

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101/2 A "Das Lorenzsche Feld - Lüderitzer Straße"

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) wird der Bebauungsplan Nr. 101/2 A "Das Lorenzsche Feld" - Lüderitzer Straße" der Stadt Tangermünde aufgestellt.

1.1 Räumlicher Gestaltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet, das begrenzt wird durch:

- Im Norden: durch die Heerener Straße (Flurstück 32/1 Flur 2)
- Im Osten: durch die Flurstücksgrenze zum Flurstück 1320/205 Flur 2
- Im Süden: durch die Nordgrenze des Bebauungsplanes 101 sowie eines Teil des Flurstückes 2043/208 + 367/209 + 209/2 Flur 2
- Im Westen: durch die Flurstücksgrenzen 545/207, 1327/207, 362/209, 363/209, 364/209, 365/209, 366/209, 367/209, 425/209, 209/5, 209/4, 209/3, 423/209, 422/209, 421/209 + 420/209

1.2 Zweck des Bebauungsplanes

Zweck des Bebauungsplanes ist es, den Bereich südlich der Heerener Straße einer Wohnbebauung zuzuführen, um den Bedarf an Wohnungen unter Berücksichtigung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu decken. Gleichzeitig sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen, als auch der gliedernden Grünflächen, geschaffen werden.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zwischen Heerener Straße im Norden und Lüderitzer Straße (LI031) im Süden als Wohnbaufläche dar, die im Osten durch eine Grünfläche (Grabeland/Kleingartenanlage) und im Westen durch die freie Feldmark mit einem Siedlungssplitter abgegrenzt wird.

1.4 Städtebauliche Rahmenplanung/Strukturkonzept
"Das Lorenzsche Feld"

In den Leitlinien zur städtebaulichen Planungsarbeit (Stand 6/91) ist für den Bereich "Lorenzsches Feld" Wohnbebauung vorgesehen. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine Fläche von 26,6 ha, das am westlichen Stadtrand liegt. Es ist von der Neubausiedlung "Heerener Straße" durch eine als Garten und Acker genutzte Fläche getrennt, die im Flächennutzungsplan als Kleingartenanlage ausgewiesen ist.

2. Planungssätze/Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um insbesondere die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können.

2.1 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Beitrag geleistet werden, den dringenden Wohnbedarf in Tangermünde abzudecken. In den Leitlinien zur städtebaulichen Planungsarbeit (Stand 6/90) ist die Notwendigkeit des umfangreichen Wohnungsbaues dargelegt worden, da sich insbesondere die Wohnfläche pro Einwohner um mindestens 20,00 qm pro Wohneinheit, infolge gewachsener Ansprüche, erhöhen wird.

Durch den Bebauungsplan wird das Bedürfnis von Wohnen im eigenen Haus gefördert. Zudem bietet er aufgrund der Festsetzungen die Möglichkeit, individuellen Wünschen gerecht zu werden. Erreicht wird dieses durch die Zulässigkeit der ein- bis zweigeschossigen offenen Bauweise und die Möglichkeit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Es können somit neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Reihen- bzw. Stadthäuser errichtet werden.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung sollen reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) und allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO) nicht zulässig, da hier besondere Anforderungen an Wohnwert und Wohnruhe Berücksichtigung finden sollen.

Außerdem besteht die Möglichkeit, die hier ausgeschlossenen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zu realisieren. Im allgemeinen Wohngebiet sollen die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2.3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden, da hierdurch einerseits zu hohe Beeinträchtigungen des Wohnwertes erwartet werden und andererseits kein Bedarf, hinsichtlich dieser Nutzungen an diesem Standort, gesehen wird.

Es sind solche Nutzungen zulässig, um beispielsweise Handel- und Dienstleistungsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs und auch Kindergärten/Krippenplätze zu ermöglichen.

2.2 Gestaltung des Ortsbildes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine aufgelockerte Bauweise und eine einheitliche Gestaltung erreicht werden.

Die Festsetzung der Vorgartenzone hat das Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen und durch die Eingrünung das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern sowie den Straßenraum begleitend zu begrünen.

Der relativ große Anteil an Grünfläche - öffentliche Grünfläche und Straßengeleitgrün - verbessert das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich und schafft einen gleitenden Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft.

2.3 Inanspruchnahme von Grund und Boden, Belange der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes, Grün- und Freifläche

Bei der Festsetzung der verschiedenen Bauflächen wurde gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

Die Anordnung von Grün- und Freiflächen erfolgt zum einen entlang der Heerener Straße sowie parallel dazu verlaufend in Form eines bis zum 30,00 m breiten Grünstreifens (Parkanlage) im Wohngebiet. Zum anderen endet die Erschließungsstraße im Süden an einer Grünflächenfestsetzung (s. auch B-Plan 101/1). Gleichzeitig bilden diese Flächen auch die Möglichkeit hier die notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, da die Erschließungsanlagen einen Eingriff in die Landschaft darstellen, der auszugleichen ist. Straßenbegleitendes Grün und Baumbestand sollen die uuvor beschriebenen Grünmaßnahmen ergänzen.

2.4 Berücksichtigung der Belange des Verkehrs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Ausbau der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

2.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Heerener Straße an das innerstädtische und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine im Norden an die Heerener Straße angeschlossene Erschließungsstraße, die an der im südlichen Bereich des Plangebietes liegenden Grünfläche mit einer Wendemöglichkeit endet.
Zur weiteren Erschließung ist das System eines Verästelungsnetzes gewählt worden. Da die innere Erschließung ausschließlich dem Anliegerverkehr dient, sollen die Straßen höhengleich und verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Außerdem sollen durch eine entsprechende Wegführung und Gestaltung die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung zum "verkehrsberuhigten Bereich" (Z 325/326) geschaffen werden.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Die Regelung, daß auf Flächen mit Einschränkung für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, Stellplätze und Carports bis 6,00 m Breite zulässig sind, trägt den Bedürfnissen der Bauherrn Rechnung und vermeidet die unnötige Versiegelung von Flächen, da die Aufstellflächen von den Stellplätzen eingespart werden.

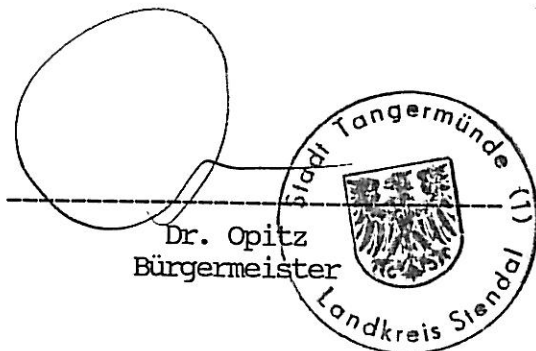
3. Erschließung der Grundstücke

3.1 Wasserversorgung, Abwasser, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird mittels des Trennsystems an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Schmutzwasser wird durch in den Straßen zu verlegende Schmutzwasserkanäle an die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Das Regenwasser wird durch in den Straßen zu verlegende Kanäle einem Regenrückhaltebecken (siehe B-plan 101) zugeführt.

Das Baugebiet wird an die regelmäßige städt. Müllabfuhr angeschlossen. Das Transportieren von Müllbehältern in engen Stichstraßen übernehmen die betreffenden Anlieger. Eine entsprechende Regelung wird in den Kaufverträgen für die Einzelgrundstücke getroffen.

Tangermünde, den 29.05.1996



Aufgestellt von:
Lax-Bau GmbH
Königstr. 20
32423 Minden
(Tel.: 0571-29438,
Fax: 0571-2695

Überarbeitet von:
GSW Wohnungsbau- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Minden, Manteuffelstr. 2