

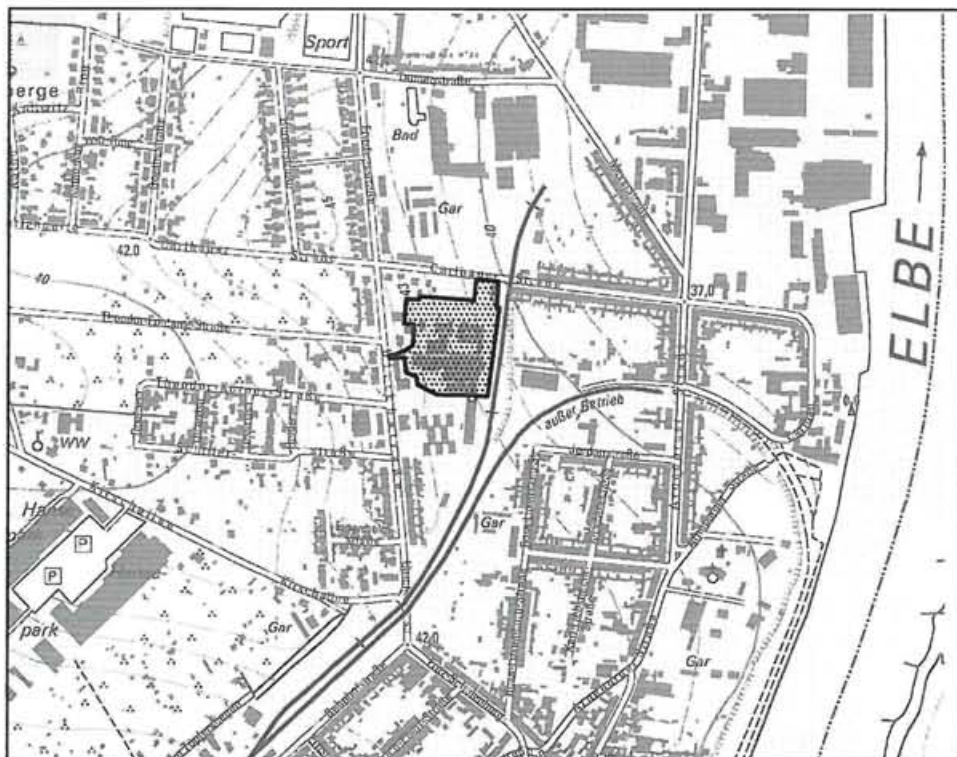


Bauleitplanung der Stadt Tangermünde

Landkreis Stendal

Bebauungsplan "Feodora" (ehemalige Schokoladenfabrik) an der Ulrichsstraße im Verfahren nach § 13a BauGB

2. Ausfertigung der Urschrift



© GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2019, G01-5010849-2014-5

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Stellplätze	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
8. Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Feodora" (ehemalige Schokoladenfabrik) an der Ulrichsstraße - Stadt Tangermünde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der ehemaligen Schokoladenfabrik Tangermünde an der Ulrichsstraße südlich der Carlbauer Straße. Die im Jahr 1904 gegründete Schokoladenfabrik (bis 1954 Feodora) war ein traditionsreiches Tangermünder Unternehmen, das im Rahmen der Umstrukturierungen nach 1990 geschlossen wurde. Die Gebäude wurden in den Jahren 2008/2009 abgebrochen, der Bauschutt jedoch nicht beraumt. Aufgrund der Insolvenz des Eigentümers blieb die Situation unverändert. Die illegale Ablagerung wurde im Jahr 2009 zur Anzeige gebracht. 2014 hat der Landkreis Stendal im Rahmen einer Ersatzvornahme die gefährlichen Abfälle entsorgen lassen. Der Zustand des Plangebietes ist als städtebaulicher Missstand zu bezeichnen.

In den vergangenen Jahren ist es gelungen, durch einen vom Amtsgericht Potsdam eingesetzten Notliquidator die Verfügbarkeit der Fläche herzustellen. Der Bauschutt wird derzeit beraumt. Anschließend kann die Fläche wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde sieht die Fläche der ehemaligen Schokoladenfabrik als Wohnbaufläche vor. Sie bildet einen Teil der innerörtlichen Bauflächenreserven der Stadt Tangermünde, die vorrangig vor einer weiteren Entwicklung in den Außenbereich zu erschließen sind. Für die Entwicklung der Fläche konnte die S- Immobiliengesellschaft Stendal GmbH als Erschließungsträger gewonnen werden, die die Fläche über den Notliquidator erworben hat.

Der Erschließungsträger hat ein Erschließungskonzept vorgelegt, das die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet. Da sich der Bedarf in Tangermünde fast ausschließlich auf Einfamilienhausgrundstücke beschränkt, soll das Plangebiet für diesen Zweck genutzt werden. Insgesamt können im Plangebiet 24 Bauplätze für Einfamilienhäuser entstehen. Nachdem die Baugebiete Lorenzsche Feld Teilbereich Nord und An der grünen Kuhle vollständig ausgelastet sind, können mit dem Plangebiet bedarfsgerecht Bauplätze für ortsansässige Familien bereitgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Stadt Tangermünde mit insgesamt 160 Bauplätzen ermittelt. Das Plangebiet deckt einen Teil des berechneten Bedarfes. Zusätzlich hat die Nachfrage nach Baugrundstücken in Tangermünde seit dem Elbhochwasser im Jahr 2013 deutlich zugenommen. Aufgrund der hochwasserfreien Lage auf dem an die Elbe heranreichenden Höhenrücken fragen verstärkt junge Familien aus den hochwassergefährdeten Orten des grundzentralen Einzugsbereiches von Tangermünde nach Bauplätzen in der Stadt nach. Hierdurch wird sich der im Flächennutzungsplan im Jahr 2011 berechnete Bedarf erhöhen.

Der Bebauungsplan dient dem Bedarf des Grundzentrums Tangermünde. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet war bis 2008 mit gewerblichen Bauten der ehemaligen Schokoladenfabrik vollständig bebaut. Es handelt sich um eine Nachnutzung baulich genutzter Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "ehemalige Schokoladenfabrik" an der Ulrichsstraße in der Stadt Tangermünde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 6.548 m² und bleibt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² ab dem eine Vorprüfung erforderlich ist.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

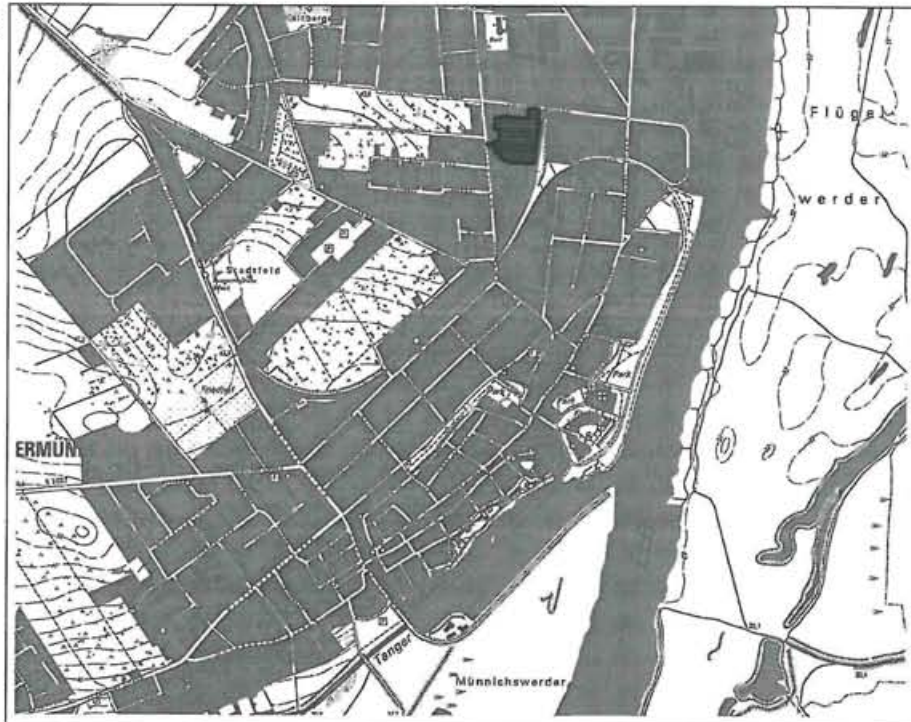
zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 19.12.2018 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Stadt
Tangermünde



© GeoBasis-DE /
LvermGeo LSA
2019, G01-
5010849-2014-5

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 644, 643, 642, 641, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 640 und die Südgrenze der Carlbauer Straße (Flurstück 2268/153)
 - im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 1914/254 und 153/12
 - im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 153/15 und 153/17
 - im Westen durch die Ostgrenze der Ulrichsstraße (Flurstück 616), die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 153/24 und die Ostgrenze der Flurstücke 614 und 613
- (alle vorgenannten Flurstücke Flur 5, Gemarkung Tangermünde).

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden an der Carlbauer Straße Einfamilienhäuser und nördlich der Carlbauer Straße eine unbebaute Fläche
- im Osten ehemalige Bahnanlagen, die zwar aufgelassen, aber nach wie vor nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmet sind

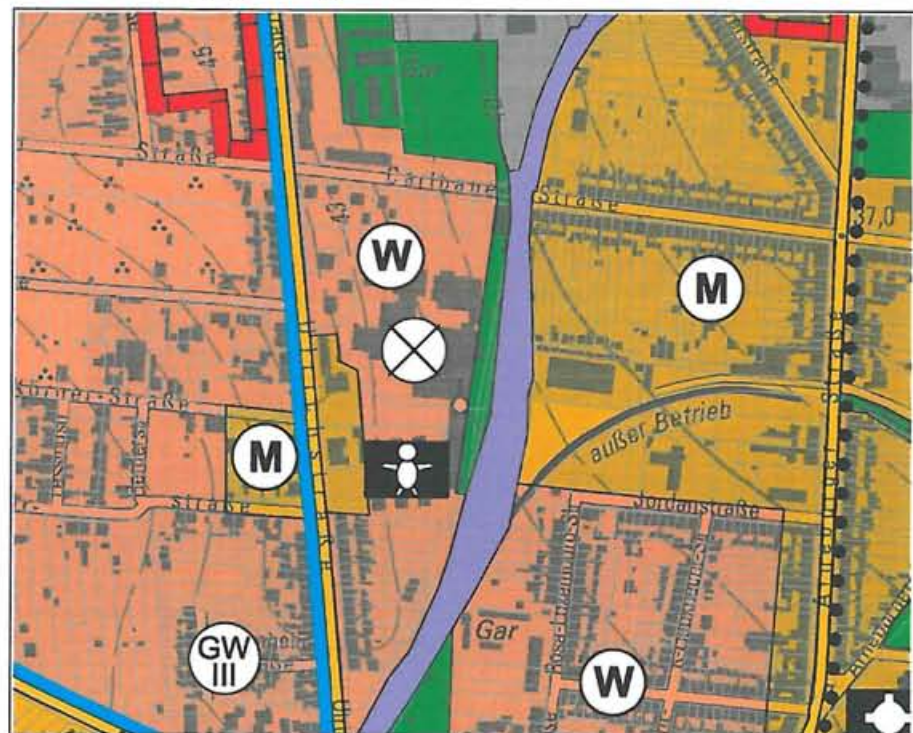
- im Süden ein Brachflächengrundstück, südlich davon die Kindertagesstätte und im Südwesten ein Kfz-Werkstattbetrieb
- im Westen die Ulrichsstraße und Wohnbebauung östlich der Ulrichsstraße.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der im Südwesten befindliche Kfz-Werkstattbetrieb verursacht betriebstypische Störungen eines KFZ- Handwerksbetriebes. Der Betrieb ist als nicht wesentlich störender Betrieb einzustufen. Die Arbeiten werden innerhalb der geschlossenen Halle des Betriebes durchgeführt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Wohnnutzung nicht zu erwarten sind. Gleichwohl sind im Randbereich zur angrenzenden Nutzung Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde vom 23.05.2012 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die allgemeinen Wohngebiete werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Südwestlich grenzt an das Plangebiet ein Mischgebiet an. Das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme.

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan
der Stadt
Tangermünde



© GeoBasis-DE /
LvermGeo LSA
2019, G01-
5010849-2014-5

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Der Bebauungsplan ist nach vorläufiger planerischer Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde wird im Verfahren gemäß § 4 BauGB eingeholt. Sie entscheidet abschließend über die Raumbedeutsamkeit.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark dokumentiert. Tangermünde ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt. In

den zentralen Orten sind bedarfsgerecht Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes des Grundzentrums.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,85 ha. Die Flurstücke 153/16 und 645 wurden durch einen Bauträger erworben, der die Erschließung des Plangebietes durchführt. Das Plangebiet wurde im Zeitraum von 1904 bis 1990 gewerblich für die Schokoladenfabrik Tangermünde genutzt. Die Flächen waren bis 2008 bebaut. Die Gebäude wurden in den Jahren 2008 / 2009 abgebrochen ohne den Bauschutt zu entsorgen. Seit dem liegt das Grundstück brach.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Salmtieflehm Fahlerden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet selbst war bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Bei den Lehm- und Salmtieflehm Fahlerden handelt es sich um sickerwasserbestimmte Böden. Aufgrund der bindigen Oberschichten des Geschiebemergels sind die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser trotz des großen Grundwasserflurabstandes von 15 – 20 Metern sehr ungünstig. Für das Plangebiet ist eine Niederschlagswasserkanalisation vorgesehen an die auch die privaten Wohngrundstücke anzuschließen sind. Soweit für Bauvorhaben durch die Bauherren eine Niederschlagswasserversickerung geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Stendal als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) 00352 registriert. Gemäß dem Standortprotokoll ist das Gelände als leicht belastet bis belasteter Standort eingestuft worden. Im Flächennutzungsplan wurde daher eine Kennzeichnung des Altlastenverdachts aufgenommen. Für das Gebiet liegt eine "Grundstücksbewertung, historische Erkundung / Grundlagenermittlung" vom 17.08.2017 der IHU Geologie und Analytik vor. Die Untersuchung beinhaltet die Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse und eine historisch genetische Erkundung altlastenrelevanter Betriebsbereiche der ehemaligen Schokoladenfabrik. Auf Grundlage der historischen Recherche ergaben sich Altlastenverdachtsflächen aus den Betriebsphasen:

- 1923 Öltank, Waschhaus
- 1957 Benzinlager, Trafo, Dieselmotorenraum, Schornstein, Kesselhaus, Kohlebunker, Gasöltank
- 1971 Trafo
- 1975 Kläranlage, Fettabscheider, (Fass-)Tanklager

Es handelt sich überwiegend um kleindimensionierte Altlastverdachtsflächen. Auf Havarien / Unfällen mit umweltrelevanten Gefährdungen ergaben sich aus den Archivrecherchen keine Hinweise. Ein Teil der Altlastenverdachtsflächen sind bereits im Zuge der industriellen Nutzung / Umgestaltung des Standortes beseitigt worden (z.B. alte Öllager, Schornstein, Kesselhaus), so dass bei Aufgabe der gewerblichen Standortnutzung nicht mehr alle aufgeführten Verdachtsflächen Bestand hatten. Durch den zwischenzeitlichen Komplettabriss (z.B. Rückbau der Klärgrube) ist das gesamte Areal überprägt worden, so dass standortspezifische Altlastuntersuchungen derzeit nicht möglich sind. Sollten bei der Beräumung / Umnutzung des Geländes organoleptische Auffälligkeiten auftreten, dann sind hier gegebenenfalls Nachuntersuchungen auf Basis der vorliegenden Nutzungsdaten anzuberaumen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass aufgrund der geschützten Grundwasserverhältnisse und des als gering einzuschätzenden Kontaminationspotentials das Gefährdungspotential über den Pfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser sehr gering ist.

Die Entsorgung des Bauschuttes erfolgt derzeit. Nach der Entsorgung ist zu prüfen, ob weitere Untersuchungen in Bezug auf den Wirkpfad Boden – Mensch erforderlich sind.

archäologische Belange

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Denkmalbehörde sind im Vorhabenbereich Belange der archäologischen Denkmale nicht betroffen. Da jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung ermöglicht auch nichtstörende kleinere Handwerksbetriebe und Läden zu integrieren, um monostrukturierte Gebiete zu vermeiden.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Plangebiet wird ausschließlich über Wohnstraßen mit einer geringen Breite erschlossen. Es eignet sich daher nicht für Anlagen und Einrichtungen, deren Funktion und Wirkung über das Plangebiet hinausgeht. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke haben in der Regel Einzugsbereiche, die deutlich über das Plangebiet hinausgehen. Sie werden daher nur ausnahmsweise zugelassen. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit kann eine Prüfung der Einrichtungen im Einzelfall erfolgen, ob eine Gebietsversorgungsfunktion gegeben ist und sie daher zugelassen werden können oder nicht zulässig sind, wenn ihr Einzugsradius den Gebietsbezug deutlich überschreitet. Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weisen in der Regel keinen Gebietsbezug auf und werden daher generell aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist eine stärkere Verdichtung des Gebietes städtebaulich sinnvoll. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem zulässigen Höchstwert nach § 17 der BauNVO. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (sogenannte Stadtvillen). Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich. Diese ergibt sich aus der Multiplikation der Grundflächenzahl mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein mit 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Dies würde dem angestrebten Charakter als Einfamilienhausgebiet widersprechen. Diesem Ziel dient auch die textliche Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Die überbaubare Fläche wurde offen gestaltet und nur die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstände von drei Metern zu den Gebietsaußengrenzen berücksichtigt. Drei Meter wurden auch gegenüber den Erschließungsstraßen als Abstand festgesetzt um den Charakter als Einfamilienhausgebiet mit Vorgärten zu sichern. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Einzelhäusern zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Stellplätze

Im Plangebiet sind insgesamt 24 Baugrundstücke geplant. Gemäß den städtebaulichen Zielen der Stadt Tangermünde soll die Zuwegung zu den Grundstücken ausschließlich über verkehrsberuhigte Wohnwege erfolgen. Dies soll den Charakter des Gebietes als ruhige Wohnsiedlung sichern. Die Wohnwege sind gemäß der Erschließungskonzeption mit einer ausgebauten Straßenbreite von 4,5 Metern vorgesehen. Die Straßenbreite von 4,5 Metern ermöglicht einen

Begegnungsverkehr von zwei Pkw's bei Schrittgeschwindigkeit. Ein Abstellen von Pkw im Straßenraum ist nicht zulässig, da ein Begegnungsverkehr zum Beispiel mit dem Müllentsorgungsfahrzeug nicht möglich ist. Bei einer Begegnung Pkw – Müllentsorgungsfahrzeug muss der Pkw seitlich Grundstückseinfahrten als Ausweichstelle nutzen. Der Wohnweg schließt mit einem Wendehammer für das dreiaxsiges Müllfahrzeug ab. Ein Durchfahren zur Carlbauer Straße soll nicht zugelassen werden, um den Verkehr auf Anliegerfahrten zu beschränken. Ein Verkehrsabschnitt wurde daher als Fußweg festgesetzt. Durch abklappbare Poller soll eine Durchfahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gesichert werden. Im Zufahrtsbereich von der Ulrichsstraße sind 10 Stellplätze für Besucher des Gebietes innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches vorgesehen. Aufgrund der fehlenden grundstücksnahen Parkmöglichkeiten für Pkw im öffentlichen Raum sind je Baugrundstück mindestens 2 Pkw-Stellplätze herzustellen, um den privaten Stellplatzbedarf zu decken.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der Erschließung des Baugebietes einschließlich der öffentlichen Stellplätze gemäß einer mit der Stadt Tangermünde abgestimmten Erschließungsplanung
- die Verlegung der Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung in den Erschließungsstraßen

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Vorhabenträger, der mit der Stadt Tangermünde einen Erschließungsvertrag abschließt. Der Erschließungsvertrag beinhaltet die Übernahme aller Kosten der Entwicklung und Erschließung des Baugebietes, so dass für die Stadt Tangermünde hierfür keine haushaltswirksamen Kosten entstehen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbreiten minimiert sind und folglich Wartezeiten und ein Ausweichen im Begegnungsverkehr in Kauf zu nehmen sind. Ein striktes Parkverbot außerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Stellplätze ist zu gewährleisten. Der Anschluss des Wohnweges an die Ulrichsstraße gewährleistet die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz der klassifizierten Straßen.

Die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche von Tangermünde mit dem Fahrrad ist günstig, da das Plangebiet zentrumsnah gelegen ist.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist trinkwasserseitig noch nicht erschlossen. Es müssen neue Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen hergestellt werden. Die erforderlichen Abstimmungen finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Es müssen neue Versorgungsleitungen in den Erschließungswegen hergestellt werden. Die erforderlichen Abstimmungen finden im Rahmen der Erschließungsplanung statt.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet gasseitig nicht erschlossen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Im Plangebiet sind keine Telekommunikationskabel vorhanden. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle. Eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet im Rahmen der Erschließungs- und Straßenausbauplanung eine Leitungstrasse in einer Breite von 0,3 Meter für Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation noch nicht erschlossen. Es müssen neue Kanäle in den Erschließungsstraßen hergestellt werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Im Plangebiet wird ein Niederschlagswasserkanal zur Straßenentwässerung hergestellt der so dimensioniert wird, dass er auch das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke aufnehmen kann. Niederschlagswasserrückhaltungen sind gemäß der vorliegenden Berechnungen nicht erforderlich bzw. können über Staukanäle erfolgen.

Zur Brandbekämpfung ist ausreichend Löschwasser vorzuhalten. Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Mindestens 800 Liter/Minute Löschwasser sind für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300 Meter zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Die Bereitstellung von Entnahmestellen für das Plangebiet erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "ehemalige Schokoladenfabrik" an der Ulrichsstraße der Stadt Tangermünde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, das bis 1990 intensiv gewerblich genutzt wurde und sich im Siedlungsbereich der Stadt Tangermünde befindet, wird ein in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Aufgrund der flächenhaften Bauschuttablagerungen im Plangebiet ist der Ausgangszustand als naturräumlich geringwertig einzustufen, so dass mit der Planung kein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eintritt.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

6.2.2. Belange des Gewässer- und Grundwasserschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Westlich der Ulrichsstraße grenzt ein Trinkwasserschutzgebiet an. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als sehr hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

In einer Entfernung von ca. 500 Metern nördlich des betrachteten Gebietes befindet sich das Gelände der ehemaligen Leimfabrik Tangermünde, jetzt Loser Chemie GmbH. Das Grundwasser

unter diesem Gelände weist einen LHKW Schaden auf. Zur Schadensbeseitigung befinden sich auf diesem Gelände Brunnenbauwerke zur Grundwasserförderung sowie eine Wasseraufbereitungsanlage zur Reinigung des Grundwassers.

Aus der Sicht der unteren Wasserbehörde kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Grundwasserleiter befindliche Schadstoffe im Zuge von Grundwasserförderungen durch private Gartenbrunnen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage gefördert werden. Eine Verlagerung des Grundwasserschadens in südliche Richtung ist möglich. Eine Gefährdung des Allgemeinwohls kann nicht ausgeschlossen werden. Die Anlage von Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung ist somit nur zulässig, wenn diese nachweisbar keine schadstoffbelasteten Grundwässer fördern. Der Nachweis ist durch den Bauherren des Brunnens gegenüber der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Stendal zu erbringen. Dabei ist zu erwarten, dass eine dauerhafte Beobachtung der Veränderungen der LHKW Konzentration im Grundwasser beauftragt wird, um das Wohl der Allgemeinheit nicht zu gefährden. Zur Entscheidungsfindung sollten die zur Überwachung der Schadensbeseitigung beauftragten Sachverständigen einbezogen werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Stendal gewährleistet. Sonderabfälle, die die Abfallentsorgung Landkreis Stendal Dienstleistungsgesellschaft mbH nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zu zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Relevant sind hierbei vor allem die erheblich belästigenden Betriebe, die ihren Standort im Industriepark Tangermünde haben. Bei einer ausreichenden Trennung unterschiedlicher Nutzungen voneinander kann der Schutz der Nachbarschaft ohne weiteres angenommen werden. Mit einer Prüfung der Norm- Abstände des Abstandserlass (RdErl. des MLU vom 25.08. 2015 - 33.2/ 4410) lassen sich Anhaltspunkte dafür erkennen, dass durch Emissionen und sonstigen Auswirkungen von Anlagen in der Nachbarschaft schädliche Umwelteinwirkungen oder unzumutbare Belastungen verursacht werden können. Da der Abstand zwischen der bereits vorhandenen Wohnbebauung und den relevanten Anlagen im Norden des Stadtgebietes geringer ist als der Abstand zum geplanten Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Schokoladenfabrik, ist aus

der Erörterung der Normabstände keine weitere Erkenntnis hinsichtlich der Konfliktbewältigung zwischen den emissionsträchtigen Anlagen und der Wohnbebauung ableitbar. Die Betroffenheit des geplanten Wohngebietes ist in jedem Fall geringer als die Betroffenheit der vorhandenen Bebauung.

Südwestlich grenzt an das Wohngebiet ein Kfz-Reparaturbetrieb an, der Reparaturen innerhalb von Hallen durchführt.

Die gewerbliche Lärm-Vorbelastung durch den vorgenannten Betrieb wurde in einem schalltechnischen Gutachten (Eco Akustik vom 06.05.2019) untersucht. Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Randbereich zur Kfz-Werkstatt innerhalb der Baugrenzen um bis zu 4,9 dB(A) überschritten werden können. Er führt dazu aus:

"Im Rahmen der Planung ist es erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, das heißt beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, zum Beispiel in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Im Rahmen der Abwägung ist eine Gemeinde somit befugt, durch Festsetzungen für das Untersuchungsgebiet Immissionsanforderungen zu normieren, die beträchtlich nach oben oder nach unten von jenen Anforderungen abweichen, die für das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht gelten.

Der Lärmkarte (des genannten Gutachtens) ist zu entnehmen, dass innerhalb der Baugrenzen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) durch den Gewerbelärm der Kfz-Werkstatt teilweise überschritten werden. Da nachts kein Betrieb stattfindet, sind im Nachtzeitraum keine Überschreitungen zu erwarten.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (WA) ist hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung aus gutachterlicher Sicht als hinnehmbar einzuschätzen. Eine Unzumutbarkeit dieser Geräusch-Immissionsvorbelastung wäre erst oberhalb von Mischgebietsrichtwerten (Pegel >60 dB(A)) zu vermuten, da auch in einem Mischgebiet eine Wohnnutzung laut BauNVO grundsätzlich zulässig ist. Des Weiteren sind in der Praxis deutlich geringere Beurteilungspegel zu erwarten, weil für die Berechnung ein maximaler Ansatz gewählt wurde (zum Beispiel Tore durchgängig geöffnet).

Für Bereiche mit Orientierungswert-/ Richtwertüberschreitungen ist bei Neubaumaßnahmen die Möglichkeit des passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) gegeben.

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur Lärmquelle orientierten Räume kann durch ein hinreichendes Schalldämmmaß der Außenfassade erreicht werden, wie es durch die DIN 4109 festgelegt wird. In dem Untersuchungsgebiet gibt es die Lärmpegelbereiche I bis III. Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht."

Eine Darstellung der im Untersuchungsgebiet vorliegenden Lärmpegelbereiche ist in die Planzeichnung aufgenommen worden. Im Lärmpegelbereich III sind tags maßgebliche Außenlärmpegel von 60 – 65 dB(A) und im Lärmpegelbereich II von 55 – 60 dB(A) zu erwarten. Diese beinhalten den für die Bemessung der Lärmpegelbereiche anzunehmenden Zuschlag von 3 dB(A).

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "ehemalige Schokoladenfabrik" an der Ulrichsstraße in der Stadt Tangermünde steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Durch die Nachnutzung der Brachfläche kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Aufgrund der zur Erreichung des Planungszieles im Plangebiet einzuordnenden allgemeinen Wohngebiete kommt es zu Immissionskonflikten mit einem angrenzenden Kfz-Werkstattbetrieb. Dieser führt zu Beurteilungspegeln im Randbereich zum Emissionsort, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Die Akzeptanz dieser Überschreitung ist zur Erreichung des Planungszieles, der Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle geboten. Den Belangen der innerörtlichen Wohnbauentwicklung wird der Vorrang eingeräumt. Da die für ein Wohnen in Mischgebieten anzunehmenden Orientierungswerte eingehalten werden, tritt kein gesundheitsschädlicher Lärm auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	18.501 m ²
• allgemeine Wohngebiete	16.341 m ²
• verkehrsberuhigter Bereich	2.067 m ²
• Fußweg	93 m ²

Tangermünde, Juni 2019

Pyrdok

Bürgermeister

