

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	4
4. Belange von Natur und Umwelt	5
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	6

1. Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A" der Stadt Tangermünde wurde in den Jahren 1995/1996 aufgestellt. Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes umfasst den mittleren und nördlichen Teil des Baugebietes Lorenzsches Feld / Lüderitzer Straße, der von Norden aus von der Heerener Straße erschlossen wird. Das Plangebiet ist im Norden als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und im Süden als reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bisher nur für den mittleren Teil vollständig umgesetzt. Die Zufahrt zu diesem mittleren Teil des Baugebietes erfolgt von Norden aus durch den Nordteil über die Platanenstraße. Die Erschließung für den Nordteil ist jedoch nur teilweise vorhanden. Die Flächen des Nordteiles sind nicht bebaut.

Dem Entwurf des wirksamen Bebauungsplanes lag ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der das Gebiet als Kern einer größeren Gebietsentwicklung vorsah. Von der zentralen Erschließungsstraße - der Platanenstraße waren nach Osten und Westen Wohnwege vorgesehen, die über das Gebietsende hinaus weiterführen und benachbarte Erweiterungsgrundstücke erschließen sollten. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangermünde im Jahre 2007 wurde jedoch ermittelt, dass ein wesentlicher Bedarf an Wohnbauflächen über die bereits wirksamen Flächen des Bebauungsplanes hinaus nicht besteht. Die ursprünglichen Erweiterungsabsichten wurden nicht als zukünftige Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die bisher vorgesehene Erschließung, deren Erschließungsstraßen ohne Wendeanlage an den Gebietsgrenzen enden, ist daher nicht geeignet, das Baugebiet wirtschaftlich und städtebaulich geordnet zu erschließen. Der Bebauungsplan muss geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Verlegung der teilweise bereits hergestellten Platanenstraße nach Nordosten vor, um westlich der Straße einen Erschließungsring einordnen zu können. Durch einen starken Verzug der Straßenachse der Platanenstraße an der Südgrenze des Plangebietes soll eine Geschwindigkeitsdämpfung auf der Haupteerschließungsstraße und somit eine Reduktion des Verkehrslärms und der Gefährdung von Fußgängern erreicht werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der bedarfsgerechten Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Der diesbezügliche Nachweis wurde mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Er bedarf keiner erneuten Behandlung im vorliegenden Bebauungsplan, da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht mit der Festsetzung zusätzlicher Bauflächen für den Wohnungsbau verbunden ist, sondern lediglich bestehende Wohnbauflächen neu ordnet.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB zum Entwurf wurden Stellungnahmen von zwei Bürgern abgegeben.

Anwohner Kastanienweg in Tangermünde (kein Beschluss erforderlich)	
Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none">- Erhalt des im derzeitigen Bebauungsplan vorgesehenen Grünstreifens?- Es wird auf die dringende Notwendigkeit der Errichtung eines Rad- und Gehweges entlang der Heerener Straße hingewiesen.	<ul style="list-style-type: none">- Der Grünstreifen ist nach wie vor im Bebauungsplan festgesetzt. Die Sachlage wurde dem Bürger erörtert.- Die Errichtung von Erschließungsanlagen außerhalb des Plangebietes ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Eine zeitnahe Errichtung eines Geh- und Radweges in der Heerener Straße ist nicht absehbar; das Vorhaben ist jedoch grundsätzlich zu begrüßen. Die Errichtung eines Geh- und Radweges ist nicht Gegenstand des städtischen Finanzplanes. Grundsätzlich zuständig für die Errichtung des Geh- und Radweges ist der Landkreis als Straßenbaulastträger der Heerener Straße (K1037). Eine Realisierung des Vorhabens

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A"
1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord - Stadt Tangermünde

	wäre nur bei Bereitstellung von entsprechenden Fördermitteln möglich. Eine alternative Anbindung an das städtische Geh- und Radwegnetz besteht über die angrenzende Lüderitzer Straße.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anwohnerin Buchenweg in Tangermünde

Den Anregungen, die Straßenhöhe festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Anregungen und Hinweise	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Regenentwässerung Straße: Es wird die Gefahr gesehen, dass anfallendes Regenwasser, insbesondere bei Starkregen von der Straße auf die angrenzenden Grundstücke abfließt. Die Höhenverhältnisse der neuen Straße sollten so gewählt werden, dass kein Regenwasser auf die angrenzenden privaten Grundstücke läuft. - Als direkte Anwohner des Grünstreifens im oberen Lorenzischen Feld und der Hauptverkehrsstraße Platanenstraße haben die Bürger die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanes zum Bauabschnitt 101/2A genutzt. Den Bürgern ist klar geworden, dass die Einbeziehung von Bürgern als Einwohner von Tangermünde und betroffene Anwohner grundsätzlich viel zu spät erfolgte. Es geht bei der Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurfsplan um Naturschutz, Umweltschutz bezogen auf Pflanzen und Tiere, aber nicht um die Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität von Menschen. Trotzdem möchten die Bürger noch einmal versuchen, den Werterhalt ihres Grundstücks und dessen sichere Lage von den Besitzern des Baugebietes und der Stadt Tangermünde als Verantwortliche für die Qualität des Straßenbaus einzufordern. - Sie bitten darum, dass die endgültige Höhe der zukünftigen Platanenstraße im Bereich des Grünstreifens nicht höher ausfällt als ihre Grundstückslage und diesen Wert als festen Bestandteil in die Planung aufzunehmen. Falls die Straßenlage höher ausfällt, wird ein Wall entstehen, da bei Starkregen, bei dem die normal ausgelegte Regenentwässerung oft überfordert ist, das Wasser in die Richtung des Grundstückes der Bürger fließen lassen wird. Die zukünftige Breite des Grünstreifens vor dem Grundstück der Bürger wird nicht ausreichen, um das Wasser aufzunehmen (Lehmboden). Von diesen Erfahrungen haben die Bürger bereits in einem ersten Brief vom 10.02.2016 berichtet. Der direkte Straßenbau hat noch nicht begonnen. Noch können die Tiefen (Ausschachtungstiefe der Baustraße, Ver- und Entsorgungsleitungen) entsprechend den Forderungen der Bürger neu festgelegt werden, falls notwendig. In diesem Zusammenhang bitten sie darum, die abgeschobenen Erdmassen und Baumaterialien auf der von der Heerener Straße aus gesehen rechten Seite der Platanenstraße zu lagern, falls notwendig, weil diese Seite tiefer liegt. Das wurde auch schon bei der Erschließung des Wohngebietsabschnittes der Bürger so gehandhabt. Sie möchten an das Verantwortungsgefühl der Entscheidungsträger appellieren, die von den Bürgern gewählt wurden, um für sie als Bürger die Pläne von Investoren zu überprüfen, die Stadt und ihre Bürger vor Nachteilen zu bewahren. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Sachlage wurde der Bürgerin erörtert. Insbesondere wurde dargelegt, dass im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen die Platanenstraße in dem betreffenden Abschnitt eine funktionierende und normgerechte Regenentwässerung über Straßenabläufe in einen neuen Regenwasserkanal erhält. - Die Einbeziehung der Bürger erfolgte bereits mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 12.01.2016 bis zum 14.02.2016. Die betroffene Bürgerin hat bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Anregungen vorgetragen, die in Punkt 7. der Begründung geprüft und bewertet wurden. Die zu erwartenden Auswirkungen wurden durch den Fachplaner für die Erschließungsplanung nochmals unter Berücksichtigung der konkreten Situation fachlich bewertet. Es wurde festgestellt, dass eine funktionierende und normgerechte Entwässerung der Straße unter Berücksichtigung der vorhandenen Untergrundverhältnisse gewährleistet werden kann. - Die Anregungen betreffen die Erschließungsplanung. Die Festsetzung einer Höhenlage für die Erschließungsstraße im Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Auch bei einer höheren Einordnung der Straße kann eine geordnete Niederschlagswasserableitung gewährleistet werden. Der Regenwasser-Kanal wird gemäß ATV für einen zweijährigen Regen bemessen und der Überstaunachweis für das dreijährige Ereignis geführt. Auch die Anzahl und Anordnung der Straßenabläufe wird danach ausgerichtet. Die Abläufe werden für die Flächen der Verkehrsanlagen bemessen. Jedes Grundstück erhält einen Hausanschluss Regenwasser. Das Oberflächenwasser des Grundstückes ist dort einzuleiten. Dies liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Unabhängig von vorstehenden Aussagen ist festzustellen, dass durch die beidseitige Einfassung mit Borden und den Gehwegen die Straße faktisch eine Wanne darstellt. Der äußere Bord auf der Seite des Grundstückes der Bürgerin liegt bei Regelmäßigkeit und -breiten im Bereich des Grünstreifens 29,5 cm über der Wasserführung (Entwässerungsrinne). Im fertig gestellten Abschnitt westlich des Grundstückes der Bürgerin reduziert sich diese Höhe allerdings auf 19 cm. Unabhängig ihrer Höhenlage bietet die Straße mit ihrer Querschnittsgestaltung sogar einen Schutz für die östlich gelegenen Grundstücke. Die Ablagerung von Baustoffen ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten festzulegen. Die Stadt Tangermünde als Grundstückseigentümerin der Grünfläche wird hierfür Regelungen treffen, die eine Beeinträchtigung der anliegenden Anwohner vermeiden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden von der Avacon AG und vom Landkreis Stendal vorgebracht.

Avacon AG Den Anregungen, alle Leitungen zu erhalten, wird nicht gefolgt.	
Anregungen	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Die Unterlagen wurden in Hinblick auf die Belange der Avacon AG überprüft. Die Avacon AG geht davon aus, dass durch den Bebauungsplan bzw. dessen späteren Umsetzung der Fortbestand der vorhandenen Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet gesichert ist. Darin eingeschlossen sind der Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung der Netzanlagen nach den gültigen anerkannten technischen Regeln und Normen sowie den gesetzlichen Bestimmungen. Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas basiert auf der Grundlage der jeweils gültigen Anschlussverordnungen. Weitere Anregungen bzw. Bedenken sind nicht vorzubringen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme der Avacon AG ist nicht nachvollziehbar und unzutreffend. In der Begründung unter Punkt 6.1. ist angeführt, dass eine bestehende Versorgungsleitung im Plangebiet umverlegt werden muss. Dies wurde dem Versorgungsträger bereits im Rahmen der Erschließungsplanung mitgeteilt und für die Umverlegung eine Vorabstimmung geführt. Der Sachverhalt ist somit bekannt. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt mit der weiteren Erschließungsplanung.

Landkreis Stendal Den Anregungen der Straßenbaubehörde, einen Radweg an der Heerener Straße festzusetzen, wird teilweise durch textliche Festlegung eines Freihaltebereiches für den Radweg gefolgt.	
Anregungen	Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - Amt 66 / Straßenbauamt: Aus Sicht des Sachgebietes Straßenbau gibt es folgende Hinweise: Für die Anbindung der Platanenstraße an die Kreisstraße K1037 ist eine Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Stendal, Straßenbauamt abzuschließen. - Im Punkt 4.6 wird eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 9 m festgesetzt. Die Stadt Tangermünde und die Einwohnerschaft des Lorenzischen Feldes fordern den Bau eines straßenbegleitenden Radweges im Zuge der Kreisstraße K1037 zum Lorenzischen Feld. Der Bau eines straßenbegleitenden Radweges im Zuge der Kreisstraße K1037 ist von Tangermünde nach Heeren im Kreisentwicklungsplan vom 28.04.2016 bereits enthalten. Für die Kreisstraße K1037 ist gemäß ERA2010 ein einseitiger Zweirichtungsradweg mit einer Mindestbreite von 2,5m vorgesehen. Die Führung als gemeinsamer Geh- und Radweg (außerorts) wurde bei der Planung noch nicht berücksichtigt und kann durchaus eine andere erforderliche Breite ergeben. Die unter Punkt 4.6 aufgeführte Breite von 2,5m ist das Regelmaß für die Anlage eines gemeinsamen Geh- und Radweges (außerorts) und enthält noch keine Breiten für das erforderliche Bankett zur Entwässerung. Auch wenn auf Grund der Haushaltslage gegenwärtig noch keine kurzfristige Umsetzung erfolgen kann, ist die benötigte Verkehrsfläche für den Radweg von Tangermünde nach Heeren in der Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Tangermünde bereits jetzt auszuweisen, um Planungskonflikte auszuschließen und die Bildung des Radwegenetzes im Landkreis Stendal nicht zu gefährden. - Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Ortsdurchfahrt gemäß Ortsdurchfahrtsrichtlinie neu definiert werden 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Abschluss der Kreuzungsvereinbarung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet. - Die Möglichkeit zur Einordnung eines Geh- und Radweges in der Regelbreite von 2,5 Metern ist im Rahmen des Bebauungsplanes möglich. Hierfür ist ein Freihaltebereich in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese öffentliche Grünfläche war auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen, so dass hier keine maßgeblichen Änderungen vorgesehen sind. Einer gesonderten Festsetzung einer Verkehrsfläche für den Radweg bedarf es nicht, da die Errichtung des Radweges nach Heeren nicht im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes steht und der Radweg als Erschließungsanlage für das Plangebiet selbst nicht erforderlich ist. Da der Radweg ab der Westgrenze des Plangebietes ohne eine gleichzeitige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens für die Weiterführung nach Heeren keine Fortsetzung findet, ist ein städtebauliches Erfordernis für eine Festsetzung nicht erkennbar. Die für den Radweg freigehaltene Breite wurde mit dem Erschließungsplaner insoweit abgestimmt, dass neben der unmittelbaren Fahrbahn die Errichtung der erforderlichen Bankette möglich ist. Durch die Freihaltung der Fläche auf Grundlage einer textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist gewährleistet, dass die Fläche für eine spätere Führung des Radweges im Rahmen der Planfeststellung für den gesamten Radweg in Anspruch genommen werden kann. - Die bestehende Zufahrt zum Baugebiet wird lediglich um ca. 30 Meter in Richtung Stadt verschoben. An

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A"
1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord - Stadt Tangermünde

<p>muss. Gemäß dem Bebauungsplan steht nach Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland im Vordergrund. Mit der weiteren Erschließung des Wohngebietes ergeben sich aber auch neue Gesichtspunkte bezüglich der Trennung der Verkehrsarten und die Breitenmaße von Radverkehrsanlagen (Anlagetyp innerorts o. außerorts).</p>	<p>die Kreisstraße wird nicht von Seiten des Plangebietes angebaut. Aus der Planänderung ergibt sich nicht erkennbar ein Sachverhalt, der eine von der derzeitigen Situation abweichende Neuregelung der Ortsdurchfahrtsgrenze rechtsfertigen würde.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Anpassung eines wirksamen Bebauungsplanes an geänderte Planungsziele. Die bisher vorgesehene, großflächige Bauflächenentwicklung, deren Kern das Plangebiet bilden sollte, ist im Planungszeitraum der Flächennutzungsplanung nicht mehr erforderlich. Die vorliegende, geänderte Konzeption ist mit einer Reduktion des Umfangs von Erschließungsflächen verbunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine geringfügige Verminderung bisher durch den Bebauungsplan zulässiger Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 933 m² gemindert. Die bisher geplanten öffentlichen Grünflächen an der Heerener Straße und im Süden des Änderungsbereiches bleiben erhalten. Durch die Änderung entstehen somit keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte und erschlossene Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Tangermünde verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, eine bestehende Baugebietsausweisung so anzupassen, dass sie eine in sich schlüssig abschließende Entwicklung des Bebauungsplanes "Lorenzsche Feld 101/2A" darstellt und wirtschaftlich erschlossen werden kann.

Alternativ wäre eine Umsetzung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes mit der umfangreicheren, in sich nicht abgeschlossenen Erschließung möglich. Hierbei würden in etwas höherem Umfang Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, in Boden, Natur und Landschaft entstehen. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert den Eingriff in den Naturhaushalt geringfügig.

Alternative Baugebietsentwicklungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Tangermünde untersucht. Im Ergebnis wurde die Beibehaltung der Baugebietsentwicklung im Rahmen des wirksamen Bebauungsplanes "Lorenzsche Feld 101/2A" beschlossen.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Nord Bebauungsplan "Lorenzsche Feld 101/2A" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland im Vordergrund.

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

Stadt Tangermünde, September 2016

Pyrdok
Bürgermeister

