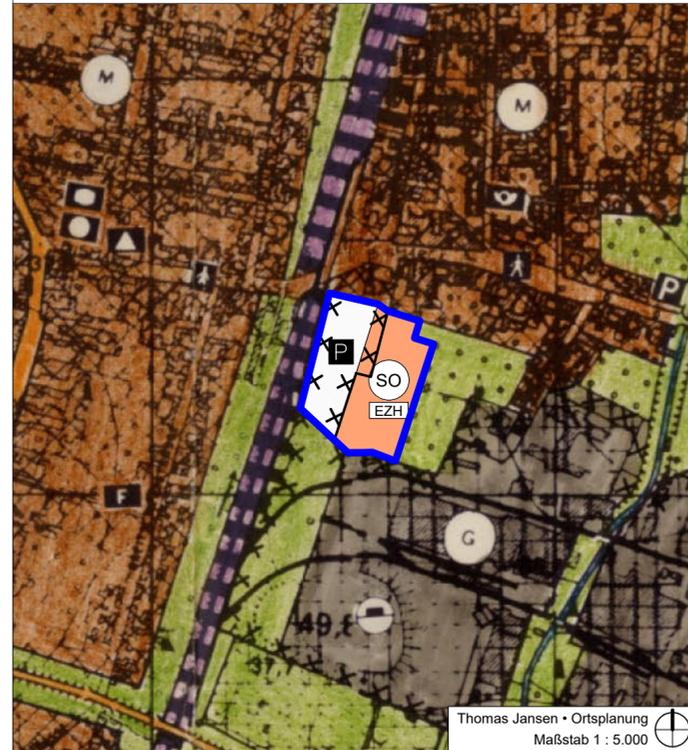


**Teil A**  
**Planzeichnung**

## Bereich "Bismarckstraße"

Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte, Landkreis Stendal  
wirksame Darstellung



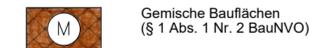
Änderungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte, Landkreis Stendal  
geänderte Darstellung



### Verwendete Planzeichen im Änderungsbereich

#### PLANZEICHEN WIRKSAME DARSTELLUNG

Art der baulichen Nutzung



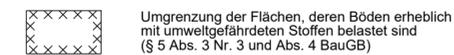
Grünflächen



Zweckbestimmung



Sonstige Planzeichen - Kennzeichnung

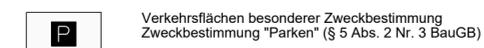


#### PLANZEICHEN GEÄNDERTE DARSTELLUNG

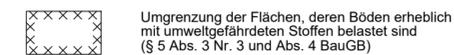
Art der baulichen Nutzung



Verkehrsflächen



Sonstige Planzeichen - Kennzeichnung

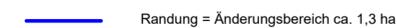


Verwendete Planzeichen außerhalb des Bereiches,  
die aber für die Änderung von Bedeutung sind

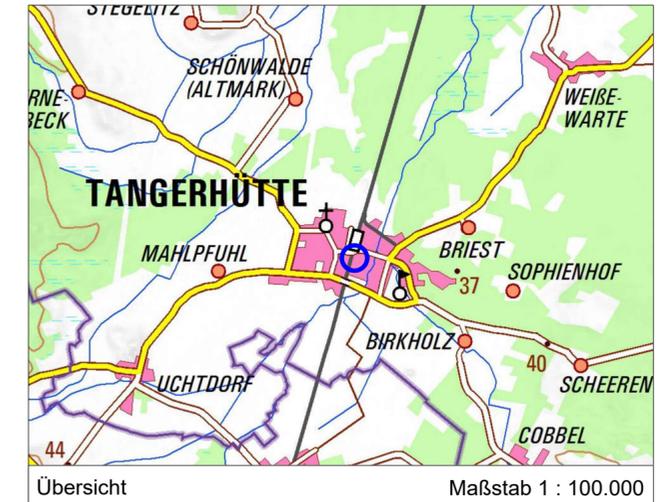
Art der baulichen Nutzung



Verkehrsflächen

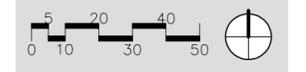


Lage des Plangebietes



4. Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
Stadt Tangerhütte

Entwurf



Blatt Nr.: 1  
Stand: Juni 2020  
Maßstab (DIN A0): 1 : 500  
Maßstab (2 x DIN A3): 1 : 1.000

Thomas Jansen  
Ortsplanung  
16909 Blumenthal

## Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Projekt Nr.: SL 2020-13  
Gezeichnet: Schikowsky/Meinecke-Braune  
Bearbeitet: Jansen/Rösicke  
Kartengrundlage:  
„ALKIS, DTK 100 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / G01-5006399-2014“.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Stadt Tangerhütte

- Satzung -

Planzeichnung	Maßstab: 1 : 1.000	Blattgröße: 72 cm x 29,7 cm	Karten-Nr.: 1
---------------	-----------------------	--------------------------------	------------------

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, November 2020

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

**Stadt und Land**  
Planungsgesellschaft mbH  
Ingenieure und Biologen  
Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36  
39596 Hohenberg - Krusemark  
Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0  
Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1  
E-Mail: stadt.land@t-online.de  
Internet: www.stadt-und-land.com

**Teil B**  
**Begründung**

## Teil B - Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen .....	1
2	Plangrundlagen .....	1
3	Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	1
4	Landes- und Regionalplanung.....	4
4.1	Landesentwicklungsplan .....	4
4.2	Regionalplanung .....	6
4.3	Fazit zur Landes- und Regionalplanung .....	7
5	Stand der Flächennutzungsplanung .....	8
6	Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte .....	9
7	Flächenausweisungen.....	12
7.1	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel .....	12
7.2	Verkehrsflächen .....	13
7.2.1	Einbindung des Plangebietes in die Bismarckstraße .....	13
7.2.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche .....	15
8	Ver- und Entsorgung .....	15
8.1	Telekommunikation .....	15
8.2	Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
8.3	Löschwasserversorgung.....	17
9	Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete.....	18
10	Immissionsschutz .....	18
11	Altlasten / Munitionsbelastung .....	26
12	Belange des Denkmalschutzes .....	26
13	Naturschutz und Forsten .....	27
14	Flächenbilanz .....	28

## 1 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes basiert auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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, der Begründung und dem Umweltbericht.

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.

Die Übersicht im Maßstab 1 : 50.000 ist ein Ausschnitt aus der Topographischen Karte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / G01-5006399-2014). Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Topographischen Karte als Planunterlage ist im Geoleistungspaket für die Stadt Tangerhütte mit dem Az.: G01-5056399-2014 enthalten.

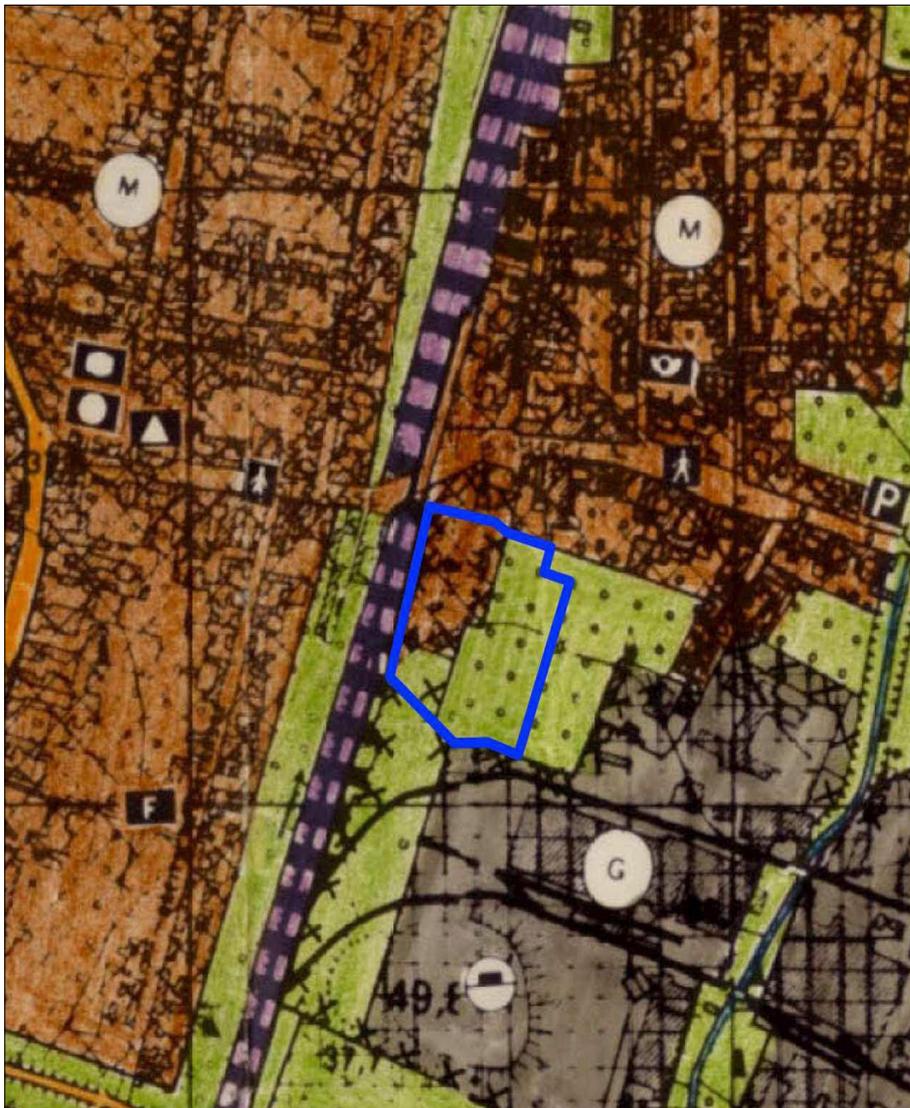
## 3 Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist am 10.02.1993 genehmigt worden. Mit Datum vom 22.02.1993 hat dieser Rechtskraft erlangt. Gemäß BauGB § 204 gelten rechtswirksame Flächennutzungspläne nach der Gemeindegebietsreform im Jahr 2010 als Teilpläne weiter. Diese können entsprechend geändert oder ergänzt werden. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat am 30.05.2018 den Beschluss zur 4. Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte gefasst.

Die Notwendigkeit der 4. Änderung hat sich aus der geplanten Standortverlagerung des bestehenden NORMA Marktes an der Birkholzer Chaussee ergeben. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ wurde ebenfalls am 30.05.2018 durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gefasst. Da

der Bebauungsplan von der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenausweisung abweicht, ist daraus ableitend eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer mit 250 qm, Shopfläche (Post) mit 62 qm). Bezogen auf den Bäcker und den Fleischer ist davon auszugehen, dass maximal 100 m<sup>2</sup> als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Der Altstandort umfasste eine Verkaufsfläche von ca. 608 qm. Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle: NORMA, ohne Maßstab

Festzuhalten ist, dass die Lebensmittelbranche zur besseren Präsentation der Ware, insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personen einerseits breitere Gänge zwischen den andererseits niedrigeren Regalen (geringere Reichhöhe) vorsieht. Dies führt zu einer notwendigen Erhöhung der Verkaufsfläche für ein dem Grunde nach vergleichbaren Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wird die zusätzliche Verkaufsfläche benötigt. Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche auch von Lebensmitteldiscountern regelmäßig in die Großflächigkeit. Der Lebensmitteldiscounter beabsichtigt seinen derzeitigen Standort an der Birkholzer Chaussee (L 31) aufzugeben. Die Neuansiedlung im Bereich der Bismarckstraße/ Bahnhofsvorplatz bietet dem Lebensmitteldiscounter eine Verbesserung der Versorgungsstruktur sowie die Erhöhung der Kundenfrequenz in der Innenstadt.

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 (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

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

Für das sich auf dem Flurstück 244/6, Flur 6 in der Gemarkung Tangerhütte befindende 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 heraus nicht gesondert dargestellt.

## **4 Landes- und Regionalplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens "NORMA Bismarckstraße" sind die Ziele 46 bis 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt, hier insbesondere Ziel 48 und Ziel 52 beachtlich. Die beiden Ziele haben folgenden Inhalt:

*Z 48: "Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiben, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen, dürfen durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagen zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."*

*Z 52: "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. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan."*

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse ist nachzuweisen, dass kein anderer zentraler Versorgungsbereich unzulässig beeinträchtigt wird. Der entsprechende Nachweis wurde in der "Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und Ansiedlung eines

Drogeriemarktes in Tangerhütte" durch die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig mit Stand: 15.12.2017 erbracht.

Mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) Sachsen-Anhalt fand am 20.06.2018 ein Abstimmungsgespräch statt. In diesem Gespräch stellten die Vertreter des MLV, Referat 24 - Sicherung der Landesentwicklung fest, dass eine raumordnerische Zustimmung zu erwarten ist, wenn die Ausnahmeregelung des Z 52 greift. Demnach muss das Vorhaben der Grundversorgung dienen, dessen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst und die kumulativen Bestandteile des Ziels 48 nicht beeinträchtigt werden. Es sei absehbar, dass sich das Projekt in einer integrierten / integrierbaren Lage befindet und dass das Objekt selbst aufgrund der Zentrumslage fußläufig gut zu erreichen ist und damit insbesondere die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

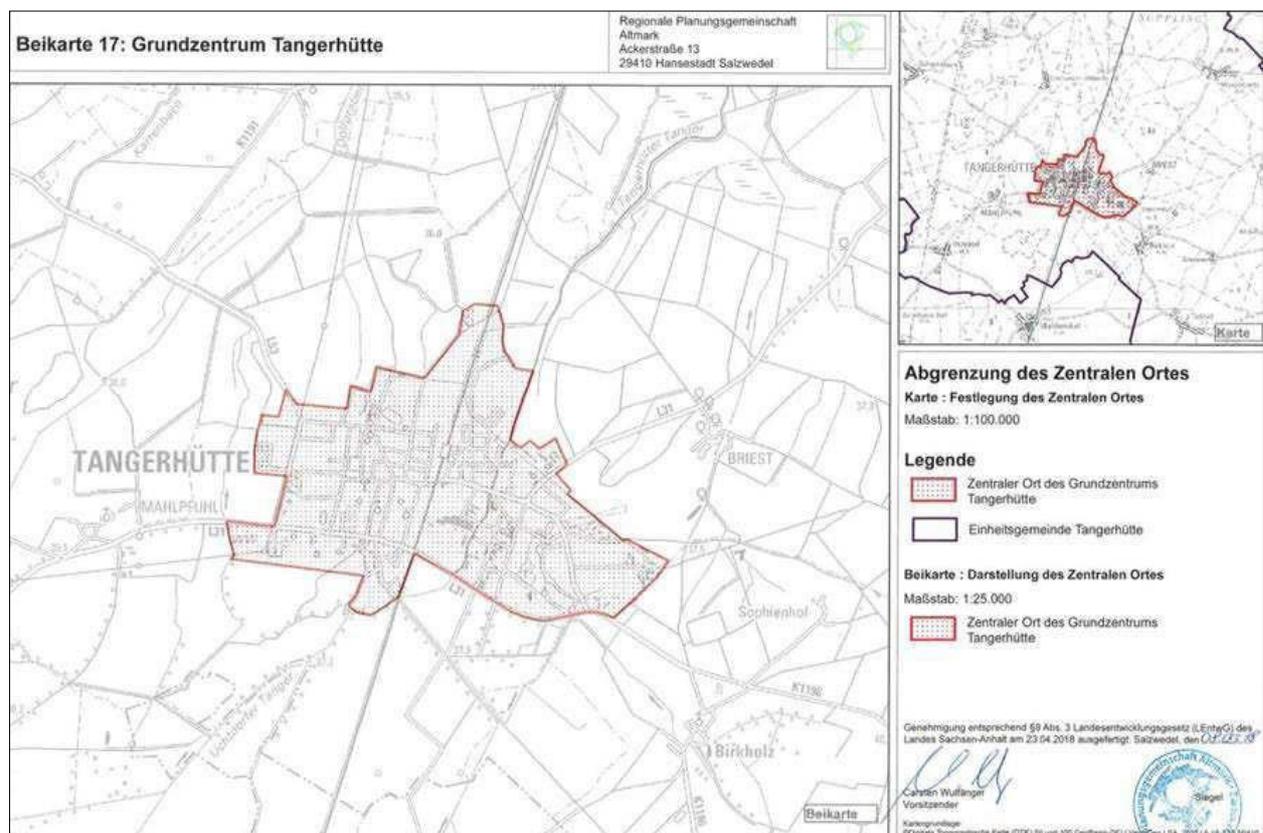


Abbildung 3: Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen wurde vom MLV nahegelegt, dass die Auswirkungsanalyse auf die Wirkung des Einzelhandelsstandortes für den neuen NORMA-Markt in Bezug auf das Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Metzger) sowie Drogeriewaren ergänzt wird. Durch die BBE Handelsberatung GmbH wurde eine "ergänzende Stellungnahme zu den Wettbewerbswirkungen gegenüber dem Lebensmittelhandwerk in Tangerhütte infolge des Planvorhabens in der Bismarckstraße am Bahnhof" (Stand: 22.06.2018) erstellt. Zur Nachnutzung des Betriebsstandortes wurde mit Datum vom 21.03.2019 eine weitere Stellungnahme vorgelegt. Letztere stellt heraus, dass

- das Planvorhaben zur Stärkung des faktischen zentralen Versorgungsbereiches als eindeutig übergeordnete städtebauliche Zielstellung führt,
- der Bestandsschutz am NORMA-Bestandsstandort unberührt bleibt,
- der NORMA-Bestandsstandort in der potenziellen Nachnutzung nicht wirtschaftlich durch einen anderen Lebensmittelmarkt zu betreiben ist
- die realistischen Nachnutzungsperspektiven zur Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes am östlichen Stadtrand zu beachten sind,

Infolge der ergänzenden Stellungnahmen stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 29.01.2019 fest, dass sich

*"der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" der Stadt Tangerhütte (...) innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Tangerhütte (befindet). (...) Insoweit entspricht die vorliegende Planung aufgrund der Lage sowie dem geplanten Standort dem Ziel Z 52 des LEP-LSA 2010."*

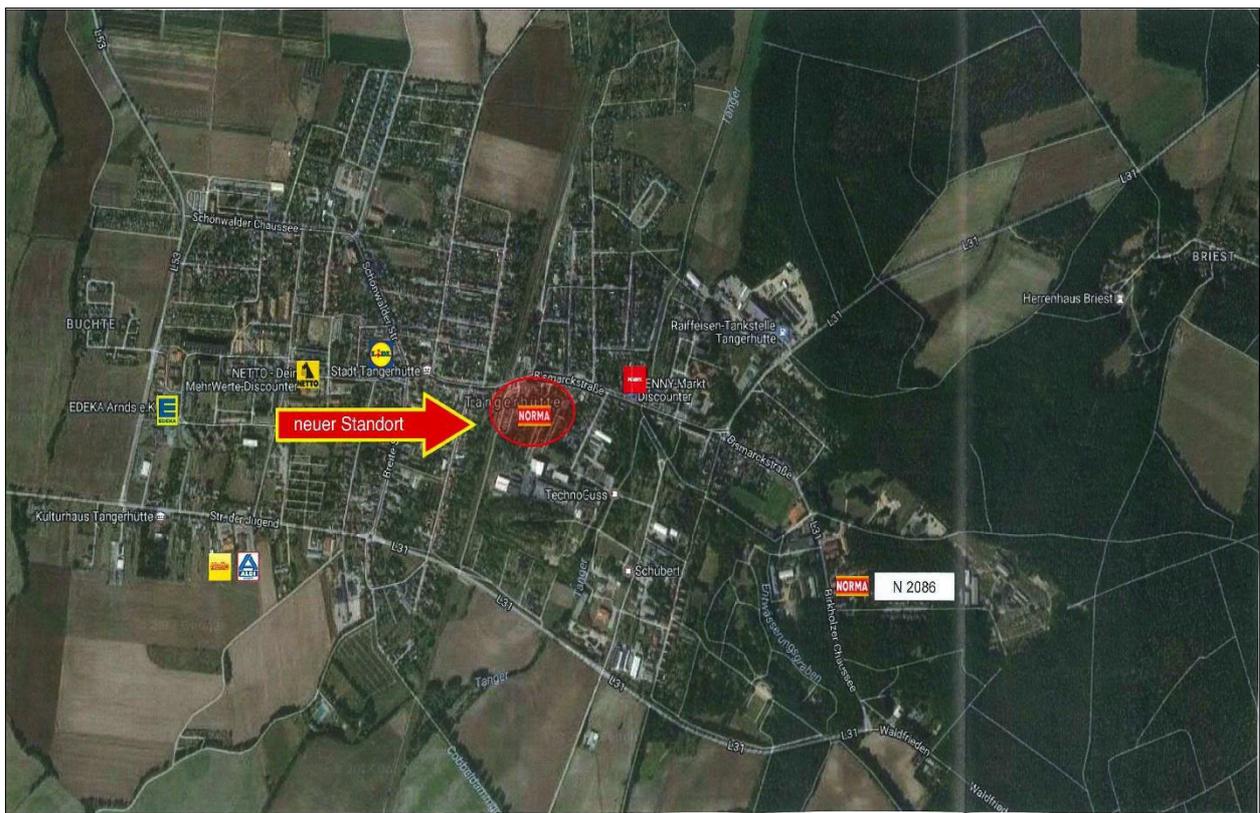
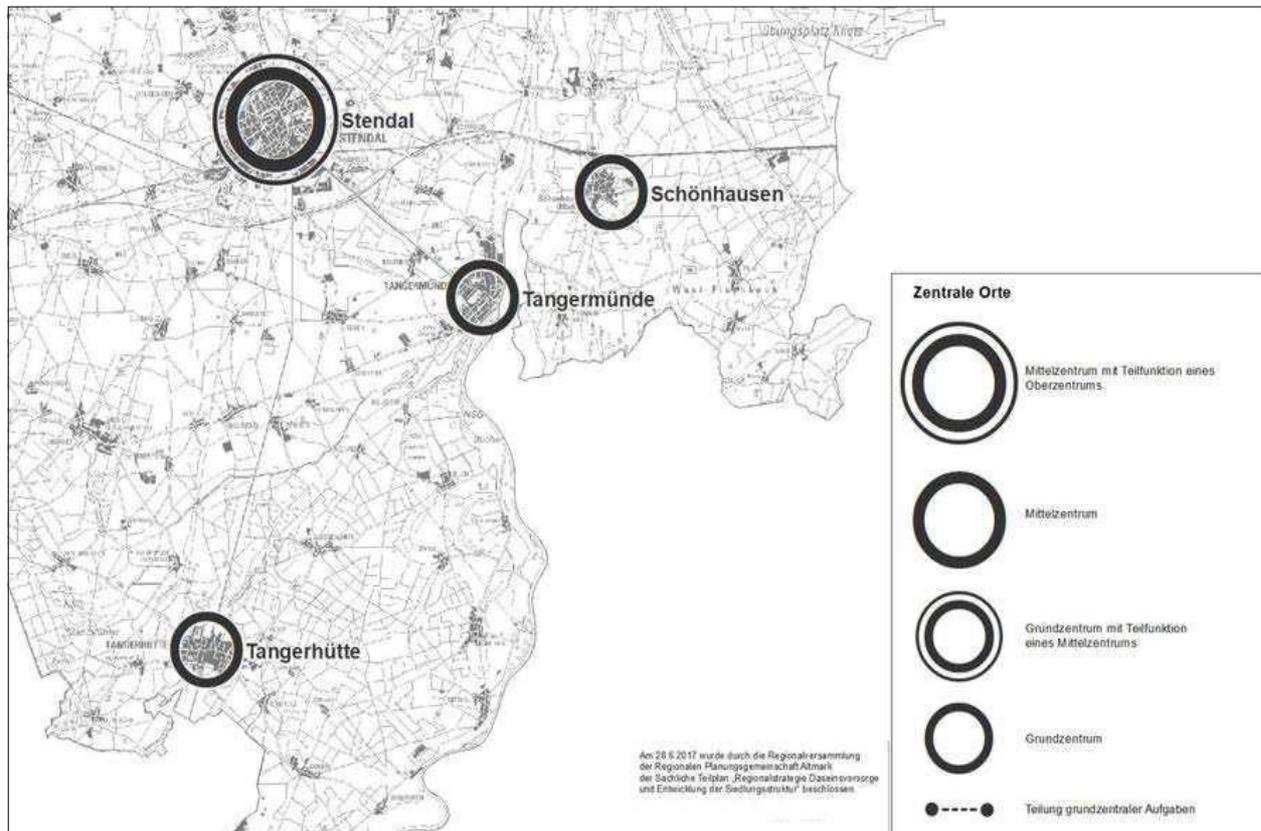


Abbildung 4: Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Tangerhütte: Quelle NORMA, ohne Maßstab

## 4.2 Regionalplanung

In der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan 'Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur'

für die Planungsregion Altmark" beschlossen durch die Regionalversammlung am 28.06.2017, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 23.04.2018 ist Tangerhütte als Grundzentrum festgelegt. In der Beikarte 17 ist erkennbar, dass der besiedelte Bereich der Ortslage Tangerhütte als "Grundzentrum" definiert wurde.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)**

### 4.3 Fazit zur Landes- und Regionalplanung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass davon auszugehen ist, dass die Inhalte der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte sowohl den Zielen des LEP-LSA 2010 als auch den Zielen des REP Altmark 2005 sowie der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark 2005 (REP Altmark 2005) um den sachlichen Teilplan 'Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur' für die Planungsregion Altmark" entspricht.

## 5 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wurde zum 31.05.2010 gebildet. Zu dieser gehören die Ortschaften Bellingen, Birkholz mit den Ortsteilen Scheeren und Sophienhof, Bittkau, Cobbel, Demker mit dem Ortsteil Elversdorf, Grieben, Hüselitz mit dem Ortsteil Klein Schwarzlosen, Jerchel, Kehnert, Lüderitz mit den Ortsteilen Groß Schwarzlosen und Stegelitz, Ringfurth mit den Ortsteilen Polte und Sandfurth, Schelldorf, Schönwalde (Altmark), Tangerhütte mit den Ortsteilen Briest und Mahlpfuhl, Uchtdorf, Uetz, Weißewarte, und Windberge mit den Ortsteilen Brunkau, Ottersburg und Schleuß.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Stand der Flächennutzungsplanung in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte wieder.

**Tabelle 1: Stand der Flächennutzungsplanung Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte\***

Ortschaft	Ortsteil	Flächennutzungsplan				
		letzte Neuaufstellung		Teil-FNP?	aktueller Planungsstand	
		genehmigt	rechtskräftig	X	genehmigt	rechtskräftig
Tangerhütte	Briest, Mahlpfuhl	10.02.1993	22.02.1993	x	01.12.2016	22.12.2016
Bellingen		16.03.2000	21.03.2000	x	-	-
Birkholz	Sophienhof, Scheeren	21.04.1997	-	-	-	-
Bittkau		18.09.1997	13.10.1997	x	-	-
Cobbel		-	-	-	-	-
Demker	Elversdorf	06.05.1996	28.08.1996	x	07.02.2018	28.02.2018
Grieben		09.05.1997	20.05.1997	x		
Hüselitz	Klein Schwarzlosen	-		-	-	-
Jerchel		22.01.1997	08.02.1997	x	-	-
Kehnert		17.08.1993	-	-	-	-
Lüderitz	Stegelitz, Groß Schwarzlosen	-	-	-	-	-
Ringfurth	Sandfurth, Polte	-	-	-	-	-
Schelldorf		-	-	-	-	-
Schernebeck		-	-	-	-	-
Schönwalde (Elbe)		-	-	-	-	-

Ortschaft	Ortsteil	Flächennutzungsplan				
		letzte Neuaufstellung		Teil-FNP?	aktueller Planungsstand	
		genehmigt	rechtskräftig	X	genehmigt	rechtskräftig
Uchtdorf		01.09.1993	-	-	-	-
Uetz		17.08.1993	-	-	-	-
Weißewarte		-	-	-	-	-
Windberge	Ottersburg, Brunkau, Schleuß	29.04.1996	-	-	-	-

\* Quelle: Bauamt Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

## 6 Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Mit Stand vom 21.02.2019 liegt das überarbeitete gemeindliche Entwicklungskonzept (IGEK) der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte bis zum Jahr 2035 vor. Es gibt den Rahmen für die kommunale Entwicklung vor. Es dient in allen Bereichen als Orientierungshilfe für zukünftige Planungen und Projekte, die sowohl von öffentlicher als auch von privater Hand initiiert werden können. Themenschwerpunkte des IG EK für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sind:

- Bildung und Kultur,
- Siedlungsentwicklung,
- Wirtschaft und Versorgung,
- Mobilität und Umwelt.

Bezogen auf das geplante Vorhaben ist insbesondere auf das Kapitel 6.4 Waren des täglichen Bedarfs einzugehen. Dabei stellt sich die Ist-Situation wie folgt dar.

*„Die Nahversorgung für Waren des täglichen Bedarfs ist in der Einheitsgemeinde konzentriert auf das Grundzentrum Tangerhütte. Hier befinden sich sieben Supermärkte, die zwei Fleischer und fünf Bäckereien beherbergen. Darüber hinaus sind zwei Bäckereien an anderen Standorten vorhanden. Tangerhütte besitzt drei Getränkemarkte, zwei Tankstellen und eine Drogerie.*

*Außerhalb des Grundzentrums Tangerhütte ist die Nahversorgung weniger großzügig ausgebaut, sodass zum Einkaufen Wege von bis zu 30 km bewältigt werden müssen. Kleinere Dorfläden befinden sich in Grieben, Groß Schwarzlosen und Kehnert. Mobile Bäckereien, Fleischer und Dorfläden versorgen die Einheitsgemeinde außerhalb Tangerhüttes mit Lebensmitteln.*

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass sich die Drogerie zwischenzeitlich aus Tangerhütte zurück

gezogen hat und die Ausrichtung einer neuen Drogeriemarktes derzeit nicht abzusehen ist.

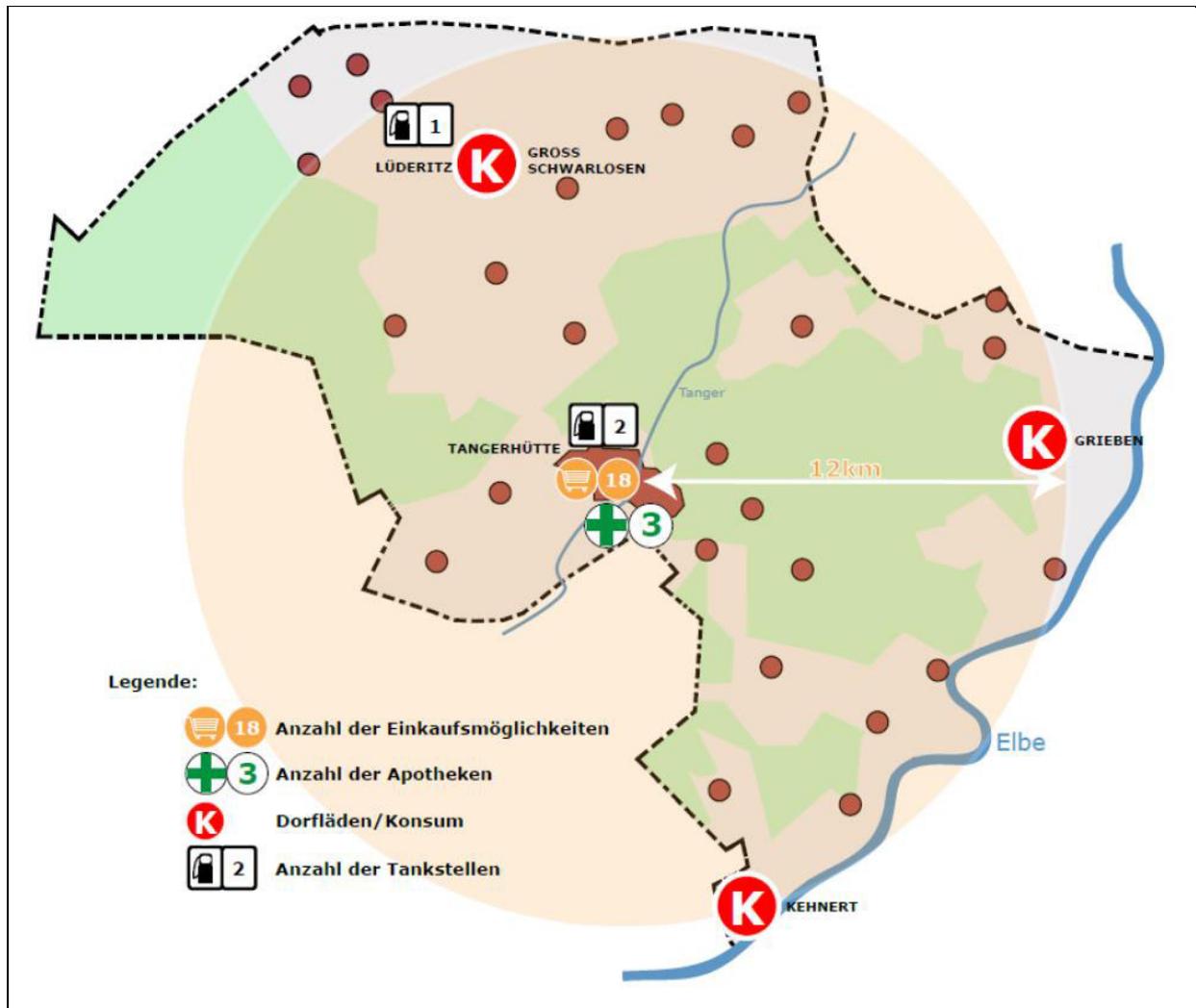
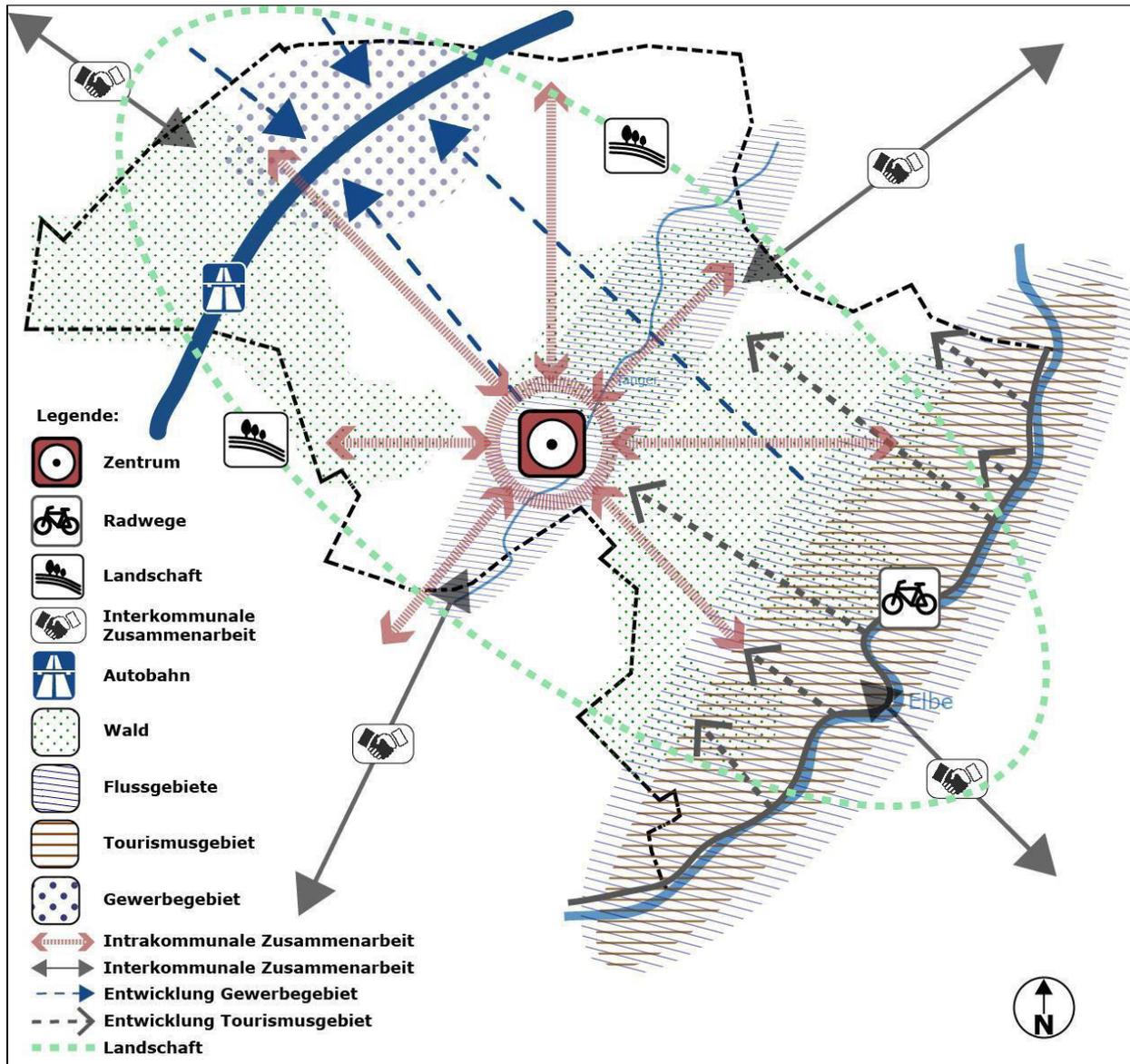


Abbildung 6: Waren des täglichen Bedarfs, Quelle: IGEK Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Stand 21.02.2019

Zur Erreichung des Zieles werden folgende Maßnahmen benannt:

*„Tangerhütte sollte das Grundzentrum der Einheitsgemeinde und der zentrale Ort zum Einkaufen bleiben. Jedoch würde der Erwerb von überwiegend lokalen Produkten Gewerbe, Wirtschaft und Landwirtschaft die gesamte Kommune stärken. Das Angebot an lokalen Produkten könnte mit Hilfe von Minidorfläden, `Ei-Automaten´ und `Milchtankstellen´ausgebaut werden. Ein überregional bekanntes Siegel, das Produkte auszeichnet, die in der Einheitsgemeinde hergestellt wurden, könnte den regionalen Handel beleben.“*

Das räumliche Leitbild der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte ist der nachfolgenden Abbiöldung zu entnehmen.



**Abbildung 7: Räumliches Leitbild, Quelle: IGEK Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Stand 21.02.2019**

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Stadt Tangerhütte schon aufgrund seiner Lage und seiner Erreichbarkeit als Zentrum der Einheitsgemeinde anzusehen ist. Damit hat die Stadt Tangerhütte die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches. Auch die Auswirkungsanalyse (siehe Kapitel 7.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel) zur Errichtung des NORMA-Marktes an der Bismarckstraße kommt zu diesem Ergebnis.

Aufgrund der im IGEK der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte benannten Ziele ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben zur Errichtung des NORMA Marktes Bismarckstraße, welches sich in zentraler Lage der Stadt Tangerhütte befindet, den Entwicklungsvorstellungen der Einheitsgemeinde nicht widersprechen wird. Gleichzeitig trägt es zur Stärkung des Zentrums und den sich hier befindenden Versorgungseinrichtungen.

## 7 Flächenausweisungen

### 7.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte wird der östliche Teil des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel nach § 11, Absatz 3 Satz 2 BauNVO ausgewiesen.

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. Zwischenzeitlich wird das geplante Vorhaben ohne die Errichtung eines Drogeriemarktes geplant. Damit besteht das geplante Vorhaben aus der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm sowie den ergänzenden Sortimenten (Bäcker und Fleischer mit 250 qm, Shopfläche (Post) mit 62 qm). Bezogen auf den Bäcker und den Fleischer ist davon auszugehen, dass maximal 100 m<sup>2</sup> als einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche zur Verfügung stehen werden, da zwischen beiden Verkaufsbereichen ein gemeinsamer Gastronomiebereich vorgesehen ist. Mit einer Postfiliale in der Shopfläche wird zudem ein Dienstleister den Standort ergänzen. Zu dieser Planung hat die BBE Handelsberatung mit Stand 22.05.2020 eine darauf ausgerichtete Auswirkungsanalyse erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

*Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelmarktes 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.*
- 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.*
- Mit dem deutlich vergrößerten Lebensmitteldiscounter ist es möglich bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft im Grundzentrum stärker zu binden. 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 4,15 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 13% im Kerneinzugsgebiet und 9% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.*

- Eine Nachnutzung am bestehenden Standort in der Birkholzer Chaussee durch einen Lebensmittelmarkt 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.*
- Gemäß dem aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Altmark ist Tangerhütte ein Grundzentrum. In Grundzentren sind großflächige Betriebe der Nahversorgung zulässig. Das Vorhaben ist mit allen weiteren 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 wohnungsnahе Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.*

Da die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ Tangerhütte erfolgt und die vollständige Auswirkungsanalyse im Anhang zu diesem enthalten ist, wird auf eine nochmalige Einstellung dieser in den Anhang zur 4. Änderung des FNP verzichtet.

## **7.2 Verkehrsflächen**

### **7.2.1 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.

Im Rahmen der Entwurfsplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ wurde durch die PST GmbH eine neue Bewertung der Verkehrssituation vorgenommen. In der Untersuchung wird auf die Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Stand März 2017 und die darin enthaltenen Bestandszahlen zurückgegriffen und die aktuellen Verkehrsprognosen mit den Untersuchungsergebnissen abgeglichen. Dabei stellt der Gutachter fest, dass die Ergebnisse aus der Verkehrszählung 03/2017 plausibel sind und in einem 3 bis 4 Jahres-Zeitfenster liegen, so dass diese weiter Anwendung finden können. Folgendes generelles Planungsziel wird vom Gutachter hervorgehoben:

*(...) die vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchungen unter Berücksichtigung der erfolgten Nutzungsfortschreibung sind zu bewerten.*

*Außerdem ist zu bewerten ob mit dem Bebauungsplan zukünftig eine weitestgehend konfliktfreie Verkehrsorganisation zu realisieren und jederzeit eine hohe Qualität des Verkehrsablaufes zu gewährleisten ist. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:*

*Zum Vorhaben wurde 03/2017 eine Verkehrsuntersuchung vom Büro Zacharias erstellt. Für die zwischenzeitlichen Fortschreibungen zum Bebauungsvorhaben sind die zu prognostizierenden Verkehre zu aktualisieren und die Ergebnisse aus der Untersuchung von 2017 zu bewerten.*

*Durch die Erschließung des Bebauungsvorhabens Norma wird ein zusätzlicher Verkehr von 804 Kfz/24h und 11 Lkw/24h prognostiziert.*

*Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung vom Büro Zacharias mit den darin definierten Lösungsansätzen bestätigt werden, da die zu Grunde gelegten Verkehrsmengen von 775 Kfz/24h keine erheblichen Abweichungen darstellen.*

*Mit dem Grundstückserwerb im Bereich des ehemaligen Rossmann können einige der Lösungsansätze wahrscheinlich realisiert werden. Hierbei handelt es sich um die Realisierung einer Rechts- und Linksabbiegespur in der Seitenstraße und ggf. einer Linksabbiegespur auf der Bismarckstraße. Für die Umsetzbarkeit sind die straßenplanerischen Nachweise zu führen.*

Zur Gewährleistung der ungehinderten Anbindung an die Bismarckstraße werden die FLS 193, 194, 228 und 229 durch den Vorhabenträger käuflich erworben. Ein Ausbau der Ein- und Ausfahrt ohne zusätzliche Lichtsignalanlagen ist damit möglich. Eine sichere Querung des Kreuzungsbereiches für Fußgänger und Radfahrer ist planerisch ebenfalls möglich. Der planerische Nachweis wird im Rahmen der weiterführenden Planungen erbracht.

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

Der Bahnübergang wird durch das geplante Vorhaben nicht verändert.

### **7.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche**

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

Durch die geplante Errichtung des NORMA-Marktes einschließlich Bäcker-, Fleischer und der Shop/ Postfiliale kommt es zu keinen Änderungen im Bereich des bestehenden „park and ride“ Platzes.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit Medien, die sich in der Bismarckstraße befinden, erschlossen. Ein besonderer Anschlussbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

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

### **8.1 Telekommunikation**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Sollten bisherige Verkehrsflächen, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentliche Verkehrswege zur Verfügung stehen, ist für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, zu veranlassen.



Ferner befinden sich innerhalb des Plangebietes Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH (siehe Abbildung 10). Seitens des Unternehmens wird darauf hingewiesen, dass bei einer erforderlichen Umverlegung oder Baufeldfreimachung das Unternehmen mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TDRC-O-.Dresden@vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen.

## **8.2 Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung- und Niederschlagswasserbeseitigung**

### **Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

Die geplante Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über das Leitungssystem des Wasserverbandes Stendal-Osterburg (WVSO). Von Seiten des WVSO bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben, so dass von Seiten des WVSO von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

### **Niederschlagswasser**

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll über eine breitflächig angelegte Versickerungsmulde in den anstehenden Untergrund erfolgen. Die Versickerungsmulde ist südlich des NORMA-Marktes geplant. Damit wird den Aussagen der Baugrunduntersuchungen gefolgt. Im Ergebnis dieser wurde vom Gutachter empfohlen, für die Planung und Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem einheitlichen Rechenwert mit  $k_f = 1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  für alle Sandschichten (SE und SU) und dem Oberboden (OH) auszugehen. Der zulässige Bereich nach DWA- A 138 liegt von  $k_f = 1 \times 10^{-3} - 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ . Danach ist eine Versickerung aus geotechnischer Sicht flächenhaft ausreichend bis gut möglich. Im Anstrombereich von Bauwerken kann diese ohne Nässechutz bauwerksschädigend sein. Nach den beschriebenen Wasserverhältnissen und Grundwasserständen, ist der Abstand zu wasserführenden Bodenschichten als Sickerraum (nach DWA - A 138  $\geq 1,0 \text{ m}$ ) ausreichend. Punktförmige Versickerungseinrichtungen (Sickerbrunnen) sind dagegen nicht geeignet.

Im Rahmen des einzureichenden Bauantrages ist die Bemessung nach DWA- A 138 von einem Fachplaner durchzuführen.

## **8.3 Löschwasserversorgung**

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist im Rahmen der weiterführenden Planungen die ausreichende Löschwasserversorgung für das Gebiet zu prüfen. Daraus kann sich ggf. die Herstellung weiterer Löschwasserbrunnen bzw. Löschwasserentnahmestellen ergeben.

Nach Rücksprache mit der Stadt Tangerhütte ist im räumlichen Geltungsbereich im Bereich des P+R Parkplatzes ein Löschwasserbrunnen mit einer Kapazität von 800 l/ min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorhanden. Ein weiterer Löschwasserbrunnen mit der gleichen Kapazität befindet

sich auf dem Gelände der TechnoGuss GmbH. Damit wird im Umfeld des Einkaufsmarktes der geforderte Löschwasserbedarf von 1.600 l/ min über einen Zeitraum von zwei Stunden erbracht.

## 9 Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete

Die Untere Wasserbehörde beim Umweltamt des Landkreises Stendal teilt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.02.2019 mit, dass sich

*".....das Plangebiet befindet sich entsprechend der Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 im Risikogebiet "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200 / HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für dieses Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären.*

*Risikogebiete sind Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko. Als Hochwasserrisiko wird die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen bezeichnet. Für die Risikogebiete wurden Risikokarten und Gefahrenkarten erstellt.*

*Das Überschwemmungsgebiet Elbe und Vereinigter Tanger wurde durch das Landesverwaltungsamt Halle mit Verordnung vom 16.04.2014 festgesetzt. Danach befindet sich die Ortslage Tangerhütte weder in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 3 WHG."*

## 10 Immissionsschutz

Von der oberen Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes wird festgestellt, dass es sich bei Einzelhandeleinrichtungen um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der §§ 22 ff. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) handelt.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Sachgebiet Immissionsschutz des Landkreises Stendal vom 01.02.2019 wird festgestellt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter anderem die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind. In Bezug auf das geplante Vorhaben betrifft dies insbesondere den Schutz vor Lärm- und Lichtimmissionen.

### Lärmschutz

Das Büro für Schallschutz Magdeburg hat eine "Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des geplanten Bauvorhabens "Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Kundenstellplatz,

Anlieferzone, Back- und Metzgereishop und Postfiliale" innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" der Stadt Tangerhütte". Da zwischenzeitlich die Errichtung eines Drogeriemarktes nicht weiterverfolgt wird, war das vorliegende Gutachten entsprechend der Neuausrichtung auf den Neubau des NORMA-Lebensmittelmarktes mit Back- und Metzgereishop sowie einer Postfiliale einschließlich der erforderlichen Anlieferungszone und den Kundenstellplätzen zu überarbeiten (2. überarbeitete Fassung). Die nachfolgenden Untersuchungsergebnisse sind im Gutachten Stand 27.11.2020 nachzulesen. Bei dem berücksichtigten Gutachten handelt es sich um die 3. Fassung. Im Gutachten wurde der Standort der Techno Guss GmbH als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage gemäß Anlage 1 BlmschG einbezogen.

Schwerpunkt der Untersuchungen zum Lärmschutz lag in den schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm durch innerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen des geplanten Lebensmittelmarktes einschließlich Bäckerei, Metzgerei und Postfiliale.

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen zu vorhandenem Gewerbelärm können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

*Der Orientierungswert Tag  $OW_T$  gemäß DIN 18005 für Mischgebiete wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.*

- Der Orientierungswert Nacht  $OW_N$  gemäß DIN 18005 für Mischgebiete wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an den Immissionsorten an Wohngebäuden in allen Geschossen sicher eingehalten. Sehr geringfügig überschritten wird der Orientierungswert in der Nacht an einem Immissionsort in der Kleingartenanlage. Die Überschreitung wird verursacht von Emissionen der Lüftungsanlagen des NORMA-Marktes sowie dem  $CO_2$ -Gaskühler für Kühlanlagen des Marktes.*
- Der wegen der Vorbelastung durch Emissionen der Techno Guss GmbH um 6 dB(A) verminderte Immissionsrichtwert Tag  $IRW_T$  für Mischgebiete gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1, wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen mit Ausnahme des Immissionsortes IO 04 im 1. Obergeschoss an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten. Die Überschreitung am Immissionsort IO 04 wird verursacht von Emissionen durch Zu- und Abreiseverkehr von Kundenfahrzeugen zwischen der Bismarckstraße und dem Kundenparkplatz und vom Kundenparkplatz selbst. Die Überschreitung beträgt gerundet 1 dB(A). Für die Tagzeit ist an diesem Immissionsort daher nicht von einer Irrelevanz gem. TA Lärm, Nummer 3.2.1, der vom NORMA-Markt verursachten Geräuscheinträge auszugehen. Aus diesem Grund wurde die Gesamtbelastung verursacht durch Emissionen vom Gießereibetrieb Techno Guss GmbH und der Zusatzbelastung durch Emissionen vom NORMA-Markt für die Beurteilungszeit Tag*

ermittelt und mit dem Immissionsrichtwert Tag gem. TA Lärm, Nummer 6, zu vergleichen.

- Unter Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung werden der Orientierungswert Tag  $OW_T$  gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwert Tag  $IRW_T$  gem. TA Lärm, Nummer 6, für Mischgebiete an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.
- Unter Berücksichtigung der Vor- und Zusatzbelastung werden der Orientierungswert Nacht  $OW_N$  gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwert Nacht  $IRW_N$  gem. TA Lärm, Nummer 6, für Mischgebiete an der überwiegenden Anzahl der Immissionsorten deutlich überschritten. Die Überschreitungen werden von den berücksichtigten Emissionen vom Betriebsgelände der Techno Guss GmbH verursacht (s. Tab 15).
- Der wegen der Vorbelastung durch Emissionen der Techno Guss GmbH um 6 dB(A) verminderte Immissionsrichtwert Nacht  $IRW_N$  für Mischgebiete gemäß TA Lärm, Nummer 3.2.1, wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten. Kleingärten sind in der Nacht nicht schutzbedürftig. In der Nacht sind somit die vom NORMAMarkt verursachten Geräuschimmissionen als irrelevant anzusehen (s. Tab 16).
- Die Immissionsrichtwerte Tag und Nacht für kurzzeitige Geräuschspitzen  $IRW_{T,max}$  und  $IRW_{N,max}$  für Mischgebiete gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.
- Bedingung für die Berechnungsergebnisse ist, dass keine Nachtbelieferungen der Postfiliale, Bäckerei und Fleischerei stattfinden und an den Lieferantenfahrzeugen keine Kühlaggregate mit eigenem Verbrennungsmotor mitgeführt werden.
- Der NORMA-Markt kann in der Nachtzeit auf Grund der Entfernung der markteigenen Ladezone zu nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen mit maximal einem Lieferantenfahrzeug in der Stunde beliefert werden. Lieferantenfahrzeuge der Handelskette nutzen keine mitgeführten Kühlaggregate mit eigenem Verbrennungsmotor.
- Auf Grund der Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Errichtung und der Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen genehmigungsfähig ist.
- Die Bäckerei soll auch an Sonntagen geöffnet sein. Auf Grund des erheblich geringeren Kundenverkehrs auf dem Kundenparkplatz, des Wegfalls der Geräusche durch Einkaufswagen und wegen des wesentlich geringeren Lieferverkehrs an Sonntagen werden die für Werktage ermittelten Beurteilungspegel deutlich unterschritten. Aus diesem Grund ist aus schallschutztechnischer Sicht ein Betrieb der Bäckerei an

*Sonntagen genehmigungsfähig.*

*Folgende Schlussfolgerungen können aus den Untersuchungsergebnissen bzgl. Verkehrslärm gezogen werden:*

- Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem in der Nachtzeit an allen Immissionsorten weitestgehend sehr deutlich überschritten werden. Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kommt es in beiden Beurteilungszeiten zu sehr geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Vorbelastung.*
- Die Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden maßgeblich vom Verkehrslärm ausgehend von der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal der Deutschen Bahn AG verursacht.*
- Ausgehend von den Ergebnissen des Vergleichs der Verkehrslärmvorbelastungen mit den Gesamtbelastungen nach Inbetriebnahme des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kann Kriterium 1 gem. TA Lärm, Nummer 7.4 (Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um 3 dB(A)) ausgeschlossen werden (s. Abschnitt 4.2, Seite 10).*
- Berücksichtigt wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes von  $v = 30$  km/h. Weitere Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht notwendig.*

*Aus schallschutztechnischer Sicht ist die Errichtung und der Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen innerhalb des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes „NORMA Bismarckstraße“ der Stadt Tangerhütte entsprechend der vorliegenden Planungen genehmigungsfähig.*

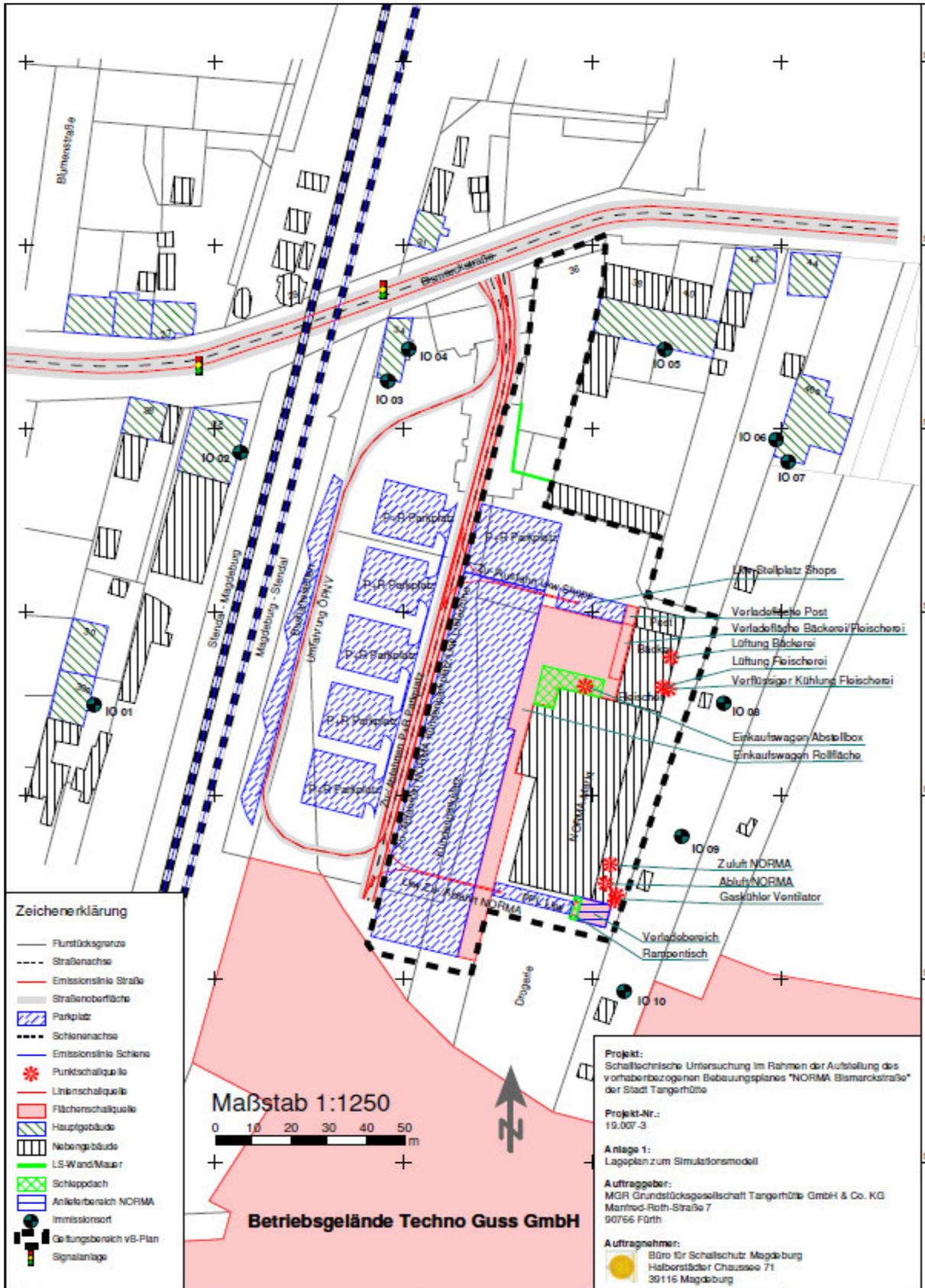


Abbildung 10: Lageplan Simulationsmodell (Quelle: Schallschnische Untersuchung Stand: 06.11.2020)

## Lichtimmissionen

Für das geplante Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße wurde von Herrn Dr. Steffen Müller mit Stand 20.05.2020 ein Lichttechnisches Prognose-Gutachten zur Bewertung der Lichtimmission gemäß LAI Licht-Richtlinie und LANUV-Info 42 „künstliche Außenbeleuchtung“ für die im Plangebiet zu erwartenden Lichtimmissionen geplanter Lichtwerbeanlagen und Parkflächenbeleuchtung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt.

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten die Zusammenfassung aus dem zuvor benannten Gutachten. Das vollständige Gutachten befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung.

*„Die MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co.KG beabsichtigt, in der Stadt Tangerhütte in Sachsen-Anhalt, östlich an das Bahnhofsgelände angrenzend im Bereich der Bismarckstraße ein Nahversorgungszentrum zu realisieren. Zur planungsrechtlichen Absicherung bezüglich des Immissionsschutzes innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „NORMA Bismarckstraße“ soll mit dem vorliegenden Gutachten hierzu eine Beurteilung der infolge des im Entwurf vorhandenen Neubauvorhabens zu erwartenden Lichtemissionen durch geplante Licht- Werbeanlagen wie Parkflächenleuchten und hieraus für die Nachbarschaft wirksam werdende Lichtimmissionen unter Berücksichtigung der LAI Licht-Richtlinie [01] und den Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen LANUV Info 42 [03] erfolgen.*

*Bei der Errichtung und den zukünftigen Betrieb der Außen-Beleuchtungsanlagen für das NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in 39517 Tangerhütte ist somit darauf zu achten, dass es infolge von Lichtimmissionen nicht zu Beeinträchtigungen und Belästigungen der Nachbarschaft kommt.*

*Die LAI-Licht-Richtlinie [01] gibt detaillierte Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen. Diese Richtlinie ist von den zuständigen Immissionsschutz-Behörden beim Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bei der Zulassung und Überwachung von Anlagen in Bezug auf die Prüfung, Messung sowie Beurteilung von Lichtimmissionen zu beachten. Daneben wird diesbezüglich vom Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (<https://lau.sachsen-anhalt.de/luft-klima-laerm/elektromagnetische-felder-undlicht/licht/>) zusätzlich auf die aktuelle Untersuchung "Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen [03] verwiesen.*

*Das vorliegende Prognose-Gutachten wurde dementsprechend nach den in der Licht-Richtlinie enthaltenen Vorgaben unter informativer Berücksichtigung der LANUV-Info 42 durchgeführt, um einen aussagekräftigen Nachweis über die durch die zusätzlich zur dort bereits bestehenden Beleuchtung geplante Außenbeleuchtungsanlage*

*des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ zu erwartenden Lichtimmissionen zu führen.*

*Als zu untersuchende Immissionsorte wurden nach Inaugenscheinnahme der derzeitigen*

Örtlichkeit folgende vorhandene Gebäude mit zur geplanten Außenbeleuchtungsanlage (LED-Werbe-Leuchtttransparente, neu zu errichtende Parkflächenleuchten) orientierten Fensterfassaden für die nachfolgenden Untersuchungen festgelegt. Das zum Ortstermin noch vorhandene Gebäude Bismarckstr. 36 wird gemäß aktuellem Planstand abgerissen und ist in der Lichtimmissionsbewertung demnach nicht

berücksichtigt.

- Bismarckstraße 32 (Altbau, 2-geschossig, OG Fenster zum NVZ ausgerichtet, Wohnnutzung nicht eindeutig festgestellt (Prüffassade OG Ri. Osten / Bahngleise in 3-6 m Höhe))
- Bismarckstraße 34 (Altbau Fachwerk in Sanierung, 2-geschossig, spätere Wohnnutzung unbekannt (Prüffassade OG Ri. Osten / Parkplatz in 3-6 m Höhe))
- Bismarckstraße 40 (Wohnhaus, 5-geschossig (Prüffassade ab OG Ri. Süden / Parkplatz in 3-10 m Höhe))
- Breidscheidstraße 1A (Geschäftshaus, 4-geschossig, derzeit nur Bank, Arztpraxen, spätere Wohnnutzung nicht auszuschließen (Prüffassade ab OG Ri. Osten / Bahngleise in 4-10 m Höhe))

Im Rahmen der Lichtimmissionsberechnungen wurden fiktiv unterschiedlich große, LED-Leuchtttransparente in Fassadenmontage nach bisheriger Entwurfsplanung (Bild 02), ein Licht-Werbepylon (Bild 03) innerhalb des Parkplatz-Einfahrbereiches Bismarckstraße zum geplanten NVZ, Außenleuchten zur Beleuchtung des Warenanlieferungsbereiches sowie Lichtmast-Leuchten für die neben den bestehenden öffentlichen Bahnhofsparkplätzen neu zu errichtenden Kundenparkflächen angenommen.

Sämtliche Berechnungen wurden ohne Berücksichtigung des vorhandenen abschattenden Baumbewuchses durchgeführt.

In der Licht-Richtlinie sind Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit von der Gebietsart und der Immissionszeit für die maximal zulässige mittlere Beleuchtungsstärke in Fensterebene (Licht-Richtlinie 4.1 Tabelle 1) zur Bewertung der Raumaufhellung angegeben, die maximal zulässige Störwirkung durch Blendung lässt sich nach Licht-Richtlinie über den Proportionalitätsfaktor  $k$  (Licht-Richtlinie 5.2 Tabelle 2) in Abhängigkeit von der Gebietsart und der Immissionszeit sowie den vorliegenden geometrischen und lichttechnischen Anlagendaten und den vorherrschenden Umgebungshelligkeiten näherungsweise berechnen.

Für die vorliegenden Immissionsorte wurde eine Zuordnung zu Kat. 3 (Dorf-, Mischgebiete) vorgenommen.

Als Haupt-Immissionszeit wird nach Angabe des Bauherrn eine Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr den Beurteilungen zugrunde gelegt. Die nachts möglicherweise allein eingeschaltete Parkflächenbeleuchtung wird zusätzlich für eine Immissionszeit von 22 Uhr bis 06 Uhr im

*Hinblick auf Lichtimmission überprüft.*

*Danach ist nach Licht-Richtlinie als Lichtimmissionsrichtwert für die vertikale Beleuchtungsstärke eine max. mittlere Beleuchtungsstärke in Fensterebene von  $\bar{E}_F = 5 \text{ lx}$  als Anforderungswert zur maximal zulässigen Raumaufhellung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr anzusetzen ( $\bar{E}_F = 1 \text{ lx}$  für die Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr). Die max. tolerable Störwirkung durch Blendung der einzelnen Strahler ist abhängig von der jeweiligen Immissionsortgeometrie zu den Blendlichtquellen und wurde in Kap. 3.2 für die verschiedenen Immissionsorte und Blendsituationen näherungsweise berechnet.*

*Nach Auswertung und Beurteilung der berechneten Werte ergibt sich folgendes:*

*a) Der für die untersuchten Immissionsorte nach Licht-Richtlinie anzusetzende Immissionsrichtwert für die maximal zulässige Raumaufhellung von 5 lx wird beim beabsichtigten Betrieb der geplanten Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in der fiktiv angenommenen Anlagensituierung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr auch bei der Berücksichtigung der gegebenenfalls als intensiv farbig anzusehenden Werbe-Leuchtt transparente deutlich nicht überschritten. Auch für die nachts möglicherweise alleinig eingeschaltete Parkflächenbeleuchtung liegt die nachgewiesene Raumaufhellung deutlich unter dem nach Licht-Richtlinie anzusetzenden Immissionsrichtwert von 1 lx.*

*b) Die nach Licht-Richtlinie anzusetzenden Immissionsrichtwerte zur Störwirkung durch Blendung einzelner Lichtquellen werden beim beabsichtigten Betrieb der geplanten Außenbeleuchtungsanlage des NVZ „NORMA Bismarckstraße“ in der fiktiv angenommenen Anlagensituierung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr für die untersuchten Immissionsorte und Blendsituationen nach Prognose-Berechnung ebenfalls nicht überschritten. Eine Störwirkung durch Blendung der geplanten Parkflächenleuchten im möglicherweise nächtlichen Betrieb (22 Uhr bis 06 Uhr) kann ebenfalls nicht festgestellt werden.*

*Darüber hinaus werden die in der LANUV-Info 42 [03] genannten Hinweise zu Maßnahmen für die Vermeidung und Minderung störender Lichtimmissionen in der vorliegenden Anlagensituierung berücksichtigt. Dies sind im Einzelnen bei der Parkflächenbeleuchtung die Verwendung von Niedrigmastleuchten mit gezielter Lichtverteilung nach unten auf die zu beleuchtende Fläche, bei der Lichtwerbung eine Begrenzung der Helligkeit der Leuchtt transparente auf maximal  $500 \text{ cd/m}^2$ , der Verzicht auf Wechsellicht, ausreichender Abstand von Werbepylonen zu Wohnnutzungen sowie dem Bedarf angepasste Betriebszeiten.*

*Somit kann aufgrund des vorliegenden Prognose-Gutachtens insgesamt aus lichttechnischer wie immissionsrechtlicher Sicht kein Konflikt bei der Errichtung einer Licht-Werbeanlage wie Parkflächenbeleuchtung für das geplante NVZ „NORMA Bismarckstraße“ festgestellt werden, sofern bei der späteren Ausführung eine lichttechnisch gleichwertige Anlagensituierung wie im Gutachten verwendet realisiert wird.“*

## **11 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.

## **12 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 sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) des Landes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert

zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA wird hingewiesen, insbesondere auf § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

## 13 Naturschutz und Forsten

Die naturschutzfachlichen Belange zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte werden im beigefügten Umweltbericht (Teil C) abgehandelt. Die nachfolgenden Ausführungen geben die zusammenfassenden Ergebnisse des Umweltberichtes wieder.

*Der Änderungsbereich des FNP's hat eine Größe von ca. 1,8 ha.*

*Im Flächennutzungsplan der Stadt 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 soll im Parallelverfahren geändert werden.*

*Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt.*

*Im Sondergebiet Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.512 qm Verkaufsfläche zulässig, die Sortimente wie einen Lebensmitteleinzelhandel (1.200 qm), einen Bäcker und Metzger (250 qm) sowie einen Shop (62 qm) vorsehen.*

*Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar. Durch die Lage des Vorhabens im Innenstadtbereich der Stadt Tangerhütte werden naturschutzfachliche Belange nur in allgemeiner Wertigkeit beeinträchtigt. Zu nennen sind hier Neuversiegelungen, Baumfällungen sowie artenschutzrechtliche Belange für Vögel und Fledermäuse.*

*Als Maßnahme ist ein umfassender Abriss von planinternen Gebäudeflächen an der Bismarckstraße mit anschließender Rekultivierung und eine Überführung in eine Grünanlage mit einzelnen Baumgruppen geplant. Im südlichen B-Plangebiet ist als eine weitere Maßnahme die Anlage einer Streuobstwiese von Heckenpflanzungen im Böschungsbereich einer Regenwasserversickerungsmulde mit integriertem Regenbecken vorgesehen. Diese integriert die bestehenden Gehölze und sichert somit den Biototyp langfristig. Neben weiteren Pflanzungen von Obstbäumen ist die Ansaat der Mulde mit einer Rasen- Blümmischung Teil der landschaftspflegerischen Planung..*

Forstrechtliche Belange werden von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Tangerhütte nicht berührt.

## 14 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
<b>Gesamt</b>	<b>1,47 ha</b>	<b>1,47 ha</b>

### Hinweis zu Normen:

Die in der Änderung des Flächennutzungsplanes, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zur Änderung des Flächennutzungsplanes erstellten Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune während der Dienststunden eingesehen werden. Die entsprechenden DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.