



Stadt Tangermünde

Landkreis Stendal

Hat zur Genehmigung

vom: 18.04.2012

Az.: 204-21001/SDL/117

vorgelegen.

Im Auftrag

Koh

LWA

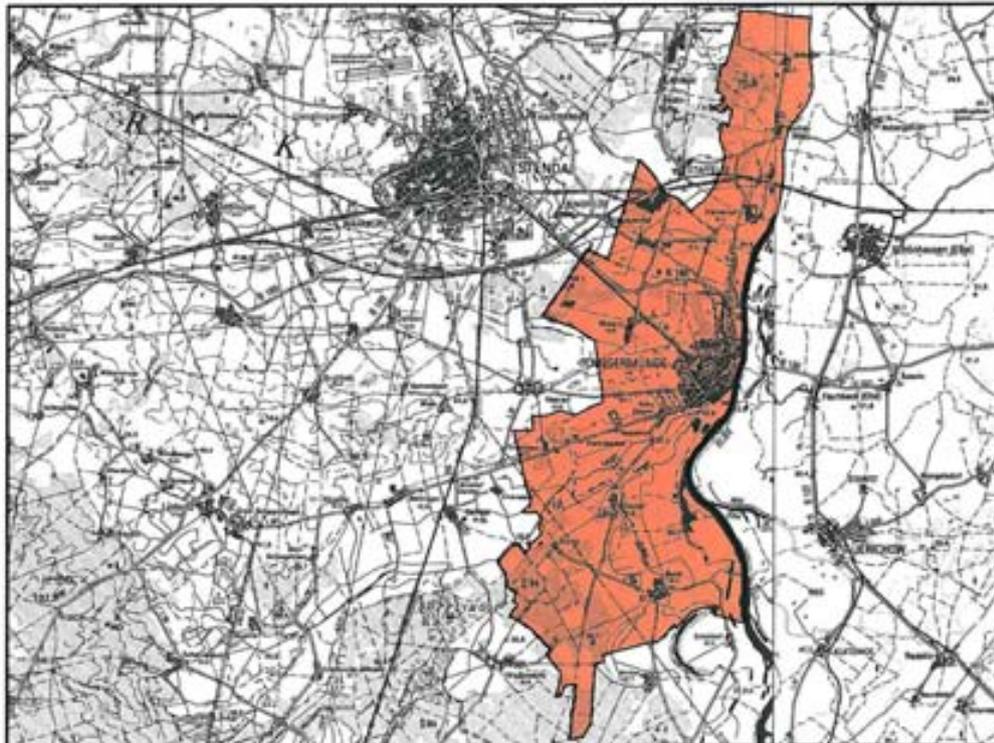
Bauleitplanung der Stadt Tangermünde

Flächennutzungsplan

Stadt Tangermünde

mit den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten,
Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe)

Urschrift



Planverfasser:
Muting GmbH, Rothenseer Straße 24,
39124 Magdeburg und

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660 Fax 039204 911670

Ausschnitt aus der DTK100,
des Landesamtes für Ver-
messung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt,
Geobasisdaten © Geobasis-DE
LVerGeo LSA / 2009
A 18- T 37739 09

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung - Teil A	3
1. Planungsanlass	3
2. Planvorgaben, Planbestand	4
2.1. Rechtsgrundlage	4
2.2. Plangrundlage	4
2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt	4
2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung	6
2.4.1. Entwicklung der Kernstadt Tangermünde	6
2.4.2. Entwicklung der Ortschaften	9
2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
2.6. Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes	19
3. Siedlungsentwicklung der Stadt Tangermünde	19
3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Tangermünde	19
3.2. Bevölkerungsentwicklung	21
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2010	21
3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Tangermünde bis 2025	25
3.3. Wohnbauflächen	27
3.3.1. Wohnungsbestand	27
3.3.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften	28
3.3.2. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche	30
3.3.3. Empfehlungen zum Umgang mit dem Überangebot an Bauplätzen	34
3.4. Gemischte Bauflächen	35
3.5. Gewerbliche Bauflächen	37
3.6. Sonderbauflächen	43
3.7. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen im Siedlungsbereich	46
3.7.1. Kennzeichnung erheblich mit Schadstoffen belasteter Böden, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind	46
3.7.2. Sanierungsgebiet der Stadt Tangermünde	50
3.7.3. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmale, geschützte Geotope	50
3.8. Bauen im Außenbereich	51
4. Gemeinbedarfs- und Infrastrukturplanung	53
4.1. Verkehr	53
4.1.1. Überörtlicher Straßenverkehr	53
4.1.2. Innerstädtischer Verkehr	55
4.1.3. Schienenverkehr	55
4.1.4. Bundeswasserstraßen	55
4.1.5. Radverkehr, Hauptwanderwege	56
4.1.6. Öffentlicher Personenverkehr (Bus)	57
4.2. Versorgung und Entsorgung (Technische Infrastruktur)	58
4.2.1. Wasserversorgung	58
4.2.2. Abwasserbeseitigung	58
4.2.3. Abfallbeseitigung	59
4.2.4. Elektroenergieversorgung	59
4.2.5. Gasversorgung	59
4.2.6. Fernwärmeversorgung	60
4.3. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Soziale Infrastruktur)	60
4.3.1. Kindertagesstätten	60
4.3.2. Schulen und Horte	61
4.3.3. Sportanlagen	62
4.3.4. Gesundheit und Soziales	62

4.3.5.	Kulturelle Einrichtungen	63
4.3.6.	Öffentliche Verwaltungen	64
4.3.7.	Feuerschutz	64
4.3.8.	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude	64
5.	Grünflächen im Siedlungsraum	65
5.1.	Öffentliche Parkanlagen	66
5.2.	Sportplätze, Schießplätze, Reitsportanlagen und Modellflugplätze	66
5.3.	Freibäder, Spielanlagen	67
5.4.	Friedhöfe	67
5.5.	Flächen für Dauerkleingärten	67
6.	Freiraumplanung in der offenen Landschaft	68
6.1.	Geologische und landschaftsräumliche Voraussetzungen	68
6.1.1.	Naturräumliche Gliederung	68
6.1.2.	Klima, Luft	69
6.1.3.	Boden und Grundwasser	69
6.1.4.	Gewässer	70
6.2.	Begründung der Darstellungen im Außenbereich	70
6.2.1.	Flächen für die Landwirtschaft	70
6.2.2.	Flächen für Wald	71
6.2.3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen für die Gewinnung von Bodenschätzen	72
6.2.4.	Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz	73
6.2.5.	Wasserschutzgebiete, Wassergewinnung	74
6.2.6.	Natur- und Landschaftsschutz	74
6.2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	78
7.	Verfahren	79
7.1.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – private Belange	79
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung	80
7.3.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	81
7.4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	84
8.	Flächenbilanz	84
	Umweltbericht- Teil B	86
	Planunterlagen, Literatur	119
Anlage 1	Baudenkmale in der Stadt Tangermünde	121
	Geschützte Geotope in der Stadt Tangermünde	125
Anlage 2	Archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale	126
	Verzeichnis der Tabellen	
Tabelle 1	Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2009	21
Tabelle 2	Wanderungsbewegungen Tangermünde	22
Tabelle 3	Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2005	24
Tabelle 4	Haushaltsstruktur im Jahr 2009	25
Tabelle 5	Einwohnerentwicklung berechnet aus den Ergebnissen der 5.regionalisierten Bevölkerungsprognose	26
Tabelle 6	Entwicklung des Wohnungsbestandes	28
Tabelle 7	Wohnbauflächenbedarf	29
Tabelle 8	Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und Wohnbauflächenreserven	30
Tabelle 9	bestehendes Bauflächenangebot in den Ortschaften	33

BEGRÜNDUNG - TEIL A

1. PLANUNGSANLASS

Gemäß § 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt der Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Ihm kommt damit eine zentrale Rolle als wichtigstes und koordinierendes Element der Bauleitplanung zu. Die Stadt Tangermünde in den Gebietsgrenzen bis zum 31.12.2009 verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Entwurf aus den 90er Jahren bildete bisher das Rahmenkonzept für die Entwicklung von vorzeitigen Bebauungsplänen.

Am 01. Januar 2010 wurde mit den Gebietsänderungsverträgen die Eingemeindung der Ortschaften Bölsdorf mit dem Ortsteil Köckte, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe) mit dem Ortsteil Billberge in die Stadt Tangermünde wirksam. Das Stadtgebiet vervierfachte sich dadurch von 2.200 Hektar auf 9.057 Hektar.

Bisher sind im Geltungsbereich des neuen Flächennutzungsplanes folgende Flächennutzungspläne wirksam:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Gemeinde Storkau (Elbe) | Flächennutzungsplan Storkau (Elbe) /Billberge /1/
abschließend beschlossen am 18.06.1992
genehmigt am 12.01.1993
ortsüblich bekanntgemacht am 25.01.1993 |
| - Gemeinde Langensalzwedel | Teilflächennutzungsplan /2/
abschließend beschlossen am 29.06.1994
genehmigt am 04.11.1994
wirksam seit 24.11.1994 |

Die bisher wirksamen Flächennutzungspläne der Ortschaften gelten zwar gemäß § 204 Abs.2 BauGB als Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtstadt Tangermünde fort, aus § 5 Abs.1 BauGB ergibt sich jedoch die Verpflichtung für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Ein Planungserfordernis gemäß § 2 Abs.1 BauGB ist aus folgenden Gründen gegeben:

- für die Stadt Tangermünde in den Grenzen bis zum 31.12.2009 liegt bisher noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vor, für das Stadtgebiet handelt es sich damit um eine Erstaufstellung
- die erwartete demografische Entwicklung auf Grundlage der 5. regionalisierten Bevölkerungsprognose erfordert eine Prüfung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Wohnbauflächenbereitstellung
- für die Stadt Tangermünde ist ein Bedarf an gewerblichen Entwicklungsflächen über den bereits bestehenden Industriepark Tangermünde hinaus erkennbar, diese Entwicklung erfordert eine Steuerung auf gesamtstädtischer Ebene
- für die ehemaligen Gemeinden Storkau (Elbe) und Langensalzwedel ist bezüglich des Flächennutzungsplanes die Frist gemäß § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB von 15 Jahren abgelaufen, eine Überprüfung ist damit gesetzlich erforderlich
- durch flächendeckende Darstellungen für das gesamte Stadtgebiet kann die Entwicklung von Bebauungsplänen gemäß § 8 Abs.2 BauGB gewährleistet werden

Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat in öffentlicher Sitzung am 27.01.2010 beschlossen, für das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Tangermünde einen neuen Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs.1 i.V.m. § 1 Abs.8 BauGB aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde mit den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe) umfasst die bis zum Jahr 2025 vorgesehene Entwicklung des Plangebietes. Er entspricht damit dem gemäß § 5 Abs.1 Satz 3 BauGB empfohlenen Planungszeitraum.

2. PLANVORGABEN, PLANBESTAND

2.1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangermünde erfolgt aufgrund folgender Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.04.1993 (BGBl. I. S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S.383) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.01.2011 (GVBl. LSA S.14, 18).

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2.2. Plangrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde wurde auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatasters ALK mit eingblendeter blattschnittfreier topografischer Karte Maßstab 1:10000 erarbeitet. Die Planunterlage hat den Stand vom 07.12.2009.

2.3. Lage im Raum und Charakterisierung der Stadt

Die Stadt Tangermünde befindet sich mit ihrem Hauptsiedlungsgebiet ca. 7 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Stendal.

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Tangermünde (Gebietsstand ab 01.01.2010) bestehend aus Tangermünde, im folgenden Kernstadt Tangermünde genannt, den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe). Zu der Ortschaft Bölsdorf ist der Ortsteil Köckte und zu der Ortschaft Storkau (Elbe) der Ortsteil Billberge zugehörig. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9057 Hektar. Im Plangebiet wohnen zum Stichtag des 30.12.2009 11.005 Einwohner. Das Stadtgebiet wird im Osten von der Elbe begrenzt.

An das Stadtgebiet grenzen an:

im Süden, Westen, Norden und Nordosten im Bereich des Landkreises Stendal westlich der Elbe

- Stadt Tangerhütte mit den Ortsteilen Schelldorf, Jerchel, Weißewarte und Demker mit Elversdorf
- Hansestadt Stendal mit den Ortsteilen Heeren, Bindfelde und Staffelde
- Verbandsgemeinde Arneburg - Goldbeck
 - Gemeinde Hassel mit Wischer
 - Stadt Arneburg

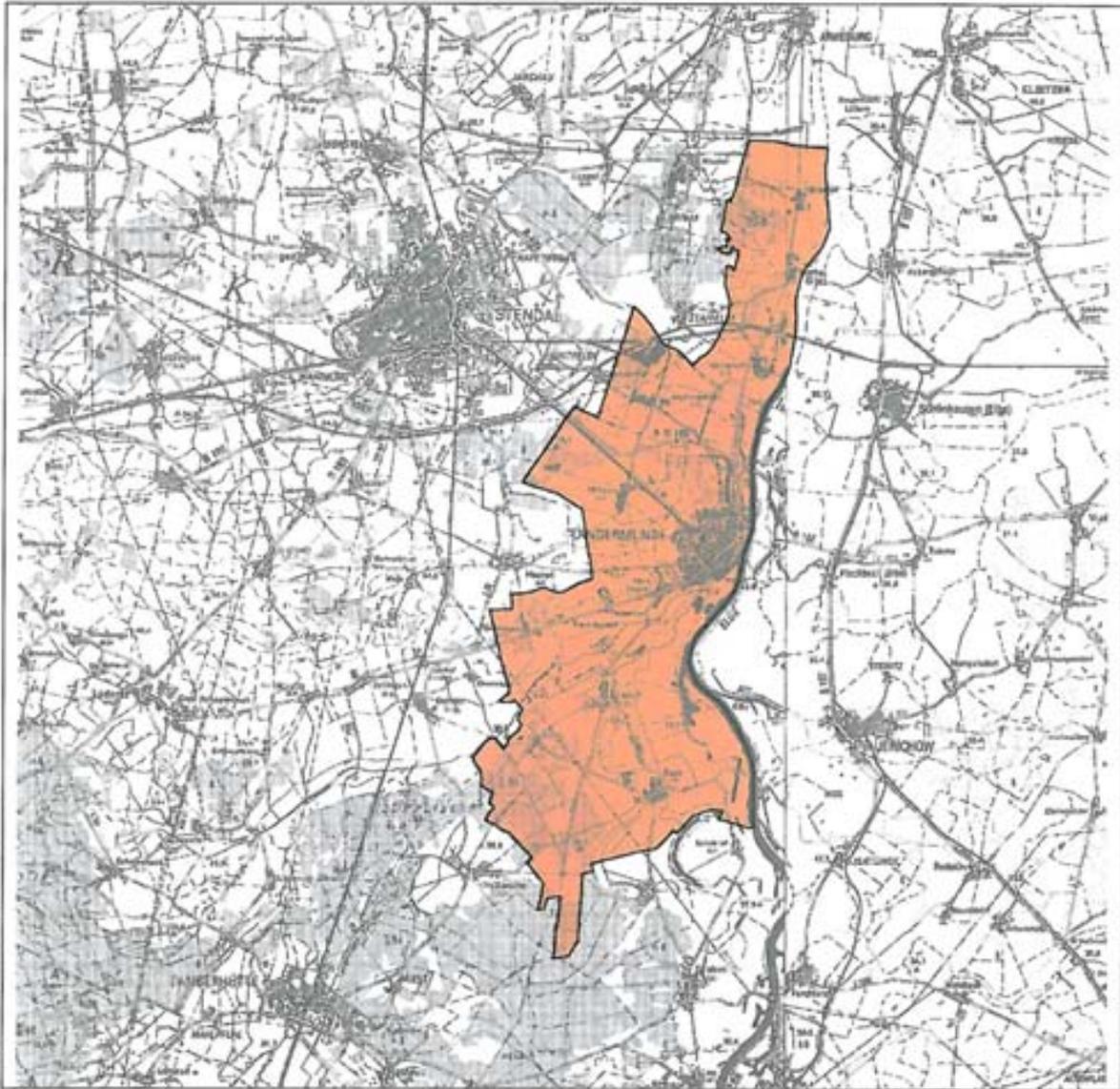
östlich der Elbe

- Verbandsgemeinde Elbe-Havel-Land
 - Gemeinde Kietz

- Gemeinde Schönhausen (Elbe)

im Südwesten im Bereich des Landkreises Jerichower Land

- Stadt Jerichow



Lage im Raum

Ein Anschluss an das bundesdeutsche Autobahnnetz ist derzeit erst in einer Entfernung von 60 Kilometern vorhanden. Die am besten erreichbaren Anschlussstellen sind Magdeburg (62 Kilometer) für die Bundesautobahn A2 nach Westen und die Bundesautobahn A14 nach Süden; Ziesar (60 Kilometer) für die Bundesautobahn A2 nach Osten; Pritzwalk (95 Kilometer) für die Bundesautobahn A24 nach Nordwest und Wittstock für die Bundesautobahn A19 Nord (100 Kilometer). Tangermünde ist damit derzeit nur unzureichend an das Autobahnnetz angeschlossen. Eine erhebliche Verbesserung der Situation wird mit dem Neubau der Bundesautobahn A14 eintreten.

Wesentliche Hauptnetzstraße in der Stadt Tangermünde ist die Bundesstraße B188 im Abschnitt Stendal - Rathenow, die im Norden Tangermündes die Elbe quert. Über die Bundes-

straße B188 nach Stendal bzw. die Landesstraße L30 nach Lüderitz erfolgt derzeit die Anbindung an die Bundesstraße B189 als wichtige Nord-Süd-Verbindung.

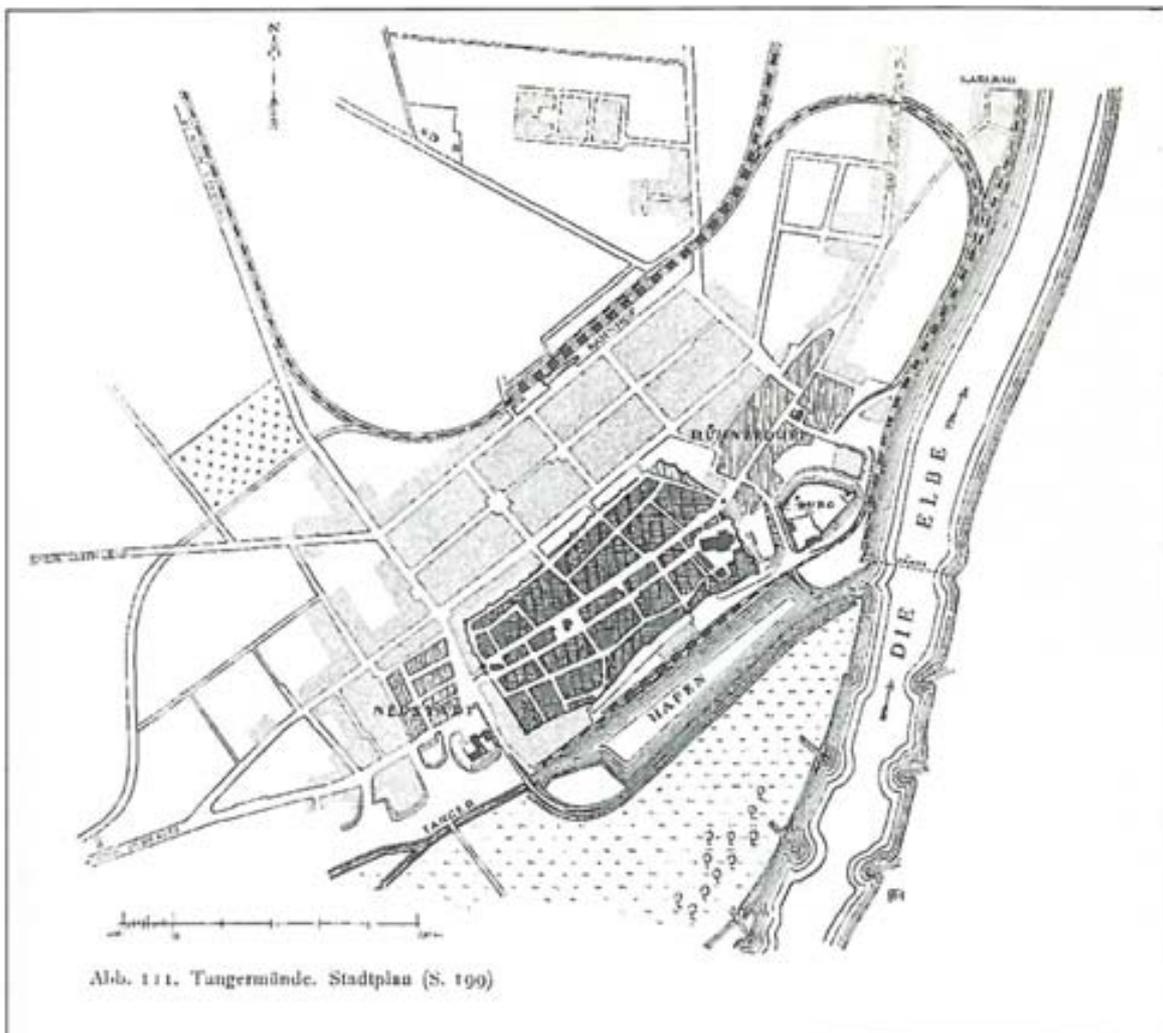
Hauptwasserweg im Plangebiet ist die Elbe, an die Tangermünde durch den Hafen und die Werft angeschlossen ist.

Über den Bahnhof Tangermünde und den Haltepunkt Miltern ist das Plangebiet an das Schienennetz nach Stendal (Strecke Stendal - Tangermünde) angebunden. Ein weiterer Anschluss besteht über den Bahnhof in Hämerten. Stendal ist ein wichtiger Schienennetzknoten zwischen den Strecken Hannover - Berlin und Magdeburg - Wittenberge - Schwerin.

Landschaftsräumlich berührt das Plangebiet die Landschaftseinheit des Tangermünder Elbtales im Osten, des Tangergebietes im Südwesten und der östlichen Altmarkplatten im Nordwesten und Norden. Die höchste Erhebung befindet sich mit 70,8 müNN in der Gemarkung Storkau (Elbe) im Norden des Plangebietes in den Waldbereichen nordwestlich Storkaus. Die Elbe im Norden bildet mit 28 müNN den niedrigsten Punkt des Stadtgebietes.

2.4. Historische Grundlagen der Stadtentwicklung

2.4.1. Entwicklung der Kernstadt Tangermünde



Quelle: Hossfeld, Friedrich; Haetge, Ernst: Die Kunstdenkmale des Kreises Stendal Land /5/

Die günstige Lage der Stadt Tangermünde an der Mündung des Tangers in die Elbe ist dadurch bedingt, dass die halbinselartig vorgestreckte diluviale Hochfläche, an deren Ostrande sie liegt, mit der altmärkischen Höhenplatte zusammenhängt, während die anderen Hochflächen (wie Arneburg, Bittkau usw.) durch Senkungen von dieser getrennt sind. So konnte die Elbe, als sie noch nicht eingedeicht war, durch ihre Hochwasser zwar die letztgenannten Stätten nach Westen hin abschneiden, nicht aber Tangermünde. Hier war also der natürliche Übergangspunkt über die Elbe nach Südosten in das Land Jerichow und weiter in die Mittelmark. Seiner Wichtigkeit entsprechend wurde dieser Punkt schon früh befestigt. Das etwa 15 Meter über dem mittleren Elbspiegel gelegene Ufer mit seinem stets zugänglichen Hinterland war der gegebene Platz für eine Burganlage zum Schutze des Elbüberganges. Im Jahr 1009 wurde die Burg Tangermünde "Tongere muthi" als Reichsfestung erstmals erwähnt durch Thietmar von Merseburg. Diese hatte noch eine besondere Bedeutung dadurch, dass hier eine alte Haupthandelsstraße die Elbe kreuzte. Die Straße aus dem Osten führte von Brandenburg-Genthin nach Westen über Stendal nach Uelzen bzw. Gardelegen. Auch für den Schifffahrtsverkehr auf dem Elbstrom ist Tangermünde als Hafen von großer Bedeutung. Bereits 1136 befand sich hier ein markgräfliches Zollamt.

1170 wird in einer Urkunde Albrechts des Bären Tangermünde als Stadt bezeichnet. Unter den askanischen Markgrafen (seit 1134) wurde die Burg weiter ausgebaut und diente ihnen häufig als Aufenthaltsort. 1196 wird die Burg als "Burgward" und 1271 als "castrum" bezeichnet. Zur Zeit der Regierung der bayrischen Markgrafen (1343 bis 1373) war Burg und Stadt zeitweilig dem Erzbistum Magdeburg verpfändet. Als Kaiser Karl IV. im Jahre 1373 Tangermünde zu seiner zweiten Residenzstadt neben Prag erhob, wurde auch die Burg umgebaut. Historiker berichten übereinstimmend, dass damit eine Zeit des Glanzes für Tangermünde anbrach. 1368 trat Tangermünde dem Hansebund bei. Noch die ersten Kurfürsten der Mark Brandenburg aus dem Hause der Hohenzollern (seit 1445) hatten zeitweilig ihre Residenz in Tangermünde. Mit dem Ende des Mittelalters verliert dann Tangermünde seine Bedeutung als Residenz. Die Burg wurde während des dreißigjährigen Krieges (1640) überwiegend zerstört.

Tangermünde umfasst 5 mittelalterliche Siedlungsbereiche, die Burg mit der Schlossfreiheit, die noch heute von der Stadtmauer umgebene Altstadt, Hünerdorf, die Neustadt und das Fischerdorf Carlbau. Die Altstadt entwickelte sich im 12. Jahrhundert als Kaufmannstadt und erlebte im 15. Jahrhundert ihre Blütezeit, die eindrucksvoll durch die noch erhaltenen Bauwerke der St. Stephanskirche, des Rathauses und der Stadtmauer geprägt wird. Das Hünerdorf, ein ursprünglich der Burg abgabepflichtiges Dorf slawischen Ursprungs (Lieferung von Hühnern und Eiern), wurde 1456 an Tangermünde verkauft und entwickelte sich zu einer Vorstadt. Die Bewohner erhielten noch bis ins 19. Jahrhundert keine vollen bürgerlichen Rechte. Im Ausgang des Mittelalters wurde auf der Südwestseite der Stadt die Neustadt mit dem 1438 gestifteten Dominikanerkloster angelegt. Das Dorf Carlbau, eine Fischersiedlung, befindet sich nördlich der ehemaligen Elbbrücke. Es wurde 1785 durch Brand zerstört.

Nach der spätmittelalterlichen Blüte verlor Tangermünde im 16. Jahrhundert seine Bedeutung als Residenzstadt. Mehrere Pestepidemien, der große Stadtbrand 1617 und die Kriegszerstörungen im Jahr 1640 fügten der einstmals blühenden Hansestadt schweren Schaden zu, von dem sie sich mehrere Jahrhunderte nicht erholte.

So entwickelte sich Tangermünde im 17. und 18. Jahrhundert als unbedeutende preußische Landstadt. Weitere Brände zerstörten im 17. Jahrhundert und 1816 erneut Teile der Stadt. 1816 verfügte Tangermünde über 3.070 Einwohner.

Mit dem Beginn der Dampfschifffahrt auf der Elbe beginnt im 19. Jahrhundert der Aufschwung Tangermündes. Der Bau einer Zuckersiederei (1826), der späteren Meyerschen Zuckerraffinerie, der Schiffswerft (1866) in Carlbau, die Herstellung einer Eisenbahnverbindung nach Stendal (1886) und der Bau des Hafens an der Tangermündung (1887 - 1890), der Marmeladenfabrik (1903), der Feodora Schokoladenfabrik (1904) und der Brauerei (1905) markieren Stationen des wirtschaftlichen Aufschwungs. Mit der Entwicklung eines Firmenverbundes von der Verarbeitung des Rohzuckers und des Rohrzuckers zu Schokoladeerzeugnissen, Marmeladen, Fruchtsäften bildete sich ein besonderes Standortprofil für Tangermünde als bedeutender Standort der Produktion von Nahrungs- und Genussmitteln heraus. Die Zuckerraffinerie entwickelte sich bis 1945 zur größten Raffinerie in Europa. Im Jahr 1901 wurde hierfür ein eigenes Kraftwerk errichtet, welches auch die Stadt mit Elektroenergie versorgte. Das Unternehmen bezog über den Meyer-

schen Hafen an der Elbe Rohrzucker aus Übersee. Zunehmend wurde auch der historische und künstlerische Wert der Backsteinbauten in Tangermünde wieder erkannt. Kaiser Wilhelm II. lässt aus seinen Privatmitteln das Neustädter Tor und die Schlosstürme wieder herstellen. Die neuen Gewerbebetriebe ziehen eine Zunahme der Bevölkerung nach sich. Der erforderliche Wohnungsbau für neue Arbeitskräfte wurde zum Teil durch die Unternehmen selbst und in unmittelbarer Nähe zum Betriebsstandort vorgenommen. So entstanden die Meyerschen Höfe und Wohnsiedlungen an der Carlbauer Straße und der Friedensstraße. Die Bahnhofsvorstadt wurde angelegt.

Die Siedlungsentwicklung zu Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgte vor allem durch den Einfamilien- und Reihenhausbau westlich der Friedensstraße und entlang der Hauptstraßen. Zwischen 1933 und 1938 entstand die Siedlung der Mitteldeutschen Heimstätte zwischen der Stendaler Straße und der Kirschallee (Heinrich-Heine-Platz).

Eine grundlegende Verbesserung der Verkehrsverhältnisse trat am 01.09.1933 mit der Eröffnung der bereits lang geplanten Elbstraßenbrücke Tangermünde ein. Die einzige Straßenbrücke der Elbe zwischen Magdeburg und Wittenberge bedeutete für die gesamte Altmark eine deutliche Verbesserung der Anbindung an Berlin.

Tangermünde wurde bis auf die Sprengung der Elbbrücke am 12.04.1945 nur gering zerstört. Ab 1946 versetzen jedoch die Industriedemontagen durch die sowjetische Besatzungsmacht der industriellen Entwicklung einen erheblichen Rückschlag. Die Zuckerraffinerie als Kernstück der Wirtschaftsstruktur wurde demontiert.

Die Elbbrücke wurde im September 1950 nach Wiederherstellung wieder in Betrieb genommen. Während der DDR-Zeit entwickelte sich Tangermünde als bedeutender Standort der Nahrungsmittelindustrie.

In der Tangermünder Schokoladenfabrik (der Markenname Feodora musste 1954 abgegeben werden), der Marmeladenfabrik, der OGEMA Konservenfabrik ab 1964 mit Fruchtsirupabteilung wurden viele Lebensmittel hergestellt, die einen hohen Bekanntheitsgrad erlangten. Nach 1945 wurde in Tangermünde neben der Nahrungsmittelindustrie ein zweiter Industriezweig mit dem Faserplattenwerk (1951) und dem Spanplattenwerk (1960 - 1963) aufgebaut. Die Siedlungsentwicklung nach 1945 vollzog sich im Wesentlichen im Wohngebiet Heerener Straße und in vorhandenen Baulücken an der Lüderitzer Straße und der Friedensstraße. Zwischen 1980 und 1988 entstanden 438 Wohnungen durch die Arbeiterwohnungsgenossenschaft (AWG) Tangermünde in Plattenbauweise im Wohngebiet Heerener Straße.

Nach 1990 erfolgte aufgrund der geänderten Absatzbedingungen ein erheblicher Einbruch der industriellen Entwicklung. Neben dem Schokoladenbetrieb, der Konservenfabrik und dem Faser- und Spanplattenwerk mussten weitere Industriebetriebe in den Jahren 1991 / 1992 schließen. Die Tangermünder Werft produzierte nach mehrmaligen Eigentümerwechseln noch mit eingeschränkter Mitarbeiterzahl weiter. Die Tradition der Schokoladenherstellung wird in Tangermünde durch die Milk-Snack Produktions GmbH, einem Unternehmen der DE-VAU-GE Cereals Holding GmbH mit inzwischen 540 Arbeitsplätzen fortgesetzt.

Gleichzeitig setzten nach 1990 erhebliche Bemühungen zur Sanierung der historischen Innenstadt von Tangermünde ein. In der Innenstadt entstanden eine Vielzahl gastronomischer Betriebe und Beherbergungsbetriebe, so dass Tangermünde auch seit der Förderung des Radtourismus an der Elbe deutliche Zuwachsraten im Bereich des Tourismus zu verzeichnen hat. Nach 1990 entstanden mit den Baugebieten "An der Grünen Kuhle" und "Lorenzsches Feld" neue Wohnbaugebiete für den Einfamilienhausbau. Der Hansepark entstand als zweiter Versorgungsschwerpunkt neben der Innenstadt. Die Innenstadt entwickelte sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten zu einem bedeutenden Standort des Städtetourismus in Sachsen-Anhalt.

2.4.2. Entwicklung der Ortschaften

Die Entwicklung der Ortschaften der Stadt Tangermünde ist eng mit der Stadt- und Regionalgeschichte verbunden.

Bölsdorf

Bölsdorf wird erstmals 1335 als "palestorp" erwähnt. Im Jahr 1375 erbaute Karl (IV) eine Kapelle in "bolkstorp". Voraussetzung für die Entstehung von Bölsdorf war die erste Eindeichung der Elbe, die wahrscheinlich im 11. und 12. Jahrhundert erfolgte. Die Kapelle wurde später als Baumaterial für die neue Dorfkirche auf dem Friedhof in Bölsdorf verwendet. Bölsdorf entstand als Bauerndorf in der fruchtbaren Elbaue gelegen entlang einer Straße. Die Chaussee nach Tangermünde mit den Brücken über die beiden Tangerarme wurde 1806 angelegt. Eine Ziegelei wurde gegründet, die jedoch keinen langen Bestand hatte.

Köckte

Köckte besteht im Wesentlichen aus dem ehemaligen Rittergut Köckte. Das alte hufeisenförmig gebaute Dorf "Kockde" ist nach 1441 eingegangen. Eine Familie von Köckte wird seit 1340 erwähnt. Im Jahr 1618 wurde Hans Jakob von Roth mit dem Rittergut belehnt, das danach im Besitz der Familien von Arnim und Klavehn war. Das Herrenhaus, ein zweigeschossiger Putzbau mit Mansarddach wurde ebenso wie die Gutskirche in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet. Der Paritätische betreibt derzeit im Herrenhaus eine Einrichtung der Jugendhilfe.

Buch

Erstmals 1121 (bouga) erwähnt war das Haufendorf Buch bereits im Mittelalter ein Marktflecken mit eigenem Rathaus (1611 neuerbaut) und Roland. Die um den Ort befindlichen Wälle zeugen von seiner Entstehung offensichtlich bereits vor der ersten Elbeindeichung in karolingischer Zeit. Der Flecken war ursprünglich befestigt. Die Pfarrkirche entstand unter Benutzung von Teilen der Vorgängerbauten 1709 und 1746 neu.

Bedeutend ist der Bucher Roland von 1611 als Zeichen der zu dieser Zeit vorhandenen Selbständigkeit als Marktflecken. Die Siedlungsentwicklung von Buch, die sich ursprünglich auf den vom Wall umgebenen Bereich Breite Straße / Kirchstraße / Hookstraße / Querstraße und Kornstraße beschränkte, wurde im 19. und 20. Jahrhundert durch die Neue Straße und die Verlängerung der Querstraße nach Westen ergänzt. Der Sportplatz, die Kindertagesstätte, ein neuer Wohnblock, die Feuerwehr und die Halle entstanden. Die Tierhaltung wurde im Rahmen der Kollektivierung der Landwirtschaft aus dem Dorf in die Stallanlage an der Chausseestraße verlagert, in der auch heute noch die Agrargenossenschaft Roland e.G. Buch Tierzucht betreibt. Nach 1990 entstanden in Buch ein Reiterhof und das Zentrum für Ökologie, Natur und Umweltschutz (ZÖNU) des NABU. Buch liegt am Elberadweg und hat daher Bedeutung für den Tourismus.

Grobleben

Erstmals 1279 als groppleve erwähnt weist der Name auf eine Entstehung in der Thüringer Zeit hin. Die Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert wurde in der Barockzeit umgebaut. Grobleben liegt am Rand der Altmarkplatte auf der natürlich erhöhten Uferseite der Tangeraue. Grobleben entwickelte sich als landwirtschaftlich geprägtes Dorf des Amtes Tangermünde.

Hämerten

Hämerten, 1160 erstmals als "hamerten" erwähnt, ist ein Elbfischerdorf auf einer natürlichen Anhöhe nördlich der Niederung zwischen Tangermünde und Hämerten. Der Elbdeich zwischen Hämerten und Tangermünde ist historisch von besonderer Bedeutung, da die durch den Deich geschützte Niederung auch große Teile der Stadt Stendal umfasst, die mehrfach bei Versagen des Deiches Überschwemmungen ausgesetzt war (1425, zuletzt 1709). Der Ort wurde wahrscheinlich von Niederländern, die zur Eindeichung der Elbe unter Albrecht dem Bären angesiedelt wurden, gegründet. In Hämerten befand sich eine bedeutende Ziegelei (1911 geschlossen), die als Ratzziegelei für die Stadt Stendal diente. Hämerten gehörte zunächst den Grafen von Osterburg, danach den Familien Buchholz und Itzenplitz. Der Buchholzer Anteil fiel 1587 der Stadt Stendal zu. Architektonisch von besonderer Bedeutung ist die historische Dorfkirche von Hämerten mit dem romanischen, achteckigen Chorturm. Archäologisch bedeutend ist weiterhin ein nördlich von Hämerten gelegenes Gräberfeld der La-Tene-Zeit, das bereits 1828 erstmals ausgegraben wurde.

Langensalzwedel

Im Jahr 1318 als "langensoltwedele" erwähnt, geht der Name wahrscheinlich auf die Stadt Salzwedel zurück. Langensalzwedel, als Straßendorf angelegt, war 1472 im Besitz des Hennig von Köckte. Das Dorf, auf den guten Böden der Niederung nördlich von Tangermünde gelegen, ist stark landwirtschaftlich geprägt. Die Dorfkirche geht auf einen Ursprungsbau des 12. Jahrhunderts zurück und wurde im 18. Jahrhundert umgebaut. Die Ortsentwicklung beschränkte sich im Wesentlichen auf eine straßenbegleitende Bebauung mit landwirtschaftlichen Gehöften. Noch vor 1990 entstanden am Westrand der Ortschaft Bauplätze für Einfamilienhäuser. Die Landwirtschaft wurde im Osten des Ortes konzentriert. Die Produktion von Jungschweinen wurde nach 1990 in Kooperation mit der Agrargenossenschaft Miltern e.G. fortgeführt.

Miltern

Miltern wurde erstmals 1335 als "miltharde" erwähnt. Es handelt sich, wie bei Langensalzwedel, um ein typisches Straßendorf. Entlang der Dorfstraße entwickelten sich die landwirtschaftlichen Gehöfte. Miltern ist deutlich älter als die Ersterwähnung des Ortes belegt. Der Bau der Dorfkirche Miltern wird ins 13. Jahrhundert datiert. Miltern war auch nach der Herstellung des Eisenbahnanschlusses an der Strecke Stendal - Tangermünde immer landwirtschaftlich geprägt. Die Agrargenossenschaft Miltern e.G., einer der größten Agrarbetriebe der Region hat hier ihren Sitz. Nach 1990 wurde in Miltern östlich der alten Ortslage eine neue Wohnsiedlung "Am Siedlungsweg" angelegt, wodurch ein Einwohnerzuwachs bis auf 379 Einwohner zu verzeichnen war. Zu Miltern gehört die Siedlung nördlich der Landesstraße L30.

Storkau (Elbe)

Storkau (Elbe), die nördlichste Ortschaft von Tangermünde, wurde 1209 erstmals als "storkow" erwähnt, 1427 belehnt Markgraf Johann seinen Rat Ortel von Zehmen mit dem Ort, später hatte ihn die Familie Woldeck von Arneburg in Besitz. Südlich von Storkau (Elbe) befand sich eine Elbfähre. Der Ort Storkau, ein Elbfischerdorf, entwickelte sich entlang der Straße südlich des Rittergutes. Der Bau der Dorfkirche reicht bis in das 12. Jahrhundert zurück. Sie wurde im 15., 17. und 19. Jahrhundert umgebaut. Das Rittergut wechselte mehrfach den Besitzer, bis es nach 1907 an die Familie von Guaita kam. Leon von Guaita ließ von 1909 bis 1912 das neue Schloss als Alterswohnsitz errichten. Danach wurde es ab 1937 für den Reichsarbeitsdienst und ab 1950 als Krankenhaus, später als Schwesternschule genutzt. Nach dem Schlossbrand 1982 wurde das Schloss umfassend 1993 bis 1995 als Schlosshotel saniert. Die Siedlungsentwicklung von Storkau (Elbe) konzentriert sich auf zwei Bereiche, das alte Dorf und daran westlich an-

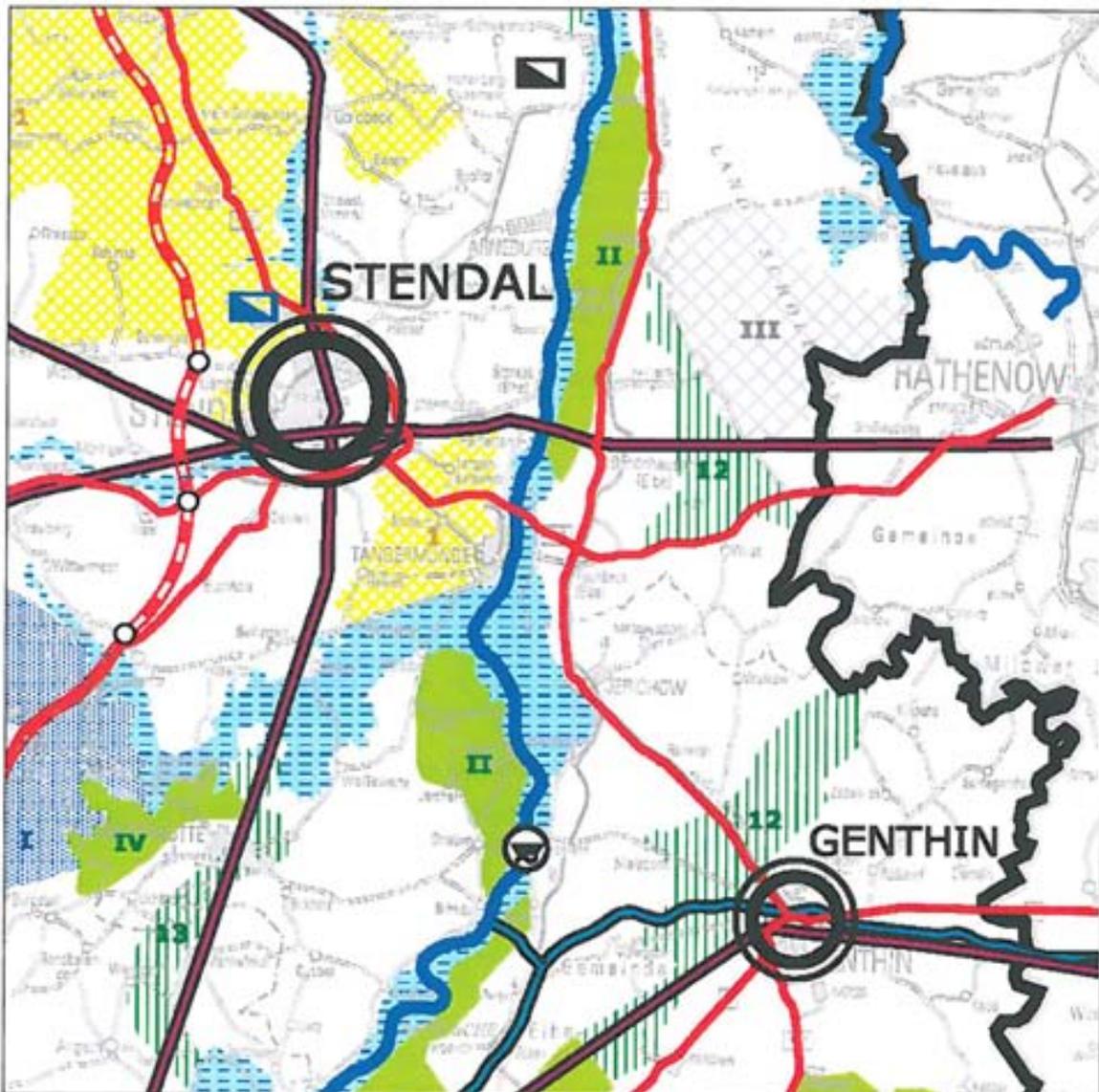
schließende Dorferweiterungen, das Schloss mit der gegenüber der Schlosszufahrt im 20. Jahrhundert entstandenen Bebauung.

Billberge

Das Rittergut Billberge wurde erstmals 1444 als "billeberge" erwähnt. Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts bestand es ausschließlich aus dem Rittergut, der Gutskirche und Tagelöhnerhäusern. Nach 1945 entstanden neue Wohngebäude. Seit 1991 betreibt das Christliche Jugenddorfwerk im Rittergut Billberge ein Bildungs- und Sozialzentrum.

Quellen: /4/, /5/, /6/, /7/ und Internetrecherchen

2.5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 /9/

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Weiterhin stellen die Grundsätze der Raumordnung abwägungsrelevantes Material dar, das bei der Beschlussfassung in die Abwägung eingestellt werden muss.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für Tangermünde gelten folgende Rahmenbedingungen:

- (1) Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr.6/2011 S160) /9/
- (2) Regionaler Entwicklungsplan Altmark in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2005, geändert im Rahmen der 1. Änderung vom 27.06.2006
Bezüglich der Eignungsgebiete für Windenergie wurde der Regionale Entwicklungsplan Altmark durch das Obergericht Sachsen-Anhalt gemäß Urteil vom 29.11.2007 als unwirksam erklärt. Gemäß Beschluss vom 19.12.2007 durch Eröffnung eines ergänzenden Verfahrens wurde der Regionale Entwicklungsplan planerhaltend gesichert. Die Kriterien zur Ausweisung von Eignungsgebieten für Windenergie werden durch Beschluss der Regionalversammlung vom 29.10.2008, bekanntgemacht am 19.11.2008, festgelegt. /10/

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß dem Landesentwicklungsplan /9/ unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Das Leitbild der räumlichen Entwicklung der Altmark ist dem Punkt 3 des Regionalen Entwicklungsplanes /10/ zu entnehmen.

- Konkrete Ziele der Raumordnung, die die Darstellungen im Flächennutzungsplan berühren, sind:

Zentralörtliche Gliederung

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist für die Stadt Tangermünde keine Einstufung als Ober- oder Mittelzentrum festgelegt. (Ziel der Raumordnung Landesentwicklungsplan LSA Punkt 2.1. /9/)

Benachbart befindet sich das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Stendal.

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark /10/ ist Tangermünde als Grundzentrum festgelegt. Der Landesentwicklungsplan /9/ legt für Grundzentren im Wesentlichen die Ziele Z 35 und Z 39 fest.

"Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubeziehen."

"Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen unter Zugrundelegung folgender Kriterien festzulegen:

- Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, soll in der Regel über mindestens 3000 Einwohner verfügen.

- Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9000 Einwohner umfassen.
- Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten.

In dünn besiedelten Räumen gemäß § 2a Nr. 3d) Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes (GVBl. LSA 2007 S. 466) kann von den Kriterien abgewichen werden, wenn Erreichbarkeit und Tragfähigkeit nicht in Übereinstimmung zu bringen sind. Dieses ist im Einzelfall zu begründen, wobei der Erreichbarkeit das höhere Gewicht beizumessen ist, um gleichwertige Lebensbedingungen auch im ländlichen Raum mit geringer Siedlungs- und Einwohnerdichte sicherstellen zu können.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan soll mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser, im Einvernehmen mit ihnen räumlich abgegrenzt werden."

Als maßgebliche allgemeine Ziele der Raumordnung sind zu berücksichtigen:

"Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 2b Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt GVBl. LSA 2007 S. 466).

Diese Definition bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet.

Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."

Daraus ist einerseits abzuleiten, dass die Festsetzung als Grundzentrum sich auf die Kernstadt Tangermünde und deren städtebaulich geordneten Erweiterungen (zum Beispiel den Industriepark Tangermünde) beschränkt. Dies schließt jedoch nicht aus, dass die Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Funktionen wie zum Beispiel die Naherholung schwerpunktmäßig nichtzentralörtlichen Gebietsteilen zuordnet. Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan trägt die Stadt Tangermünde zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei. Die wesentlichen Entwicklungsimpulse im Bereich des Gewerbes, der Versorgung und der Wohnentwicklung konzentrieren sich auf das Grundzentrum. Im Bereich der Naherholung und des Tourismus sind darüber hinaus die Standorte Storkau (Elbe) mit dem Schlosshotel und Buch mit dem NABU-Zentrum von besonderer Relevanz.

Ländliche Räume

Die Stadt Tangermünde ist Bestandteil des ländlichen Raumes der Altmark (Landesentwicklungsplan LSA Punkt 1.4. /9/).

"Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu ent-

wickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden.

Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken."

Diese Ziele werden, soweit sie die vorbereitende Bauleitplanung betreffen, im vorliegenden Flächennutzungsplan umgesetzt.

Vorranggebiete

Vorranggebiete sind als Ziel der Raumordnung von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz: Bereits im Landesentwicklungsplan /9/ und bezüglich der Abgrenzung konkretisiert im Regionalen Entwicklungsplan /10/ (Punkt 5.4.2.) sind Flächen im Bereich der Elbaue und der Tangerniederung zwischen den Deichen und Hochufern als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgesetzt. Die Abgrenzungen der Flächen entsprechen dem derzeitigen Verlauf der Überschwemmungsgebiete. Diese sind von Baugebietsdarstellungen bis auf die zulässigen Sondergebiete für Häfen und die Werft freigehalten. Diese Nutzungen sind auch in Überschwemmungsgebieten zulässig und widersprechen damit nicht dem Vorrang des Hochwasserschutzes. Die Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Die Ziele der Raumordnung werden beachtet.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft: Im bis 2010 verbindlichen Landesentwicklungsplan 1999 /8/ und im Regionalen Entwicklungsplan waren nur die Bereiche der beiden Naturschutzgebiete "Elsholzweiden" südlich von Bölsdorf und am Bölsdorfer Haken als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 /9/ weist darüber hinaus fast den gesamten zusammenhängenden Bereich östlich der Landesstraße L31 südlich von Tangermünde, umfassend die Ortschaft Buch und bis an Bölsdorf reichend, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft aus. Weiterhin grenzt im Nordosten östlich der Elbe im Bereich der Gemeinden Schönhausen/Elbe und Klietz ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für Buch und für den Bereich der geplanten Vorranggebiete ausschließlich eine bestandsorientierte Entwicklung. Der Vorrang für Natur und Landschaft im Südosten von Tangermünde entspricht den städtischen Planungsabsichten. Darstellungen im Flächennutzungsplan, die diesem in Aufstellung befindlichen Ziel widersprechen, sind nicht erkennbar.

Vorranggebiete für die Wassergewinnung: Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark /10/ ist nordwestlich der Kernstadt Tangermünde ein Vorranggebiet für Wassergewinnung festgesetzt. Dies entspricht in seinen Abgrenzungen der geltenden Trinkwasserschutzzone III. In diesem Bereich wurde ausschließlich eine Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen dargestellt, die uneingeschränkt in der Trinkwasserschutzzone III zulässig ist. Der Vorrang für die Wassergewinnung wurde somit beachtet.

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung oder für die militärische Nutzung sind im Gebiet der Stadt Tangermünde nicht festgesetzt.

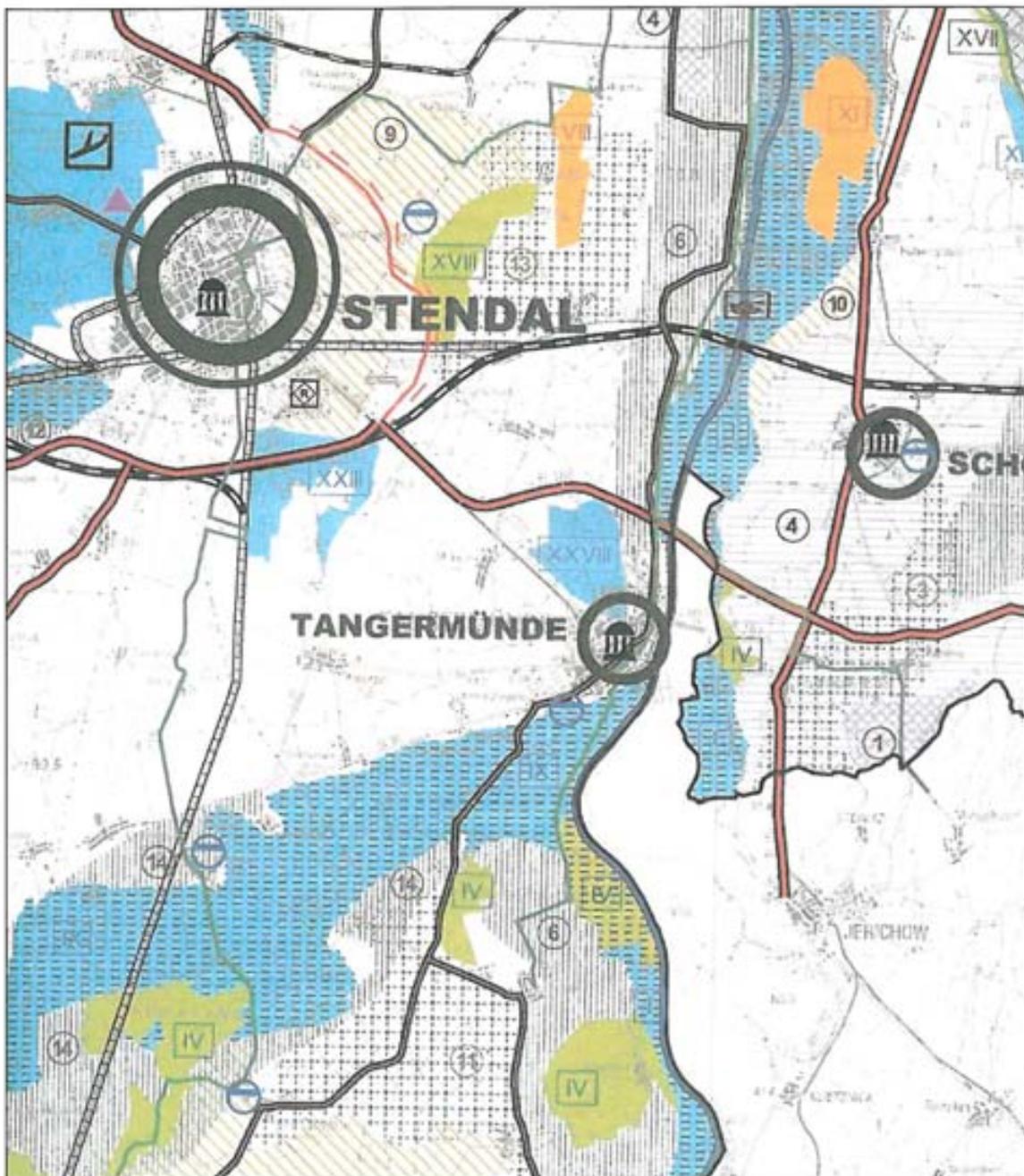
Vorrangstandorte

Landesbedeutsame Vorrangstandorte sind im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt.

Regional bedeutsame Vorrangstandorte (Regionaler Entwicklungsplan /10/)

Folgende regional bedeutsame Vorrangstandorte sind im Regionalen Entwicklungsplan Altmark im Gebiet der Stadt Tangermünde festgelegt:

- regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege
Die Kernstadt Tangermünde ist als regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege festgelegt. Diese raumordnerische Einstufung gibt nur sehr unzureichend das tatsächlich vorhandene Potential des zumindest landesweit bedeutsamen Standortes wieder. Dessen Förderung ist auch erklärtes Ziel der Flächennutzungsplanung.
- regional bedeutsamer Vorrangstandort der Abwasserbehandlung Kläranlage Tangermünde
Diese wurde bestandsorientiert dargestellt.
- regional bedeutsamer Vorrangstandort für militärische Anlagen der Bundeswehr (Bestand)
Als regional bedeutsamer Vorrangstandort für militärische Anlagen wurde die Elbfurt südlich von Storkau (Elbe) festgelegt. Diese bedarf im Flächennutzungsplan keiner gesonderten Darstellung. Der Plan enthält keine Bestimmungen, die dem Vorrang entgegenstehen.



Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2004 /10/
(Eignungsgebiete Windenergie ungültig)

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen. Werden im Rahmen von Bauleitplanungen und Fachplanungen Abwägungen zwischen Nutzungskonflikten durchgeführt, muss der Planungsträger verdeutlichen, dass er dem festgelegten Vorbehalt einen besonderen Stellenwert beigemessen hat.

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft: Sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im Regionalen Entwicklungsplan sind die Flächen nordwestlich der Tangerniederung und der Landesstraße L30 westlich der Kernstadt Tangermünde bis zur Bahnstrecke Hannover - Berlin im Norden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächen werden überwiegend als Ackerflächen genutzt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes war im ersten Entwurf noch eine Ausdehnung des Gebietes bis in die für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks vorgesehenen Flächen geplant. Dies wurde auf Anregung der Stadt Tangermünde im beschlossenen Planwerk weitgehend korrigiert. Baugebietserweiterungen in die im Landesentwicklungsplan vorgesehenen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind nicht vorgesehen. Im Regionalen Entwicklungsplan ist die Ausdehnung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft nach Osten zur Elbe hin etwas größer. Hier betreffen die Erweiterungen des Industrieparks Tangermünde randlich auch Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Da Tangermünde im Osten und Südosten durch Vorranggebiete für den Hochwasserschutz, im Westen durch Vorranggebiete für die Wassergewinnung und im Norden und Südosten durch Vorbehaltsgebiete allseits eingegrenzt ist, ist die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für eine bauliche Entwicklung erforderlich. (vergleiche hierzu nachfolgende Ausführungen zum Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems).

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung: Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind im Regionalen Entwicklungsplan in der Stadt Tangermünde nicht festgelegt, obwohl der Tourismus in Tangermünde eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung gewonnen hat. Von besonderer touristischer Bedeutung ist der Elberadweg, der im Regionalen Entwicklungsplan Altmark nur ab Buch nach Norden eingezeichnet ist.

Vorbehaltsgebiete zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems: Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark sind entlang des Westufers der Elbe außerhalb der eingedeichten Flächen großflächig in die landwirtschaftlichen Flächen und in die Industriegebiete im Norden von Tangermünde hineinreichende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Diese Flächen werden durch weitere Bereiche, die südlich die Tangerniederung arrondieren, ergänzt. Die damit verbundenen Zielsetzungen wurden bisher nicht durch konkrete Planungsansätze, wie ein solcher ökologischer Verbund vorzustellen ist bzw. hergestellt werden soll, untersetzt. Deshalb sind die mit der Festlegung der Vorbehaltsgebiete verbundenen besonderen Gewichte für die Stadt Tangermünde nicht in jedem Fall nachvollziehbar. Allgemein wichtet die Stadt Tangermünde in den Vorbehaltsgebieten die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhöht im Verhältnis zu anderen Belangen. Im Landesentwicklungsplan 2010 sind die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems nicht mehr enthalten. Mit dem im wirksamen Regionalen Entwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems entlang der Elbe besteht ein Konflikt durch die geplante Erweiterung der industriellen Bauflächen der Stadt Tangermünde nach Norden. Dieser Konflikt ist nicht vermeidbar. Die Stadt Tangermünde ist allseits durch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete eingeschlossen. Eine bauliche Entwicklung zur Befriedigung des Bedarfs an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen muss daher stets in Vorbehaltsgebiete eingreifen. Für eine industrielle Entwicklung sind aus Gründen des Immissionsschutzes und aufgrund der durch die Stadt angestrebten räumlichen Konzentration der Industrie ausschließlich Flächen im Norden von Tangermünde geeignet. Diese werden im Westen durch das Vorranggebiet für die Wassergewinnung und im Osten durch das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz begrenzt. Ein Eingriff in das dazwischen liegende Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist daher unvermeidbar. Durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in West - Ost - Richtung zur Elbe wird der Belang der Herstellung eines ökologischen Verbundes im Rahmen der Entwicklung eines Industriegebietes berücksichtigt. Dem erhöhten Gewicht der Vorbehaltsnutzung wird hierdurch Rechnung getragen.

Vorbehaltsgebiete für eine Erstaufforstung: Vorbehaltsgebiete für eine Erstaufforstung werden im Gebiet der Stadt Tangermünde westlich von Storkau (Elbe) und südwestlich der Ortschaft Buch südlich der Kreisstraße K1194 Köckte - Buch und westlich der Kreisstraße K1195 Buch - Jerchel sowie beiderseits der Landesstraße L31 Bölsdorf - Weißewarte festgelegt. Große Teile

dieser Flächen sind bereits waldbestanden und somit einer Erstaufforstung nicht zugänglich. Erweiterungen der forstwirtschaftlichen Flächen sind südwestlich von Buch und an der Landesstraße L31 möglich. Der Flächennutzungsplan sieht hier bestandsorientiert landwirtschaftliche Nutzflächen vor. Diese Darstellung steht Erstaufforstungen nicht entgegen. Die Belange der Erstaufforstung bedürfen nicht der Regelung im Flächennutzungsplan.

Eignungsgebiete

Neben den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten werden in den Regionalen Entwicklungsplänen Eignungsgebiete festgesetzt. Eignungsgebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach §35 BauGB zu beurteilen sind, an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden. Eignungsgebiete sind nach außen hin endgültig abgewogen.

Eignungsgebiete werden derzeit im Rahmen der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplanes um den sachlichen Teilplan Wind festgesetzt. Mit Beschlussfassung der Regionalversammlung am 31.03.2011 wurde der zweite Entwurf verabschiedet, der nach redaktioneller Aufbereitung im Juli in die öffentliche Beteiligung gegeben wird. Entsprechend den Festsetzungen der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark soll die Nutzung der Windenergie in der Altmark, mit der Festlegung von Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten, gesteuert werden. Die Stadt Tangermünde wird durch das Eignungsgebiet Nr. 4 Arneburg / Hassel / Sanne / Storkau (Elbe) berührt. In der durch Urteil vom 29.11.2007 verworfenen Fassung des Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2004 umfasst das Gebiet auch erhebliche Teile im Bereich des Ortsteiles Billberge der Ortschaft Storkau (Elbe). Diese Bereiche wurden im derzeitigen zweiten Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes nicht mehr dargestellt. In der Stadt Tangermünde sind damit raumbedeutsame Windenergieanlagen unzulässig.

Verkehr

Als Grundsatz der Raumordnung wurde im Landesentwicklungsplan /9/ formuliert:

- "Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsartenübergreifend so zu erhalten und zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Personen- und Güterverkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird."
(Landesentwicklungsplan Ziel 63 /9/)

Schienenetz: Bezüglich der Bahnstrecke Stendal - Tangermünde, die für die Stadt Tangermünde von besonderer Bedeutung ist, ist folgender Grundsatz der Raumordnung zu beachten:

- "Streckenstilllegungen, Freistellungen, Entwidmungen und Rückbau der bestehenden Schieneninfrastruktur insbesondere von Gleisanschlüssen sollen vermieden werden."
(Landesentwicklungsplan Grundsatz 53 /9/)

Straßennetz: Der Lückenschluss der Bundesautobahn A14 berührt das Plangebiet nur mittelbar. "Das Landesstraßennetz ist in seiner Verbindungsfunktion zum übergeordneten Straßennetz sowie den Zentralen Orten untereinander und ihrem jeweiligen Einzugsbereich zu stärken und weiter zu entwickeln." (Landesentwicklungsplan /9/ Ziel 83) "Die Landesstraßen sind durch Um- und Ausbau sowie Erhaltungsmaßnahmen der Fahrbahnen und Brücken insbesondere auch in den Ortslagen zu verbessern. Die Erhaltung noch nicht sanierter Landesstraßen ist deutlich zu verstärken. Die Maßnahmen sind durch den Neubau von Ortsumgehungen sowie durch Erhaltung und Netzergänzung Straßen begleitender Radwege zu ergänzen." (Landesentwicklungsplan /9/ Ziel 84) Von besonderer Bedeutung für Tangermünde sind die Sanierung der Landesstraße L31 im Bereich der Tangerquerung und der Bau von straßenbegleitenden Radwegen von Tangermünde nach Grobleben, nach Bölsdorf und nach Miltern.

Radverkehr, Fußwege: Im Plangebiet verläuft ein Teil des Elberadfernweges (Hamburg – Magdeburg – Prag) entlang der Elbe. Der Weg wurde als wichtige überregionale Wegeverbindung in den Flächennutzungsplan übernommen. Der linkselbische Radweg quert das Plangebiet auf einer Länge von fast 20 Kilometern von Nord nach Süd. Eine Vernetzung mit dem rechtselbischen Radweg besteht über die Straßenbrücke der Bundesstraße B188. Tangermünde ist eine wichtige Station des Elbe-Radweges. Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist der Elbe-Radweg zu vernetzen. (Regionaler Entwicklungsplan Punkt 5.7.44.)

Die vorliegend dargelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung wurden im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

2.6. Landschaftspläne im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tangermünde /11/ vor, der das gesamte Gebiet des Flächennutzungsplanes umfasst. Mit den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes ist kein Zielkonflikt erkennbar. Die vorgesehenen Erweiterungsoptionen für das Industriegebiet wurden bereits im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes untersucht. Der Landschaftsplan gilt seit der Fassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 als eigenes Planungsdokument, das im Rahmen der Abwägung zu Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Er bedarf daher nicht mehr der Übernahme in den Flächennutzungsplan.

3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER STADT TANGERMÜNDE

3.1. Leitlinien der Siedlungsentwicklung der Stadt Tangermünde

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangermünde hat neben der Integration der durch Gebietsänderung hinzugekommenen Ortschaften auch die Formulierung eines Siedlungsleitbildes für die Kernstadt als wesentliche Zielstellung.

Aufgrund des erwarteten Einwohnerrückgangs sind verstärkt Instrumente der Steuerung der Siedlungsentwicklung einzusetzen, um eine Ausdünnung des Siedlungskerns bei gleichzeitiger Flächenexpansion der Stadt zu verhindern. Ergänzungen der städtebaurechtlichen Instrumente durch die vorhandenen und beabsichtigten Förderprogramme sind anzustreben. Durch Orientierung an den nachfolgenden Leitlinien soll die vorzubereitende gesamtstädtische Entwicklung die Stadt Tangermünde in die Lage versetzen, ihre Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort sowie als Standort des Tourismus zu erhöhen und die erwartete demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen bzw. stadtverträglich zu gestalten.

Leitlinien der Siedlungsentwicklung sind insbesondere:

- 1. Stärkung der historischen Innenstadt Tangermünde einschließlich der historischen Vorstädte Hünerdorf und Neustadt als identitätsstiftender zentralörtlicher Kernbereich durch:**
 - Fortführung der Sanierung historischer Bausubstanz und ortsbildprägender Freiräume unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Sanierungsgebiet
 - Profilierung des Stadtkerns Tangermünde als Schwerpunkt des Stadt- und Elbtourismus in der Altmark
 - weiterer Ausbau der Funktion der Innenstadt als zentralörtlicher Versorgungsstandort mit dem Schwerpunkt auf ein qualitativ hochwertiges Angebot an individuellen Verkaufseinrichtungen (Erlebniseinkauf)

- Erhaltung der Wohnfunktion durch Nutzungsmischung in den zentralen Geschäftslagen und Stärkung der Wohnfunktion in den Kernstadtrandlagen
- 2. **Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsbrachen durch:**
 - Rücknahme von nicht erschlossenen Wohnbauflächenentwicklungsbereichen in städtischen Randlagen und den Dorflagen der Ortschaften auf denen eine geordnete Außenbereichsnutzung stattfindet
 - Erschließung von innerörtlichen Nutzungsbrachen für eine Wohnbebauung
 - Schwerpunkt der Wohnnutzung ist der Süden und Westen von Tangermünde
- 3. **Erhaltung der Funktionsteilung der zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt für einen individuellen qualitativ hochwertigen Handel und dem zentralen Versorgungsbereich Hansepark für die Deckung des allgemeinen Grundbedarfs der Tangermünder Bevölkerung und des grundzentralen Einzugsbereiches**
- 4. **Schaffung neuer Arbeitsplätze durch aktive Förderung der Gewerbeansiedlung in Tangermünde durch:**
 - Revitalisierung von gering genutzten industriellen Bauflächen im Norden der Stadt Tangermünde im Industriepark für eine gewerbliche und industrielle Nutzung
 - bedarfsgerechte Erweiterung des traditionellen Industriestandortes Tangermünde für die vorzugsweise Ansiedlung von großflächigen Industrie- und Gewerbebetrieben im Norden der Stadt
 - Nutzung der Potentiale der Anbindungen an den Binnenschiffahrtsweg über die Elbe und das Schienennetz
- 5. **Nutzung der endogenen Potentiale der Ortschaften für eine die örtliche Identität stärkende Dorfentwicklung im gesamtstädtischen Rahmen**
 - Stärkung und Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft als örtliche Erwerbsgrundlage, Begrenzung des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen
 - Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen auch außerhalb der Landwirtschaft vorrangig durch in die Dorflage integrierte nicht störende Kleinbetriebe
 - Nutzung landschaftsräumlicher Potentiale für die Entwicklung des Tourismus und der Erholung, Schwerpunkt ist hierbei der elbnahe Bereich und der Elberadweg mit den Stationen Storkau (Elbe) und Buch
 - Sicherung einer geordneten Eigenentwicklung der Ortschaften als Wohnstandort
 - Vorbereitung und Umsetzungen von Maßnahmen zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raumes durch Förderung und Entwicklung von Projekten für die Integrierte ländliche Entwicklung (ILE)
- 6. **Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Grundlage für eine lebenswerte Umwelt**
 - Erhaltung des offenen Landschaftsraumes um die Kernstadt und die Ortschaften, Eingrünung der Ortsränder
 - Freihaltung der Niederungsbereiche des Tanger und der Elbe
 - Wiederherstellung durch den Bodenabbau oder bauliche Nutzung gestörter Landschaftsräume
 - Schutz naturräumlich besonders hochwertiger Bereiche vor Beeinträchtigung durch Siedlungstätigkeit
 - Verringerung der Immissionsbeeinträchtigung der gesamtstädtischen Wohnnutzung durch Konzentration der Entwicklung von störenden Industriebetrieben auf den Norden der Stadt Tangermünde
 - Sanierung von belasteten Böden

Die vorstehenden Leitlinien wurden in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Eine Schlüsselgröße für den zukünftigen Bauflächenbedarf an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist die bis zum Jahr 2025 zu erwartende Entwicklung der Bevölkerung.

3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Die Einwohnerentwicklung seit 1964 in der Stadt Tangermünde und den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe) stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Gesamtsumme	Kernstadt Tangermünde	Bölsdorf mit Köckte	Buch	Grobleben	Hämerten	Langensalzwedel	Miltern	Storkau (Elbe) mit Billberge
1964	15491	13008	402	614	155	297	191	456	368
1981	13912	12001	340	502	111	213	184	353	208
1990	13495	11728	292	491	103	180	184	330	187
1995	12332	10610	278	443	97	181	184	320	219
2000	11965	10103	322	439	113	221	186	398	183
2005	11451	9669	316	393	103	216	180	400	174
2006	11355	9583	317	397	102	211	186	395	164
2007	11225	9493	305	388	107	219	178	397	165
2008	11100	9386	300	385	110	206	183	379	151
2009	11005	9336	299	364	105	209	172	378	142

Tabelle 1 Entwicklung der Einwohnerzahlen von 1964 bis 2009 (Quellen /13/ und /14/)

Auf dem gesamtstädtischen Gebiet ist ein erheblicher Einwohnerrückgang um 18,5% seit 1990 zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch zwei Komponenten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Migration (Wanderung) bestimmt, deren Anteil am Bevölkerungsverlust für die Prognose der zukünftigen Entwicklung bedeutsam ist.

Wesentlicher Grund für die sehr starken Einwohnerverluste der Stadt Tangermünde in den 90er Jahren war die Abwanderung der Bevölkerung durch Suburbanisierung ins Umland (wohnungsorientierte Wanderung) und durch arbeitsplatzorientierte Abwanderung über die Grenzen der Region hinaus.

Migration (Bevölkerungswanderung) bis 2009

Die nachstehenden Tabellen beinhalten die seit dem Jahr 2005 zu verzeichnende Entwicklung von Zu- und Fortzügen in der Stadt Tangermünde.

		2006	2007	2008	2009
Tangermünde	Zuzug	375	363	410	-
	Wegzug	- 403	- 409	- 472	-
	Saldo	- 28	- 46	- 62	-
Bölsdorf mit Köckte	Zuzug	15	11	16	-
	Wegzug	- 12	- 22	- 20	-
	Saldo	+ 3	- 11	- 4	-
Buch	Zuzug	20	7	11	-
	Wegzug	- 10	- 14	- 10	-
	Saldo	+10	- 7	+ 1	-
Grobleben	Zuzug	3	16	9	-
	Wegzug	- 4	- 13	- 5	-
	Saldo	- 1	+ 3	+ 4	-
Hämerten	Zuzug	4	19	13	-
	Wegzug	- 10	- 13	- 26	-
	Saldo	- 6	+ 6	- 13	-
Langensalzwedel	Zuzug	17	10	13	-
	Wegzug	- 8	- 18	- 8	-
	Saldo	+ 9	- 8	+ 5	-
Miltern	Zuzug	17	27	21	-
	Wegzug	- 23	- 28	- 38	-
	Saldo	- 6	- 1	- 17	-
Storkau (Elbe) mit Billberge	Zuzug	5	5	7	-
	Wegzug	- 13	- 4	- 17	-
	Saldo	- 8	+ 1	- 10	-
gesamt	Zuzug	456	458	500	409
	Wegzug	- 483	- 521	- 596	- 487
	Saldo	- 27	- 63	- 96	- 78

Tabelle 2 Wanderungsbewegungen Tangermünde (Quellen /13/ und /14/)

Aus den vorstehenden Tabellen ist erkennbar, dass der Suburbanisierungsprozess, der in den 90er Jahren einen erheblichen Beitrag zum Einwohnerverlust der Kernstadt Tangermünde beigetragen hat, gestoppt werden konnte. Die Wanderungsverluste zwischen 2005 und 2009 betragen insgesamt 2,3% der Bevölkerung. Dies sind ca. 0,6% jährlich. Seit 2005 ist eine leicht ansteigende Tendenz zu erkennen.

Die Entwicklung der Migration hängt im Wesentlichen von folgenden 3 Arten von Wanderungsgründen ab:

- **Arbeitsplatzorientierte Gründe**
Von arbeitsplatzorientierten Gründen spricht man, wenn ein Wechsel des Arbeitsplatzes den Wohnsitzwechsel verursacht hat. Die Entfernung zwischen dem neuen Arbeitsplatz und dem bisherigen Wohnsitz ist so groß, dass sie durch tägliches Pendeln nicht überbrückt werden kann. Eine Verlegung des Wohnsitzes wird erforderlich. Zuzüge und Fortzüge aus arbeitsplatzorientierten Gründen finden wegen der ständigen Fluktuation der Arbeitskräfte in allen Städten und Gemeinden statt.
Wanderungsgewinne entstehen jedoch, wenn in einer Stadt die Zahl der Arbeitsplätze zunimmt; denn dadurch werden zusätzliche Arbeitskräfte angezogen, von denen ein Teil in die Stadt und andere in der Nähe zuziehen. Umgekehrt entstehen Wanderungsverluste in den Städten und Gemeinden, in denen die Zahl der Arbeitsplätze zurückgeht.

Dies trifft bisher auch auf die Stadt Tangermünde zu. Trotz umfangreicher Gewerbesiedlung im Gewerbepark Tangermünde konnten die in den traditionellen Industrien entfallenden Arbeitsplätze nicht ersetzt werden, wodurch in den 90er Jahren ein arbeitsplatzbezogener Fortzug aus Tangermünde stattfand.

- **Wohnungsorientierte Gründe**
Von wohnungsorientierten Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, weil er seine bisherige Wohnung räumen muss, oder weil er eine Wohnung haben möchte, die seinen Wohnbedürfnissen besser entspricht als seine bisherige Wohnung. Ein Wechsel des Arbeitsplatzes findet dabei nicht statt. Wanderungen aus wohnungsorientierten Gründen finden vor allem zwischen Ortsteilen und Gemeinden in der gleichen Gegend statt. Wanderungsgewinne schlagen sich in einer Zunahme der Berufsauspendler nieder, Wanderungsverluste in einer Zunahme der Berufseinpender. Der Suburbanisierungsprozess wird vor allem durch wohnungsorientierte Gründe verursacht.
In den letzten Jahren ist es der Stadt Tangermünde gelungen durch ein ausreichendes Angebot an Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu erschwinglichen Preisen den Suburbanisierungsprozess zu stoppen. Wie die Migrationszahlen der Ortschaften der Stadt Tangermünde, aber auch der umliegenden Gemeinden, zeigen, findet derzeit ein Wegzug aus wohnungsorientierten Gründen von der Stadt in das Umland nicht mehr statt.
- **Persönliche Gründe**
Von persönlichen Gründen spricht man, wenn jemand seinen Wohnsitz wechselt, um beispielsweise zu heiraten oder mit seiner Familie zusammenzuziehen. Diese Gründe dürften zwar einen großen Einfluss auf die räumliche Mobilität der Bevölkerung haben, da sie jedoch überall gleichermaßen vorkommen, dürfte ihr Einfluss auf die Höhe der Wanderungssalden gering sein.

Die wesentlichen Gründe für den Migrationsverlust von Tangermünde sind arbeitsplatzorientiert. Seit dem Verlust der Industriearbeitsplätze durch die Schließung bzw. Verkleinerung für Tangermünde bedeutender Fabriken der Lebensmittelindustrie zu Anfang der 90er Jahre ist es aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrswege nur teilweise gelungen Ersatzarbeitsplätze in der Industrie und im Gewerbe zu schaffen. Der Tourismus hat sich zwar als zunehmend wichtiger Wirtschaftsfaktor entwickelt. Die hier entstandenen Arbeitsplätze auch für geringer Qualifizierte vermögen jedoch nicht die Abwanderung qualifizierter Arbeitskräfte an industrielle Standorte zu verhindern.

Wohnungsorientierte Gründe spielen für die Abwanderung aus Tangermünde keine wesentliche Rolle. Die Stadt Tangermünde hat ihre Attraktivität als Wohnstandort steigern können und verfügt über ein ausreichendes Angebot an attraktiven Bauplätzen. Aufgrund der Lage an der Elbe in landschaftlich reizvoller Umgebung ist aus wohnungsorientierten Gründen eher ein Zuwanderungspotential erkennbar.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bis 2009

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Tangermünde weicht nicht erheblich vom Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts ab. Aufgrund der unter den Sterbeziffern liegenden Geburtenziffern ist ein starker Einwohnerrückgang durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

		2006	2007	2008	2009
Tangermünde	Lebendgeborene	65	64	65	
	Gestorbene	123	108	110	
	Saldo	- 58	- 44	- 45	
Bölsdorf mit Köckte	Lebendgeborene	0	1	0	
	Gestorbene	- 2	- 2	- 1	
	Saldo	- 2	- 1	- 1	
Buch	Lebendgeborene	0	3	0	
	Gestorbene	- 6	- 5	- 4	
	Saldo	- 6	- 2	- 4	
Grobleben	Lebendgeborene	1	2	0	
	Gestorbene	- 1	0	- 1	
	Saldo	0	+ 2	- 1	
Hämerten	Lebendgeborene	0	0	1	
	Gestorbene	- 3	0	- 1	
	Saldo	- 3	0	0	
Langensalzwedel	Lebendgeborene	4	4	4	
	Gestorbene	- 3	1	- 5	
	Saldo	+ 1	3	- 1	
Miltern	Lebendgeborene	2	2	1	
	Gestorbene	- 1	0	- 1	
	Saldo	+ 1	+ 2	0	
Storkau (Elbe) mit Billberge	Lebendgeborene	1	2	1	
	Gestorbene	- 3	- 2	- 5	
	Saldo	- 2	0	- 4	
gesamt	Lebendgeborene	73	78	72	80
	Gestorbene	- 145	- 118	- 128	144
	Saldo	- 72	- 40	- 56	- 64

Tabelle 3 Geburten und Sterbefälle seit dem Jahr 2005 (Quellen /13/ und /14/)

Der Bevölkerungsrückgang beträgt im Durchschnitt seit dem Jahr 2005 - 58 Personen pro Jahr. Dies sind 0,5% der Bevölkerung. Zurzeit ist demnach der Einwohnerverlust durch Abwanderung höher als der natürliche Bevölkerungsrückgang.

Haushalte in der Stadt Tangermünde

Das statistische Landesamt Sachsen-Anhalt erhebt die Haushaltsdaten bisher nur auf Grundlage einer Fortschreibung der Zählung aus dem Jahr 1995 im Rahmen des Mikrozensus auf Kreisebene. Im Landkreis Stendal fand wie im gesamten Land Sachsen-Anhalt eine erhebliche Verkleinerung der Haushaltsgrößen statt. Im Jahr 1999 wurden 2,27 Einwohner pro Haushalt gezählt, 2004 verringerte sich die Haushaltsgröße auf 2,18 Einwohner pro Haushalt und im Jahr 2009 nochmals auf 2,01 Einwohner pro Haushalt. Die Haushaltsgröße liegt damit noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von 1,95 Einwohner pro Haushalt.

Für die Stadt Tangermünde lässt sich die Zahl der Haushalte aufgrund der Anzahl der Wohnungen unter Abzug des Wohnungsleerstandes ermitteln.

Mikrozensus Landkreis Stendal	2005*	2006*	2007*	2008	2009
Einwohner pro Haushalt	2,14	2,14	2,06	2,01	2,01

* Daten zusammengefasst mit Altmarkkreis Salzwedel und Ohrekreis

Im Jahr 2009 war folgende Haushaltsstruktur vorhanden:

	Einwohner im Jahr 2009	Haushalte 2009	durchschnittliche Haushaltsgröße
Stadt Tangermünde gesamt	11005	5763	1,91
Kernstadt Tangermünde	9336	4974	1,88
Bölsdorf mit Köckte	299	125	2,39
Buch	364	182	2,00
Grobleben	105	49	2,14
Hämerten	209	97	2,15
Langensalzwedel	172	78	2,21
Miltern	378	170	2,22
Storkau (Elbe) mit Billberge	142	88	1,61

Tabelle 4 Haushaltsstruktur im Jahr 2009 (Quellen /14/ und /15/)

Die Haushaltsgröße liegt mit 1,91 Einwohner je Haushalt unter der des Landkreises Stendal mit 2,01 Einwohnern je Haushalt.

3.2.2. Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Tangermünde bis 2025

Grundlage für die Prognose der Einwohnerentwicklung in der Stadt Tangermünde bis zum Jahr 2025 ist die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) /16/ für das Land Sachsen-Anhalt nach Gemeinden. Die Prognose beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2025.

Folgende Annahmen liegen dieser Prognose zugrunde:

- die Geburtenquote steigt von 2008 bis zum Jahr 2025 von 1,38 auf 1,49 Kinder / je Frau im gebärfähigen Alter
- die Lebenserwartung steigt von 2007 bis zum Jahr 2025 um 4,25 Jahre (männlich) und um 3,1 Jahre (weiblich)
- die Wanderungsverluste schwächen sich ab bis zu einem ausgeglichenen Saldo im Jahr 2025

Die 5.regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde mit Kabinettsbeschluss vom 20.04.2010 als einheitliche Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Zur Gewährleistung einheitlicher Prognosegrundlagen verwendet die Stadt Tangermünde diese Planungsgrundlage. Die Daten wurden für die Stadt Tangermünde insgesamt erhoben. Als Planungsgrundlage wurde sie auf die Kernstadt und die Ortschaften aufgeteilt. Die Entwicklung im Gebiet der Kernstadt und den Ortschaften hat in den letzten Jahren keine grundlegenden Abweichungen von der allgemeinen Tendenz erkennen lassen, die eine abweichende Bewertung erfordern würde. Die Tendenzen wurden daher ausgehend vom Jahr 2009 auch für die Ortschaften übernommen.

	Basisjahr 2008	Bestand 2009	Prognose 2015	Prognose 2020	Prognose 2025
Stadt Tangermünde gesamt	11.100	11.005	10.081	9.376	8.624
Kernstadt Tangermünde	9.386	9.336	8.525	7.928	7.293
Bölsdorf mit Köckte	300	299	272	253	233
Buch	385	364	349	325	299
Grobleben	110	105	100	93	85
Hämerten	206	209	187	174	160
Langensalzwedel	183	172	166	155	142
Miltern	379	378	345	320	295
Storkau (Elbe) mit Billberge	151	142	137	128	117
in %		100 %	92 %	85 %	78 %

Tabelle 5 Einwohnerentwicklung berechnet aus den Ergebnissen der 5.regionalisierten Bevölkerungsprognose

Die 5 .regionalisierte Bevölkerungsprognose /16/ für die Stadt Tangermünde prognostiziert einen Rückgang der Einwohner um 22,3% bis zum Jahr 2025.

Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von fast 2.500 Einwohnern bis zum Jahr 2025, mithin pro Jahr einem Verlust von ca. 145 Einwohnern. Es wird damit eine Fortsetzung der derzeitigen Tendenz prognostiziert. Dies stellt bereits eine Positivannahme dar, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung sich ab dem Jahr 2010 deutlich verschärfen wird. Zunehmend kommen die geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 in das gebärfähige Alter, wodurch sich die Anzahl der Geburten drastisch reduzieren wird. Der Sterbeüberschuss - der natürliche Bevölkerungsrückgang - wird sich hierdurch deutlich verschärfen. Andererseits ist mit einem Rückgang der Abwanderung zu rechnen, da aufgrund der geringeren Anzahl der Schulabgänger ein höherer Anteil der Auszubildenden am Ort gebunden werden kann.

Einflüsse auf die zukünftige Einwohnerentwicklung

Bereits im Rahmen der Analyse der Einwohnerentwicklung wurde unterschieden zwischen der natürlichen Einwohnerentwicklung und der Migration (Wanderung). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum wird durch den Umfang der Altersgruppen im gebärfähigen Alter und die Fruchtbarkeit bestimmt. Die Entwicklung der Altersgruppen im Prognosezeitraum ist auf Grundlage der derzeitigen Altersstruktur relativ sicher prognostizierbar. Die Fruchtbarkeit ist überwiegend nicht kleinräumig differenziert ausgeprägt. Eine Beeinflussung ist zwar durch die Schaffung geeigneter Voraussetzungen für die Entwicklung der Kinder gegeben, jedoch entziehen sich die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen einer Einzelbewertung der Auswirkungen. Es wird daher bezüglich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung von keiner erheblichen Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamtes ausgegangen.

Die Entwicklung der Wanderungen hängt von den unter Punkt 3.2.1. angeführten Wanderungsgründen ab. Die Stadt Tangermünde geht von folgenden Rahmenbedingungen aus:

- die geplante Erweiterung des Industrieparks Tangermünde führt zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, die mittelfristig die Abwanderung aus arbeitsorientierten Gründen stoppen
- der Stadt Tangermünde gelingt es weiterhin mit einer guten Infrastrukturausstattung als Wohnstandort attraktiv zu bleiben

Unter den vorstehenden Voraussetzungen ist ein Rückgang der Abwanderungstendenz bis zu einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zu erwarten, der jedoch auch der Prognose des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt wurde. Eine erheblich positive Abweichung von der Prognose des Statistischen Landesamtes wäre nur dann zu erwarten, wenn es gelänge, neue Arbeitsplätze in erheblichem Umfang durch eine Ansiedlung von größeren Betrieben zu schaffen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich der Arbeitsmarkt nicht mehr kleinräumig ausprägt und aufgrund der Zugehörigkeit der Stadt Tangermünde zur Region Stendal sich die

Stärkung des Arbeitsmarktes nur regional auf die Wanderungssalden auswirkt. Ein erheblicher Zuzug aus arbeitsplatzorientierten Gründen nach Tangermünde wäre daher nur dann zu verzeichnen, wenn sich der Arbeitsmarkt der gesamten Region gleichermaßen dynamisch entwickeln würde. Diese Entwicklung ist derzeit nicht absehbar. Sie hängt maßgeblich davon ab, ob die durch die Schaffung der Bundesautobahn A14 erwarteten Erfolge der Ansiedlung neuer gewerblicher und industrieller Betriebe in der Region aufgrund besserer Erreichbarkeit eintreten. Da hierfür derzeit keine belastbaren Prognosen bestehen, kann dieser Effekt nicht berücksichtigt werden, gegebenenfalls resultieren hieraus Änderungserfordernisse während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2025.

Prognose der Entwicklung der Anzahl der Haushalte in Tangermünde

Eine Prognose der Entwicklung der Haushalte und Haushaltsgrößen auf Landesebene existiert derzeit nicht, deshalb wird die Haushaltsvorausberechnung bis zum Jahr 2025 des Bundes aus dem Jahr 2007 /17/ verwendet. In der Tendenzvariante für die neuen Bundesländer wird eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen von durchschnittlich 1,98 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2008 auf 1,87 Einwohner pro Haushalt im Jahr 2025 prognostiziert. Dies bedeutet eine Abnahme um 0,11 Einwohner pro Haushalt. Die Abnahme der Haushaltsgröße wird für städtische Bereiche tendenziell höher erwartet als für den ländlichen Raum. Belastbare unterschiedliche Prognosen liegen jedoch nicht vor, weshalb prognostisch von der tendenziellen Abnahme um weitere 0,11 Einwohner pro Haushalt ausgegangen wird. Die Haushaltsgröße wird sich damit in Tangermünde voraussichtlich von 1,91 auf 1,80 Einwohner pro Haushalt verringern.

3.3. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauGB dienen vorrangig oder ausschließlich dem Wohnen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung lassen sich aus Wohnbauflächen

- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- Reine Wohngebiete (WR)
- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung /8/ (Ziel 5.2.13.) sind in den zentralen Orten bedarfsgerecht und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen für den Wohnungsbau vorzusehen.

3.3.1. Wohnungsbestand

In Tangermünde sind derzeit 6.038 Wohnungen vorhanden /15/. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen befindet sich in Siedlungshäusern und Mehrfamilienhäusern, die vor 1948 errichtet wurden. An Wohnungen des industriellen Wohnungsbaus zwischen 1948 und 1990 sind in Tangermünde ein Wohnblock mit 81 Wohnungen an der Luisenstraße und Wohngebiet Heerener Straße mit 438 Wohnungen vorhanden. Im Wohngebiet Heerener Straße wurde ein Wohnblock bereits rückgebaut. Der Wohnungsleerstand in den Plattenbauten beträgt seit dem nur ca. 25 Wohnungen. Insgesamt ist der Wohnungsleerstand in Tangermünde überwiegend bauzustandsbedingt. Es stehen ca. 248 Wohnungen leer.

Bestand Wohnungen	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
Stadt Tangermünde gesamt				
Kernstadt Tangermünde	5286	5219	5228	5236
Bölsdorf mit Köckte	125	125	125	125
Buch	189	189	189	189
Grobleben	49	49	49	49
Hämerten	95	97	97	97
Langensalzwedel	77	77	78	78
Miltern	170	170	170	170
Storkau (Elbe) mit Billberge	94	94	94	94

Tabelle 6 Entwicklung des Wohnungsbestandes

3.3.2. Wohnbauflächenbedarfsprognose nach Ortschaften

Der Bedarf an Wohnbauflächen, teilweise auch gemischten Bauflächen, in der Kernstadt Tangermünde und den Ortschaften Bölsdorf, Buch, Grobleben, Hämerten, Langensalzwedel, Miltern und Storkau (Elbe) wird durch folgende Determinanten bestimmt:

1. die Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2025 umgerechnet auf Haushalte
Gemäß der Bevölkerungsprognose wird ein Einwohnerrückgang um 2.381 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Bei Annahme einer derzeitigen Haushaltsgröße von 1,91 Einwohnern / Haushalt im Jahr ergibt sich daraus ein Minderbedarf von insgesamt ca. 1.246 Wohnungen.
2. die Entwicklung der Wohnflächen je Einwohner bzw. der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2025 (so genannte innere Umsetzung)
Die Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Wohnflächenbedarf je Einwohner sind komplementär, da mit der Abnahme der Haushaltsgrößen in der Regel auch eine Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner verbunden ist. Durch die Verkleinerung der Haushalte entsteht ein Wohnungsbedarf im Umfang von zusätzlich ca. 252 Wohnungen.
3. gegebenenfalls bestehende Differenzen in Angebot und Nachfrage nach den Wohnformen und Wohnungsgrößen
In der Kernstadt Tangermünde besteht neben einem geringen Leerstand von Geschosswohnungsbauten (248 Wohnungen) auch weiterhin ein Bedarf an Wohnformen des individuellen Einfamilienhausbaus. Dieser strukturelle Wohnungsbedarf besteht überwiegend in der Kernstadt.
In der Kernstadt Tangermünde wurden in den Jahren 2006 bis 2009 trotz Wohnungsleerstand und Einwohnerrückgang Einfamilienhäuser in folgendem Umfang errichtet:

Jahr 2006	15 Einfamilienhäuser
Jahr 2007	13 Einfamilienhäuser
Jahr 2008	10 Einfamilienhäuser
Jahr 2009	8 Einfamilienhäuser

Es ist daher von einem strukturellen Defizit auszugehen, dass auch mittelfristig die Errichtung von ca. 8 - 10 Einfamilienhäusern / Jahr in Tangermünde erfordert. Auch für die ländlichen Ortschaften sollte für den Eigenbedarf zumindest 1 Bauplatz je 100 Einwohner vorgehalten werden.

Durch Angebotsbegrenzung externer Standorte und Förderung der innerstädtischen Verdichtung soll diese Entwicklung auf die Innenbereiche der Kernstadt gelenkt werden.

4. Wohnungsverlust durch Wohnungszusammenlegungen kleinerer Wohnungen aufgrund des gestiegenen Wohnflächenbedarfs

In den letzten Jahren wurden gerade in den Gebäuden der Altstadt und den Siedlungsbauten aus der Zeit der Industrialisierung in erheblichem Umfang ehemals selbständig vermietete Wohnungen bzw. Wohnungen mit Einliegerwohnungen zusammengelegt. Belastbare Zahlen hierfür können jedoch erst durch die Wohnraumzählung im Jahr 2011 gewonnen werden. Der durch Wohnungszusammenlegung entstehende Wohnungsverlust betrug zwischen 1990 und 2009 über 25% des Wohnungsbestandes. Die Stadt Tangermünde geht davon aus, dass diese Tendenz sich abschwächt, jedoch hierdurch eine jährliche Reduzierung der Wohnungsanzahl um weitere ca. 0,5% eintritt. Hierdurch wird sich die bereits derzeit hohe Wohnfläche von 43 m² pro Einwohner noch weiter erhöhen.

Der für die Gesamtstadt und die Ortschaften abzuleitende Grundstücksbedarf unter den vorstehenden Prämissen ist in Tabelle 7 dargestellt worden.

Wohnungsbedarf im Jahr 2025	Tangermünde gesamt	Kernstadt Tangermünde	Bölsdorf mit Köckle	Buch	Grobleben	Hämerten	Langensalzwedel	Miltern	Storkau (Elbe) mit Billberge
Einwohner 2025	8624	7293	233	299	85	160	142	295	117
Haushaltsgröße 2025	1,80	1,77	2,28	1,89	2,03	2,04	2,10	2,11	1,50
Wohnungsbedarf der Haushalte	4791	4120	102	158	42	78	70	140	78
erforderlicher Leerstand 2% (Umzugsreserve)	96	82	2	3	1	2	1	3	2
Wohnungsbedarf 2025	4887	4202	104	161	43	80	71	143	80
Wohnungsbestand 2009	6038	5236	125	189	49	97	78	170	94
Wohnungsabgänge durch Zusammenlegung pro Jahr 0,5%	483	418	10	15	4	8	6	14	8
Wohnungsabgänge durch Rückbau von Plattenbauten	120	120	0	0	0	0	0	0	0
Wohnungsbestand 2025	5435	4698	115	174	45	89	72	156	86
Bedarfsdeckung	+ 548	+ 496	+ 9	+ 13	+ 2	+ 9	+ 1	+ 13	+ 6
strukturelles Wohnungsdefizit bis 2025	173	160	2	3	1	2	1	3	1

Tabelle 7 Wohnbauflächenbedarf

Das strukturelle Wohnungsdefizit besteht ausschließlich bei Einfamilienhäusern. Ein quantitativer Bedarf an Wohnungen im Geschößwohnungsbau ist nicht gegeben. Jedoch entspricht auch hier die Angebotsstruktur nicht der Nachfrage. Ein Defizit besteht vor allem an seniorengerechtem Wohnraum. Dieser wird im Planungszeitraum Neubauten im Geschößwohnungsbau erfordern, da die bestehenden Wohnungen häufig nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand in seniorengerechte Wohnungen umgebaut werden können. Die hierfür erforderlichen Bauflächen sollten generell im Innenbereich möglichst zentrumsnah auf bisher bereits baulich genutzten Grundstücken bereitgestellt werden, deren Gebäude abgebrochen werden. Hierdurch kann eine Reduktion des nicht nachgefragten Wohnungsbestandes an Geschößwohnungsbauten erfolgen. Ein Bauflächenbedarf ist hieraus nicht abzuleiten.

3.3.2. Bauflächenangebot an Wohnbaufläche

Die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in der Stadt Tangermünde und in den Ortschaften wurden differenziert nach den Flächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und im Zusammenhang bebauter Ortslage erhoben.

Ortsteil	Bebauungsplan Bezeichnung	freie Bau- grundstücke gesamt	davon voll erschlossene Grundstücke	davon teilweise erschlossene Grundstücke	davon nicht erschlossene Grundstücke
Tangermünde	An der Grünen Kuhle	25	12	13	0
Tangermünde	Dichterviertel	93	8	22	63
Tangermünde	Nr.101 Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße	0	0	0	0
Tangermünde	Nr.101/2A Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße	38	15	23	0
Summe Tangermünde		156	35	58	63
Miltern	Am Siedlungsweg	0	0	0	0
Hämerten	Am Weingarten	12	12	0	0
Storkau (Elbe)	Am Billbergschen Feld	22	1	0	21
Summe		190	48	58	84

Tabelle 8 Bebauungspläne mit erheblichem Wohnbauflächenanteil und
Wohnbauflächenreserven

Baugebiete

- Tangermünde "An der Grünen Kuhle"
 - Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser, rechtsverbindlich seit 1996
 - Erschließung in 4 Bauabschnitten, 3 Bauabschnitte erschlossen, Erschließung im ersten Teil des 4. Bauabschnittes läuft derzeit (dieser wurde als erschlossen gewertet), für den zweiten Teil des 4. Bauabschnittes ist die äußere Erschließung bereits hergestellt (teilweise erschlossen)
 - 25 freie Baugrundstücke (12 voll erschlossen und 13 teilerschlossen)

- **Tangermünde Dichterviertel**
 - innerörtliche Verdichtung östlich des Baugebietes "An der Grünen Kuhle" im Bereich aufgelassener Gartenanlagen
 - rechtsverbindlich seit 2006
 - Verdichtung und Bebauung entlang erschlossener bzw. teilerschlossener Bereiche an der Breitscheidstraße und der verlängerten Carlbauer Straße begonnen, innere Bereiche entlang der Theodor-Fontane-Straße nicht erschlossen
 - 93 freie Baugrundstücke, davon 30 Grundstücke erschlossen bzw. teilerschlossen

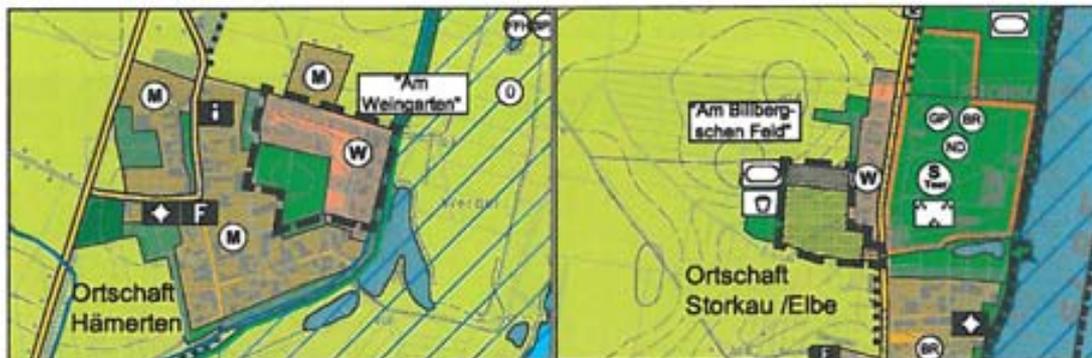


Wohngebiete "An der Grünen Kuhle"
und Dichterviertel

Wohngebiet "Das Lorenzsche Feld -
Lüderitzer Straße"

- **Tangermünde "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße"**
Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
3 Plangebietsteile: Bebauungsplan Nr.101, Bebauungsplan Nr. 101/1 (nicht rechtsverbindlich) und Bebauungsplan Nr. 101/2A
Die Struktur und Erschließung des Plangebietes ist angelegt auf eine Gesamtkonzeption, die über den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Pläne hinausreicht. Im Geltungsbereich der derzeit wirksamen Pläne sind abgeschlossene Erschließungslösungen nicht gewährleistet. Die Wege (Rotdornweg, Weißdornweg) im zweiten Bauabschnitt enden ohne eine geordnete Wendeanlage, die derzeit teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hergestellt wird. Dadurch werden weitere Grundstücke in den Randbereichen erschlossen, die aufgrund der damit verbundenen Erschließungskosten einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollten.
Der Bebauungsplan Nr.101 "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße" war das erste bereits 1991 erschlossene Wohngebiet. Der Bebauungsplan trat 1992 in Kraft. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind alle Baugrundstücke bebaut. Das Gebiet ist voll erschlossen.
Der Bebauungsplan Nr.101/2A schließt nördlich an. Das Gebiet wird komplett von der Heerener Straße aus erschlossen. Dieser Bebauungsplan ist nicht in sich geschlossen und muss nach Westen zur Herstellung abgeschlossener Erschließungslösungen um jeweils ein Baugrundstück abgerundet werden. In diesem Plangebietsteil sind 38 Baugrundstücke (einschließlich der Ergänzungsfläche im Westen des Gebietes) frei. Hiervon sind 15 Grundstücke als Baulücken bzw. an den Wendehämmern erschlossen. Die Erschließung von der Heerener Straße ist noch nicht abschließend hergestellt. Die 23 Baugrundstücke im Norden des Gebietes wurden daher als teilerschlossen bewertet.
- **Miltern "Am Siedlungsweg"**
Der Bebauungsplan Miltern an der Straße Wiesengrund wurde 1996 aufgestellt. Der Plan ist nicht rechtsverbindlich geworden. Das Plangebiet ist inzwischen vollständig bebaut. Freie Bauplätze sind nicht mehr vorhanden.

- Hämerten "Am Weingarten"
Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser
Der Bebauungsplan "Am Weingarten" in Hämerten wurde nach Genehmigung des Regierungspräsidiums im Jahr 2000 in der Fassung der 1.Änderung rechtsverbindlich. Das Baugebiet wurde vollständig erschlossen und teilweise bebaut. Insgesamt sind noch 12 freie Bauplätze vorhanden.



Wohngebiet Hämerten "Am Weingarten"

Wohngebiet Storkau (Elbe)
"Am Billbergschen Feld"

- Storkau (Elbe) "Am Billbergschen Feld"
Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser, rechtsverbindlich seit 15.04.1997
Das Gebiet wurde nur entlang des Gartenweges teilerschlossen und ausschließlich am Gartenweg mit 3 Einfamilienhäusern bebaut. Ein erschlossenes Grundstück ist noch an der Billberger Straße vorhanden. Weitere 21 Grundstücke südlich des Gartenweges sind nicht erschlossen und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

In den Bebauungsplangebieten bestehen somit Reserven für insgesamt 190 Bauplätze, wovon 106 Grundstücke erschlossen bzw. teilerschlossen sind. Nicht erschlossene Baugrundstücke befinden sich ausschließlich im Dichterviertel in Tangermünde und Am Billbergschen Feld in Storkau (Elbe).

innerörtliche Baulandreserven

Folgende nach § 34 BauGB zu beurteilenden innerörtlichen Baulandreserven sind in Tangermünde und den Ortschaften vorhanden:

- Tangermünde
Die Stadt Tangermünde ist entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen überwiegend bebaut. Baulücken bestehen entlang folgender Straßen:
 - Kirschallee (beidseitig) gegenüber Hansepark und östlich und westlich des Hanseparkes
 - Lüderitzer Straße (beidseitig) vor der ehemaligen Kleingartenanlage, westlich des Bebauungsplanes "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße" im Geltungsbereich des nicht rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr.101/1 sowie einzelne Baulücken südlich der Straße
 - Westliche Carlbauer Straße zwischen Bahnschienen und UlrichsstraßeWeitere Möglichkeiten zur Nachnutzung innerhalb der Brachflächen bestehen für die ehemalige Schokoladenfabrik südlich der Carlbauer Straße und östlich der Ulrichsstraße. Für die derzeit noch freien Grundstücke südöstlich der Carl-von-Ossietzky-Straße liegen bereits Bauanträge vor, so dass diese ausgelastet werden.

In den Ortschaften sind folgende innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden:

- Bölsdorf am Köckter Weg
- Köckte an der Lindenallee
- Buch an der Neuen Straße / Hockstraße und an der Querstraße
- Grobleben - keine wesentlichen Baulücken vorhanden

- Hämerten - keine wesentlichen Baulücken vorhanden
- Langensalzwedel am Kellerweg
- Miltern Baulücken an der nördlichen Dorfstraße
- Storkau (Elbe) an der Billberger Straße, am Stendaler Weg und am Süden der Dorfstraße

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in Wohngebieten aber auch in gemischten Bauflächen. Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. Aus den Erfahrungen der letzten 20 Jahre (von 1990 bis 2010) werden nur ca. 50% der Flächen tatsächlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Eine Ausnahme davon bilden die Baugrundstücke am Kellerweg in Langensalzwedel und in Miltern an der nördlichen Dorfstraße. Die Grundstücke in Langensalzwedel sind bereits parzelliert und stehen für eine Bebauung zur Verfügung. In Miltern ist zumindest eine einheitliche Eigentümerschaft vorhanden, die die Wahrscheinlichkeit einer Bereitstellung für bauliche Zwecke erhöht. Insofern wurden diese Baugrundstücke vollständig bzw. zum großen Teil berücksichtigt.

	Kernstadt Tanger- münde	Bölsdorf mit Köckte	Buch	Grob- leben	Hämerten	Langen- salzwedel	Miltern	Storkau (Elbe) mit Billberge
innerörtliche Baulandreserven	4,2 ha	0,4 ha	0,4 ha	0,1 ha	0,2 ha	0,2 ha	0,5 ha	0,3 ha
Bauplätze gesamt	50	8	5	1	2	3	7	4
davon voraus- sichtlich verfü- bare Bauplätze nach § 34 BauGB erschlossen	25	5	3	1	1	3	5	2
erschlossene bzw. teiler- schlossene Grundstücke in Bebauungsplan- gebieten (Tab.8, Spalten 5 und 6)	93	0	0	0	12	0	0	1
vorhandene Bauplätze er- schlossen gesamt	118	5	3	1	13	3	5	4
Bedarf an Bauplätzen	160	2	3	1	2	1	3	1
Bedarfsdeckung an Bauplätzen	- 42	+ 3	± 0	± 0	+ 12	+ 2	+ 2	+ 3
Bauplätze nicht erschlossen (Tab.8 Spalte 7)	63	0	0	0	0	0	0	21
Bedarfsdeckung unter Berück- sichtigung nicht erschlossener Grundstücke	+ 21	+ 3	± 0	± 0	+ 12	+ 2	+ 2	+ 24

Tabelle 9 bestehendes Bauflächenangebot in den Ortschaften

Bereits im Rahmen erschlossener und teilerschlossener Gebiete und von innerörtlichen Baulandreserven ist mit Ausnahme der Kernstadt Tangermünde eine Bedarfsdeckung gegeben. In Tangermünde ist eine Bedarfsdeckung mit der Erschließung des Bebauungsplanes Dichterviertel gewährleistet.

3.3.3. Empfehlungen zum Umgang mit dem Überangebot an Bauplätzen

- In den Ortschaften Bölsdorf mit Köckte, Buch, Grobleben, Langensalzwedel und Miltern ist eine Bedarfsdeckung bzw. nur ein geringes Überangebot zu verzeichnen. Die Bauflächen entsprechen im Planungszeitraum dem erwarteten Bedarf.
- In Hämerten ist ein Überangebot von ca. 12 Bauplätzen vorhanden. Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Aufgrund der guten Lage der Bauflächen am hochwasserfreien Hochuferbereich der Elbaue ist zu erwarten, dass die Bauflächen im Planungszeitraum in Nutzung genommen werden. Eine Rückwidmung der Flächen ist städtebaulich nicht sinnvoll, da die Randflächen bereits besiedelt sind und sich die freien Bauplätze davor an den Erschließungsstraßen befinden.

- In der Ortschaft Storkau (Elbe) sind im innerörtlichen Bestand und auf den erschlossenen Grundstücken des Baugebietes "Am Billbergschen Feld" ausreichend Flächen für eine Deckung des Wohnflächenbedarfs bis zum Jahr 2025 vorhanden. Das Baugebiet "Am Billbergschen Feld" ist bis auf den teilausgebauten Gartenweg nicht erschlossen. Für eine Erschließung des Gebietes ist ein städtebaulicher Bedarf nicht erkennbar. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der Lage im ländlich geprägten Raum keine große Grundstücksnachfrage besteht. Es wäre somit ein städtebauliches Erfordernis für eine Aufhebung des Bebauungsplanes gegeben.

Im Gebietsänderungsvertrag zwischen der Stadt Tangermünde und der Gemeinde Storkau (Elbe) wurde in § 11 Abs. 1 der Bebauungsplan "Am Billbergschen Feld" als bis zum 31.12.2014 fortgeltendes Ortsrecht festgelegt. Eine Möglichkeit der Bedarfsanpassung durch Aufhebung dieses Bebauungsplanes ist somit frühestens im Jahr 2015 möglich. Im Flächennutzungsplan wird das Baugebiet hingegen nicht mehr als Baufläche dargestellt, da die Ziele der Raumordnung eine Beschränkung nichtzentraler Ortslagen auf den Eigenbedarf erfordern. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB ist der Flächennutzungsplan diesen Zielen anzupassen. Diesbezüglich ist daher kein Ermessensspielraum gegeben.

- In der Stadt Tangermünde ist ohne die noch nicht erschlossenen bzw. nur teilerschlossenen Baugebiete keine Bedarfsdeckung aufgrund des strukturell bedingten Wohnungsbedarfs gegeben. Unter vollständiger Berücksichtigung der noch nicht erschlossenen Gebietsteile ergibt sich hingegen ein Angebotsüberhang von ca. 21 Bauplätzen. Die teilerschlossenen Bauflächen befinden sich in den Wohngebieten "An der Grünen Kuhle" und "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße". Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet "An der Grünen Kuhle" werden derzeit durch den Erschließungsträger in den letzten Bauabschnitten fortgeführt. Eine Rücknahme des Umfangs der Bauflächen ist nicht sinnvoll. Das Baugebiet "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße" ist aufgrund der vorhandenen Teilerschließung der nördlichen Grundstücke ebenfalls nicht für eine Rücknahme geeignet. Zur Gewährleistung einer geordneten Erschließung müssen hier noch Randflächen einbezogen werden, die bereits berücksichtigt wurden.

Die noch nicht erschlossenen Baugrundstücke befinden sich ausschließlich im Wohngebiet Dichterviertel westlich der Ulrichsstraße. Bei dem Baugebiet Dichterviertel handelt es sich um eine innerörtliche Verdichtung. Siedlungsflächen im Außenbereich werden dafür nicht in Anspruch genommen. Vielmehr weist das Dichterviertel aufgrund der zentrumsnahen Lage eine besondere Eignung und Attraktivität auf. Eine Rücknahme der hier vorgesehenen baulichen Entwicklung ist städtebaulich nicht erforderlich, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt. Durch eine abschnittsweise Erschließung des Plangebietes kann ein be-

darfsgerechtes Angebot gesichert werden. Ein Angebotsüberhang von ca. 21 Bauplätzen ist für eine Stadt mit ca. 9.000 Einwohnern in der Kernstadt als städtebauliche Reserve angemessen, um auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.

3.4. Gemischte Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dienen sowohl dem Wohnen als auch der Entwicklung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe und in den Dorflagen der Entwicklung der Landwirtschaft. Aus der Darstellung von gemischten Bauflächen lassen sich nach der besonderen Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (MI)
- Dorfgebiete (MD)
- Kerngebiete (MK)
- Besondere Wohngebiete (WB)

entwickeln. Die Entwicklungsmöglichkeit von Kerngebieten ist dabei auf den zentralörtlichen Versorgungskern von Tangermünde beschränkt.

Bestand und Planung

Gemischte Bauflächen sind traditionell die Gemengelagen von Wohnen und Gewerbe, wie sie im 19. Jahrhundert entstanden sind. Die teilweise erheblichen Immissionskonflikte haben dazu geführt, dass gemischte Bauflächen als problembehaftet betrachtet werden. Andererseits ist das Nebeneinander von Wohnen und Handwerk fester Bestandteil urbaner Lebensqualität. Der Wunsch nach Wohnruhe hat dazu geführt, dass sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken in Neubaugebieten meist auf Wohngebiete beschränkt.

Gemischte Bauflächen werden überwiegend auf den bereits bestehenden Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzung oder landwirtschaftlichen Betrieben ausgewiesen. Folgende Bereiche wurden als gemischte Bauflächen dargestellt:

- Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk
- Ortsteil Billberge insgesamt mit Pferdezucht, dem Christlichen Jugenddorfwerk, Wohnnutzungen und Landwirtschaft
- Ortskern Storkau (Elbe) mit der landwirtschaftlichen Hofanlage im Norden, Wohnen und den Gemeinbedarfseinrichtungen insgesamt
- Ortskern Hämerten Dorfstraße / Kleine Straße mit Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk
- Ortskern Langensalzwedel entlang der Dorfstraße mit Wohnen und Landwirtschaft
- Ortskern Miltern einschließlich der landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Nordosten von Miltern an der Bahn
- Ortschaft Grobleben mit Wohnnutzung und Landwirtschaft insgesamt
- Ortskern Bölsdorf mit Wohnnutzung, Landwirtschaft und Gemeinbedarfseinrichtungen insgesamt
- Ortsteil Köckte insgesamt
- Ortschaft Buch insgesamt mit Wohnen, Landwirtschaft, Pferdezucht und dem NABU-Zentrum

Wenn auch in den Ortschaften derzeit keine gleichgewichtige Mischung von Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk vorhanden ist, so wurden trotzdem die historischen Dorfkerne weitgehend als gemischte Bauflächen dargestellt, da die vorhandenen, noch durch die Landwirtschaft geprägten Baustrukturen nur durch eine gemischte Nutzung bewahrt werden können. Eine Nachnutzung von Stall- und Scheunengebäuden, die das Ortsbild der Dörfer prägen, durch Wohnen ist nur in Ausnahmefällen möglich. Überwiegend eignen sich die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für Handwerks- und Kleinbetriebe. Mit der Darstellung von gemischten Bau-

flächen soll diese Entwicklung gefördert werden. Weiterhin soll die Landwirtschaft als ortsprägende Nutzung zumindest im Bestand gesichert werden.

Die Hauptproduktionsstandorte, insbesondere mit Tierhaltung größeren Umfangs, befinden sich jedoch meist außerhalb der gemischten Bauflächen, innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft wie die Stallanlagen nordwestlich von Buch, nördlich der Landesstraße L30, östlich von Miltern und Langensalzwedel und nördlich von Grobleben. Lediglich in Miltern ist aufgrund der innerörtlichen Lage eine größere landwirtschaftliche Anlage in die gemischten Bauflächen integriert. Auf den Bestandsschutz der Anlagen und gegebenenfalls entstehende Belästigungen wird hingewiesen.

- Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und öffentlichen Einrichtungen
- nördlich und südlich der Tannenstraße mit Wohnen, Gastronomie / Kegelbahn / Schießbahn, Vereinsräumen
- Carlbau östlich der Arneburger Straße, alter Dorfkern mit Wohnen, Gewerbe und Verwaltung
- westlich der Arneburger Straße mit Wohnen, den Meyerschen Höfen, Gewerbe und Handwerksbetrieben
- beiderseits der Arneburger Straße nördlich der Altstadt mit Wohnungen, Gewerbe und Handelseinrichtungen
- Stadtkern und Hünendorf - zentrale Bereiche mit Ausnahme der fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Bereiche an der Langen Fischerstraße und westlich der Neuen Straße
- Viertel vor dem Bahnhof zur Lindenstraße mit Schule, Kindergarten, Wohnen und Gewerbe (Metallbau)
- Alte Neustadt mit Wohnen, Handwerk
- Flächen an der Magdeburger Straße und Lüderitzer Straße mit Wohnen, Gewerbe, Gärtnerei, Handwerksbetrieben
- Flächen an der Stendaler Straße zwischen Heerener Straße und August-Bebel-Straße mit Pflegeheim, Gemeinbedarfseinrichtungen und Handelsbetrieben
- Flächen nördlich der Heerener Straße mit Handwerks- und Kleinbetrieben
- Flächen an der Stendaler Straße am Friedhof mit Wohnen, Steinmetzbetrieb und Tankstelle
- Flächen an der Jägerstraße mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Wohnungen und nordwestlich der Jägerstraße Entwicklungsflächen für Handwerksbetriebe
- Flächen an der Kirschallee / In den Töpferstiegen mit Kleingewerbe, Nahversorgungsmarkt und Wohngebäuden
- Flächen an der Ulrichsstraße mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohngebäuden und Handelsbetrieben

Bei den vorgenannten dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich um gemischt genutzte Flächen im Bestand. Die Abgrenzung der Gebiete berücksichtigt, dass gewachsene Gemengelagen teilweise das unmittelbare Angrenzen von Wohnnutzungen an Industriebetriebe (zum Beispiel in Carlbau) beinhalten. Die Gebiete sind durchaus heterogen strukturiert. Die Darstellung als gemischte Baufläche beinhaltet die Zielsetzung, die im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen zu erhalten und eine gewerbliche Entwicklung mit einem eingeschränkten Immissionsniveau auch zukünftig zu ermöglichen. Hierfür ist eine Zusammenfassung der Gebiete zu größeren gemischten Bauflächen sinnvoller als eine zu starke Differenzierung in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen, da im Rahmen von gemischten Bauflächen ein gegenseitiger Interessensausgleich besser möglich ist. In den gemischten Bauflächen wird den Wohnnutzungen ein höheres Immissionsniveau zugemutet, gleichzeitig werden aber auch die betrieblichen Emissionen eingeschränkt.

3.5. Gewerbliche Bauflächen

Allgemeine Zielvorstellungen

Die bedarfsgerechte Bereitstellung industrieller und gewerblicher Bauflächen in der Stadt Tangermünde bildet die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung und damit auch für die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Industrie und dem produzierenden Gewerbe.

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Ziel 56) /9/ ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Gemäß dem Ziel 60 liegt die Erweiterung der bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor der Neuerschließung von Flächen. Der Umfang der Flächenausweisungen für Gewerbe und Industrie soll sich am städtebaulichen Bedarf orientieren. Dies ist aufgrund des unterschiedlichen Flächenbedarfs von Industriebetrieben und der schwer abzuschätzenden gewerblichen Entwicklung nur bedingt prognostizierbar. Die Stadt Tangermünde betreibt daher eine angebotsorientierte Gewerbeflächenpolitik.

Zum Schutz der Wohnnutzung in der Stadt Tangermünde sollen wesentlich störende Gewerbebetriebe nur in die dargestellten gewerblichen Bauflächen, bei Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von benachbarten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen eingeordnet werden. Für erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 9 BauNVO ist nur der Industriepark Tangermünde geeignet.

Nicht alle gewerblichen Betriebe benötigen jedoch Standorte in Gewerbe- und Industriegebieten. Gerade im Sinne einer urbanen Funktionsmischung sollten nichtstörende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in bestehende gemischte Bauflächen integriert werden. Entscheidend hierfür ist eine Nutzungsverträglichkeit.

Weiterhin sind bestimmte standortgebundene Industriebetriebe, die meist zur Wirtschaftsabteilung Energie und Bergbau der Systematik der Wirtschaftszweige gehören, im Außenbereich zulässig. Hierbei handelt es sich überwiegend um die Gewinnungsbetriebe für Rohstoffe, zum Beispiel die Kies- und Sandtagebaue in Miltern und Langensalzwedel.

Bestand

Wie bereits unter Punkt 2.4.1. zur Stadtgeschichte dargelegt, ist Tangermünde eine Stadt die seit dem 19. Jahrhundert durch eine dynamische Entwicklung gewerblicher Betriebe geprägt wird. Die Entwicklung von Gewerbebetrieben im 19. Jahrhundert vollzog sich vornehmlich nördlich der Altstadt von Tangermünde entlang der Bahnlinie, in Carlbau und an der Lüderitzer Straße. In unmittelbarer Nähe zu den Betrieben wurden die Werkwohnungen angelegt. So befanden sich vor allem die Schokoladenfabrik und die Marmeladefabrik östlich der Ulrichs- und Friedensstraße unmittelbar angrenzend an Wohnnutzungen. Auch westlich von Carlbau entstanden Wohngebiete in einem gewerblich geprägten Umfeld. Erst mit der Erweiterung von Industrie und Gewerbe nach Norden rückten die Betriebe zunehmend von den Wohnbauten ab. Die Nutzungskonflikte wurden nach 1990 durch die Schließung der Schokoladenfabrik an der Ulrichsstraße und der Mühlenwerke (ehem. Brauerei) an der Lüderitzer Straße entschärft. Die industrielle Entwicklung von Tangermünde wurde mit dem Industriepark Tangermünde auf den Norden und auf den Gewerbepark Stendaler Straße konzentriert. Der Gewerbepark Stendaler Straße ist jedoch nur für Betriebe mit geringem Emissionsniveau geeignet.

Folgende überwiegend gewerblich genutzte Gebiete sind derzeit im Bestand vorhanden:

bestehende bzw. durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gesicherte gewerbliche Bauflächen					
	Bebauungs- plan	Gesamtgröße in Hektar	vorhandene Nutzungs- brachen	zur Verfügung stehende freie Flächen in ha	geeignet für störende Nutzungen
1. Industriepark Tangermünde Teilbereich im Bebauungsplan	ja	89,0	ja	1,4 ha	ja
2. Industriepark Tanger- münde Teilflächen der Werft und von Firma Sturm außerhalb des Bebauungsplanes	nein	6,18	nein	0	eingeschränkt
3. Gewerbepark Stendaler Straße	nicht rechtsver- bindlich	11,77	nein	2,2 ha	eingeschränkt
4. gewerbliche Baufläche an der Tannenstraße (ehemals Marmeladenfabrik)	nein	3,12	ja	0	nein
			ca. 2,0 ha	3,6 ha	

Im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne und in bestehenden Gewerbegebieten stehen damit derzeit nur ca. 3,6 Hektar an erschlossenem Gewerbeland zur Verfügung. Weiterhin sind im Planungszeitraum Nutzungsbrachen auf Teilflächen des Industrieparks Tangermünde zu erwarten. Der Umfang dieser Flächen ist derzeit nicht exakt zu beziffern, da diese Flächen in der Regel derzeit durch Sekundärnutzungen belegt sind, die zwar das Standortpotential nicht vollständig nutzen, aber dennoch eine Vermarktung der Flächen verhindern. Betriebe in Sekundärnutzung sind Betriebe, die ohne wesentliche eigene Investitionen Betriebsgebäude, die für einen anderen Betrieb bzw. Zweck errichtet wurden, nachnutzen. Die Nutzungsdichte und die Arbeitsplatzdichte pro Hektar sind deutlich geringer als bei Betrieben, die in die Entwicklung ihrer Betriebsgebäude regelmäßig investieren. Die Flächenrentabilität dieser Betriebe ist meist so gering, dass auch eine regelmäßige Gebäudeunterhaltung unterbleibt. Hierdurch tritt ein Substanzverschleiß auf, der mittelfristig zur Substanzgefährdung führt. In der Nutzungsabfolge von Gewerbegrundstücken stellen diese Betriebe die letzte Stufe vor der Nutzungsbrache dar. Es ist damit im Planungszeitraum von 15 Jahren mit einem teilweisen Bruchfallen von Betriebsgeländen dieser Nutzungen zu rechnen, die dann nach Gebäudeabbruch wieder der Wertungskette zugeführt werden können. Der Umfang kann mit ca. 2 Hektar nur überschläglich beziffert werden.

In den Ortschaften sind keine überwiegend gewerblich genutzten Bereiche vorhanden.

Standortprofile der bestehenden Gewerbegebiete

1. Industriepark Tangermünde

Flächenreserve derzeit 1,4 Hektar innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne
Der Industriepark Tangermünde umfasst im südlichen Teil die Flächen der ehemaligen Zuckerraffinerie Tangermünde und des Kraftwerks, im mittleren Teil Flächen der ehemaligen Span- und Faserplattenwerke. Im Nordteil des Industrieparks wurden zusätzliche Flächen für Industriebetriebe erschlossen, die vollständig besiedelt sind.

Unternehmen, die sich im Industriepark Tangermünde angesiedelt haben (Auswahl)

- Altmärkische Entsorgung und Transport GmbH (Querstr. 6) → Sonderabfallentsorgung, Hochdruckreinigung, Kanaluntersuchung, Kanalreinigung, Transportleistungen, Entsorgung von Fäkalien, Verwertung von Abfällen
- Bosse Tangermünder Toilettenvermietung → Vermietung von Toiletten

- | | |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| - Busse Dietrich Malereibetrieb GmbH&CoKG (Industriestr. 6) | → Malergeschäft und Denkmalpflegefachbetrieb |
| - Brunnenbau Rudolph | → Brunnenbau und Spezialtiefbau |
| - Chemische Fabrik Tangermünde GmbH | → Herstellung von Fetten, Leimen, Futtermitteln |
| - Deutsche Gummiwerke AG | → Herstellung und Vertrieb von technischen Gummibauteilen |
| - Dierschke Elektrotechnik | → Elektrotechnik und Kommunikationsanlagen |
| - FEBA Anlagenbau GmbH | → Fertigung elektrischer Bauteile und Anlagen |
| - Harry-Brot GmbH | → Vertrieb von Brot- und Backwaren |
| - Kiesel Bauchemie GmbH & Co. KG | → Vertrieb bauchemischer Produkte |
| - Konditorei Stehwiem | → Herstellung von Süßwaren (Nährstangen, Riegelspezialitäten) |
| - Metallbau und Dreherei Günther Hoffmann | → Metallbau / Dreherei |
| - Milk-Snack Produktions GmbH (Otto-Kiesel-Straße 2) | → Herstellung von Frühstückscerealien, Müslis, Riegel und Fruchtschnitten |
| - Minda Industrieanlagen und Stahlbau GmbH | → Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Maschinen- und Stahlbau |
| - SET Schiffbau- und Entwicklungsgesellschaft Tangermünde mbH | → Neubau von Binnenschiffen |
| - Proenergy Biotec Tangermünde GmbH & Co. KG | → Betrieb eines Biomassekraftwerkes |
| - Sturm Handels GmbH | → Textilgroß- und Einzelhandel |

Größter Betrieb ist die Milk Snack Produktions GmbH mit ca. 400 Beschäftigten. Sie gehört zur DE-VAU-GE Gesundheitswerk Gruppe. Der Produktionsstart war 1999. Seitdem hat sich der Betrieb dynamisch entwickelt.

Der Industriepark Tangermünde ist durch die Arneburger Straße direkt an die Bundesstraße B188 angebunden. Die Erschließung erfolgt durch die Arneburger Straße, den Langensalzwedeler Weg, die Industriestraße, die Querstraße, die Weinbergstraße, die Otto-Kiesel-Straße und die Straße Am Meyerschen Hafen. Im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes wurde die Weinbergstraße als durchgehender Verbindungsweg zum Langensalzwedeler Weg aufgegeben. Sie soll durch eine Verlängerung der Otto-Kiesel-Straße ersetzt werden. Von besonderem Interesse für Ansiedlungen sind die in der Nähe der Bundesstraße B188 gelegenen Flächen. Im Industriepark Tangermünde sind Gleisanschlüsse vorhanden. Weiterhin befinden sich hier auch zwei Deponien, die Deponie für Kraftwerksasche an der Arneburger Straße und die Betriebsdeponie des Faser- und Spanplattenwerkes. Beide Deponiebereiche werden als Grünflächen dargestellt.

Im Industriepark steht derzeit nur ein Grundstück am Südende der Industriestraße mit einer Größe von 14.029 m² zur Verfügung. Freiflächen befinden sich zwar auch nördlich der Querstraße und am Langensalzwedeler Weg. Diese sind zum großen Teil bereits durch Betriebe als Erweiterungsflächen gebunden. Der Industriepark ist die wichtigste und entwicklungsfähigste gewerbliche Baufläche in Tangermünde, da nur im Süden und Südwesten Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe liegen und die Erschließung von der Bundesstraße B188 aus ohne Durchfahrung von Ortslagen möglich ist.

Angrenzend an den Industriepark befinden sich am Langensalzwedeler Weg die Firma Holztec Innenausbau GmbH Tischlerei Berndt. Die im Südwesten angrenzende Tangermünder Marmeladenfabrik hat ihre Produktion am Standort eingestellt und wird nur noch als Lager genutzt.

2. Gewerbepark Stendaler Straße

Der Gewerbepark an der Stendaler Straße entstand nach 1990, um kurzfristig nachgefragte gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Verlegung der Bundesstraße B188 nach Norden war zum Zeitpunkt der Entstehung dieses Gebietes noch nicht absehbar, so dass 1990 zunächst die günstig zu erreichenden Flächen in Richtung Stendal gewählt wurden. Der Gewerbepark wird hauptsächlich durch nicht wesentlich störende Betriebe genutzt, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Betriebe der Logistikbranche. Im Gewerbepark sind noch Grundstücke im Gesamtumfang von ca. 2,2 Hektar frei, die sich jedoch ausschließlich für nicht wesentlich störende Betriebe eignen.

Zusammenfassende Bewertung der Standorte:

In der Stadt Tangermünde konzentrieren sich die gewerblichen Flächen auf den Norden der Stadt und den Gewerbepark an der Stendaler Straße. Hier sind insgesamt ca. 3,6 Hektar an freien Flächen für gewerbliche Ansiedlungen vorhanden, davon nur ca. 1,4 Hektar für eine industrielle Nutzung. Die unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung zu erwartende Aktivierung gering genutzter Grundstücke kann das Angebot um ca. 2,0 Hektar erhöhen. Diese Flächen haben ebenfalls nur ein eingeschränktes Immissionsniveau.

Aufgrund des EU-weiten Wettbewerbs, um die Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, müssen sich die in der Stadt Tangermünde angebotenen Flächen im internationalen Standortwettbewerb behaupten können. Gefordert sind eine direkte Anbindung an das Hauptverkehrsnetz, eine konfliktarme Lage bezüglich der durch Gewerbe verursachten Emissionen und eine attraktive Präsentation des Standortes. Diese Voraussetzungen sind nur im Industriepark Tangermünde gegeben.

Die Altstandorte in Tangermünde eignen sich nur für Betriebe mit geringem Emissionsniveau, die auf einen regionalen Kundenkreis ausgerichtet sind.

Bedarf an Gewerbeflächen

Wie bereits im Rahmen der allgemeinen Zielvorstellungen formuliert, ist eine Bedarfsprognose für Industrie- und Gewerbeflächen schwer durchführbar. Grundsätzlich betreiben in der Regel Städte eine Angebotsplanung, um kurzfristig auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

Eine Orientierung für den allgemeinen Bedarf an Gewerbeflächen geben die Zielvorstellungen zur Reduzierung der Arbeitslosenzahlen. Die Arbeitslosigkeit betrug im Arbeitsamtsbezirk Stendal im Jahr 2009 durchschnittlich 16,2%. Dies wären derzeit bei ca. 3.412 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Tangermünde ca. 600 Erwerbslose. Der Stadt Tangermünde ist bisher bereits sehr gut gelungen, die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu erhöhen. Im Jahr 1999 waren in Tangermünde noch 2.261 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was sich bis zum Jahr 2006 auf 2.864 Personen /18/ erhöhte. Die Zahl von 3.412 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2009 umfasst auch die neu hinzugekommenen Ortsteile.

Um die Arbeitslosigkeit dauerhaft auf den Durchschnitt wirtschaftsstarker Bundesländer zu senken, wäre die Schaffung von ca. 400 - 500 Arbeitsplätzen erforderlich. Aufgrund der regionalen Ausprägung der Arbeitsmärkte müsste sich eine gleichartige Entwicklung in der gesamten Region Stendal vollziehen.

Die erforderlichen Arbeitsplätze müssen vor allem im verarbeitenden Gewerbe (Abschnitt D der Systematik der Wirtschaftszweige WZ 2003) und im Tourismus entstehen, da die Entwicklung der Betriebe im Baugewerbe, Handel, Handwerk, Dienstleistung und im öffentlichen Dienst überwiegend von regionaler Nachfrage abhängt und diese bei rückgängigen Bevölkerungszahlen nicht wesentlich steigerungsfähig ist. Das verarbeitende Gewerbe ist standörtlich orientiert auf die Industriegebiete, der Tourismus auf den Stadtkern.

Der Arbeitskräftebesatz pro Hektar gewerblicher Baufläche wurde in Tangermünde anhand des Industrieparks Tangermünde überschlägig beziffert. Auf derzeit belegten 89 Hektar arbeiten ca. 1.200 Beschäftigte. Dies ist ein Arbeitskräftebesatz von 13,4 Beschäftigten pro Hektar. Der Flächenbedarf für die Schaffung von ca. 450 Arbeitsplätzen ist schlussfolgernd mit ca. 33,6 Hektar zu beziffern.

Bedarfsdeckung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne oder bestehender Gewerbegebiete bestehen Reserven im Umfang von 5,6 Hektar an potentiellen Nutzungsbrachen und nicht ausgelasteten Standorten. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf im Umfang von ca. 28 Hektar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sehen Erweiterungen des Industrieparks im Umfang von 27,6 Hektar vor.

	Gesamtfläche	Abzug Bauver- botszone der Bundesstraße	zur Verfügung stehende Fläche
Erweiterung Industriepark Tangermünde südlich der Bundesstraße B188 westlich der Arneburger Straße	8,7 ha	- 2,0 ha	6,7 ha
Erweiterung Industriepark Tangermünde südlich der Bundesstraße B188 östlich der Arneburger Straße	3,8 ha	-	3,8 ha
Erweiterung Industriepark Tangermünde nördlich der Bundesstraße B188	19,1 ha	- 2,0 ha	17,1 ha
	31,6 ha	- 4,0 ha	27,6 ha

Hiermit kann ein bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot für den Planungszeitraum zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen konzentrieren sich ausschließlich auf die Nähe der Bundesstraße B188 und auf den zentralen Ort. Eine angemessene Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen kann damit gewährleistet werden.

Lage und Abgrenzung der Flächen

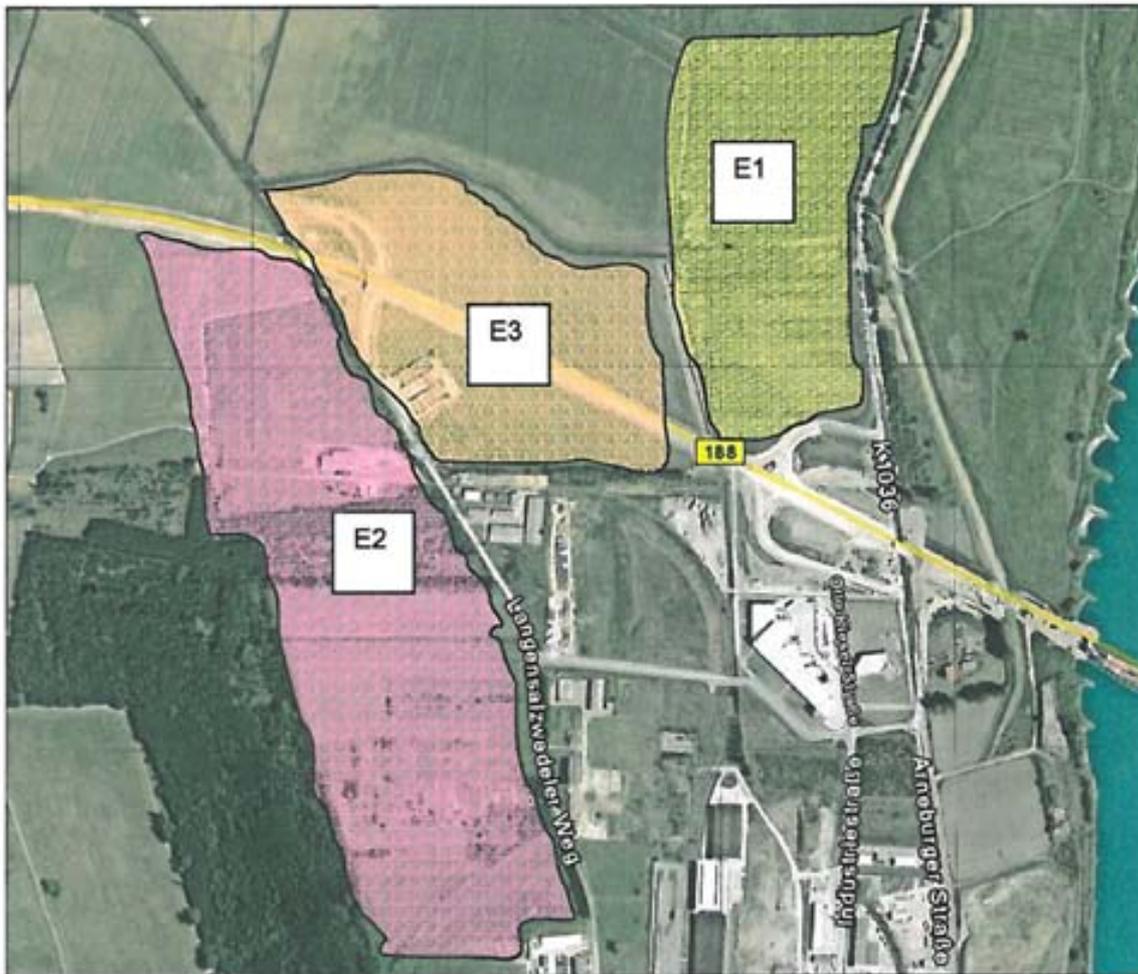
Bereits im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes wurde die Frage der Ausweisung neuer Flächen für eine gewerbliche Entwicklung in Tangermünde diskutiert. Drei Varianten wurden hierfür entwickelt.

Variante E1 an der Kreisstraße K 1036 nach Norden

Variante E2 westlich des Langensalzwedeler Weges

Variante E3 nördlich und südlich der Bundesstraße B 188 östlich des Langensalzwedeler Weges

Die Flächen östlich der Arneburger Straße nördlich der Deponie wurden bisher nicht untersucht.



Im Jahr 2009 wurden auf den Flächen eine Erfassung der Brutvögel und eine gutachterliche Einschätzung von Reptilien und Amphibien /19/ durchgeführt. Weiterhin wurde eine hydrologisch-hydrogeologische Bewertung /21/ und eine Vorerkundung der Baugrundverhältnisse /22/ durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen und unter Auswertung der raumordnerischen Rahmenbedingungen wurde die Variante E3 einschließlich der südlichen Teilfläche aus der Variante E1 präferiert, die Eingang in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefunden haben. Folgende wesentliche Kriterien waren hierfür entscheidend:

- Die Fläche westlich des Langensalzwedeler Weges (Variante E2) ist Vorranggebiet für Wassergewinnung und befindet sich in der Wasserschutzzone III.
- Die Fläche westlich des Langensalzwedeler Weges (Variante E2) ist bezüglich des Landschaftsbildes im Übergang zum Waldbereich von besonderer Bedeutung. Die hier vorhandenen Bodenarten sind von hoher Bedeutung für den Bodenschutz. Die Fläche ist avifaunistisch von deutlich höherer Bedeutung als die Flächen der Varianten E1 und E3.
- Die Fläche der Variante E2 weist nur eine unzureichende Erschließung auf und ist damit als Gewerbefläche nicht attraktiv.
- Die Fläche der Variante E1 würde mit ihrer starken Nord-Süd-Orientierung im ökologischen Verbund zwischen der Elbaue und dem Hinterland eine Barriere bilden. Die Inanspruchnahme des Südteils Variante E1 ist jedoch erforderlich, um eine Erschließung der Flächen der Variante E3 zu ermöglichen.
- Die Flächen der Variante E3 weisen die beste Eignung für eine Erweiterung als Industriegebiet auf, sie sind jedoch allein nicht bedarfsdeckend und werden daher durch den Südteil der Flächen der Variante E1 ergänzt.