

Stadt Tangermünde
Landkreis Stendal

**Bebauungsplan "Dichterviertel"
mit örtlichen Bauvorschriften ÖBV**

Begründung

*zur endgültigen Planfassung
Satzungsbeschluss 21.12.2005*

Hat zur Genehmigung
vom: *15.03.2006*
Az.: *204-21102/SDL/117*
vorgelegen.
Im Auftrag *Trudke*
LVWA

aufgestellt:

Projektbezogene Planungsgemeinschaft:

Dipl.-Ing. Jakob, Ingenieurbüro für Bauwesen
Kirchstraße 50, 39590 Tangermünde, Tel. (03 93 22) 72 81-0

Dipl.-Biol. Ralf Bergmann, Stadt und Land Planungsgesellschaft
Hauptstraße 36, 39596 Hohenberg-Krusemark Tel. (03 93 94) 91 20-0

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1 Aufstellungsbeschluss, Aufstellungsanlass und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
1.2 Derzeitige Situation im Plangebiet.....	1
1.3 Planungsrechtliche Vorgaben	2
1.3.1 Flächennutzungsplan.....	2
1.3.2 Begründung für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
1.3.3 Planungsziele des Bebauungsplanes	3
1.3.4 Benachbarte Planungen	3
1.4 Planungsziele und städtebauliches Konzept.....	4
2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung.....	6
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.2.1 Bauweise, Geschossigkeit, Grundstücksgrößen	7
2.2.2 Überbaubare Fläche	8
2.2.3 Grundflächenzahl.....	9
2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen	10
3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	10
3.1 Gestaltung	11
3.1.1 Ausrichtung der Gebäude.....	11
3.1.2 Dachformen und Dachneigung	11
3.1.3 Farbgestaltung der Dachflächen.....	11
3.1.4 Einfriedungen	12
3.1.5 Sichtfelder.....	12
4 Erschließung des Plangebietes.....	12
4.1 Öffentliche Verkehrsanlagen.....	12
4.1.1 Äußere Erschließung	12
4.1.2 Innere Erschließung.....	13
4.1.3 Ruhender Verkehr	14

4.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.2	Spielplatzanlage	15
4.3	Ver- und Entsorgung.....	15
4.3.1	Energie- und Gasversorgung.....	15
4.3.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	15
4.3.3	Abwasserentsorgung	16
4.3.4	Telekommunikation.....	16
5	Sonstige Planungsbelange	17
5.1	Belange des Denkmalschutzes.....	17
5.2	Trinkwasserschutzgebiet	17
5.3	Alllasten	17
5.4	Grünordnungsplanung	18
5.5	Lärm-Immissionsschutz (Schalltechnisches Gutachten).....	18
6	Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes.....	19
7	Flächenbilanz.....	20

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss, Aufstellungsanlass und Abgrenzung des Plangebietes

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Stadtrat der Stadt Tangermünde am 21.06.2000 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Planbereich des Dichterviertels gem. § 2 (1) BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Verlängerte Carlbauer Straße
- Im Osten durch die Ulrichsstraße
- Im Süden durch die Theodor-Körner-Straße
- Im Westen durch die Breitscheidstraße

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend dem Aufstellungsbeschluss in der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 gekennzeichnet. Grundlage bilden die Flurkarten der Flur 5 Gemarkung Tangermünde.

Im Plangebiet bestehen 151 öffentliche und private Flurstücke.

1.2 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet (Fläche ca. 12,156 ha) stellt sich als anthropogen geprägtes und teilweise bebautes Gebiet dar. Im östlichen Planbereich (Ulrichsstraße) besteht Wohnbebauung. Eine Fläche zwischen Theodor-Körner-Straße und Theodor-Fontane-Straße wird gewerblich genutzt. Weitere Wohnbebauung besteht im westlichen und nordwestlichen Planbereich entlang der Breitscheidstraße und Verlängerten Carlbauer Straße. Alle weiteren Flächen, insbesondere im Innenbereich des Plangebietes sind mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen unbebaut und werden als Gartenland genutzt. Ein Großteil davon liegt brach. Landwirtschaftlich genutzte Flächen bestehen im Planbereich nicht.

Entlang der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes bestehen ausgebaute öffentliche Erschließungsstraßen. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden öffentli-

chen Wegeparzellen sind größtenteils nicht erschlossen und nicht als Verkehrsanlagen hergestellt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ca. 140 private Grundstücksflächen. Von diesen Flächen gelten ca. 40 Grundstücksflächen als bebaut.

In den letzten Jahren häuften sich die Nachfragen und Anträge der privaten Grundstückseigentümer hinsichtlich einer weiteren Bebauung der Grundstücksflächen. Insbesondere in den erschlossenen Randbereichen des Plangebietes sind in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Hausbauvorhaben durchgeführt worden. Diese waren bisher nur möglich, weil hierzu eine Erschließung über die äußeren ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen konnte. Zum Teil wurden bisher auch private Erschließungswege angelegt.

Die öffentlichen Wegeparzellen im Planbereich sind bisher nicht ausgebaut und entsprechen auch nicht den erforderlichen Wegebreiten. Erschließungsanlagen für die Ver- und Entsorgung bestehen nicht.

Bei der Mehrzahl der privaten Grundstücke im Plangebiet ist davon auszugehen, dass diese aufgrund ihrer Abmessungen nicht optimal für eine Wohnbebauung geeignet sind. In der Regel handelt es sich bei den Grundstücken um lang gestreckte Flurstücke (70 bis 90 m) mit geringer Breite an einer öffentlichen Wegeparzelle. Die privaten Grundstücke haben zwar eine für Wohnbauzwecke relativ große Grundstücksfläche, sind jedoch aufgrund ihrer Form und wegen der einzuhaltenden Abstandflächen in der Regel nicht oder nur mit ungünstigen Bauformen bebaubar.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

1.3.1 Flächennutzungsplan

Für das Stadtgebiet der Stadt Tangermünde besteht ein Entwurf zum Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB, aus dem der vorliegende Bebauungsplan zu entwickeln wäre. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde liegt bisher nur in einer nicht beschlossenen und nicht genehmigten Fassung vor.

Gem. § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende

Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

1.3.2 Begründung für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der bisher ungeordneten Bebauung und der ständig wachsenden Nachfrage der Grundstückseigentümer nach weiteren Möglichkeiten der Bebauung ist hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere Erschließung des Planbereiches die dringliche Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3.3 Planungsziele des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan hat insbesondere zum Zweck:

- Die räumliche und bauliche Entwicklung im Stadtgebiet, insbesondere im Stadtteil "Dichterviertel", zu lenken und zu leiten.
- Die Belange der Stadt hinsichtlich der öffentlichen Erschließung (Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen) vorzubereiten und zu sichern.
- Die bauliche Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Bestandes festzuschreiben.
- Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu lenken.

1.3.4 Benachbarte Planungen

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen verschiedene städtebauliche Planungen, die z.T. auch direkt an das Plangebiet angrenzen:

- Im östlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Gebietsgrenzen der Gestaltungssatzung "Allgemeines Stadtgebiet"
- Im süd-westlichen Bereich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirschallee".
- Im westlichen Bereich beginnt, getrennt durch die Breitscheidstraße, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Grünen Kuhle".

Eine räumliche Überschneidung mit benachbarten Geltungsbereichen von B-Plänen besteht nicht.

1.4 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Tangermünde und Ordnung für das Plangebiet.

Das Plangebiet ist Bestandteil des als "Dichterviertel" benannten Stadtteils im nord-westlichen Randbereich der Stadt Tangermünde.

Für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestanden bereits seit 1925 städtebauliche Planungen. Diese sahen für das Gebiet eine vollständige Wohngebieterschließung und öffentliche Verkehrsanlagen vor. Die einst vorgesehene städtebauliche Struktur entsprach im Wesentlichen der Struktur der bebauten Teilgebiete im Dichterviertel und erforderte bereits damals aufgrund der Grundstückssituation für die Realisierung eine vollständige Bodenneuordnung.

Eine direkte Umsetzung der vorliegenden historischen städtebaulichen Planungen ist aufgrund zwischenzeitlich geänderter städtebaulicher Voraussetzungen nicht möglich. Gleichwohl nimmt die vorliegende Planung verschiedene umsetzungsfähige historische und städtebauliche Bezüge auf, um das Plangebiet in den Stadtteil zu integrieren. Dazu gehört auch die Errichtung der Goethestraße als Erschließungs- und Verbindungsstraße zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Dichterviertels.

Anmerkung: In den historischen städtebaulichen Planungen war darüber hinaus die Weiterführung der Goethestraße bis zur Kirschallee und weiter bis zur heutigen Stendaler Straße vorgesehen.

Die vorhandene, in Ost-Westrichtung verlaufende, Theodor-Fontane-Straße wird als Erschließungsstraße weiter ausgebaut. Die Verkehrsanlage entspricht der bisherigen Wegführung und der vorhandenen Bebauung. Für Erschließungszwecke entstehen im nördlichen Planbereich (von der Verlängerten Carlbauer Straße aus) zwei öffentliche Nebenerschließungswege, die z.T. auf bisherigen öffentlichen Wegeparzellen aufbauen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten öffentlichen Erschließungsflächen wurde ein städtebauliches Konzept, verbunden mit einer optimierten Grundstücksaufteilung (als Entwurf), aufgestellt. Der Entwurf für eine neue Grundstücksaufteilung ist erforderlich, um zunächst in wesentlichen Bereichen des Plangebietes bebaubare Grundstücksflächen schaffen zu können. Nach dem vorliegenden Stand der geplanten Grundstücksaufteilung sind alle Grundstücke an öffentliche Erschließungsstraßen angebunden und hinsichtlich der erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen erschließungsfähig.

Die für private Zwecke reservierten Flächen im Plangebiet stehen für Bebauungszwecke zur Verfügung. Die bisherige Bebauung wurde bei der Aufteilung der Grundstücksflächen berücksichtigt. Rückbau von Wohngebäuden u.ä. ist nicht erforderlich. Für den Ausbau der öffentlichen Erschließungsflächen ist z.T. Grunderwerb und der Rückbau von untergeordneten Nebenanlagen erforderlich.

Entsprechend den heutigen Anforderungen an die Entwicklung von Wohnbauflächen sollen in den Wohnquartieren Nachbarschaften in überschaubaren Größenordnungen ohne störende Straßenverbindungen gebildet werden. In der baulichen Struktur der Quartiere ist eine ausgewogene Mischung von Einzel- und Doppelhäusern sowie teilweise Hausgruppen mit einer Länge bis höchstens 50 m vorgesehen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Bebauung in z.T. zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Im Ergebnis können allen Bauinteressenten jeder Bevölkerungs- und Einkommenschicht Baumöglichkeiten angeboten werden.

Die geplante Grundstücksaufteilung ist unterschiedlich groß bemessen und ermöglicht je nach Ausnutzung der Bauflächen die Errichtung bis zu ca. 90 bis 100 Wohneinheiten.

Anders als bei bisher üblichen Baugebieten "Auf der grünen Wiese" ist zu erwarten, dass die Wohnbaugrundstücke vorrangig durch die bisherigen Eigentümer bebaut werden bzw. innerhalb des erweiterten Familienkreises veräußert werden. Zum wesentlichen Teil ist auch damit zu rechnen, dass verschiedene Grundstücksflächen zunächst für einen längeren Zeitraum als Gartenland weiter genutzt werden.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich werden die gem. § 4 (2) BauNVO im "Allgemeinen Wohngebiet" zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplanes, um aus planungsrechtlicher Sicht eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) werden ausgeschlossen, um keinen zusätzlichen, durch diese Nutzung bedingten Verkehr in das Plangebiet zu ziehen und die angestrebte wohnbauliche Nutzung des Gebietes mit hoher Wohnqualität zu sichern.

Die Festsetzung des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" ermöglicht jedoch die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben. In diesem Sinne sind freiberuflich Tätige z.B. Ärzte, Rechtsanwälte, Ingenieure und Architekten u.v.a.m. .

Die geplante Nutzung steht im Bereich einer Teilfläche (WA Nr. 11) des Plangebietes (Flurstücke 23/19 und 2489/23) im Widerspruch zur vorhandenen Nutzung. Hier ist zur Zeit eine gewerbliche Nutzung (Getränkegroßhandel) angesiedelt. Der Bereich der gewerblichen Nutzung wird als Wohngebiet überplant. Mit der Festsetzung wird langfristig eine Wohnnutzung bzw. wohnverträgliche Nutzung angestrebt und der bestehenden städtebaulichen Fehlentwicklung im Planbereich entgegengewirkt.

Gegen den Einzelhandelsverkauf bestehen mit Hinweis auf die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes keine Einwände. Ein Großhandelsbetrieb kann jedoch nicht entsprechend § 4 Abs.3 BauNVO als "sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb" eingeordnet werden. Ausreichende Schutzabstände von mindestens 50 m um den Betriebsstandort sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr realisierbar.

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Gesichtspunkte wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme ein Schallschutzgutachten für die gewerblich genutzte Teilfläche aufgestellt. Im Ergebnis des Schallschutzgutachtens ergeben sich durch den Getränkegroßhandel in einigen angrenzenden Teilbereichen des Plangebietes nachts Über-

schreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet.

Für die bestehende Wohnbebauung im Einflussbereich der Geräusche des Getränkegroßhandels besteht kein Anspruch auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, weil diese in Kenntnis der gewerblichen Vorbelastung errichtet bzw. genutzt werden.

Bei Neu- bzw. Umbauten nach Festsetzung des Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet besteht der Anspruch auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen. Maßnahme des aktiven Schallschutzes (z.B. durch Betriebseinschränkungen während der Nachtzeit) können festgesetzt werden.

Passiver Schallschutz (z.B. Schalldämmung, Stellung der Gebäude usw.) werden festgesetzt.

Bezüglich weiterer Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes wird auf das vorliegende schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros ECO-Akustik vom 08.09.2003 verwiesen.

Die bestandsgeschützte Vorbelastung ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht, damit sich Interessenten für eine Wohnbebauung in dem direkt an den Gewerbebetrieb angrenzenden freien Bauflächen auf die Vorbelastung einstellen können.

Weitere Erläuterungen und Begründungen siehe Pkt. 5.5

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise, Geschossigkeit, Grundstücksgrößen

Die vorgesehene Bebauung wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und in Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Plangebiet festgesetzt:

Im östlichen und süd-östlichen Bereich des Geltungsbereiches (WA Nr. 11 und Teilflächen aus WA Nr. 10) wird die offene Bauweise mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Bauweise und Geschossigkeit entspricht dabei der vorhandenen Bebauung (z.B. entlang der Ulrichsstraße sowie in den benachbarten Bereichen des Dichterviertels (Herderstraße, Lessingstraße, Uhlandstraße und Goethestraße).

Im westlichen und mittleren Planbereich (WA Nr. 2 bis WA Nr. 8) zwischen Breitscheidstraße und Goethestraße sowie Teilflächen entlang der Verlängerten Carlbauer Straße wird offene Bauweise und eingeschossige Bauweise festgelegt. Die Bauweise entspricht dem vorwiegenden Wohnbedarf und der bereits vorhandenen Bebauung in diesem Teilbereich.

Die o.g. Festsetzung der "offenen Bauweise" wurde in flächenmäßig geeigneten Teilflächen des Plangebietes festgesetzt. Innerhalb und direkt außerhalb des Plangebietes bestehen bereits Gebäudebestände in vergleichbarer Bauweise.

Im nord-westlichen Planbereich (WA Nr. 1) werden eingeschossige Bauweise und ausschließlich Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen und geplanten Bebauung auf der privaten Erschließungsfläche im Eckbereich der Verlängerten Carlbauer Straße und Breitscheidstraße.

2.2.2 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche erfasst mit Baugrenzen großzügige Baufelder, um eine größtmögliche Flexibilität in der Realisierung der Wohnbebauung zu bieten.

Die Anordnung der Baufelder berücksichtigt die geplante Aufteilung der Grundstücksflächen sowie die Ausrichtung der Wohngebäude entsprechend der städtebaulichen Struktur und Himmelsrichtung.

Die Baugrundstücke weisen überwiegend eine Südausrichtung auf und bieten somit gute Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung. In Abwägung einer flexiblen Nutzung bei individueller Bebauung der Baugrundstücke (Stellung der Gebäude auf dem Grundstück) kann der passive Solarenergieeintrag jedoch wegen möglicher Verschattung nicht in allen Bereichen des Bebauungsplanes optimal sichergestellt werden. Im Hinblick auf größtmöglichen Schutz gegen Verschattung wurden die Baufenster mit einem größeren Abstand zu den hinteren Grundstücksgrenzen festgesetzt.

Im Bereich der Flurstücke 3042/11 und 3043/11 (WA Nr. 4) verläuft die geplante Baugrenze durch zwei vorhandene Gebäude. Die Gebäude stehen auf der Grundstücksgrenzen zur geplanten Theodor-Körner-Straße (siehe Bebauungsplan "Kirsch-

allee"). Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes für die vorhandenen Bebauung ist die Einhaltung der Baugrenzen bei Um- und Neubauten Planungsziel.

Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen "Goethestraße" befinden sich zwei untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, Stallanlagen) die im Zuge baulichen Ausführung der Verkehrsanlagen zurückgebaut werden müssen.

2.2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abwägung mit einem sparsamen Baulandverbrauch und der Begrenzung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine dem angestrebten stadtnahen Wohngebietscharakter des Bebauungsgebietes angemessene bauliche Verdichtung mit ausreichend Gartenflächen sichergestellt. Die Grundflächenzahl entspricht auch dem Wert der GRZ der benachbarten Plangebiete.

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ (hier: GRZ = 0,4) durch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Obergrenze von 50 % der festgesetzten GRZ zulässig. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes errechnet sich deshalb die Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche (einschl. Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten) zu 0,6. Dies entspricht 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausdrücklich zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. Überschreiten der zulässigen Obergrenzen gem. BauNVO nicht möglich ist.

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet zu gewährleisten, wird eine Traufhöhe der Gebäude im Bebauungsplan mit max. 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise und 7,50 m bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Bezugshöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Höhe der Straßenachse der fertigen zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße im Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bei mehreren angrenzenden Straßen gilt die Straße mit der Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt ist der traufseitige Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung.

Aufgrund der Festsetzung der maximalen Traufhöhen und der maximalen Dachneigung ist eine Festsetzung von First- und Sockelhöhen nicht erforderlich.

Innerhalb und direkt außerhalb der Teilgebiete WA Nr. 10 bis WA Nr. 11 bestehen z.T. abgeschlossene und mehrgeschossige Wohnbebauung mit einer Firsthöhe bis zu 12 m. In diesen Teilgebieten wurde deshalb eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Ausnutzung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist deshalb städtebaulich nicht schädlich.

3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (**Örtliche Bauvorschriften**), die gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 90 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt Bestandteil des Bebauungsplanes werden, beschränken sich auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen und die Integration des Baugebietes in den städtischen Siedlungszusammenhang sicherstellen. Die baugestalterischen Festsetzungen sollen in Hinblick auf den Vertrauensschutz des Nachbarn untereinander angewandt werden, um einerseits ein harmonisch gestaltetes Wohngebiet sicherzustellen, andererseits auch mögliche oder vermeidbare nachbarliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Auf weitergehende detaillierte Festsetzungen von Gestaltungselementen wurde im Bebauungsplan verzichtet, um den jeweiligen Bauherren/innen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum bei der Planung der Bebauung zu geben.

3.1 Gestaltung

3.1.1 Ausrichtung der Gebäude

Die Ausrichtung der Hauptgebäude (Festsetzung der Firstrichtung) ist entsprechend der im Stadtteil vorhandenen Bebauung in einem Wechsel von trauf- und giebelständiger Bebauung vorgesehen.

3.1.2 Dachformen und Dachneigung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und heutigen Architektur sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Hauptgebäude jegliche Art von Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern zulässig. Die Dachneigung wird auf Werte zwischen min. 25° und max. 55° festgesetzt.

Flachdächer sind nur für Nebenanlagen, Carports oder Garagen zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe und Traufhöhe einheitlich auszuführen.

3.1.3 Farbgestaltung der Dachflächen

Aus Gründen der einheitlichen farblichen Gestaltung der Dachfarben der Hauptgebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Dacheindeckungen aus nichtglänzenden Materialien in gedeckten Farben nach dem Farbenregister RAL 840 HR, Farbgruppe 3000 zulässig. Somit sind u.a. engobierte und glasierte Dachmaterialien ausgeschlossen. Die gewählten Farben für die Dacheindeckung entsprechen den üblichen Farben in den gesamten Bereichen der westlichen Stadtteile der Stadt Tangermünde und der benachbarten Bebauungsplangebiete.

Für Dachgestaltungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes rechtmäßig errichtet wurden, sind auch die bereits im Bestand vorhandenen Materialien, Farben und Dachneigungen zulässig.

Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlicher technischer Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.

3.1.4 Einfriedungen

Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedungen wird außerhalb von Sichtdreiecken auf 1,50 m festgesetzt. Im Bereich von Sichtdreiecken beträgt die maximale Höhe 0,80 m.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass die verkehrliche Übersichtlichkeit an Kreuzungen und an Einmündungsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen bei der Errichtung der Einfriedungen hergestellt wird.

3.1.5 Sichtfelder

Aus Gründen der Verkehrssicherheit an Knotenpunkten der öffentlichen Erschließungsstraßen sind die Sichtfelder von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

Die Definition und Abmessungen der Sichtfelder ergibt sich aus der EAE 85/95 Nr. 5.2.2.5 (EAE = Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen).

4 Erschließung des Plangebietes

4.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

4.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes besteht in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen und den bestehenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung. Verkehrlich kann das Plangebiet aus allen relevanten Richtungen direkt erreicht werden. Hinsichtlich der äußeren verkehrlichen Erschließung kann das Plangebiet als optimal angeschlossen bezeichnet werden.

- Aus Richtung Kirschallee führt die im Jahr 2004 ausgebaute Breitscheidstraße direkt an der westlichen Plangebietsgrenze vorbei.
- Im nördlichen Bereich grenzt direkt die "Verlängerte Carlbauer Straße" an das Baugebiet. Für den späteren Ausbau der "Verlängerten Carlbauer Straße" ist es erforderlich, Teilflächen der angrenzenden privaten Grundstücksflächen als Verkehrsfläche herauszulösen.

- Im östlichen Planbereich grenzt die Ulrichsstraße / Friedensstraße direkt an den bebauten Teil des Wohngebietes an.
- Im südlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die Theodor-Körner-Straße. Diese besteht bisher nur von der Herderstraße (Rückseite des Bauhofes) bis zur Goethestraße. Im Bebauungsplan "Kirschallee" ist festgelegt, dass die Theodor-Körner-Straße bis zur Breitscheidstraße verlängert wird. Im Sinne einer späteren durchgehenden verkehrlichen Verbindung legt der vorliegende Bebauungsplan fest, die Verkehrsfläche auch bis zur Ulrichsstraße zu verlängern.

Die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an den Grenzen des Baugebietes an.

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung erfolgt der Anschluss über das Pumpwerk in der Kirschallee an die Kläranlage.

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird über den bestehenden Regenwasserkanal in der Breitscheidstraße in Richtung Regenrückhaltebecken am Flottgraben geleitet. Die Dimensionierung der vorgenannten Entsorgungsanlagen erfolgte bereits unter Berücksichtigung des Plangebietes.

4.1.2 Innere Erschließung

Die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend der erforderlichen Breite für Verkehrsflächen ausgebaut:

- In Ost- West Richtung erfolgt der Ausbau und die Verbreiterung der Theodor-Fontane-Straße als Erschließungsstraße im Mischungsprinzip (Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne Verkehrszeichen 325 STVO). Die Breite der öffentlichen Erschließungsfläche beträgt im westlichen und mittleren Bereich des Plangebietes 8,00 m. Im östlichen Bereich der Erschließungsstraße (zwischen WA Nr.10 und WA Nr.11) beträgt die Breite der Erschließungsfläche 6,00 m. Unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten werden innerhalb der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße Park- und Baumstandorte hergestellt.

Hinweis zum Grunderwerb: Die vorhandene öffentliche Wegeparzelle besteht mit geradlinigem Verlauf in einer Breite von ca. 4,00 m. Die geplante Verbreiterung erfolgt in nördliche Richtung auf eine Breite von 8,00 m. Die nördliche Grundstücksseite ist nahezu unbebaut, bei der südlichen Grundstücksseite

besteht z.T. abgeschlossene Bebauung am westlichen und östlichen Ende der Straße. Bei diesen Grundstücken ist ein Grunderwerb zum Zwecke des Straßenausbaus nicht möglich. Darüber hinaus würde beidseitiger Grunderwerb zu einer Erhöhung des Grunderwerbskosten und somit zu einer Erhöhung der Erschließungsbeiträge führen

- In Nord-Süd Richtung entsteht das Verbindungsteilstück der Goethestraße. Aufgrund des vorhandenen breiten Ausbauquerschnittes der bestehenden Goethestraße im nördlich und südlich angrenzenden Bereich wird die Breite der Erschließungsfläche unter Berücksichtigung der vorh. Flurstücksgrenzen auf ca. 10,50 bis 12,50 m festgelegt. Die Herstellung der Verkehrsanlagen erfolgt im Trennungsprinzip mit beidseitigem Rad-/Gehweg.

Hinweis: Bei den in der Planzeichnung dargestellten baulichen Anlagen auf den Flurstücken 1227/22 und 851/23 handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen, bzw. Stallanlagen), die im Zuge des Straßenbaus zurückgebaut werden.

- Im Schnittpunkt der Theodor-Fontane-Straße und der Goethestraße erfolgt die Errichtung eines kleinen Kreisverkehrs. Für beide Straßen wird damit der geradlinige und durchgängige Straßenverlauf im Sinne einer Geschwindigkeits- und Verkehrsberuhigung unterbrochen. Stadtarchitektonisch entsteht eine Platzsituation und ein Orientierungspunkt im Zentrum des Plangebietes.
- Im nördlichen Bereich entstehen parallel zur "Verlängerten Carlbauer Straße" Nebenerschließungswege, die ausschließlich der Erschließung der angrenzenden und hinterliegenden Grundstücke dienen. Die Herstellung erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit einer Breite von 6,00 m bzw. 5,00 m. Im nord-östlichen Bereich beruht der Verlauf der Verkehrsflächen (Planstraße B) im Wesentlichen auf den bisherigen öffentlichen Wegeflächen. Im nord-westlichen Bereich (Planstraße A) wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Flurstücksgrenzen der Verlauf des Erschließungsweges festgesetzt. Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt nach den Empfehlungen der EAE 85.

4.1.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Mischverkehrsflächen (Theodor-Fontane-Straße sowie Planstraßen A und B) werden innerhalb der Verkehrsflächen an geeigneten Standorten öffentliche

Parkflächen eingerichtet. Die Anzahl der Stellplatzanlagen kann erst mit der Straßenausbauplanung festgelegt werden.

Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken ausreichende Stellplatzmöglichkeiten einzurichten.

4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs vorgesehen. Außerhalb des Plangebietes bestehen Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Bus- und Schienenverkehr.

4.2 Spielplatzanlage

Im nördlichen Planbereich an der Goethestraße / Verlängerte Carlbauer Straße wird eine Teilfläche von rd. 550 m² für die Errichtung einer Spielplatzfläche festgesetzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Energie- und Gasversorgung

Die Erschließung für die Gas- und Stromversorgung ist durch Erweiterung der bestehenden Versorgungssysteme durch die Avacon AG möglich.

4.3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird über die Versorgungsleitungen des Wasserwerkes Tangermünde versorgt. Die äußere Erschließung ist z.T. in den angrenzenden Straßen (Verlängerte Carlbauer Straße und Theodor-Körner-Straße) zu ergänzen bzw. zu erweitern. Innerhalb des Plangebietes verläuft eine bestehende Hauptleitung entlang der geplanten Goethestraße.

In den geplanten Erschließungsstraßen ist das Versorgungsnetz im Rahmen der Erschließung des Plangebietes herzustellen. Die Anordnung der Erschließungsstraßen lässt eine Vermaschung der Versorgungsleitungen zu.

Aus brandschutztechnischer Sicht ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h und ein ausreichender Abstand der Hydranten erforderlich. Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt ausschließlich aus den öffentlichen Versorgungsleitungen. Dabei erfolgt die Löschwasserversorgung erstrangig aus dem Trinkwasser-

netz. Sollte dies im Ergebnis der von den Stadtwerken als Eigenbetrieb der Stadt Tangermünde oder dem Erschließungsträger aufzustellenden Erschließungsplan technisch nicht voll umfänglich möglich sein, erfolgt die Bereitsstellung des Löschwassers durch die Stadt Tangermünde über eine alternative Löschwasserentnahmemöglichkeit.

Die technische Ausführung der Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Erschließungsplanung ist dem Bauordnungsamt des Landkreises zur Stellungnahme vorzulegen.

4.3.3 Abwasserentsorgung

Insgesamt ist die Kanalisation im Plangebiet als Trennsystem vorgesehen.

Entsprechend der Geländetopografie erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers über die öffentlichen Erschließungsstraßen in Richtung der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Breitscheidstraße. Über das Pumpwerk in der Kirschallee besteht der Anschluss an die Kläranlage Tangermünde.

Neben der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Bebauungsplangebietes ist der weitere Neubau der Kanalisation in der "Verlängerten Carlbauer Straße" und in der Theodor-Körner-Straße erforderlich.

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung im Plangebiet bestehen aus Kenntnis der örtlichen Bodenstruktur keine Möglichkeiten der Regenwasserversickerung der öffentlichen Erschließungs- und der privaten Grundstücksflächen. Das Plangebiet ist über eine noch zu errichtende Regenwasserkanalisation zu erschließen. Der weitere Anschluss erfolgt über die bestehende Regenwasserkanalisation in der Breitscheidstraße mit Anschluss an das Regenrückhaltebecken Flottgraben.

Analog der Schmutzwasserkanalisation ist auch die Regenwasserkanalisation in den angrenzenden Erschließungsstraßen neu herzustellen.

4.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird von der Deutschen Telekom erschlossen.

In allen Straßen und Wegen wurden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.

5 Sonstige Planungsbelange

5.1 Belange des Denkmalschutzes

Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden im Rahmen des 1. Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Gemäß der schriftlichen Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Dez. 35, Denkmalschutzbehörde vom 01.11.2002 werden wahrzunehmende Belange der Archäologie (vgl. § 9, Abs.6 BauGB) berührt:

Im süd-westlichen Plangebiet befindet sich die Fundstelle 17 (Siedlung Mittelalter) und damit archäologische Bodendenkmale von sehr großer Wichtigkeit, deren Erhaltung - schon aufgrund langwieriger und kostenintensiver archäologischer Ausgrabungen - vorrangig anzustreben ist. Weiterhin ist bei Erdeingriffen in den ungestörten Bereich jederzeit mit dem Anschnitt von archäologischen Funden zu rechnen.

Die örtlichen Angaben zu der Fundstelle 17 ist in der Planzeichnung durch Signatur gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde ein textliche Hinweise zu den Bodenfunden in der Planzeichnung aufgenommen.

Planerischer Hinweis: Der Bereich der Bodenfundstelle 17 liegt überwiegend außerhalb der Plangebietsgrenze und tangiert die Baugrenzen des Planbereiches WA Nr. 4. Aufgrund der größtenteils abgeschlossenen Bebauung im Planbereich WA Nr. 4 ist voraussichtlich keine Beeinträchtigung der Bebauung im Planbereich zu erwarten.

5.2 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes (Schutzzone III) für die Wasserversorgung Tangermünde.

Aus Sicht der Stadtwerke Tangermünde entstehen bei der Bebauung und Erschließung des Plangebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

5.3 Altlasten

Im Vorhabenbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

5.4 Grünordnungsplanung

Gemäß § 7 (1) des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) wurde für das Plangebiet ein flächenkonkreter Grünordnungsplan mit Text, Karte und Begründung aufgestellt. Der Grünordnungsplan (Stand: 04.10.2005) ist Anlage zur Begründung der Bebauungsplanung.

Die Aufstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich. Der entsprechende Hinweis erfolgte mit der Amtlichen Bekanntmachung.

5.5 Lärm-Immissionsschutz (Schalltechnisches Gutachten)

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange im Bereich der gewerblich genutzten Teilfläche (Teilfläche aus WA Nr. 10) wurde ein schallschutztechnisches Gutachten aufgestellt.

Im Plangebiet kommt es zu bestandsgeschützten Immissionen durch einen Getränkegroßhandel, die die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschreiten. Das flächenmäßig größte Gebiet in dem die Überschreitungen auftreten, ist in der Planzeichnung gekennzeichnet sowie den farbigen Lärmkarten in der Anlage 4 des Gutachtens (ECO 0333035) zu entnehmen. Der Farbübergang von dunkelgrün nach grün kennzeichnet hier die Isophone der Orientierungswertüberschreitungen nachts. Tags gibt es ebenfalls Orientierungswertüberschreitungen, jedoch ist das Gebiet kleiner.

Innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanzV '90 umgrenzten Fläche sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die umschließenden Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen.

Die Verteilung der Lärmpegelbereiche ist in der Anlage 5 des Gutachtens ECO 0333035 zu entnehmen. die notwendige Luftschalldämmung der Außenfassade für Wohnnutzung etc. in den Lärmpegelbereichen I und II wird in der Regel bei neuen bzw. erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht. Bei Anordnung von Kinder- und Schlafzimmern zur Lärmquelle in Bereichen mit Pegeln > 50 dB(A) nachts, sind diese Räume zusätzlich mit einer künstlichen Belüftung zu versehen.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan "Dichterviertel" (ECO 0333035) des Ingenieurbüros ECO Akustik, Dr. Thomas ist mit seinen Ergebnissen und Begründungen Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

6 Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes

- Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan "Dichterviertel" (ECO 0333035) des Ingenieurbüros ECO Akustik, Dr. Thomas, Barleben
- Grünordnungsplan GOP, Stadt- und Land Planungsgesellschaft, Dipl.-Biol. Ralf Bergmann, Hohenberg-Krusemark

7 Flächenbilanz

Hauptgruppe	Flächenart:	Bezeichnung:	Einzel [m2]	Prozent [%]	
Wohnbauflächen:	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 1	9.596,9		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 2	7.786,1		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 3	11.140,5		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 4	8.086,6		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 5	10.650,6		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 6	1.663,3		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 7	2.241,0		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 8	2.134,9		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 9	17.338,8		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 10	28.744,4		
	Allgemeines Wohngebiet	WA Nr. 11	9.317,8		
Teilsumme Wohnbauflächen:			108.700,9	89,4 %	
Gemeinbedarfsflächen					
	Flächen für Spielanlagen	Spielplatz	479,2	0,4 %	
Teilsumme Gemeinbedarfsflächen			479,2		
Verkehrsflächen	Straßenflächen	Verl. Carlbauerstr. (westl.)	1.350,9		
		Verl. Carlbauerstr. (östl.)	741,7		
		Goethestraße	2.768,2		
		Th.-Körner-Str.(östl.)	331,6		
					5.192,4
	Verkehrsberuhigter Bereich	Th.-Fontane-Str. (östl.)	2.478,0		
		Th.-Fontane-Str. (westl.)	1.843,3		
		Planstraße A	1.484,7		
		Planstraße B	1.277,2		
		priv. Stichweg	106,9		
			7.190,1		
Teilsumme Verkehrsflächen:			12.382,5	10,2 %	
Gesamtsumme:			121.562,6	100,0 %	

eingestellt bei www.b-planpool.de

aufgestellt:

Tangermünde, den 22.12.2005

i.V.

..... 

Projektbezogene Arbeitsgemeinschaft Jakob/Bergmann