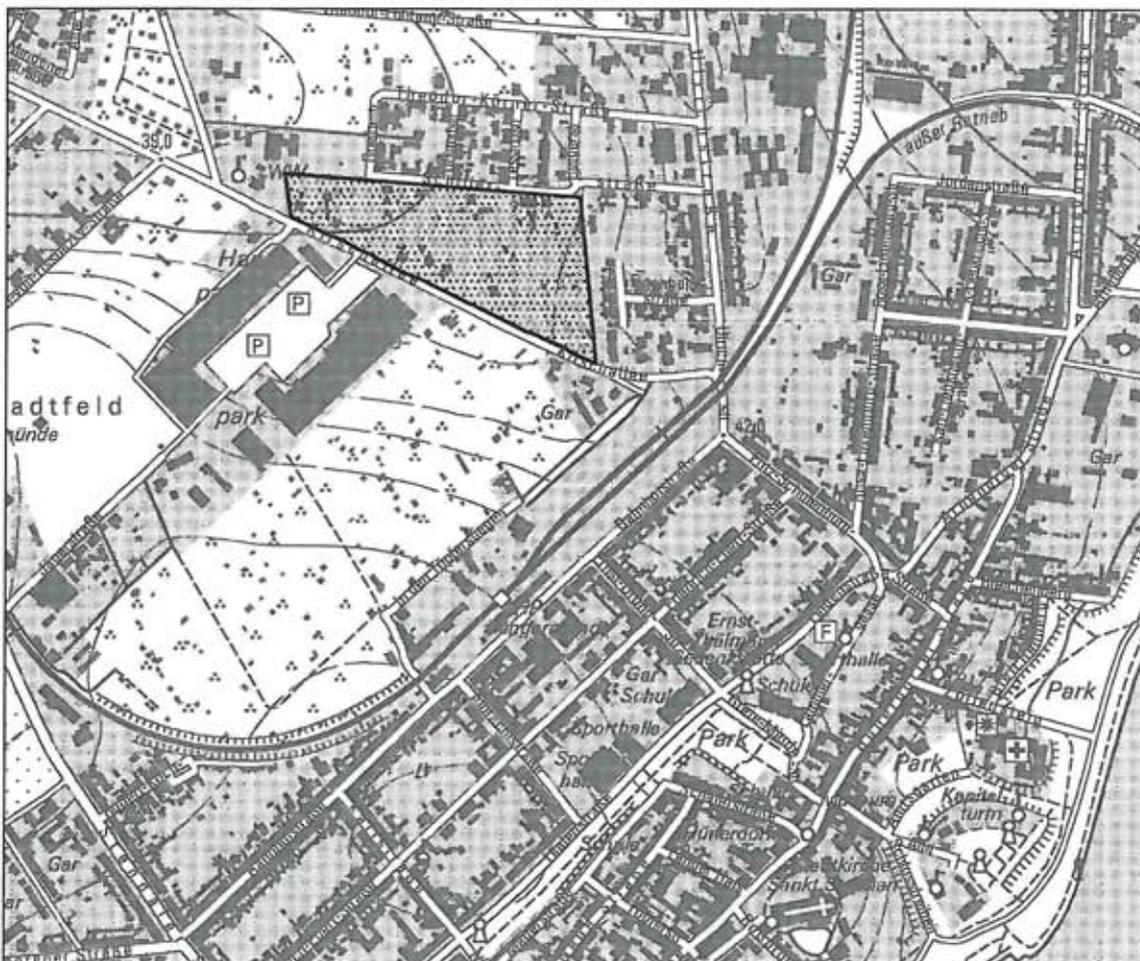
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Kirschallee" zwischen der Schillerstraße und der Kirschallee.

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Schillerstraße und der Südgrenze der Flurstücke 25/2 und 25/3 (Flur 5, Gemarkung Tangermünde),
- im Osten von der Ostgrenze des Flurstücks 2878/41 (Flur 5, Gemarkung Tangermünde),
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 2 (Flur 5, Gemarkung Tangermünde), der Kirschallee,
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstückes 3068/26 (Flur 5, Gemarkung Tangermünde), dem Wasserwerk.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



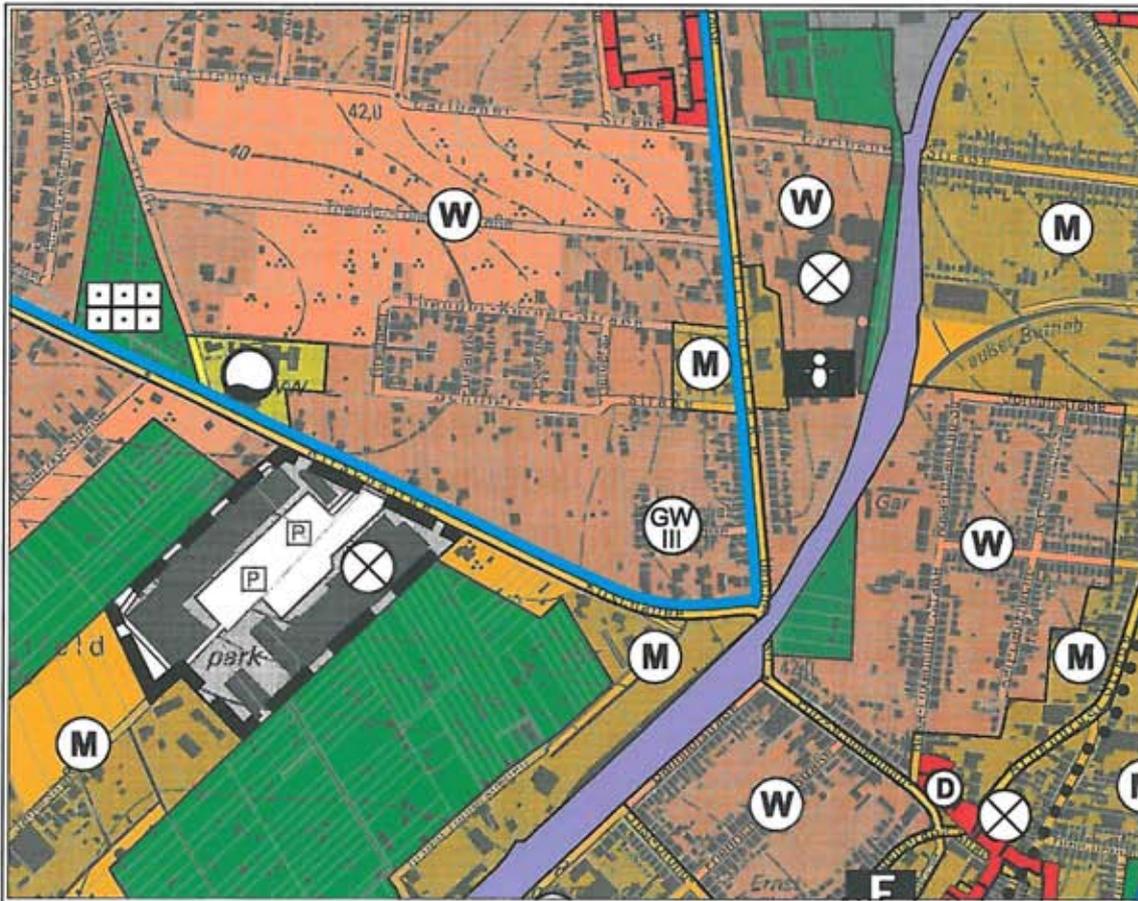
TK 10 / 10/2011 © LVermGeo LSA A18-T37739/2009

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten allgemeine Wohngebiete an. Westlich befindet sich das Wasserwerk Tangermünde und im Süden südlich der Kirschallee der Hansepark, Wohnbebauung und Gärten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan entwickelt hieraus für den überwiegenden Teil des Plangebietes allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzung von Mischgebiet für die Teilfläche im Südosten des Plangebietes weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Hierbei ist auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verweisen. Danach kann ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Möglichkeit soll für die vorliegende Planänderung im Bereich des Mischgebietes in Anspruch genommen werden.



TK 10 / 10/2011 © LVermGeo LSA A18-T37739/2009

Durch die Abweichung darf die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Abweichung betrifft eine Fläche von 0,37 Hektar. Dies berührt im gesamtstädtischen Maßstab nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich um eine Fläche in der Nähe des Hanseparks. Sie wird durch eine innerörtliche Hauptnetzstraße, die Kirschallee erschlossen. Der zum Mischgebiet zufahrende Verkehr kann direkt von der Hauptnetzstraße auf das Grundstück gelangen.

Die Nachbarschaft zwischen Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten regelt sich nach dem Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme. Die geplante Nutzung im Mischgebiet darf nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in den allgemeinen Wohngebieten führen.

Die Integration von freiberuflichen Nutzungen in ein durch Wohnbebauung geprägtes Umfeld ist in der Regel nicht mit Konflikten verbunden, die eine Behandlung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfordern.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Änderung nicht raumbedeutsam. Die Obere Landesplanungsbehörde wird im Verfahren beteiligt.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 ist das Ziel 44 der Raumordnung festgelegt: "Das Sozial- und Gesundheitswesen hat die Bedürfnisse der Menschen vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung flächendeckend und bedarfsgerecht zu sichern.". Weiterhin beinhaltet der Grundsatz 30: "Eine bedarfsgerechte, flächendeckende und dauerhaft ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung soll gesichert werden und sich am zentralörtlichen System orientieren.". Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Umsetzung des Zieles 44 des Landesentwicklungsplanes und des Grundsatzes 30, in dem im Grundzentrum Tangermünde an einem geeigneten, zentral gelegenen Standort hierfür die Voraussetzungen geschaffen werden.

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark legt das Plangebiet als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung fest. Die für die Berücksichtigung des Vorranges einzuhaltenden Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Verordnung über das Trinkwasserschutzgebiet. In der Schutzzone III ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Die Änderung bereitet kein Vorhaben vor in dem mit erheblich wassergefährdenden Stoffen nach VAWS umgegangen wird. Die Planänderung ist daher mit der Vorrangnutzung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 38.962 m². Das Plangebiet wird im Bestand überwiegend durch Wohngrundstücke genutzt. Von den ca. 30 Grundstücken im Änderungsbereich sind 15 Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut. Die verbleibenden Grundstücke werden als Privatgärten genutzt. Diese eignen sich aufgrund der geringen Breite von teilweise nur 10 bis 12 Metern nicht allgemein für eine bauliche Nutzung, so dass eine Verdichtung der baulichen Nutzung nur an ca. 10 Standorten möglich ist. Die vorhandene Bebauung ist bis auf zwei zweigeschossige Gebäude an der Schillerstraße überwiegend eingeschossig. Die bauliche Verdichtung ist aufgrund der Größe der Grundstücke gering.

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kirschallee" aus dem Jahr 1997. Dieser setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und zwei Vollgeschossen fest. Die Firsthöhe der Gebäude ist auf 12 Meter begrenzt. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 5 Metern zu den öffentlichen Straßen und erstrecken sich über eine Tiefe von 30 Metern. Für bestehende Gebäude, die näher als 5 Meter an der Straße stehen, wurden die Baugrenzen erweitert.

Der Bebauungsplan erhält eine Vielzahl von Festsetzungen zu Leitungsführungen und Zufahrten, Vorgartengestaltung etc., deren Anwendung und Überprüfung Probleme bereitet. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen in der bisher wirksamen Fassung sind der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5) der Kategorie Benutzungsfestpunkte. Der Festpunkt darf nicht beeinträchtigt werden. Unvermeidbare Veränderung oder Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig abzustimmen.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet auf einer Teilfläche von 0,37 Hektar sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten
2. die Änderung der straßenseitigen Baulinien in Baugrenzen entlang der Kirschallee und der Schillerstraße
3. die Erhöhung der Bautiefe entlang der Kirschallee von 30 Meter auf 35 Meter und die Anpassung der Baugrenze im Nordwesten des Änderungsbereiches
4. die Anpassung der textlichen Festsetzungen an aktuelle städtebauliche Erfordernisse durch:
 - den Verzicht auf erklärende Festsetzungen, Dopplungen mit den Festsetzungen der Planzeichnung,
 - den Verzicht auf Festsetzungen, die Sachverhalte der Erschließung betreffen und bodenrechtlich nicht relevant sind,
 - den Verzicht auf Festsetzungen, die nur durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt werden können,
 - den Verzicht auf die Festsetzung einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens von 0,5 Meter über Gelände,
 - den Verzicht auf die Festsetzung der Begrenzung von Zufahrten zu den Baugrundstücken auf 4 Meter Breite,
 - den Verzicht auf die Festsetzung des Zeitpunktes für Bepflanzungen, da diesen Festsetzungen der bodenrechtliche Bezug fehlt,
 - den Verzicht auf die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten.

Unverändert übernommen wurden in die Planzeichnung:

- a) die Art der baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete außerhalb des Änderungsgegenstandes vorstehend Punkt 1.
- b) das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundflächenzahl von 0,4, zwei Vollgeschosse, maximale Firsthöhe 12 Meter
- c) die Bauweise Einzelhäuser in offener Bauweise
- d) die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie der Kirschallee
Hinweis: Die im Plangebiet befindliche Straßenverkehrsfläche wird nur im Bereich der Spuraufweitung der Einmündung zum Hansepark tatsächlich als ausgebaute Verkehrsanlage genutzt. Sie beinhaltet östlich der Einmündung auch Grünflächen mit Leitungsführungen von Versorgungsträgern, die an die Eigentümer der anliegenden Grundstücke verpachtet sind. Ein Ausbau dieser Flächen als Verkehrsanlage ist nicht vorgesehen. Sie sind jedoch weiterhin als Straßenverkehrsfläche beizubehalten, da nur hierdurch die anliegenden Grundstücke als erschlossen einzustufen sind.
- e) die Beibehaltung der textlichen Festsetzung, die einen Mindestanteil von 20% der unbebauten Fläche als Anpflanzfläche für Gehölze festsetzt
- f) die Darstellung der Flächen, die mit Leitungsrechten für eine Gasleitung von der Schillerstraße zur Kirschallee zu belasten sind

Zu begründen sind nur die vorstehenden Änderungen des Bebauungsplanes Punkte 1. bis 4., die Sachverhalte a) bis f) werden unverändert übernommen und bedürfen daher keiner erneuten Begründung.

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

zu 1.

Wie bereits unter den allgemeinen Planungszielen angeführt, soll die Festsetzung eines Mischgebietes die Ansiedlung eines in allgemeinen Wohngebieten aufgrund § 13 BauNVO nicht zulässigen Ärztehauses zur Sicherung der allgemeinen medizinischen Versorgung im Grundzentrum Tangermünde ermöglichen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die in den Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wurden nicht zugelassen, da sie Konflikte mit den angrenzenden Wohnnutzungen hervorrufen könnten.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Mischgebieten auch Gebäude für freie Berufe, zu denen Ärzte zählen, zulässig. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet, ist dem Standort angemessen. Die weitere Umgebung entlang der Kirschallee ist neben den Wohnnutzungen durch Einzelhandelsbetriebe (Hansepark und Discountmarkt) und das Wasserwerk geprägt. Die Einordnung eines weiteren Standortes, der neben der Wohnnutzung nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässt, fügt sich in dieses weitere Umfeld ein. Zwischen den Wohn- und Mischgebieten ist eine gegenseitige Rücksichtnahme zur Verhinderung von Nutzungskonflikten erforderlich. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den allgemeinen Wohngebieten sind durch die Vorhaben in den Mischgebieten einzuhalten.

zu 2.

Unter den allgemeinen Planungszielen wurde bereits das Erfordernis zur Änderung der Baulinien entlang der Kirschallee und der Schillerstraße dargelegt. Der Bebauungsplan war zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahr 1997 von einer Lösung mit einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ausgegangen. Dies hat sich jedoch als nicht umsetzbar erwiesen. Inzwischen haben sich die Eigentumsverhältnisse durch eine Bebauung auf den Altgrundstücken verfestigt. Deren seitliche Grundstücksgrenzen verlaufen nicht senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie und zur Baulinie. Aufgrund der geringen Grundstücksbreiten müssen diese jedoch in der Regel voll ausgenutzt werden, wodurch die straßenseitige Gebäudefassaden winkelfersetzt zur Baulinie angeordnet werden müssen. Diese Anordnung der Gebäude ohne einheitliche Bauflucht prägt das Gebiet, so dass eine Baulinie, auf die zwingend gebaut werden muss, nicht mehr umsetzbar ist.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Kirschallee ist es für die Wohnruhe förderlich, wenn die Gebäude weiter von der Straße abgerückt werden können. Da hier keine einheitliche Bauflucht vorhanden ist, sind keine hinreichenden städtebaulichen Gründe erkennbar, an einer Baulinie festzuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Belange des Schutzes der Wohnruhe führt und die Nutzungen stärkeren Verkehrslärmimmissionen aussetzt.

zu 3.

Den vorstehend dargelegten Belangen des Schutzes der Wohnruhe dient auch die Vergrößerung der Tiefe der überbaubaren Flächen von 30 Meter auf 35 Meter entlang der Kirschallee. Hierdurch können Wohngebäude stärker von der Straße abrücken und gegebenenfalls die Gärten nach Süden orientieren. Eine Bebauung ist damit in einem Bereich zwischen 5 Metern und 40 Metern von der Straßenbegrenzungslinie möglich. Unter Hinzurechnung des Abstandes von bis zu 10 Metern zum Bordstein der Straße bleibt eine Bebauung damit in dem Bereich von 50 Metern, der keine separate Feuerwehrezufahrt erfordert. Bei konsequenter Einhaltung der neuen Bautiefe ergibt sich im Nordosten eine Führung der Baugrenze die optisch nicht nachvollziehbar erscheint. Die nördliche Begrenzung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 524/26 und 2858/26 orientiert sich daher an der Baugrenze entlang der Schillerstraße.

zu 4.

Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung wurde in den Jahren 1996/1997 aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt war die Anwendung des Bauplanungsrechtes noch nicht so verfestigt, dass zwischen der Funktion und dem Festsetzungsgehalt von textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen im Unterschied zu Sachverhalten, die nur in Begründungen zu erläutern sind, hin-

reichend unterschieden wurde. So besitzen viele Festsetzungen erklärenden Charakter oder sie enthalten Festsetzungen, denen es an einer entsprechenden Ermächtigung nach § 9 Abs.1 BauGB ermangelt. Weiterhin sind Sachverhalte zur Gestaltung von Nebenanlagen enthalten, die nur über eine örtliche Bauvorschrift festgelegt werden können. Die textlichen Festsetzungen wurden daher allgemein auf ihr Erfordernis geprüft. Ein Teil der Festsetzungen sind zwar wirksam, haben sich jedoch als nicht umsetzbar beziehungsweise hinreichend überprüfbar erwiesen. Auf die Festsetzung einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens und auf die Begrenzung des Umfangs von Zufahrten zu den Grundstücken wurde verzichtet. Beide Regelungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren ein und sind umgehbar, da zum Beispiel allgemeine Oberflächenbefestigungen im Vorgartenbereich nicht zwingend als Zufahrt bezeichnet werden müssen.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch eine Firsthöhe von 12 Metern begrenzt. Für die Bestimmung einer maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens fehlt die bauplanungsrechtliche Ermächtigung, da diese Höhe nicht das Maß der baulichen Nutzung betrifft.

Die Festsetzung eines Zeitpunktes für die Bepflanzung betrifft ebenfalls nicht das Bodenrecht. Hierbei handelt es sich um eine Ausführungsbestimmung. Das Baugesetzbuch sieht hierfür das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB vor.

Auch auf die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten wird verzichtet. Durch das stärkere Abrücken der Gebäude von der Kirschallee werden typische Vorgärten dort eher nicht entstehen. Die einschränkenden Bestimmungen zur Nutzung dieser Bereiche haben sich als nicht erforderlich erwiesen.

Die textlichen Festsetzungen in der bisher wirksamen Fassung sind der Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Mit Ausnahme der Festsetzung eines Anteiles von zu bepflanzenden Flächen wird auf die weiteren Festsetzungen für den Teilgeltungsbereich der Änderung verzichtet.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt. Kosten entstehen allein durch die Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplanes durch ein externes Planungsbüro.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung nicht betroffen. Eine geordnete Erschließung des Teilbereiches ist über das bestehende Straßennetz gesichert.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Tangermünde. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gasversorgung. Das Leitungsrecht für die die Grundstücke querende Gasversorgungsleitung wurde beibehalten.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet im Rahmen der Erschließungs- und Straßenausbauplanung eine Leitungstrasse in einer Breite von 0,3 Meter für Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Stendal. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Tangermünde. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserentsorgung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die vorgesehenen Eingriffe werden im Plangebiet kompensiert.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "Kirschallee" der Stadt Tangermünde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes fällt zwar unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Die vorliegende Planänderung lässt keine Erhöhung des Versiegelungsgrades zu, die Grundflächenzahl bleibt unverändert. Die Festsetzungen zu den Anpflanzungen auf den Grundstücken

bleiben erhalten. Hierdurch sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes zu erwarten. Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Grundwasserschutzzone III der Wasserfassung Tangermünde. Die Bestimmungen der Schutzverordnung für die Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Grundwasserschutzzone III umfasst Bereiche, in denen Einschränkungen für Betriebe, die mit grundwassergefährdenden Stoffen umgehen, bestehen. Durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind Beeinträchtigungen des Grundwasserschutzes nicht erkennbar.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderung ist kleinflächig und hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Stendal gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG, vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S.734, 3753), die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Betroffen sind die an das Mischgebiet angrenzenden Wohngebiete, die durch gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet beeinträchtigt werden könnten.

Wie bereits dargelegt, regelt sich das Aneinandergrenzen von Wohn- und Mischgebieten nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Geräuschemissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von Anlagen verursacht werden, sind so zu begrenzen, dass im Umfeld dieser Anlagen an maßgeblichen Immissionsorten, die als allgemeine Wohngebiete festgesetzt oder entsprechend geprägt sind, die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach Nr.6.1d) TA Lärm nicht überschritten werden. Insofern bestehen zwischen dem Mischgebiet und den angrenzenden Wohngebieten keine erheblichen Immissionskonflikte, die der Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung bedürfen.

Das Plangebiet ist weiterhin dem Straßenverkehrslärm der angrenzenden Kirschallee ausgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zur Entspannung der Immissionssituation gegenüber dem Bestand bei, indem ein stärkeres Abrücken der Gebäude von der Emissionsquelle ermöglicht wird. Weiterhin wird mit dem Mischgebiet eine weniger immissionsempfindliche Nutzung festgesetzt. Insofern wird die bestehende Situation durch die Bebauungsplanänderung entschärft. Ein Untersuchungserfordernis ist nicht erkennbar.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Änderung ist keine Beeinträchtigung privater Belange erkennbar. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden keine Anregungen von Bürgern vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirschallee" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung eines Standortes für eine medizinische Einrichtung und der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch an die Grundstücksverhältnisse angepasste überbaubare Flächen im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

| | <u>Fläche</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche des Änderungsbereiches | 38.962 m ² |
| • Mischgebiete | 3.687 m ² |
| • allgemeine Wohngebiete | 33.309 m ² |
| • Straßenverkehrsflächen | 1.966 m ² |

Stadt Tangermünde, Januar 2015

Dr. Opitz
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich umfaßt die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundstücke der Flur 5. Es wird wie folgt begrenzt:

Nord - Schillerstraße, verlängerte Theodor-Körner-Straße
Süd - Kirschallee
West - Wasserwerk, Braitscheidstr.
Ost - Gartenland, östl. Grenze des Flurstückes 2878/41

§ 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

Im festgesetzten Bebauungsgebiet sind die im § 4 BauNVO (WA) genannten Nutzungen ohne Einschränkungen möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 Abs. 1 BauNVO und die zeichnerischen Festsetzungen im Plan. Für die Wohnbebauung wird als Gebäudehöhe max. 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der Oberkante der Kirschallee liegen.
Die max. Firsthöhe darf 12,00 m betragen.

3. Verkehrs- und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Die Aufteilung der verkehrs- und straßenbegleitenden Grünflächen werden in Straßenausbauplänen verbindlich festgelegt.

Sichtdreiecke sind von Bewuchs, baulichen Anlagen und anderen Sichtbehinderungen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab OK Erschließungsstraßenmitte.

Als Zufahrt zu den Grundstücken ist max. 1 Anbindung mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anwohner auf ihren Grundstücken zu realisieren.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestens 20 % der unbebauten Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen, wobei für einen Strauch 5,0 m² und für einen Baum 20,0 m² anzusetzen sind. Der Anteil der einheimischen Laubgehölze muß mindestens 50 % betragen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der auf die Beendigung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Das Straßenbegleitgrün wird im Zuge des endgültigen Straßenausbaus realisiert.

Auf der Straßenseite der Häuser sind Vorgärten zu errichten. Die Tiefe der Vorgärten beträgt bezogen auf die straßenseitige Grundstücksgrenze 5,00 m. Die Flächen dürfen weder zu gewerblichen oder zu Werbezwecken noch zum Aufstellen und Lagern von Gegenständen aller Art sowie zur Schaustellung genutzt werden. Hinter den geplanten Gebäuden sind Gärten und Garagen möglich. Die Anlage der Gärten und die Bepflanzung soll in einem Zeitraum von max. 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bebauungsplan gemäß §§ 22 und 23 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt 30,00 m in der Tiefe, gerechnet von der Baulinie des Grundstückes. Der Abstand der Baulinie beträgt 5,00 m bezogen auf die jeweilige Grundstücksgrenze.

Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.

6. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Behelfsbauten, d.h., bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, Jute u. a. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu zählen auch Verkaufswagen u. -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

7. Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen und massive Nebenanlagen sowie Carports sind zulässig.

Beim Anlegen von Brunnen ist zu beachten, daß auf der Südseite der Kirschallee eine Altlastverdachtsfläche (ALVF) ehemaliger Landtechnikbetrieb - VEB Landtechnischer Anlagenbau Nr. 0337 besteht.