

Begründung

4. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte

Änderungsbereich "Bismarckstraße"

Vorentwurf

Stand: 03/2018

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Kirstin Schikowsky

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky

Teil B - Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Plangrundlagen	3
3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
4. Raumordnung und Landesplanung	6
5. Auswirkungenanalyse	7
6. Verkehrsflächen	9
7. Ver- und Entsorgung	11
8. Altlasten / Munitionsbelastung	11
9. Belange des Denkmalschutzes	12
10. Flächenbilanz	12

Teil C - Umweltbericht

Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf:
wird zum Vorentwurf fertiggestellt

1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057)

2. Plangrundlagen

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Tangerhütte besteht aus der Planzeichnung mit Legende im Maßstab 1 : 10.000 und der Begründung.

Im Rahmen der Beteiligung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte ist aus Gründen der Lesbarkeit der Maßstab auf 1 : 5.000 vergrößert worden.

3. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist mit Wirkung vom 10.02.1993 in Kraft getreten. Im Flächennutzungsplan der Tangerhütte ist das Plangebiet, in dem das Vorhaben entwickelt werden soll, als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan weicht von den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ab und wird im Parallelverfahren geändert.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzend an die Bahnstrecke Wittenberge - Magdeburg eine Mischbaufläche und in der Tiefe des Vorhabengebietes eine Grünfläche dargestellt.

Der im Parallelverfahren zu ändernde Flächennutzungsplan wird künftig neben dem Sondergebiet Einzelhandel eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parken enthalten.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte

Für das auf dem Flurstück 244/6, Flur 6 in der Gemarkung Tangerhütte befindliche einzelne Gebäude wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche - M auf eine Bautiefe an der Bismarckstraße reduziert, die Verkehrsfläche wird aus dem Generalisierungsgedanken der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gesondert dargestellt.

Die beabsichtigte Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte sieht wie folgt aus:

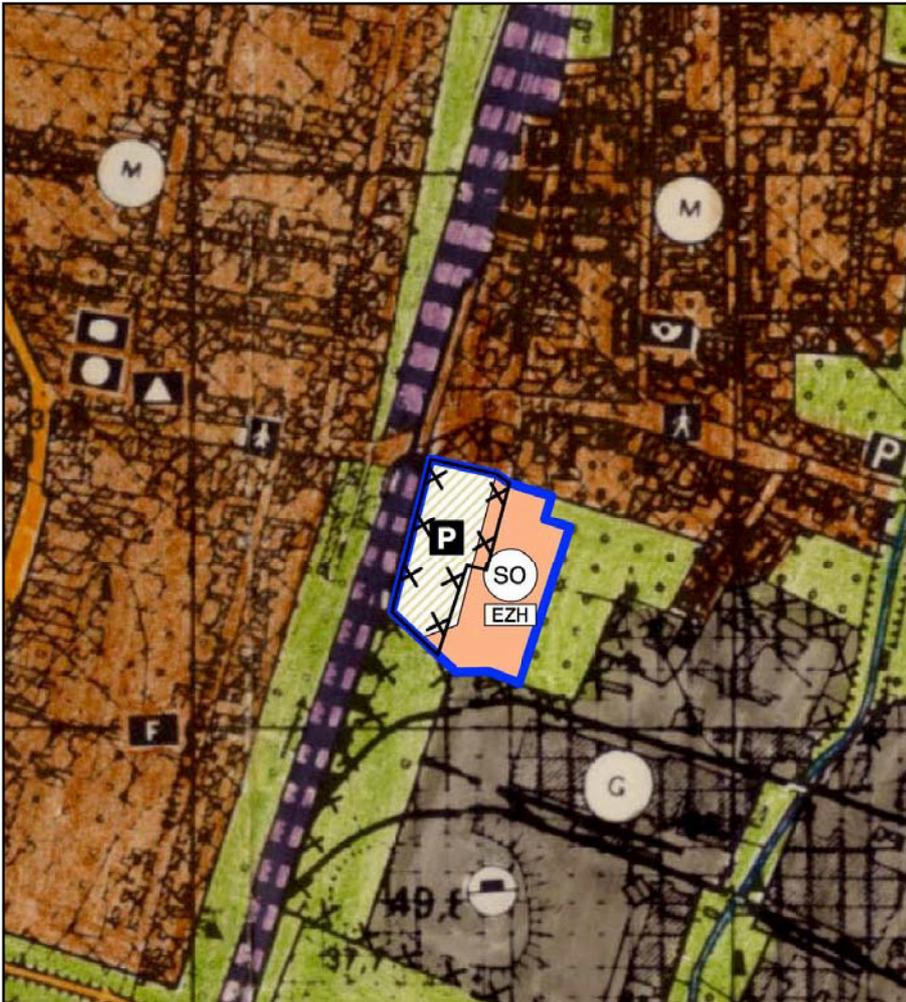


Abb. 3: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

4. Raumordnung und Landesplanung

Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Tangerhütte mit Stand: 15.12.2017 erarbeitet. Hier wird im Pkt. 9.5 Landesplanerische Beurteilung des Vorhabens / Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung wie folgt ausgeführt:

"Im Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark ist die Stadt Tangerhütte als Grundzentrum klassifiziert. Gemäß Ziel 52 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel auch in Grundzentren möglich: 'Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst.' (vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52). Mit einem Lebensmittel- und Drogeriemarkt und ergänzendem Bäcker sowie Fleischer ist das Vorhaben in besonderem Maße auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel ausgerichtet. Beide Anbieter führen zunächst nahversorgungsrelevante Sortimente, wobei der großflächige Lebensmittelmarkt weniger als 10% Non-Food II-Waren aufweist. Der Bäcker und der Fleischer führen nahezu ausschließlich Lebensmittel.

(...) Dabei (wurde) deutlich, dass mit dem Verlagerungsvorhaben eine Sicherung und Aufwertung der Grundversorgung im Zentralen Ort (siehe Regionalplan) verbunden ist. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Tangerhütte können ausgeschlossen werden. Vielmehr befindet sich der Verlagerungsstandort in zentraler Lage des faktischen zentralen Versorgungsbereichs von Tangerhütte, so dass dieser in hohem Maße gestärkt wird. Der Einzugsbereich ist dabei hauptsächlich auf das Grundzentrum selbst begrenzt, weshalb auch Ziel 47, nachdem 'der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprochen werden muss' (vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52), erfüllt ist.

Die im Ziel 48 geforderte städtebauliche Integration liegt auf Grund der zentralen Lage im Ortskern von Tangerhütte ebenso idealtypisch vor wie die ÖPNV-Anbindung durch die

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte

Lage am Bahnhof mit zusätzlicher Busanbindung. Fußwege ermöglichen die Erreichbarkeit aus dem Umfeld. Durch die integrierte Lage des Verlagerungsstandortes wird der 'Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr' nur in begrenztem Maße zunehmen und 'zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen' (vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010, Abschnitt 2.3 Großflächiger Einzelhandel, Z 46-52). Vielmehr kann der Verlagerungsstandort die Verkehrsbelastung deutlich besser aufnehmen als der bestehende Standort in der Birkholzer Chaussee.

Es ist festzuhalten, dass der Verlagerungsstandort im Zentralen Ort im Gegensatz zum Bestandsstandort, welcher sich am östlichen Stadtrand befindet, den faktischen zentralen Versorgungsbereich stärkt. Insgesamt werden damit die Ziele des Landesentwicklungsplans durch das Verlagerungsvorhaben untersetzt, so dass das Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan kompatibel ist.

5. Auswirkungsanalyse

Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Tangerhütte mit Stand: 15.12.2017 erarbeitet. Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

"Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Tangerhütte keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Verlagerungsstandort liegt in zentraler Lage im Ortskern der Stadt Tangerhütte und ist damit Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereichs. Gemäß Regionalplan Altmark liegt der Verlagerungsstandort damit ebenfalls im Zentralen Ort des Grundzentrums.*
- Mit dem Verlagerungsvorhaben ist damit eine Stärkung des Ortskerns verbunden, was gerade vor dem Hintergrund einer negativen Bevölkerungsprognose von städtebaulich hoher Bedeutung ist.*
- Durch die Lage direkt östlich vom Bahnhof und südlich der Bismarckstraße verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Damit kann der Standort innerhalb des Ortskerns seine grundzentralen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.*

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte

- *Mit dem geplanten Drogeriemarkt und dem deutlich vergrößerten Lebensmitteldiscounter ist es möglich bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft im Grundzentrum stärker zu binden. Insbesondere der Drogeriemarkt kann eine bestehende Versorgungslücke schließen. Darüber hinaus wird sich die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittelmarkt in einer neuen Immobilie deutlich erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung beiträgt.*
- *Die Umsatzprognose für das Verlagerungsvorhaben beträgt 6,85 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 20 % im Kerneinzugsgebiet und 15% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.*
- *Eine Einzelhandelsnachnutzung am bestehenden Standort des Lebensmittelmarktes in der Birkholzer Chaussee kann sowohl aus objektseitigen als auch Standortgründen ausgeschlossen werden.*
- *Schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in der Stadt Tangerhütte können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist durch die Verlagerung eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.*
- *Die Verkehrsbelastung wird durch das Verlagerungsvorhaben nicht wesentlich erhöht. Durch die bessere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Pkw und zu Fuß kann der Verlagerungsstandort die Verkehrsbelastung deutlich besser bewältigen als der Standort in der Birkholzer Chaussee.*
- *Das Vorhaben ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 kompatibel und untersetzt diese sogar.*

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die örtliche Struktur einordnet. Der Ortskern sowie die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Tangerhütte werden damit insgesamt gestärkt und perspektivisch gesichert. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Einbindung des Plangebietes in die Bismarckstraße

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bismarckstraße.

Die Verkehrsabwicklung für die Einmündung in den Busbahnhof und dem zugehörigen "park and ride" Platz soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NORMA Bismarckstraße" qualifiziert werden, um sicherzustellen, dass die vorgesehenen Nutzungen zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bismarckstraße sowie zur angrenzenden Bebauung führen wird.

Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung vom Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover mit Stand: 10.03.2017 erarbeitet. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

"Am Bahnhofsvorplatz der Stadt Tangerhütte ist der Neubau eines NORMA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm und ergänzenden Shops geplant. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes als Ersatz für den entfallenden Rossmann-Drogeriemarktes ist möglich.

Die Anbindung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt über die Straße Schnittstelle an die Bismarckstraße. Für die vorfahrtsgerichtete Einmündung ergibt sich rechnerisch eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A.

Auf der Grundlage dieser rechnerischen Leistungsfähigkeiten sowie der anzuwendenden Richtlinien (RASt 06) sind keine baulichen Maßnahmen an der Anbindung erforderlich.

Um den Kfz-Abfluss aus dem Bereich Bahnhof (vor allem Richtung Osten) auch während der Schrankenschließzeiten und unter Berücksichtigung der nicht optimalen Kurvenradien zu gewährleisten, sollte der Einmündungsbereich von Rückstauungen frei gehalten werden. Dies könnte mit Hilfe eines mit dem Bahnübergang koordinierten Vorsignals östlich der Anbindung des nördlich der Bismarckstraße gelegenen Parkplatzes bzw. westlich der Bahnhofstraße erfolgen.

Vom Bahnhofsvorplatz nach rechts einbiegende größere Fahrzeuge können so den freien nach Westen führenden Fahrstreifen der Bismarckstraße mitbenutzen. Nach links einbiegende Fahrzeuge können in den frei gehaltenen Stauraum der Bismarckstraße einfahren und behindern so nicht die nachfolgenden Links- oder Rechtseinbieger.

Der Ausfahrbereich kann so auch während der Schrankenschließzeiten geräumt werden. Größere von der Bismarckstraße von Westen in die Straße Schnittstelle einfahrende Fahrzeuge können dadurch bei der Einfahrt auch die dann freie Ausfahrspur mitbenutzen.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte

Durch diese Maßnahme kann ein teurer Ausbau des Einmündungsbereiches vermieden werden (Kurvenradien oder Linksabbiegestreifen). Dies gilt insbesondere, da einige für einen Ausbau benötigte Verkehrsflächen gar nicht zur Verfügung stehen (Grundstücke nördlich Bismarckstraße oder Gebäude derzeit Rossmann-Drogeriemarkt) [Stand zur Erstellung des Gutachtens, Anmerkung des Verfassers].

Fußgängerüberquerungen der Bismarckstraße sind etwa 90 m östlich und 260 m westlich der Einmündung mit Hilfe von Fußgängerüberwegen möglich ('Zebrastreifen'). Zudem kann die Bismarckstraße während der häufigen bzw. lang andauernden Schrankenschließzeiten gequert werden.

Unter Berücksichtigung der Kfz-Verkehrsmengen und des beobachteten eher geringen Querungsbedarfes sind keine weiteren Maßnahmen zur Verbesserung der Querungssituation für Fußgänger und Radfahrer erforderlich."

Sowohl die Bismarckstraße als auch die Zufahrten zu den Bushaltestellen, die Zuwegung zu den Bushaltestellen und die Parkplatzumfahrung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Bahnflurstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche

Der zum Busbahnhof zugehörige "park and ride" Platz wird mit den zugehörigen Busumfahrungen und den Bushäfen entsprechend § 5 BauGB generalisierend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche dargestellt.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit Medien, die sich in der Bismarckstraße befinden, erschlossen. Besondere Anschlussbedarfe sind derzeit nicht erkennbar.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit den Medienträgern geklärt, wie das Vorstrecken der Medien zum Sondergebiet Einzelhandel erfolgen soll. Die Erschließung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

8. Altlasten / Munitionsbelastung

Altlasten

Der Stadt Tangerhütte sind für das Plangebiet keine den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehenden Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder andere Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Bei schädlichen Bodenveränderungen, bei denen aufgrund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, kann gemäß BodSchAG LSA vom 02.04.2002 die zuständige Behörde Sanierungsuntersuchungen, die Erstellung eines Sanierungsplanes sowie die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen verlangen.

Munitionsbelastung

Der Stadt Tangerhütte liegen für das Plangebiet keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Sollten dennoch bei künftigen Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist gemäß der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 dies unverzüglich der zuständigen Sicherheitsbehörde oder einer nahe gelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Entsprechend KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Es ist ferner verboten, Flächen, auf denen Kampfmittel entdeckt worden sind, zu betreten oder Anlagen oder Vorrichtungen zur Kennzeichnung von Gefahrenbereichen im Sinne der KampfM-GAVO zu beschädigen, unwirksam zu machen oder ohne Zustimmung der zuständigen Sicherheitsbehörde zu beseitigen.

9. Belange des Denkmalschutzes

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung von Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

10. Flächenbilanz

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte	wirksame Darstellung	geänderte Darstellung
Gemischte Baufläche	0,54 ha	0 ha
Sondergebiet - Einzelhandel	0 ha	0,85 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parken	0 ha	0,62 ha
Grünflächen	0,93 ha	0 ha
- Zweckbestimmung Parkanlagen	0,13 ha	0 ha
- Zweckbestimmung Dauerkleingärten	0,80 ha	0 ha
Gesamt	1,47 ha	1,47 ha

Hinweis zu Normen:

Die im Flächennutzungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Flächennutzungsplan erstellen Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit eingesehen werden.