

Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"NORMA Bismarckstraße"
in der Stadt Tangerhütte

Vorentwurf

Stand: 03/2018

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung

Siedlung 3

16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Kirstin Schikowsky

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky

Teil C - Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen und Plangrundlagen	3
2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Raumordnung und Landesplanung	5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
6. Auswirkungenanalyse	11
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
8. überbaubare Grundstücksfläche	15
9. Anlagen für Außenwerbung	16
10. Verkehrsflächen	16
11. Ver- und Entsorgung	18
12. Altlasten / Munitionsbelastung	19
13. Belange des Denkmalschutzes	19
14. Flächenbilanz	20

Anhang

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf
wird zum Vorentwurf fertiggestellt
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf
wird zum Vorentwurf fertiggestellt
- Auswirkanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung
einer Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters und
Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Tangerhütte
BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig
Stand: 15.12.2017 - wird zum Vorentwurf beigefügt, Fazit siehe Kapitel 6
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten NORMA-Lebensmittelmarkt
in der Stadt Tangerhütte
Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover
Stand: 10.03.2017 - wird zum Vorentwurf beigefügt, Fazit siehe Kapitel 10

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), in Kraft getreten am 03.11.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Kraft getreten am 21.11.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

Folgende Planunterlagen wurden zugrunde gelegt:

Der Bebauungsplan basiert auf den Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. (FH) Thomas Nitz, Stendal mit Stand 03.11.2017 (Lagesystem: ETRS89, Zone 32 / Höhenbezugssystem: DHHN2016).

2. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Tangerhütte plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "NORMA Bismarckstraße" in der Stadt Tangerhütte gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB i.V.m. § 12 BauGB. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Thomas Jansen • Ortsplanung, Blumenthal beauftragt.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte der Stadt Tangerhütte, aber in einem Außenbereich im Innenbereich.

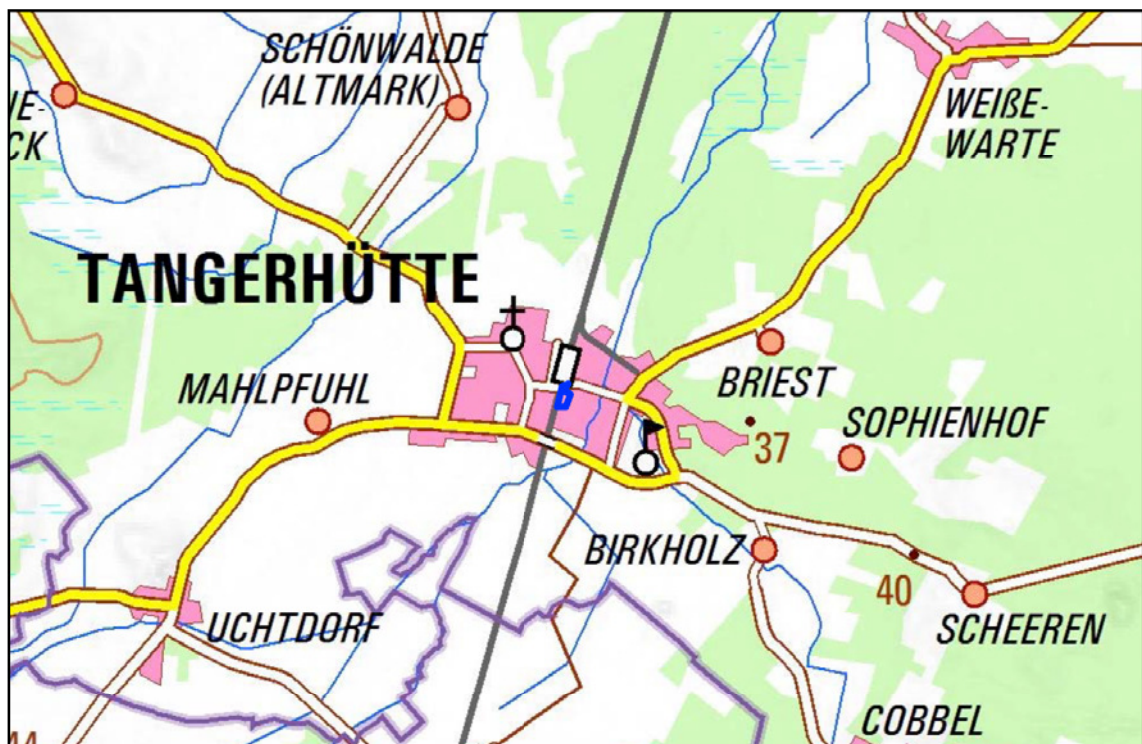


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Tangerhütte:

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

Flur 6: 8, 191, 192, 227, 231, 232, 237, 238, 239, 240, 244/6, 245/6, 246/6, 267, 277 tlw. (Bismarckstraße)

3. Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

Die im Ziel 48 geforderte städtebauliche Integration liegt auf Grund der zentralen Lage im Ortskern von Tangerhütte ebenso idealtypisch vor wie die ÖPNV-Anbindung durch die Lage am Bahnhof mit zusätzlicher Busanbindung. Fußwege ermöglichen die Erreichbarkeit

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

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

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

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

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

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

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

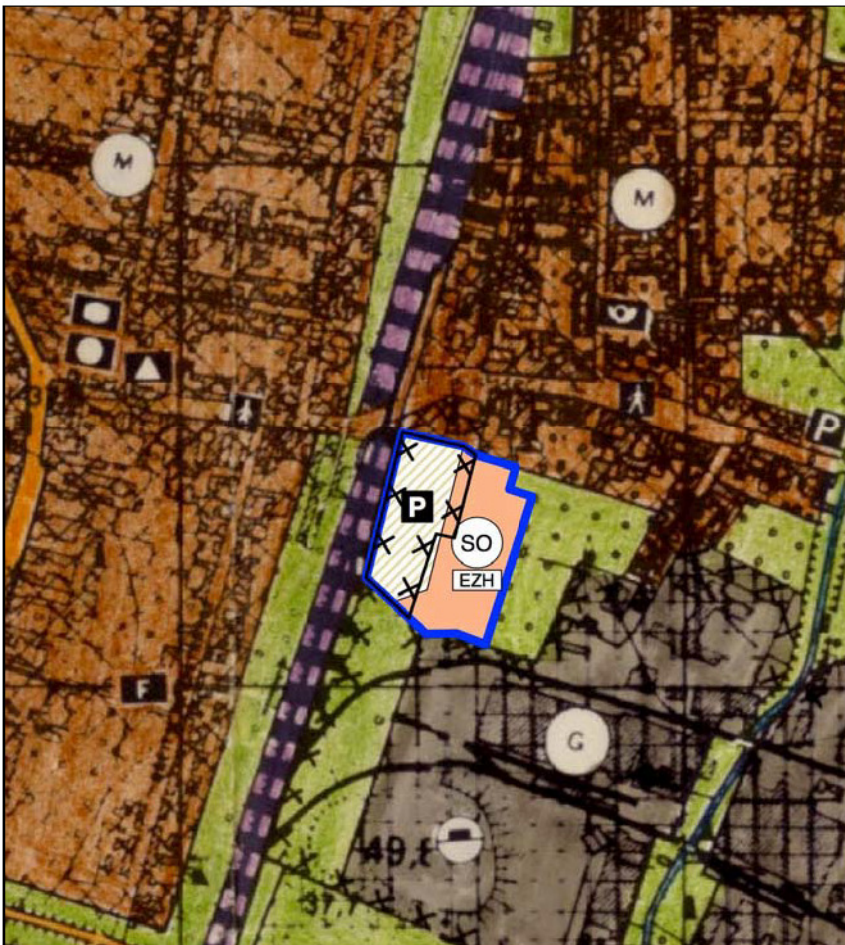


Abb. 3: Ausschnitt aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

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 (Drogerie mit 700 qm, Bäcker und Fleischer mit 200 qm, Post/Tabak/Lotto mit 100 qm).

Das Vorhaben stellt keine Neuansiedlung sondern eine Verlagerung eines vorhandenen Marktes aus der Randlage an der Birkholzer Chaussee in die Innenstadt dar.

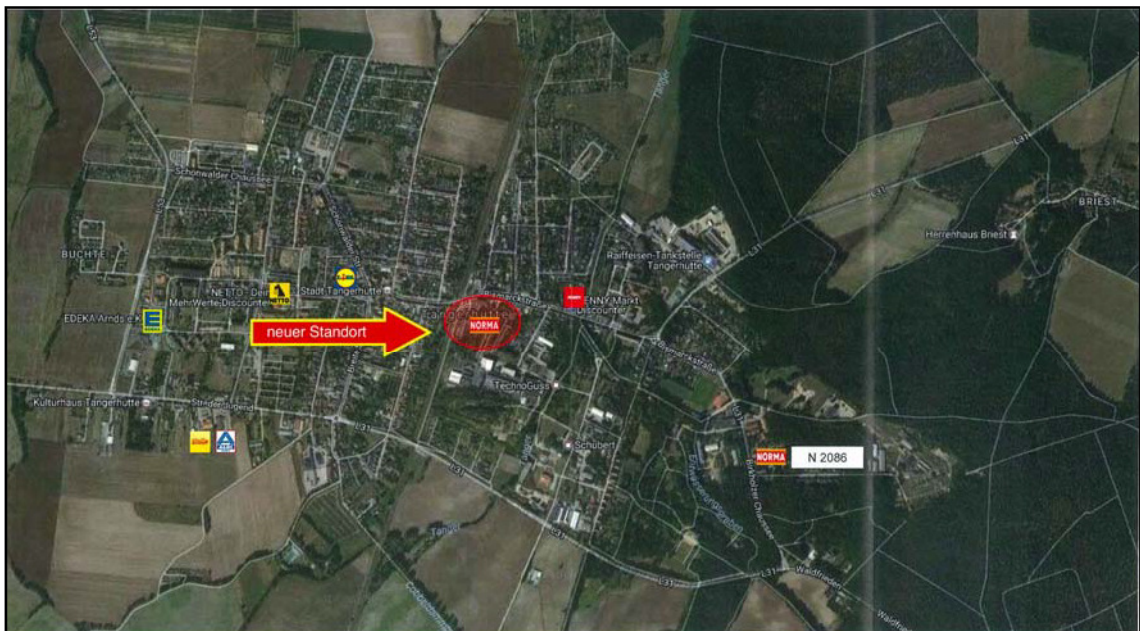


Abb. 4: Lebensmitteleinzelhandelsstandorte in Tangerhütte; Quelle: NORMA, ohne Maßstab

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 vergleichbares Warenangebot. Zur Erhöhung des Warenangebotes und der Qualitätsergänzung wurde die weitere 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 verbessert die Versorgungsstruktur in der Innenstadt der Stadt Tangerhütte und erhöht die Kundenfrequenz in der Innenstadt.



Abb. 5: Lageplan NORMA (Quelle: Architekturbüro Düsing, Osterburg (Stand: 09.11.2017))

6. Auswirkungsanalyse

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

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

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Verlagerungsstandort liegt in zentraler Lage im Ortskern der Stadt Tangerhütte und ist damit Teil des faktischen zentralen Versorgungsbereichs. Gemäß Regionalplan Altmark liegt der Verlagerungsstandort damit ebenfalls im Zentralen Ort des Grundzentrums.*
- Mit dem Verlagerungsvorhaben ist damit eine Stärkung des Ortskerns verbunden, was gerade vor dem Hintergrund einer negativen Bevölkerungsprognose von städtebaulich hoher Bedeutung ist.*
- Durch die Lage direkt östlich vom Bahnhof und südlich der Bismarckstraße verfügt der Standort über eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit. So ist das Planvorhaben sowohl mit dem Pkw, dem ÖPNV als auch fußläufig sehr gut zu erreichen. Damit kann der Standort innerhalb des Ortskerns seine grundzentralen Versorgungsfunktionen wahrnehmen.*
- Mit dem geplanten Drogeriemarkt und dem deutlich vergrößerten Lebensmitteldiscounter ist es möglich bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft im Grundzentrum stärker zu binden. Insbesondere der Drogeriemarkt kann eine bestehende Versorgungslücke schließen. Darüber hinaus wird sich die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittelmarkt in einer neuen Immobilie deutlich erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung beiträgt.*
- Die Umsatzprognose für das Verlagerungsvorhaben beträgt 6,85 Mio. €. Bei Bindungsquoten bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das Gesamtvorhaben von 20 % im Kerneinzugsgebiet und 15% im erweiterten Einzugsgebiet kann eine dominante Stellung des Vorhabens ausgeschlossen werden.*
- Eine Einzelhandelsnachnutzung am bestehenden Standort des Lebensmittelmarktes in der Birkholzer Chaussee kann sowohl aus objektseitigen als auch Standortgründen ausgeschlossen werden.*
- Schädliche Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in der Stadt Tangerhütte können aus den errechneten Umverteilungen nicht abgeleitet werden. Vielmehr ist durch die Verlagerung eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.*

- *Die Verkehrsbelastung wird durch das Verlagerungsvorhaben nicht wesentlich erhöht. Durch die bessere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, dem Pkw und zu Fuß kann der Verlagerungsstandort die Verkehrsbelastung deutlich besser bewältigen als der Standort in der Birkholzer Chaussee.*
- *Das Vorhaben ist mit allen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 kompatibel und untersetzt diese sogar.*

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

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Auf dem Flurstück 244/6, Flur 6 der Gemarkung Tangerhütte ist ein historisches Gebäude vorhanden, das derzeit leider leer steht. Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird die Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Hiermit soll eine große Bandbreite für mögliche Nutzungen offen gehalten werden, damit dieses für das Ortsbild der Innenstadt Tangerhüttes wichtige Gebäude baldmöglichst einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

Das Mischgebiet ragt wegen der Überbauung durch die vorhandene Treppe und Rampe in geringem Maße in das Flurstück 246/6, Flur 6, Gemarkung Tangerhütte hinein.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Hiermit soll einem "Downgrade" an dieser bedeutsamen Stelle im Ortsgrundriss entgegen gewirkt werden.



Abb. 6: historisches Gebäude auf dem Flurstück 244/6, Flur 6, Gemarkung Tangerhütte

Sondergebiet - Einzelhandel

Am Standort des Lebensmitteldiscounters wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Hier wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen. Sie lautet: *"Im Sondergebiet Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 2.200 qm Verkaufsfläche zulässig, die folgende Sortimente auch an Endverbraucher verkaufen: Lebensmitteleinzelhandel (1.200 qm), Bäcker und Metzger (200 qm), Post (100 qm), Drogerie (700 qm)."*

Hiermit werden die Nutzungen des Sondergebiet Einzelhandel vorhabenkonkret definiert.

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

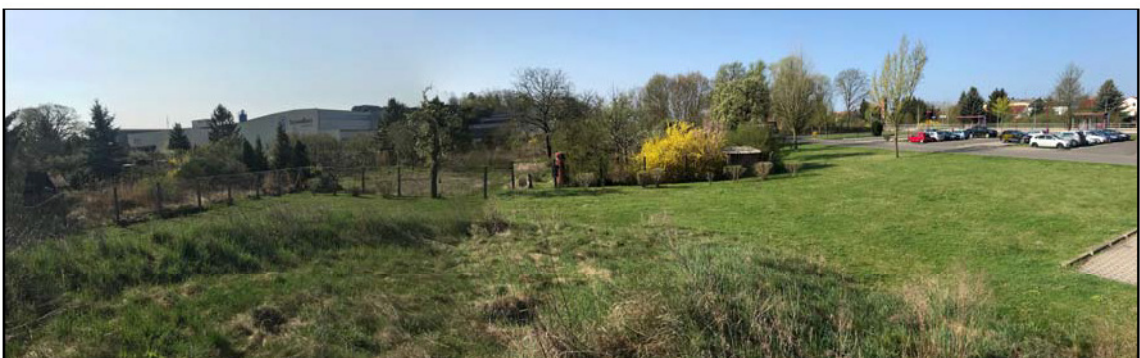


Abb. 7: Fläche für Sondergebiet - Einzelhandel

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

In einem Mischgebiet ist entsprechend § 17 BauNVO eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt.

In der alten Fassung der BauNVO war in § 17 BauNVO folgender Ausnahmetatbestand fixiert: *"In Gebieten, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, können die Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."*

Die aktuelle Fassung des § 17 BauNVO sieht in Abs. 2 folgende Ausnahmeregelung vor: *"Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden."*

Durch die Festsetzung des auf das vorhandene historische Gebäude begrenzte Mischgebiet wird eine Nachnutzung des vorhandenen für den Stadtgrundriss Tangerhüttes besonderen Gebäudes ermöglicht. Durch den das Gebäude umgebenden Fußgängerbereich bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch diese bestandsorientierte Festsetzung können nicht erkannt werden.

Die Gesamt-GRZ im Plangebiet entspricht innerstädtischen Lagen.

Im Mischgebiet ist neben der GRZ eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. In Kombination mit der Festsetzung eines Satteldaches wird so bestandsorientiert eine Nutzung des Dachgeschosses zu bis zu 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Regelgeschosses ermöglicht.

Sondergebiet - Einzelhandel

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 1 wurde zudem eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

7.3 Höhe baulicher 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 (Hmax) von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen (Oberkante Dach) ist auf den nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt zu beziehen. Sie beträgt maximal 12 m über den 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 "Einfügen" der geplanten Bebauung in die nähere Umgebung.

8. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Bebauungsplan sind zwei selbstständige Baufenster für die unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt:

- eines für das Mischgebiet
- und ein weiteres für das Sondergebiet Einzelhandel

Im Mischgebiet verläuft die Baugrenze direkt am baulichen Bestand.

Im Sondergebiet - Einzelhandel verläuft die Baugrenze im Norden, Osten und Süden in einem regelhaften Abstand von 3 m zur Grenze des Baugebietes.

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. Insgesamt ist so im Sondergebiet Einzelhandel eine Versiegelung von 80 % zulässig.

9. 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 aufmerksamkeitsgenerierende 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 6 m Höhe und 3 m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen 7 qm umfassen. An Einfahrten sind Werbeweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 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.

10. Verkehrsflächen

10.1 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sowohl die Bismarckstraße als auch die Zufahrten zu den Bushaltestellen, die Zuwegung zu den Bushaltestellen und die Parkplatzumfahrung sind im vorhabenbezogenen Bau-

ungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Bahnflurstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

10.2 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.

10.3 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.

11. Ver- und Entsorgung

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

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

12. 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.

13. Belange des Denkmalschutzes

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

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass die Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle

sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung von Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

14. Flächenbilanz

Mischgebiet	125,9 qm	0,7 %
Sondergebiet Einzelhandel	8.314,2 qm	48,2 %
Verkehrsflächen	8.793,4 qm	51,0 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	3.944,4 qm	22,9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.849,0 qm	28,1 %
öffentliche Parkfläche	3.963,2 qm	23,0 %
Fußgängerbereich / Fußweg	885,8 qm	5,1 %
Gesamt	17.233,5 qm	100,0 %

Hinweis zu Normen:

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