

Teil B
Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	1
2	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	1
3	Raumordnung und Landesplanung.....	3
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
6	Vorhaben- und Erschließungsplan	9
7	Auswirkungsanalyse.....	10
8	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
	8.1 Art der baulichen Nutzung	12
	8.2 Maß der baulichen Nutzung	13
	8.2.1 Grundflächenzahl	13
	8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	13
9	Überbaubare Grundstücksflächen	14
10	Anlagen der Außenwerbung	14
11	Verkehrsflächen	15
	11.1 Straßenverkehrsfläche	15
	11.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche	16
	11.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- Fußgängerbereich/ Fußweg	17
12	Ver- und Entsorgung	17
13	Brandschutz	19
14	Eingriff / Ausgleich.....	20
15	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	22
16	Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz - Flussbereich Osterburg	23
17	Baugrund	24
	17.1 Bauwerksgründungen	24
	17.2 Wasserhaltung	26
	17.3 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen	27
	17.4 Verkehrsflächenbefestigungen	27
	17.5 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser	28
	17.6 Überprüfung des Standortes auf umweltrelevante Inhaltsstoffe	29

18	Belange des Immissionsschutzes.....	31
	18.1 Lärmschutz	31
	18.2 Lichtimmissionen.....	32
19	Altlasten / Munitionsbelastung	35
	19.1 Altlasten	35
	19.2 Munitionsbelastung	35
20	Belange des Denkmalschutzes.....	36
21	Flächenbilanz	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Quelle: Topographische Karte, Geobasisdaten©GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Az.: 2018 / G01-5006399-2014).....	2
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)	3
Abbildung 3:	Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark).....	4
Abbildung 4:	Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 5:	Ausschnitt 4. Änderung des FNP (ohne Maßstab)	7
Abbildung 6:	Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Tangerhütte; Quelle: NORMA, ohne Maßstab	8
Abbildung 7:	Ausschnitt aus dem Außenanlagenplan.....	9
Abbildung 8:	Fläche für Sondergebiet – Einzelhandel (Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung) 13	
Abbildung 9:	im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH (Quelle: Deutsche Telekom GmbH, Stand: 21.01.2019)	18
Abbildung 10:	Telekommunikationslinien der Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH.....	19

Anhang

- Anhang 1 Grünordnungsplan, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf Stand: Mai 2020
- Anhang 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA Bismarckstraße“ in der Stadt Tangerhütte, Stand Juni 2020
- Anhang 3 Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Tangerhütte, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Stand: 22.05.2020
- Anhang 4 Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen - Dok.-Nr. 01/12/18 Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal, Stand: 10.12.2018
- Anhang 5 Protokoll zur Überprüfung umweltrelevanter Inhaltsstoffe - Dok.-Nr. 01-1/12/18 Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal, Ergänzung - Stand: 12.12.2018
- Anhang 6 Schalltechnische Untersuchung Büro für Schallschutz Magdeburg Stand: 27.05.2020
- Anhang 7 Neubauvorhaben NORMA Bismarckstraße, Lichtimmission geplanter Lichtwerbeanlagen und Parkflächenbeleuchtung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Lichttechnisches Prognose-Gutachten zur Bewertung der Lichtimmission gemäß LAI Licht-Richtlinie und LANUV-Info 42 „künstliche Außenbeleuchtung“; Dr. – Ing. Steffen Müller, Lichtplaner und Sachverständiger (ö.b.u.v.) für Kunst- und Tageslichttechnik, Stand 20.05.2020
- Anhang 8 Verkehrsuntersuchung zum geplanten NORMA-Lebensmittelmarkt in der Stadt Tangerhütte, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover Stand: 10.03.2017
- Anhang 9 Verkehrstechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Norma in Tangerhütte, PST GmbH, Stand: Juni 2020

1 Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Thomas Nitz, Stendal mit Stand 03.11.2017 (Lagesystem: ETRS89, Zone 32 / Höhenbezugssystem: DHHN2016) erstellt.

2 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 30.05.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal und die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH mit Sitz in Hohenberg-Krusemark beauftragt.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Tangerhütte. Trotz der zentralen Lage ist das Plangebiet derzeit noch dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Topographische Karte, Geobasisdaten©GeoBais-DE / LVermGeo LSA, Az.: 2018 / G01-5006399-2014)

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Tangerhütte folgende Flurstücke:

Flur 5: 310 tlw. (Bismarckstraße), 394 tlw.

Flur 6: FLS 8, 191, 192, 227, 231, 232, 237, 238, 239, 240, 245/6, 246/6, 267, w. (Bismarckstraße).

Das FLS 244/6 liegt nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes bzw. einer Vermeidung von Behinderungen im Straßenverkehr wurden die FLS 193, 194, 228 und 229 (Flur 6) im laufenden Planverfahren in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die benannten FLS werden durch den Träger des Vorhabens käuflich erworben und das sich hier befindende Gebäude nach dem Erwerb abgerissen.

3 Raumordnung und Landesplanung

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.

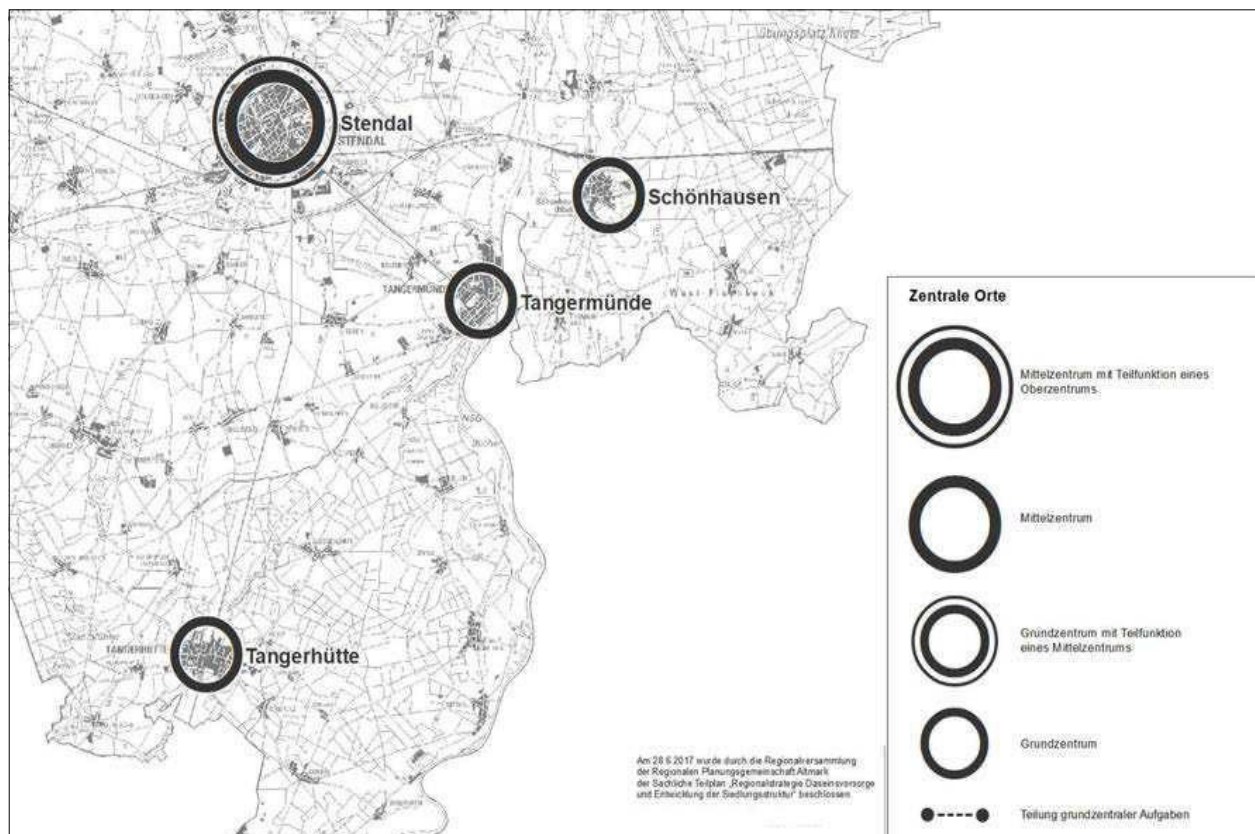


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Sachlichen Teilplan "Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur" zum REP Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt

Für die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" sind die Ziele 48 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."

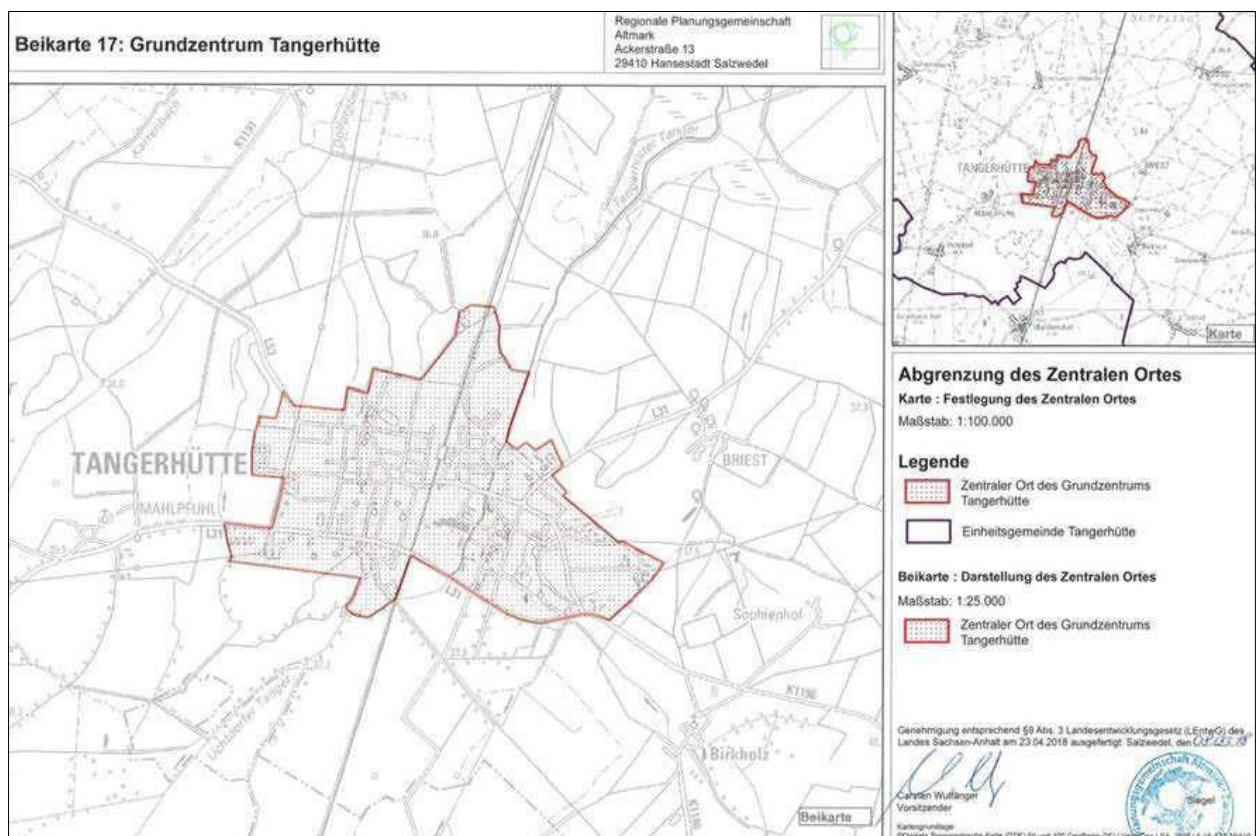


Abbildung 3: Beikarte 17 aus dem Regionalplan Altmark 2005 (Quelle: REP Altmark)

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 Zentrums Lage fußläufig gut zu erreichen ist und damit insbesondere die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

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."

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tangerhütte ist am 10.02.1993 genehmigt worden. 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 wird im Parallelverfahren geändert.

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.



Abbildung 4: Ausschnitt wirksamer FNP (ohne Maßstab)
(Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung)

Der zu ändernde Flächennutzungsplan (4. Änderung) 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.

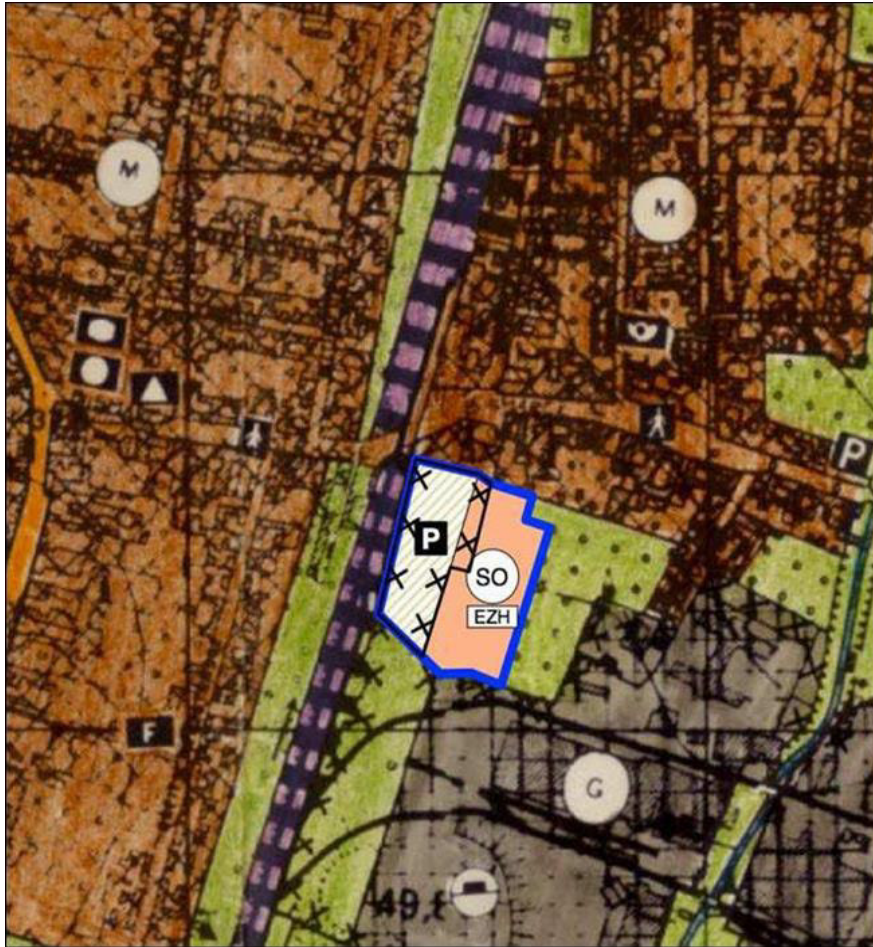


Abbildung 5: Ausschnitt 4. Änderung des FNP (ohne Maßstab)
(Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung)

5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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 m² 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.

Im Allgemeinen ist festzuhalten, 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 bei der Errichtung neuer Märkte weitere Verkaufsfläche benötigt. Demzufolge erhöht sich die Verkaufsfläche auch von Lebensmitteldiscountern regelmäßig in die Großflächigkeit.

Bezogen auf das geplante Vorhaben wird in der Auswirkungsanalyse Kapitel 9.1 Umsatzprognose festgestellt, dass bei der Verlagerung des Lebensmittelmarktes sich die Verkaufsfläche fast verdoppelt. Dennoch ist nicht zu erwarten, dass der Umsatz proportional zum Verkaufsflächenzuwachs steigt, da durch die Erweiterung zunächst die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikkäufe geschaffen wird. Eine signifikante Erhöhung des Warenangebotes ist mit dem geplanten Vorhaben daraus folgend nicht verbunden. Durch die derzeit angestrebte Verlagerung des Penny-Marktes in den Randbereich der Innenstadt, hat der NORMA-Markt im zentrumsnahen Bereich ein Alleinstellungsmerkmal, der voraussichtlich zu einer höheren Frequentierung des Marktes führen wird. Diesem Bedarf entsprechend ist auch das Warenangebot auszurichten.

Mit der Neuansiedlung im Bereich der Bismarckstraße / Bahnhofsvorplatz bietet sich dem Lebensmitteldiscounter eine Verbesserung der Versorgungsstruktur sowie eine Erhöhung der Kundenfrequenz im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Tangerhütte.

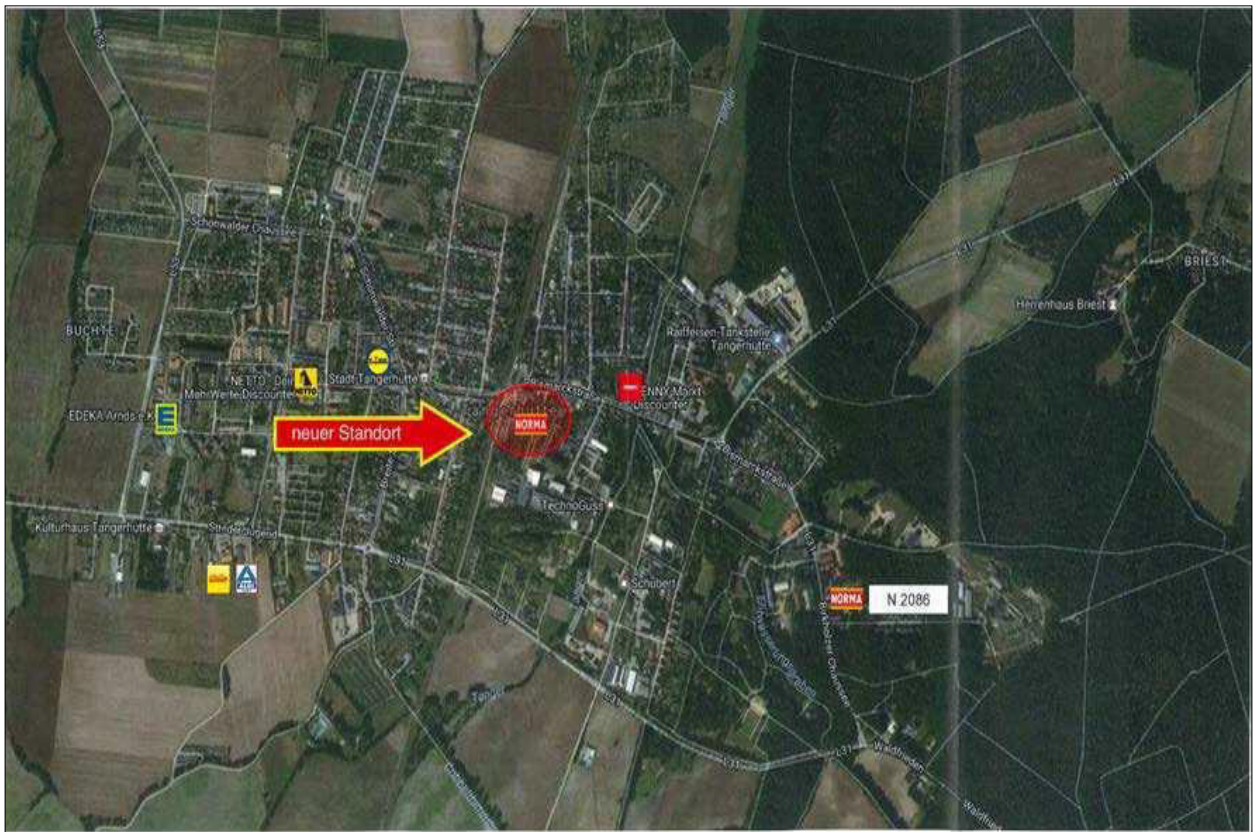


Abbildung 6: Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Tangerhütte; Quelle: NORMA, ohne Maßstab

6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "NORMA Bismarckstraße" in der Stadt Tangerhütte umfasst die baulichen Anlagen, sowie die zugehörigen Stellplatz- und Grünflächen.

Die sich aus der Realisierung des Vorhabens ergebenden Erschließungsmaßnahmen werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Tangerhütte und dem Betreiber des Versorgungsstandortes geregelt.

Die geplante Erschließung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

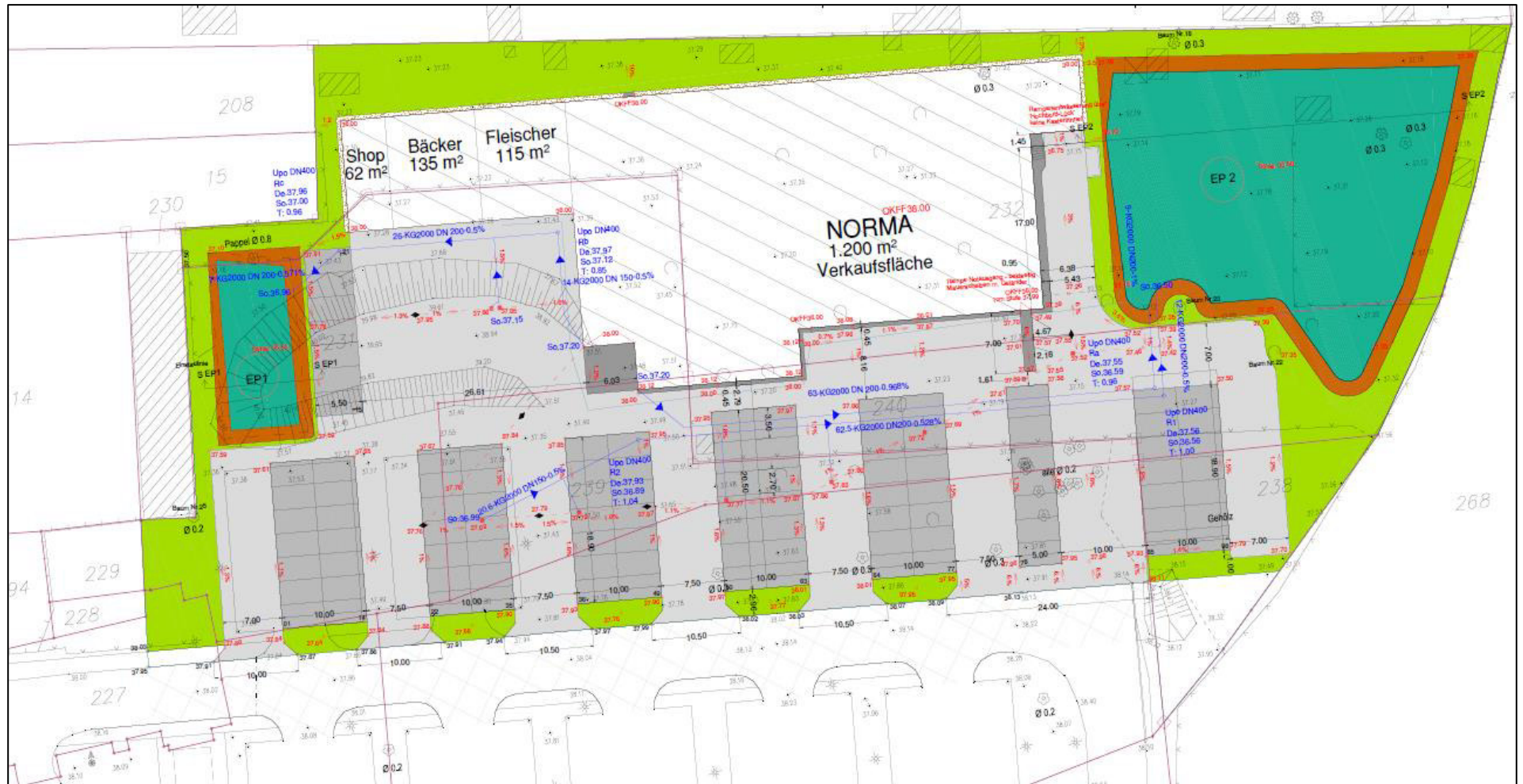


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Außenanlagenplan

7 Auswirkungsanalyse

Die BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig hat eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und der 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). 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 wohnungsnah Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können somit ausgeschlossen werden.

Die Folgewirkungen des Leerstandes am Bestandsstandort in der Birkholzer Chaussee werden in der Wirkungsanalyse auf Seite 39 ausführlich dargestellt. Demnach weist der NORMA-Bestandsstandort in seiner derzeitigen Struktur gravierende Wettbewerbsnachteile auf (siehe Standortvergleich Wirkungsanalyse, Kapitel 5.2) Bei dem Bestandsstandort handelt es sich um eine veraltete Immobilie mit einer Verkaufsfläche von 608 m². mit einer unübersichtlichen Parkplatzsituation. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein leerstehender Getränkemarkt, der ebenfalls als Indiz für die Standortproblematik anzusehen ist. Die im Kapitel 6 der Wirkungsanalyse dargelegte Wettbewerbssituation durch Lebensmittelmärkte sowie unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklung des faktischen Versorgungsbereiches hat der NORMA-Bestandsstandort perspektivisch mit Abstand die schwächste Wettbewerbsposition. Demnach ist eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt nur mit einer deutlichen Standortaufwertung realistisch, die jedoch über den Bestandsschutz hinausgehen würde. Damit hätte die Stadt Tangerhütte ein Mitspracherecht und könnte eine Nachnutzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt verhindern. Um einen dauerhaften Leerstand der Immobilie zu verhindern sind realistische Nachnutzungsalternativen zu beachten. Daraus ableitend können städtebauliche Missstände vermieden werden. Das Potenzial des Bestandsstandortes wird vom Gutachter stärker im gewerblichen Bereich bzw. in einer Kombination aus Handwerk und nicht-zentrenrelevantem Handel gesehen. Über den Bestandsschutz hinausgehende Einzelhandelseinrichtungen sind stets auf ihre Zentren Verträglichkeit zu prüfen, aber nicht generell auszuschließen.

Die vollständige Auswirkungsanalyse ist im Anhang enthalten.

8 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet - Einzelhandel

Während die Baunutzungsverordnung für Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden, so dass speziell für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO die Zweckbestimmung festzusetzen ist. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung ("Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe") ist die Festsetzung zur Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind insbesondere die anlagenspezifische Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (Nummern 2.8 und 6.10.4). Die Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze ist hingegen unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3.07 –, BauR 2008, 1273). Das Sondergebiet kann auch nach der Art der Betriebe, die sich nach dem Kernsortiment bestimmt, unterteilt werden. Eine derartige Sortimentsbeschränkung bzw. Unterteilung kann aus städtebaulichen Gründen in Betracht kommen, wenn wegen einer Zentren Unverträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit gemischtem Sortiment nur bestimmte Fachmärkte (wie Baumärkte, Möbelmärkte, Kfz-Handel mit Werkstatt, Gartencenter und ähnliches) vertretbar sind.

Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Hier wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen, diese lautet wie folgt:

Im Sondergebiet Einzelhandel ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (vom Kunden einsehbar) von bis zu 1.200 qm und zwei Konzessionären (Bäcker und Metzger) mit zusammen bis zu 250 qm zulässig; dabei müssen mindestens 80 % der Verkaufsfläche das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit- und Körperpflegeartikel umfassen, die an Endverbraucher verkauft werden. Darüber hinaus ist eine Postfiliale mit einer Fläche von 62 qm geplant (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)."

Mit dieser Festsetzung werden die Nutzungen des Sondergebietes Einzelhandel vorhabenkonkret definiert.

Klarstellend wird an dieser Stelle erwähnt, dass im Sondergebiet Einzelhandel und den angrenzenden Parkplatzflächen Ladestationen für Elektromobile zulässig sind.



Abbildung 8: Fläche für Sondergebiet – Einzelhandel (Quelle: Thomas Jansen-Ortsplanung)

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der Verkaufsfläche für das Sondergebiet - Einzelhandel über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO). Im Sondergebiet - Einzelhandel wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.

Für das Baufeld wurde zudem eine eingeschossige Bebauung festgelegt.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zur weiteren Präzisierung der Baukörper wurde entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die max. Höhe baulicher Anlagen auf 12 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Hierzu ist die textliche Festsetzung Nr. 2 getroffen worden. Sie lautet wie folgt:

"Die maximale Höhe (H_{max}) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt maximal 12 m über dem nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)."

Die festgesetzte Höhe von 12 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt führt zu einem "sich Einfügen" der geplanten Bebauung in die nähere Umgebung.

9 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch "Baufenster" festgesetzt, die durch "Baugrenzen" nach § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet werden.

Im Sondergebiet - Einzelhandel verläuft die Baugrenze im Norden und Osten in einem Abstand von 3 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Im Süden und Westen orientiert sich die Baugrenze an den äußeren Linien des geplanten Baukörpers.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung Nr. 3 lautet wie folgt:

"Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)."

Die Festsetzung des § 19 Abs. 4 insbesondere Satz 2 BauNVO wirkt unmittelbar. Dementsprechend darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Insgesamt ist so im Sondergebiet Einzelhandel eine Versiegelung bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

10 Anlagen der Außenwerbung

Da Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung meist Bestandteil von Gewerbebetrieben sind, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 BauO LSA i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA die Nutzung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan geregelt.

Zunächst regelt die textliche Festsetzung Nr. 4 generell die Ausgestaltung von Werbeanlagen:

"Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig."

So soll eine zu sehr, die Aufmerksamkeit generierende Gestalt der Werbeflächen vermieden werden. Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt unter anderem die Größe der zu errichtenden Werbeanlagen:

"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7 m Höhe und 4 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen ca. 10 qm umfassen. Am Gebäude ist ein Werbeleuchttransparent mit einer Fläche von 5,00 m x 1,70 m und zwei Werbeleuchtelemente mit einer Fläche von 3,00 x 1,00 m zulässig."

Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt."

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um dem Lebensmitteldiscounter sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

Darüber hinaus ist zu Werbezwecken westlich des Eingangsbereiches die Errichtung von drei Fahnenmasten mit einer Höhe von 6,00 m geplant.

11 Verkehrsflächen

11.1 Straßenverkehrsfläche

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 Bauleitplanung zum o.g. Vorhaben wurde durch die PST GmbH eine zusätzliche 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. Außerdem wird die Expertise zum Bahnübergang 39,5 Tangerhütte auf der Strecke 6402 Magdeburg-Stendal der Scheidt & Bachmann GmbH, als zertifiziertes Planungsbüro bei der Deutschen Bahn berücksichtigt. Im Gutachten der PST GmbH wird folgendes generelles Planungsziel 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 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.

Gemäß § 45 Absatz 6 Straßenverkehrsordnung (StVO) ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn durch das bauausführende Unternehmen ein Antrag auf verkehrsregelnde Maßnahmen bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zu stellen. Eine Vollsperrung der Schnittstelle während der Bauarbeiten ist nicht möglich.

Für die Dauerbeschilderung sind ein Beschilderungs- und Markierungsplan bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde zur Bestätigung vorzulegen. Am Verfahren zu beteiligen sind:

- als örtliche Straßenverkehrsbehörde, die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte,
- als Träger der Straßenbaulast der kommunalen Straßen, das Bauamt der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte,
- die für die Abfallentsorgung zuständige ALS Dienstleistungsgesellschaft mbH,
- die Deutsche Bahn als Nutzer der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal
- ÖPNV Linienverkehrsbetreiber stendalbus GmbH, Bahnhofstraße 34 in 39576 Stendal.

Die untere Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass im Fall der eingeschränkten Erreichbarkeit der Liegenschaften durch das geplante Vorhaben eine Abstimmung mit den Bewohnern/ Eigentümern/ Nutzern zu erfolgen hat bzw. diese zu informieren sind.

11.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche

Der zum Busbahnhof zugehörige "park and ride" Platz wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- öffentliche Parkfläche festgesetzt und zur Straßenverkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

11.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- Fußgängerbereich/ Fußweg

Im Übergang zum Bahnübergang an die Bismarckstraße angrenzend befindet sich auf den Flurstücken 191, 192, 227, 245/6 und 246/6 (jeweils teilweise), Flur 6, Gemarkung Tangerhütte ein gestalteter Fußgängerbereich, der mit einem Toilettenhäuschen ausgestattet ist. Er ist frei zugänglich, hat öffentlichen Charakter und lädt zum Verweilen ein. Deshalb wurde diese Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

12 Ver- und Entsorgung

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

Im Rahmen der weiterführenden Planungen wird mit den Medienträgern geklärt, wie das Vorstrecken der Medien zum Sondergebiet Einzelhandel erfolgen soll. Die Erschließung wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

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 einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu erbringen.

Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll über zwei breitflächig angelegte Versickerungsmulden in den anstehenden Untergrund erfolgen. Die Versickerungsmulden befinden sich nördlich und südlich des NORMA-Marktes. In den weiterführenden Planungen ist die Bemessung nach DWA- A 138 von einem Fachplaner durchzuführen.

Aussagen zur Sickerfähigkeit des Bodens sind der vorliegenden Begründung Kapitel 17.5 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser zu entnehmen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über technische Anlagen stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 (1) Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Für diese ist gemäß § 8 (1) WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal im Rahmen der weiterführenden Planungen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

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

bauordnungsrechtlichen Zulassung vorgelegt.

Das Ordnungsamt/ Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Stendal teilt weiterhin mit:

"Der erforderliche Löschwasserbedarf richtet sich nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min. für den Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu berücksichtigen. Die Löschmittelmenge muss innerhalb des Löschbereiches (maximal 300 m zum Objekt) zur Verfügung stehen, hierbei sind die verfügbaren Zufahrten und Wege für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Einsatz der Feuerwehr wird in der Regel nicht behindert, wenn die Löschwasserentnahmestellen nicht mehr als 75 m zum jeweiligen Objekt entfernt sind. Das Technische Regelwerk, insbesondere DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331 sowie DIN 14220, DIN 14210 und DIN 14230, ist zu berücksichtigen (§ 3 BauO LSA, § 2 Abs. 2 Ziffer 1 BrSchG, § 3 Abs. 3 Ziffer 13 BauVorIVO, DVGW Regelwerk 04.02.2019).

Für die Feuerwehr sind ausreichend Flächen vorzusehen und nachzuweisen. Die Zufahrt, die Verkehrswege und Flächen müssen in Planung und Ausführung der geltenden Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr (Fassung 02/2007 - Anlage A 2.2.1.1. VV TB) entsprechen. Die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen sind umzusetzen.

Sollten Toranlagen oder andere Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) die Zufahrt regeln, sind die Maßnahmen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr mit den zuständigen Behörden des Landkreises Stendal abzustimmen."

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.

Die Feuerwehraufstellfläche befindet sich im Eingangsbereich zwischen NORMA-Markt, Bäcker und Fleischer. Die Zufahrt erfolgt über die geplante Parkplatzanlage. Die Abmessungen entsprechen der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr in der Fassung 02/2007 - Anlage A 2.2.1.1. VV TB.

14 Eingriff / Ausgleich

Zur Kompensation von Neuversiegelungen und Gehölzverlusten wurden ausschließlich planinterne Maßnahmen festgelegt. Bei diesen handelt es sich um die nachfolgend benannten Maßnahmen. Die zeichnerische Darstellung der Maßnahmen ist der Planzeichnung bzw. dem Grünordnerischen Fachbeitrag im Anhang 1 der Begründung zu entnehmen.

Abrissmaßnahme A1

Das beschriebene Gebäude ist mit allen weiteren Gebäudeteilen und Lagerflächen komplett abzureißen und die Materialien fachgerecht zu entsorgen. Alle versiegelten Flächen sind komplett zu entsiegeln.

Nach der Entsiegelung sind die Flächen durch Oberbodenauftrag zu rekultivieren und mit Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2 fachgerecht anzusäen.

Planinterne Entwicklung einer Grünanlage / Anlage von 3 Baumgruppen – Maßnahme A1.1

Nach Abriss und Rekultivierung mit Wiesenflächen sind die Flächen in eine Grünanlage mit 3 einzelnen Baumgruppen zu überführen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage ist der Planzeichnung und der Anlage 1 zum grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Maßnahme A1.1

Flächengröße ca. 700 m²

Größe der Baumgruppen: je ca. 30 m²

Anzahl der Bäume: 6 Stück

Anzahl Sträucher: 45 Stück

Ausprägung: randliche Bäume mit Baumschutz, Umpflanzung mit Sträuchern

Qualität: Hochstamm, 2 x v. 10-12 cm, ohne Ballen

Qualität Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60-100 cm

Für die Pflanzung der Bäume können folgende alte heimische Arten bzw. Sorten verwendet werden:

Pflaume / Zwetschge Schöne von Löwen, Bauernpflaume

Birnen Gute Luise, Alexander von Lukas, Conference, Dr. Jules Guyot, Gellerts Butterbirne

Äpfel Alkmene, Berlepsch, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Pommerscher Krummstile, Roter Bellefleur

Planinterne Anpflanzung von Hecken – Maßnahme A 2 (200 Sträucher)

Im Bereich südlich und östlich der Regenwasserversickerungsmulde sind die Böschung und die Flächen oberhalb mit einer einreihigen Hecke aus heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage ist der Planzeichnung und der Anlage 1 zum grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Gesamtfläche: 230 m²

Anzahl Sträucher: 200 Stück

Ausprägung: einreihige Strauchpflanzung, Ost- und Südrand der Mulde, Abstand

Sträucher je ca. 1,50 m

Qualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe, ca. 60-100 cm

Arten: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Wildrose, Heckenkirsche, Wildobst, Wildrose,

Planinterne Anpflanzung von 2 Obstbäumen – Maßnahme A 2.1

Im Bereich südöstlich der Regenwasserversickerungsmulde sind 2 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage ist der Planzeichnung und der Anlage 1 zum grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Anzahl Bäume: 2 Stück

Ausprägung: angrenzend an bestehende Obstbäume Neuanpflanzung von 2 Bäumen mit Baumschutz

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzte, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen

Arten: Obstbäume Apfel und Birne (heimische Sorten) – siehe A 1.1

Planinterne Ansaat einer artenreichen Blümmischung im Bereich der Regenwasserversickerungsmulde – Maßnahme A3

Im Bereich der südlichen Regenwasserversickerungsmulde sind alle Flächen mit einer artenreichen Blümmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Ausprägung: die sandig geprägten Sohlflächen der Versickerungsmulde sowie die Böschungen sind mit einer artenreichen Blümmischung aus regionalen Beständen anzusäen.

Regiosaatgutmischung Magerrasen sauer 70 % Gräser/ 30 % Kräuter & Leguminosen HK 4/ UG 4 – Ostdeutsches Tiefland

Saatstärke: 3-5 g/ m²; in Böschungslagen bis 7 g/ m² + zusätzlich Ammensaat von 2 g/ m²

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Maßnahmenflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und die einzelnen Maßnahmen entsprechend bezeichnet.

15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Brutvögel

Bauzeitenregelung

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG (= Tötung und Störung von Tieren) zu vermeiden ist der Rückbau der Flächen der Gartenbrache nur außerhalb der Brutzeit der betreffenden Arten durchzuführen. Demnach sind die Fäll- und Rodungsarbeiten nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen, kann der Verbotstatbestand nicht eintreten.

Fledermäuse

Vorkommen / Beeinträchtigung: Verlust von potenziellen Quartierstandorten in einem Obstbaum

Baubedingte Wirkung: Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist eine Fällbegleitung vorzusehen. Durch einen Fachgutachter ist der Baum vor einer Fällung hinsichtlich eines Besatzes an Fledermäusen zu untersuchen. Bei Nachweisen sind Tiere artgerecht zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

FCS-Maßnahme: Montage von 5 Fledermauskästen an den zu erhaltenden Bäumen Nr. 18, 22, 23 und 24 (südliches B-Plangebiet)

Ersatzquartiere Fledermäuse – FCS-Maßnahmen

Montage von 5 Fledermauskästen folgender Modelle (Fa. Hasselfeldt o. glw.) an verbleibenden Bäumen des B-Plangebietes.

Anzahl: 5 Stück

Anbringort: an den verbleibenden Bäumen Nr. 18, 22, 23 und 24

Zeitpunkt: Anbringung vor der Fällung

Nachweis: Die angebrachten Niststätten sind mit Foto sowie Lagenachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Fällbegleitung – V/M 2

Fällbegleitung durch einen Fledermaus-Fachgutachter Baum Nr. 9

Bauvorgezogene Kontrolle Abrissgebäude – V/M 3

Bauvorgezogene Kontrolluntersuchung Gebäude ehem. Rossmann-Filiale (Maßnahme A1) auf Fledermausbesatz.

16 Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz - Flussbereich Osterburg

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte der Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 08.01.2019 mit, dass sich im Planbereich keine Gewässer erster Ordnung bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen für die der LHW, FB Osterburg unterhaltungspflichtig ist, befinden. Sie werden auch von den Maßnahmen der geplanten Bebauung, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt gemäß Veröffentlichung des LHW vom 18.02.2014 in einem Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ – Extremereignis (200-jähriges Ereignis HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Von diesem Extremereignis

sind Flächen betroffen, die bei einem Abfluss HQ200 überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären. Im Extremfall ist mit Wasserhöhen von 0 bis 0,5 m zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).

17 Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) Sachsen-Anhalt teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 23.01.2019 nachfolgende Hinweise / Empfehlungen mit:

"Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB nicht bekannt.

Nach Archivdaten liegt der Grundwasserspiegel bei < 2 m, lokal sogar < 1 m unter Gelände, was bei der weiteren Bauplanung zu berücksichtigen ist. Somit würden auch ungünstige Bedingungen für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers bestehen.

Um Vernässungsproblemen und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, im Zuge der weiterführenden Planungen eine Klärung der standortkonkreten hydrogeologischen Verhältnisse durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes nach Arbeitsblatt DWA-A 138, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung vorzunehmen."

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten von der Ingenieurbüro Nachtigall GmbH, Stendal (DOK.-Nr. 01/12/18) mit Stand: 10.12.2018 vor. Darin wird der Baugrund auch auf eine mögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hin untersucht und bewertet (siehe Kapitel 17.5 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser).

In dem o.g. Baugrundgutachten vom der Ingenieurbüro Nachtigall GmbH stellt der Gutachter folgendes fest:

17.1 Bauwerksgründungen

Entsprechend den erkundeten Bodenschichten mit ihren Eigenschaften und Verformungsverhalten, sowie den hydrologischen Verhältnissen im Untersuchungsgebiet, kann die statische Lastabtragung über mögliche Flachgründungen geplant werden. Zur Baufeldfreimachung sind Rodungen, Rückbau von Einfriedungen und eine Geländeregulierung mit Haufwerksabtrag erforderlich. Folgende Gründungsempfehlungen sind umzusetzen:

Die frostsichere Einbindetiefe der dafür relevanten Fundamentgründungen wird nach U. 1.6 mit $d = 1,0$ m ausreichend frostsicher geplant.

Der Oberboden / Mutterboden (OH, OH+SE) i. M. ca. 0,6 m mächtig (max. 1,10 m) anstehend,

darf grundsätzlich nicht unter Gründungssohlen verbleiben und muss vollständig abgetragen werden.

Dieses ist auch in Bereichen von Verkehrsflächen bis 0,30 m unter Planum erforderlich.

Weiterhin sind mögliche Altfundamente u. andere Bauteile vollständig, aber bis mindestens 0,5 m unter geplanten Gründungssohlen abzubrechen.

Bodenplatte

Es wird nach U. 1.6 davon ausgegangen, dass die Bodenplatte nicht zur statischen Lastabtragung einbezogen wird, sondern konstruktiv den Fußbodenaufbau und Verkehrslasten aus dem Gebäude aufzunehmen hat ($\dot{O}E_{,d} < 50 \text{ kN/qm}$).

Nach vollständigem Abtrag der organischen Böden stehen auf der Aushubsohle aufgelockerte Sandböden an. Die Abtragssohle muss intensiv bis auf ein Dpr $\geq 97 \%$ nachverdichtet werden.

Bis zur geplanten Gründungssohle wird mit Sand der Güte R3, oder höherwertig, lagenweise aufgeschüttet und verdichtet.

Auf der Gründungssohle Bodenplatte ist eine Verdichtung mit Dpr $\geq 98 \%$ nachzuweisen. Die allgemeinen Hinweise und Empfehlungen in 4.2 sind zu beachten.

Einzel- und Streifenfundamente

Die statische Lastabtragung der Bauwerkshauptlasten soll über Streifenfundamente mit eingestellten Stützen, sowie auf Einzelfundamente geplant werden.

Dafür wird regionalgeologisch eine tragfähige Einbindetiefe von 1,0 m u. OKG empfohlen.

Gründungsempfehlungen für Einzel- und Streifenfundamente

Einbindetiefe: $d = 1,00 \text{ m}$, alternativ können auch 0,80 m hohe Fundamente auf einer Bettungsschicht von 0,20 m aus Magerbeton geplant werden.

Bodenaushub: $t \geq 1,00 \text{ m}$ u. OKG

Aushubsohle: Sandböden (SE und SU) Nachverdichtung auf Dpr $\geq 97 \%$

Wasserhaltung: bei Normalwasserständen nicht erforderlich

Bettungsschicht: ohne Aushubsohle = Gründungssohle

Gründungssohle: 1,00 m unter OKG (neu) = UK Fundament

Sauberkeitsschicht: 5 cm aus Beton als Schalungsebene empfohlen

Eine geotechnische Abnahme der Aushubsohle wird empfohlen, um bei Erfordernis auf veränderliche Bedingungen zeitnah reagieren zu können.

Der Tragfähigkeitsnachweis mit Bemessungswerten für den aufnehmbaren Sohldruck mit den zugehörigen rechnerisch möglichen Setzungen erfolgt im Gliederungspunkt 4.4.1 und 4.4.2 mit Berechnungsdiagrammen in Anlage 8 und 9.

Die allgemeinen Hinweise und Empfehlungen in 4.2 sind zu beachten.

Lieferrampe

Im Erkundungsbereich für die geneigte Lieferrampe (BP 1) sind nach dem Bodenaushub unter geplanten Gründungssohlen tragfähige Sande anstehend.

Gründungsempfehlungen für Bereich Lieferrampe

<i>Bodenaushub:</i>	<i>$t \geq 1,80$ m u. OKG (geplant)</i>
<i>Aushubsohle:</i>	<i>Sandböden (SE) Verdichtung der aufgelockerten Aushubsohle $D_{pr} \geq 97$ % in wasserfreier Baugrube</i>
<i>Wasserhaltung:</i>	<i>erforderlich (s. 4.1.4)</i>
<i>Bodenaustausch:</i>	<i>nicht erforderlich</i>
<i>Gründungssohlen:</i>	<i>Aushubsohle = Gründungssohle eine Sauberkeitsschicht von 10cm aus Beton wird unter Gründungssohlen im Wasserbereich empfohlen</i>
<i>Abdichtung:</i>	<i>nach DIN 18533 gegen drückendes Wasser wird empfohlen, bzw. Stützwände unter dem Bemessungswasserstand aus WU- Beton herstellen</i>

Eine Abnahme der wasserfreien Aushubsohle wird vom Verfasser empfohlen.

Die Auftriebssicherheit ist für alle Bauzustände zu gewährleisten und bei der Vorhaltung für die Wasserhaltung zu berücksichtigen.

Im Bereich der Fahrflächen ist eine Schottertragschicht von mindestens 40 cm einzubauen, um die Verdichtungsanforderungen erfüllen zu können.

Dafür geeignetes Liefermaterial ist ein Brechkorngemisch 0/32- 45 bzw. auch ein MG- B2.

17.2 Wasserhaltung

Entsprechend den Wasserverhältnissen (s. Gliederungspunkt 3.6) sind für Aushubsohlen unterhalb vom Bemessungswasserstand wie für die Lieferrampe, Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich.

Für die Wasserhaltung in mächtigen und durchlässigen Sandböden wird eine Grundwasserabsenkung mit Filteranlage im Vakuumverfahren empfohlen.

Für eine Bemessung der Wasserhaltung wurde im Erdstofflabor die Durchlässigkeit der dort wasserführenden Sandböden mit $k_f = 2,189 \times 10^{-4}$ m/s (s. Anlage 5) ermittelt.

Vom Verfasser wird ein $k_f = 5 \times 10^{-4}$ m/s als Rechenwert für die Bemessung der GWA empfohlen.

Das Absenkziel besteht in einer wasserfreien Aushubsohle bis 0,50 m darunter, um die aufgelockerten Aushubsohlen mechanisch ausreichend nachverdichten zu können.

In Abhängigkeit der aktuellen Wasserstände während der Bauausführung optimiert sich der Aufwand für die Wasserhaltung, wird aber nicht entfallen.

Es ist bautechnologisch zweckmäßig, die Fundamentgründungen vom Marktgebäude erst im Anschluss an die Gründungen der Lieferrampe bei natürlich anstehendem Grundwasserspiegel

auszuführen.

Für die erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Stendal eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

17.3 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

- 1.) Alle aufgelockerten Aushubsohlen müssen intensiv nachverdichtet werden. Dieses ist in den überwiegend enggestuften Sandböden mit U-Wert = 2,5 – 2,7 bei annähernd optimalem Wassergehalt ausreichend möglich. Bei einem Wassergehalt von ca. 8 - 12 % wird max. Verdichtungswirkung erreicht. Bedarfsweise muss vor dem Verdichten befeuchtet (nicht geflutet!) werden.
- 2.) Baugruben mit Aushubtiefen $t > 1,25$ m sind durch Verbau, oder durch Abböschung der Baugrubenwände zu sichern. Bei Abböschung ist nach DIN 4124 ein Böschungswinkel von $\beta \leq 45^\circ$ in den Sandbereichen (SE und SU) einzuhalten.
- 3.) Ein lastfreier Randstreifen ab Baugruben bzw. Böschungsoberkanten von mindestens 0,60m (besser 0,80 m) ist, ohne gesonderten statischen Nachweis freizuhalten. Die Forderungen der DIN 4124 sind zu beachten.
- 4.) Eine Abnahme der Aushub- und Gründungssohlen der Streifen- und Einzelfundamente, sowie stichprobenhaft für die Bodenplatte, wird zur Gewährleistung hoher Qualitätsanforderungen empfohlen. Ein entsprechender Prüfaufwand ist als Kontrollprüfung des AG zu berücksichtigen.
- 5.) Für die Hinterfüllungen und Überschüttungen von Fundamenten sind die organischen Böden (OH) nicht geeignet. Überwiegend anstehende Sandböden (SE und SU) vom Bodenaushub können für Hinterfüllungen und Überschüttungen wieder eingebaut werden. Wird Liefermaterial benötigt, ist dafür verdichtungsfähiger Füllsand oder Sand der Güte R 3 ausreichend.
- 6.) Für Auffüllungen unter Fundamenten (Bodenplatte) und als Mutterbodenersatz bis UK Bodenplatte ist als Liefermaterial Sand der Güte R 3, oder höherwertiges Material geeignet.(...)

17.4 Verkehrsflächenbefestigungen

Verkehrsflächenbefestigungen werden für den Lieferverkehr, die Stellplatzanlagen und Rettungswege geplant. Diese müssen ausreichend tragfähig und frostunempfindlich sein. Entsprechend Verkehrsart und aus Vergleichsobjekten wird dafür vom Verfasser eine Belastungsklasse Bk 1,0 nach RStO 12 als ausreichend angenommen. Für die Bemessung des Oberbaus nach RStO 12 ist entsprechend 3.6 mit ungünstigen Wasserverhältnissen zu planen.

Nach der Geländeregulierung sind auf dem Erdplanum und im Bereich der Frosteinwirkungszone verbleibende organische Böden und Sandböden mit unterschiedlichen Frostverhalten vorhanden. Diese sind nach ZTVE- StB 17 bewertet, wechselhaft gering bis mittel frostempfindlich (F2) und nicht frostempfindlich (F1). Eine räumliche Abgrenzung überwiegender Bereiche mit F2-

Untergrund zu anderen mit F1- Untergrund ist nicht ausreichend möglich, so dass für einen frostsicheren Oberbau nach RStO- 12 eine Frostschutzschicht (FSS) zu planen ist. Die Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus beträgt nach RStO 12 unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse 60 cm (50 + 5 + 5 cm).

Die vorhandene Tragfähigkeit auf dem potenziellen Erdplanum kann bei ausreichender Nachverdichtung mit $E_{v2} \geq 45$ MN/qm abgeschätzt werden, welches mit Baubeginn durch statische Plattendruckversuche zu prüfen ist. Auf der empfohlenen Schottertragschicht (STS) ist bei Anwendung der Standardbauweisen nach RStO 12 eine Tragfähigkeit von $E_{v2} \geq 120$ MN/qm nachzuweisen. Geeignetes Material für die STS ist ein Baustoffgemisch 0/32 - 45 für Kies- und Schottertragschichten nach TL SoB- StB 2004/07, (Schotter- Splitt- Sandgemisch mit > 50 % gebrochenem Material), entspricht einem MG- B2, oder aufwandsoptimiert Betonrecycling gleicher Güte, wenn dieses umweltunbedenklich ist.

Für die Frostschutzschicht geeignetes Liefermaterial ist Sand der Güte R2 oder höherwertig.

Alternativ ist nach dem Oberbodenabtrag auch eine Verfestigung des Erdplanums mit hydraulischem Bindemittel gemäß ZTV Beton StB möglich, welche dann mit einer STS ≥ 15 cm überbaut wird. Auf der Verfestigung wäre dann eine Tragfähigkeit mit $E_{v2} \geq 100$ MN/qm ($D_{pr} \geq 98\%$) nachzuweisen.

Hinweis: Für eine wasserdurchlässige Bauweise mit flächenhafter Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Verfestigung mit Bindemittel keine Vorzugsvariante.

Die Forderungen der ZTVE - StB 17 und der RStO 12 sind zu beachten.

Abweichungen vom v. g. Gründungsvorschlag sind möglich, wenn kein Planungsrecht für öffentliche Verkehrsflächen besteht.

Die Bemessung des Oberbaus erfolgt vom Fachplaner.(...)

17.5 Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser

Es war weiterhin zu überprüfen, ob der anstehende Untergrund für eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nach DWA - A 138 geeignet ist. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der k_f -Wert die entscheidende Bodenkenngröße. Der Durchlässigkeitsbeiwert wurde an einer repräsentativen Mischprobe der flächenhaft und in geplanten Versickerungsbereichen anstehenden Sandböden (SE) mit $k_f = 2,127 \times 10^{-4}$ m/s im Erdstofflabor ermittelt (s. Anlage 6). Aus diesem wurde ein abgeminderter Bemessungs- k_f -Wert mit $k_f = 4,2 \times 10^{-5}$ m/s nach DWA - A 138 berechnet.

Vom Verfasser wird empfohlen, für die Planung und Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem einheitlichen Rechenwert mit $k_f = 1 \times 10^{-5}$ m/s für alle Sandschichten (SE und SU) und dem Oberboden (OH) auszugehen. Der zulässige Bereich nach DWA- A 138 liegt von ---> $k_f = 1 \times 10^{-3}$ - 1×10^{-6} m/s. Danach ist eine Versickerung aus geotechnischer Sicht flächenhaft ausreichend bis gut möglich. Im Anstrombereich von Bauwerken kann diese ohne Nässeschutz bauwerksschädigend sein. Nach den in 3.6 beschriebenen Wasserverhältnissen und Grundwasserständen, ist der Abstand zu wasserführenden Bodenschichten als Sickerraum (nach

DWA - A 138 $\geq 1,0$ m) ausreichend. Punktförmige Versickerungseinrichtungen (Sickerbrunnen) sind weniger geeignet.“

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers soll über zwei breitflächig angelegte Versickerungsmulden in den anstehenden Untergrund erfolgen. Die Versickerungsmulden befinden sich nördlich und südlich des NORMA-Marktes. In den weiterführenden Planungen ist die Bemessung nach DWA- A 138 von einem Fachplaner durchzuführen.

17.6 Überprüfung des Standortes auf umweltrelevante Inhaltsstoffe

In Bezug auf die Überprüfung umweltrelevanter Inhaltsstoffe kommt der Gutachter im Dok.- Nr. 01-1/12/18 zu folgendem Ergebnis:

Die Beprobungen erfolgten durch dafür geschulte Mitarbeiter des IB Nachtigall GmbH. Für die chemische Analytik wurde ein dafür akkreditiertes Prüflabor beauftragt.

2.1) Bodenaushub

* *Regelwerk für die Bewertung von - Boden - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)*

Teil II: Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial (TR Boden) Tab. II.1.2- 1 Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen < 10 Vol.- %

* *Probenahme und Analytik*

Die Probennahmen erfolgten aus den Bohrsonden der Rammkernbohrungen für die Baugrunderkundung.

Im Erdstofflabor erfolgte eine Aufbereitung aus den Einzelproben zu einer repräsentativen Mischprobe für die chemische Analytik mit folgenden Ergebnissen:

Mischprobe für die Analytik	Entnahme 0,00 = OKG	Verwertungs-/ Einbauklasse	Laborbericht Anlage
BP 1 - BP 13	0,00 - 0,70 m	Z 2	Bericht: 2018-1369 Labor-Nr.: B 724/1 Anlage 2, Seite 3 - 4

Die untersuchte Mischprobe ist mit Verwertungs-/Einbauklasse Z 2 zu bewerten. Damit bestehen für deren Verwertung abfallrechtlich Beschränkungen.

Folgende Grenzwertüberschreitungen wurden gegenüber Zuordnungswert Z 1.2 am Fest- stoff analysiert:

TOC:	1,7 %	TR	> 1,5	→	Z 2
------	-------	----	-------	---	-----

Am Eluat wurden gegenüber Zuordnungswert Z 1.2 keine Grenzwertüberschreitungen analysiert.

grundsätzlich ausgeschlossen werden, dieses unabhängig seiner bauphysikalischen Eigenschaften."

Das gesamte Gutachten mit der Dok.-Nr.: 1/12/18 mit Stand: 10.12.2018 sowie die Ergänzung Dok.-Nr.: 01-1/12/18 mit Stand: 12.12.2018 ist zu beachten, die sich im Anhang zu dieser Begründung befinden.

18 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB unter anderem die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Bezugnehmend auf § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind unterschiedliche Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf vorhandene Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung und zu eventuellen Lichtimmissionen ein Lichttechnisches Prognose-Gutachten erstellt. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der Untersuchungen zusammenfassend dargestellt.

18.1 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 erstellt. Nachfolgend wird das Ergebnis der Untersuchung zusammenfassend dargestellt. Das vollständige Gutachten des Büros für Schallschutz Magdeburg befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung.

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. Dabei wurde die sich außerhalb des Plangebietes befindende Techno Guss GmbH als Vorbelastung berücksichtigt.

Bezogen auf entstehende Verkehrsschallimmissionen kommt der Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Alle Verkehrsschallquellen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vor allem in der Nachtzeit an allen Immissionsorten weitestgehend sehr deutlich überschritten werden. Die Überschreitungen werden maßgeblich vom Verkehrslärm ausgehend von der Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal der Deutschen

Bahn AG verursacht. Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen kommt es in beiden Beurteilungszeiten an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches zu einer sehr geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Vorbelastung. Am Tage erhöhen sich die Beurteilungspegel für die Gesamtbelastung gegenüber der Vorbelastung um maximal 0,3 dB(A) und in der Nacht um maximal 0,1 dB(A).

Zu vorhandenem Gewerbelärm können aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

Der Orientierungswert Tag OW_T gemäß DIN 18005 für Mischgebiete wird unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallimmissionen 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.

Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass aus schallschutztechnischer Sicht die Errichtung und der Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenen weiteren Handelseinrichtungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der vorliegenden Planungen genehmigungsfähig ist.

18.2 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-Leuchtt transparente, 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-Leuchtrtransparente 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 alleinig 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 $\bar{E}_F = 5$ lx als Anforderungswert zur maximal zulässigen Raumaufhellung für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr anzusetzen ($\bar{E}_F = 1$ 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-Leuchtrtransparente 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 Leuchttransparente auf maximal 500 cd/m², 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.“

19 Altlasten / Munitionsbelastung

19.1 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.

19.2 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.

20 Belange des Denkmalschutzes

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Bodendenkmale 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA wird hingewiesen, insbesondere auf § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

21 Flächenbilanz

Flächenausweisung	Fläche	Prozentualer Anteil
Sondergebiet Einzelhandel	7.672 qm	42,15 %
Verkehrsflächen davon		
• Straßenverkehrsfläche	3.809 qm	20,93 %
• öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.336 qm	18,33 %
• öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich / Fußweg	801 qm	4,40 %
Grünflächen	267 qm	1,47 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.315 qm	12,72 %
Gesamt	18.200 qm	100,00 %

Hinweis zu Normen:

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