

BEBAUUNGSPLAN NR.

102

STADTGEBIET

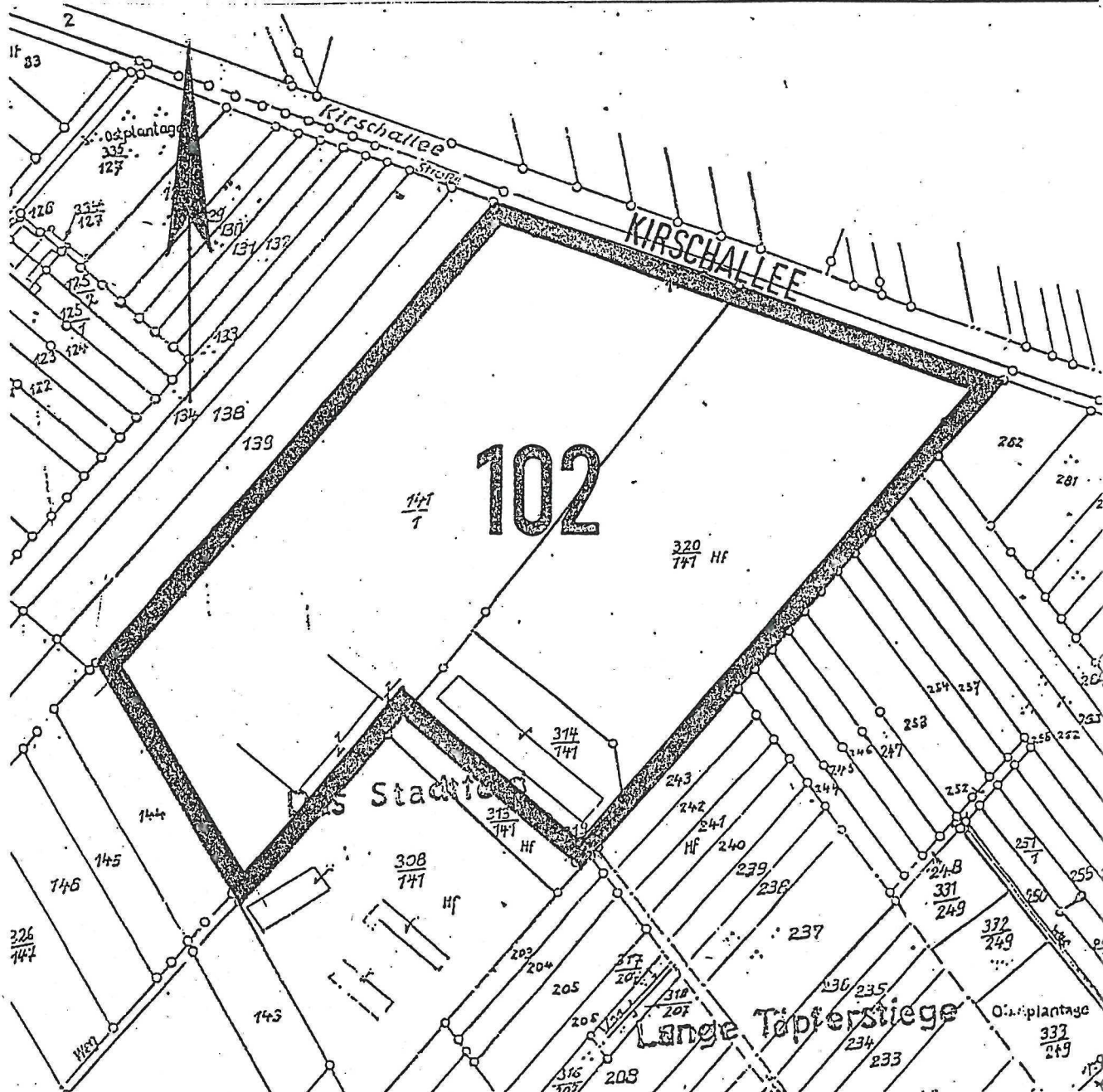
TANGERMÜNDE - NORD

BEREICH

KIRSCHALLEE

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 2.500



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "KIRSCHALLEE"

1. ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S 2253) mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S 1093) wird der Bebauungsplan Nr. 102 "Kirschallee" der Stadt Tangermünde aufgestellt.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

im Norden	durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 139,
im Osten	durch die westliche Grenze der Kirschallee,
im Süden	durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 282, 164, 263, 262, 258, 257, 254, 253, 247, 246, 245, 244, 243, 226, Teilbereiche von 203 sowie 308/141,
im Westen	durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 144 sowie 148.

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. In dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 2.500 ist die Grenze des Plangebietes gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die unten aufgeführten Planungsziele verwirklichen.

1.2 ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, Möbelmarktes sowie Bau-, Hobby- und Gartenmarktes auf dem Gelände des ehemaligen GHG Möbel sowie des VEB LTA Magdeburg zu schaffen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde ist der Bereich des Plangebietes zur Zeit als gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche (Einkaufszentrum) dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Sondergebiet (Einkaufszentrum) geändert.
Auf dem Flurstück 141/1, 320/141, 314/141, 319/141,

Flur 4, Gemarkung Tangermünde, sollen errichtet werden:

- 1 Einkaufszentrum,
 - 1 Möbelmarkt,
 - 1 Bau-, Hobby-, Gartenmarkt.
- sowie Restauration + Gaststättenbetrieb.

Die geplanten Einrichtungen haben eine Bruttogeschosßfläche von ca. 27.000 qm zuzügl. eines Freigeländes von max. 2.500 qm.²
Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 16.000 m² festgesetzt.

2. PLANUNGSGRUNDSATZE / PLANUNGSZIELE

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

2.1 GEGLIEDERTES SÖNDERGEBIET GEMÄSS § 11 BAUNVO

Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums/Möbelmarktes/Bau-, Hobby- und Gartenmarktes wird sich auf die schon z.Zt. gewerblich genutzten Flächen beschränken.

Die zuvor genannten Flächen werden z.Zt. von der Firma Porta Möbel sowie von der Firma Mölders (Baustoffhandel) genutzt.

Mit einer Bruttogeschosßfläche von ca. insgesamt 27.000 qm unterteilt in die o.g. unterschiedlichen Einzelhandelsnutzungen und den Flächen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen, handelt es sich im Sinne des § 11 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO um ein Einkaufszentrum, das sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken wird.

Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, Möbelmarktes, Bau-, Hobby- und Gartenmarktes an der Kirschallee liegt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, einen Standort im Stadtgebiet als Einkaufszentrum zuzulassen, um die Bevölkerung mit den entsprechenden Artikeln versorgen zu können.

Das gegliederte Sondergebiet, gemäß § 11 BauNVO, ist für den Bereich Tangermünde städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Mit der Festsetzung eines "konkretisierten, gegliederten Sondergebietes, Einkaufszentrums, Möbelmarktes, Bau-, Hobby- und Gartenmarktes", der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Geschosßflächenzahl von 0,8, der Festsetzung der Baugrenzen und der Festsetzung der zulässigen Sortimente sowie einer max. Verkaufsfläche soll erreicht werden, daß die schädlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausbleiben. Insbesondere wird verhindert, daß hier Nutzungen zugelassen werden, die die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt gefährden könnten.

Die auftretenden Immissionen im geplanten Sondergebiet bestehen im wesentlichen aus Anliefer- und Kundenverkehr.

2.2 GESTALTUNG DES ORTSBILDES

Im gegliederten Sondergebiet sind Gebäude in einer Länge von über 50 m in offener Bauweise zulässig. Dieses entspricht zum Teil der vorhandenen Bebauung bzw. trägt den Bedürfnissen der ansiedelnden Betriebe Rechnung, die oftmals Baukörper in einer Länge von über 50 m benötigen. Für das Sondergebiet wurden die Traufenhöhen wie folgt festgelegt:

- Einkaufszentrum 8,00 m,
- Möbelmarkt I 8,00 m,
- Möbelmarkt II 15,00 m,
- Bau-, Hobby- und Gartenmarkt 8,00 m.

Die Festsetzung der Vorgartenzone hat das Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen und durch die Eingrünung auch in den durch Handel genutzten Bereichen das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern.

Die Festsetzungen für die Begrünung der Stellplatzflächen im Sondergebiet haben das Ziel, neben ihrer ökologischen Funktion gestalterisch mangelhafte, monoton wirkende Stellplatzanlagen zu vermeiden.

2.3 INANSPRUCHNAHME VON GRUND UND BODEN, GRÜN- UND FREIFLÄCHE

2.3.1 INANSPRUCHNAHME VON GRUND UND BODEN

Bei der Festsetzung des Gebietes wurde gemäß § 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Ausschließlich wurden Flächen ausgewiesen, die bereits als gewerbliche Flächen genutzt werden bzw. für die Baurecht bestehen. Insbesondere wird durch die Wiedernutzung von bestehenden Gebäuden zusätzlicher Flächenverbrauch vermieden.

2.3.2 FREIFLÄCHEN

Durch die im Plan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften wird eine ortsbildgerechte Eingrünung erreicht.

- Anpflanzen von Bäumen auf der Stellplatzfläche im Sondergebiet als örtliche Bauvorschrift.

Sie dient zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes als auch der Erhaltung bzw. Verbesserung des Klimas durch Verringerung der Aufheizung.

- Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse durch Staubbinding, Sauerstoffproduktion.

2.4 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES VERKEHRS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Belange des Verkehrs, Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit gewährleistet und berücksichtigt werden.

Das gegliederte Sondergebiet wird von der Kirschallee erschlossen. Die z.Zt. bestehende Zufahrt bleibt bestehen und wird hauptsächlich von PKW-Fahrzeugen genutzt. Die neu geplante Zufahrt im nordöstlichen Bereich des Grundstückes dient zu Anlieferungszwecken bzw. als Feuerwehruzufahrt.

Die Kirschallee ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Über diese zuvor genannte Straße ist das Sondergebiet aus der Stadt Tangermünde gut erreichbar.

2.4.1 RUHENDER VERKEHR

Die Flächen für die erforderlichen Stellplätze sind ausreichend groß dimensioniert, um die notwendigen Stellplätze unterzubringen, so daß angrenzende Straßen vom Kundenverkehr nicht behindert werden.

2.5 FUSSLÄUFIGE VERBINDUNG

Langfristig ist geplant, eine fußläufige Verbindung aus dem Innenstadtbereich der Stadt Tangermünde über das bestehende Kleingartengelände zu dem neu geplanten Sonderbaugebiet zu erstellen.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 WASSERVERSOGUNG, ABWASSER-, REGENWASSERBESEITIGUNG

Das Plangebiet wird mittels Trennsystem an Leitungen im Bereich der Kirschallee angeschlossen.

4. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

4.1 GESAMTERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Erschließungskosten fallen nicht an.

5. STÄDTEBAULICHE WERTE

5.1 FLÄCHENBILANZ

Nutzung	ha	%
SO. Einkaufszentrum		
SO. Möbelmarkt		
SO. Bau-, Hobby- und Gartenmarkt		
	5,07	100

=====

Aufgestellt:

Tangermünde, den