

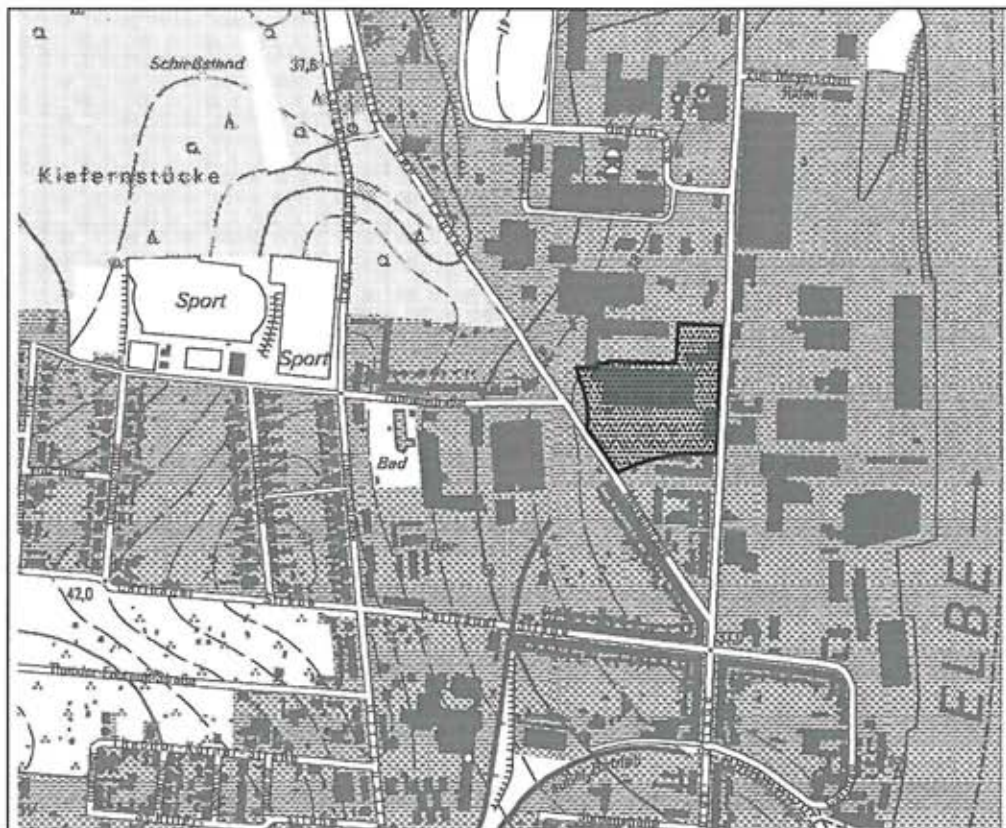
# Bauleitplanung der Stadt Tangermünde

---

## Bebauungsplan Industriepark Tangermünde Teilbereich Süd - ehemaliges Kulturhaus

### Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich

Urschrift



Ausschnitt aus der TK10: GeoBasis-DE © LVermGeo LSA 2011 / A18-T3773909

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr. 039204/911660 Fax 911670

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6. Außerkrafttreten von Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplanes	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Bodenbelastungen	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	12
4.4. Verkehrsflächen	12
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.2. Wirtschaftliche Belange	15
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.4. Belange des Denkmalschutzes	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17
Abbildung 1	Lage des Plangebietes
Abbildung 2	Festsetzungen des Bebauungsplanes in der bisher wirksamen Fassung

## **Begründung der Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Tangermünde Teilbereich Süd - ehemaliges Kulturhaus - Stadt Tangermünde**

### **1. Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Industriepark Tangermünde einschließlich seiner Ergänzung nördlich des Industrieparks trat im Jahr 1994 in Kraft. Seit der Aufstellung des Planes wurden sechs Änderungsverfahren durchgeführt. Der Industriepark umfasst Flächen der Schiffswerft, der ehemaligen Zuckerraffinerie Tangermünde und des Kraftwerks, die nach 1945 vor allem durch das Span- und Faserplattenwerk (später Decorspan) nachgenutzt wurden. Weiterhin sind Erweiterungsflächen nach Norden einbezogen. Im Süden des Industrieparks hat sich nach 1990 die Firma Sturm angesiedelt, eine Großhandelsfirma für militärische Ausrüstungsgegenstände und Uniformen, die am Standort ein umfangreiches Logistikunternehmen betreibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Tangermünde beabsichtigte die Stadt Tangermünde den traditionellen Standort weiterhin ausschließlich für gewerbliche und industrielle Nutzungen zu sichern. Dieses Planungsziel ist weitgehend erreicht worden.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung als Industriegebiet verbunden mit einem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, von Sportanlagen und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für das gesamte Plangebiet bis an die sogenannten Meyerschen Höfe im Süden.

Auf den Flächen nördlich der Meyerschen Höfe an der Südgrenze des Plangebietes befindet sich das ehemalige Kulturhaus des Span- und Faserplattenwerkes, das in den 50er Jahren für kulturelle Zwecke errichtet wurde. Nach 1990 bestand zunächst für eine

Nutzung für Veranstaltungen und Kultur kein Bedarf, da der Elbpark als traditioneller Veranstaltungsort in Tangermünde den Bedarf deckte. Seit der Schließung des Elbparkes kann der Bedarf an größeren Veranstaltungsstätten, insbesondere größere Feiern und Veranstaltungen zum Beispiel zum Jahreswechsel und Fasching, nicht gedeckt werden. Der Eigentümer des ehemaligen Kulturhauses hat nun sein Interesse bekundet, den Standort des Kulturhauses für Veranstaltungen wieder zu beleben und hat bereits für Einzelveranstaltungen Ausnahmegenehmigungen erhalten. Die Stadt Tangermünde hat ein erhebliches städtebauliches Interesse zur Deckung des Bedarfs an Veranstaltungsstätten, den Standort des Kulturhauses zu sichern und diese Entwicklung zu ermöglichen.

Die Fläche ist für eine industrielle Nutzung nur eingeschränkt geeignet. Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Gebieten aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften (Störgrad) unzulässig sind. Für die in Industriegebieten vorwiegend zuzulassenden erheblich belästigenden Betriebe sind die im Süden des Industrieparks gelegenen Flächen nicht geeignet, da sich in geringer Entfernung in gemischten Gebieten im Westen und Süden Wohnnutzungen befinden. Zudem sind die zulässigen flächenbezogenen Schallemissionen bereits bisher auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts beschränkt. Bei diesen Emissionspegeln sind erheblich belästigende Betriebe in der Regel nicht möglich.

Aus den städtebaulichen Zielen der Bedarfsdeckung für Einrichtungen für kulturelle Zwecke (§ 1 Abs.6 Nr.3 BauGB) und der Minderung von Immissionskonflikten (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) ergibt sich das städtebauliche Erfordernis (§ 1 Abs.3 BauGB) zur Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich. Das Plangebiet soll das im Rahmen der 3. Änderung aus dem Geltungsbereich ausgegrenzte Hotel auf dem Flurstück 3086/315 wieder beinhalten, um für zusammenhängend genutzte Flächen einheitliche Gebietsfestsetzungen zu gewährleisten.

Das gewählte Planverfahren beinhaltet eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich. Diesem Planverfahren wurde der Vorzug vor einem Änderungsverfahren gegeben, da dieses sich nicht auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes in seiner bisher rechtsverbindlichen Fassung stützt.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Industriepark Tangermünde trat im Jahr 1994 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten Nachnutzung einer innerörtlichen Fläche und damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 24.085 m<sup>2</sup> und damit bei einer Grundflächenzahl von 0,8 eine überbaubare Grundfläche von ca. 19.268 m<sup>2</sup>. Dies bleibt noch unter dem Vorprüfungswert.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Tangermünde zu dem Ergebnis gekommen, die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes Industriepark Tangermünde Teilbereich Süd - ehemaliges Kulturhaus im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

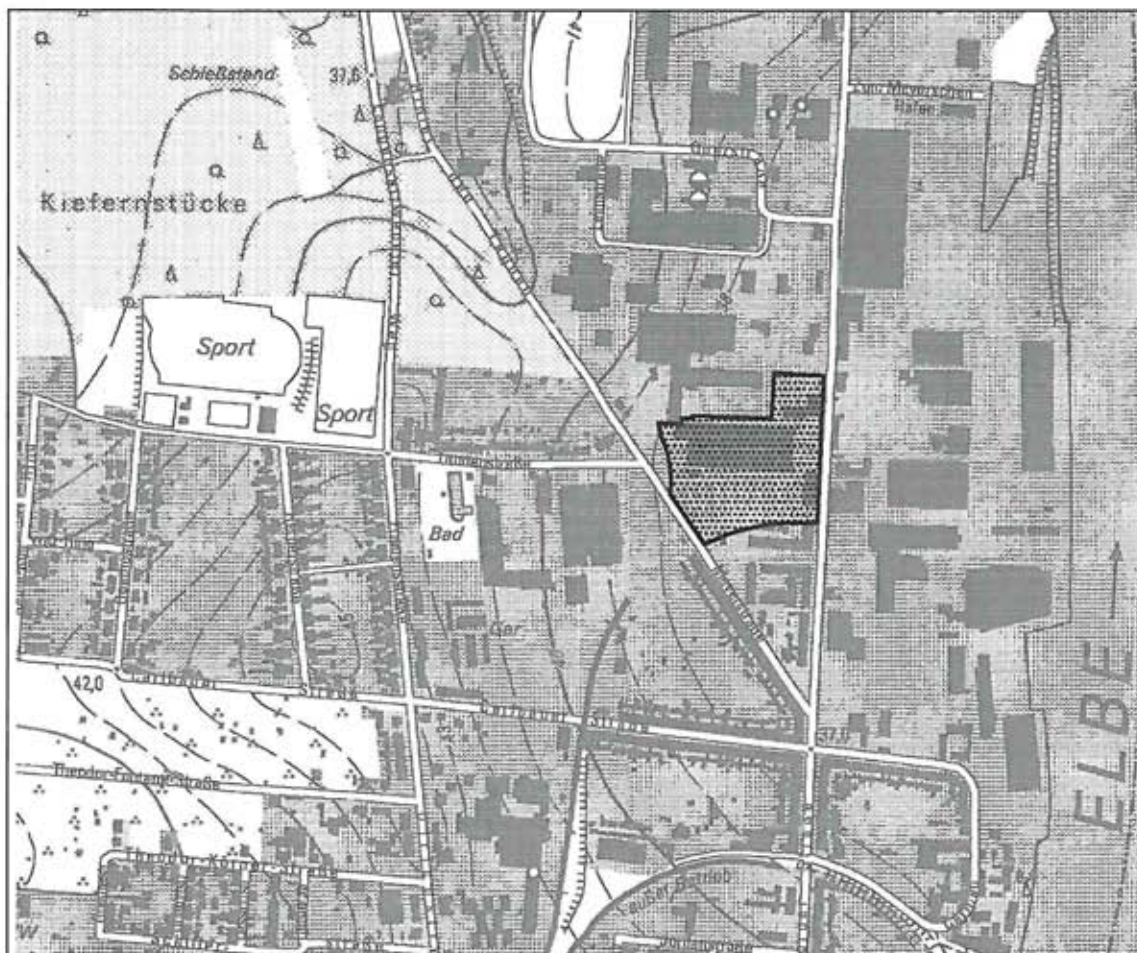
### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes richtet sich nach dem städtebaulichen Erfordernis zur Änderung der bisherigen Festsetzungen. Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zunächst ist daher zu prüfen, welche Flächen zur Erreichung der unter Punkt 2.1. benannten Planungsziele einzubeziehen sind. Hierzu sind zusammenhängend genutzte Flächen möglichst einheitlich zu betrachten.

Das Planungsziel der Schaffung einer kulturellen Einrichtung für Veranstaltungen erfordert die Einbeziehung des ehemaligen Kulturhauses. Benachbart sind sportliche Einrichtungen (Fitnessstudio) vorhanden, deren Zulässigkeit nur durch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden konnte. Die Flächen des Flurstücks 3118/315 wurden daher mit in den Geltungsbereich einbezogen, um für diese städtebaulich sinnvolle Nutzung auch dauerhaft eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu ermöglichen.

Das Kulturhaus ist angebaut an ein derzeit als Lagerfläche genutztes Gebäude. Beide Gebäude befinden sich in einheitlicher Eigentümerschaft. Gleiches trifft auf die Randgrundstücke im Süden und Westen zu. Die Einbeziehung dieser Flächen ist zur Reduktion von Immissionskonflikten mit benachbarten Wohnbebauungen sinnvoll.

Nördlich angrenzend auf den Flurstücken 315/1, 315/14 und 315/3 sind stabile ausschließlich gewerbliche Nutzungen vorhanden, für die kein Änderungserfordernis besteht. Insofern umfasst das Plangebiet das Gesamtgrundstück, auf dem sich das ehemalige Kulturhaus und die angebaute Lagerhalle befinden, die Flächen des Hotels und des Fitnessstudios.



Lage des Plangebietes (Abbildung 1)

TK10 GeoBasis-DE © LVermGeo LSA 2011 / A18-T3773909

Im Norden und Osten grenzt der weiterhin für diese Teilflächen wirksame Bebauungsplan Industriepark Tangermünde an.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten die Arneburger Straße und östlich Industriegebiete
- im Norden Industriegebiete
- im Westen das Anschlussgleis und westlich davon ungenutzte Grünflächen, ca. 60 Meter westlich beginnt eine Wohnbebauung an der Tannenstraße, südlich davon die ehemalige Marmeladenfabrik (derzeit Lagerflächen)
- im Süden ungenutzte Gebäude ehemaliger Wohnnutzungen (Meyersche Höfe) in Gemengelage

Die Gebietstypik der angrenzenden Nutzungen wurde bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

## **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Tangermünde befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird hieraus entwickelt.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Die Planung beinhaltet die Änderung eines bisherigen Industriegebietes in Gewerbegebiet mit einer Flächengröße von ca. 2,4 Hektar. Sie hat keine Auswirkungen auf den Umfang festgesetzter gewerblicher Flächen. Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Änderung nicht raumbedeutsam. Die Obere Landesplanungsbehörde wird im Verfahren beteiligt.

## **2.6. Außerkrafttreten von Festsetzungen des bisher wirksamen Bebauungsplanes**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Teilflächen des bisher wirksamen Bebauungsplanes Industriepark Tangermünde überplant. Der bisher wirksame Bebauungsplan wird durch dieses neue Planungsrecht überlagert und tritt somit in den überlagerten Teilen außer Kraft. Im Falle der Aufhebung des neuen Bebauungsplanes lebt das alte Planungsrecht wieder auf. Eines gesonderten Aufhebungsbeschlusses bedarf es hierfür nicht.

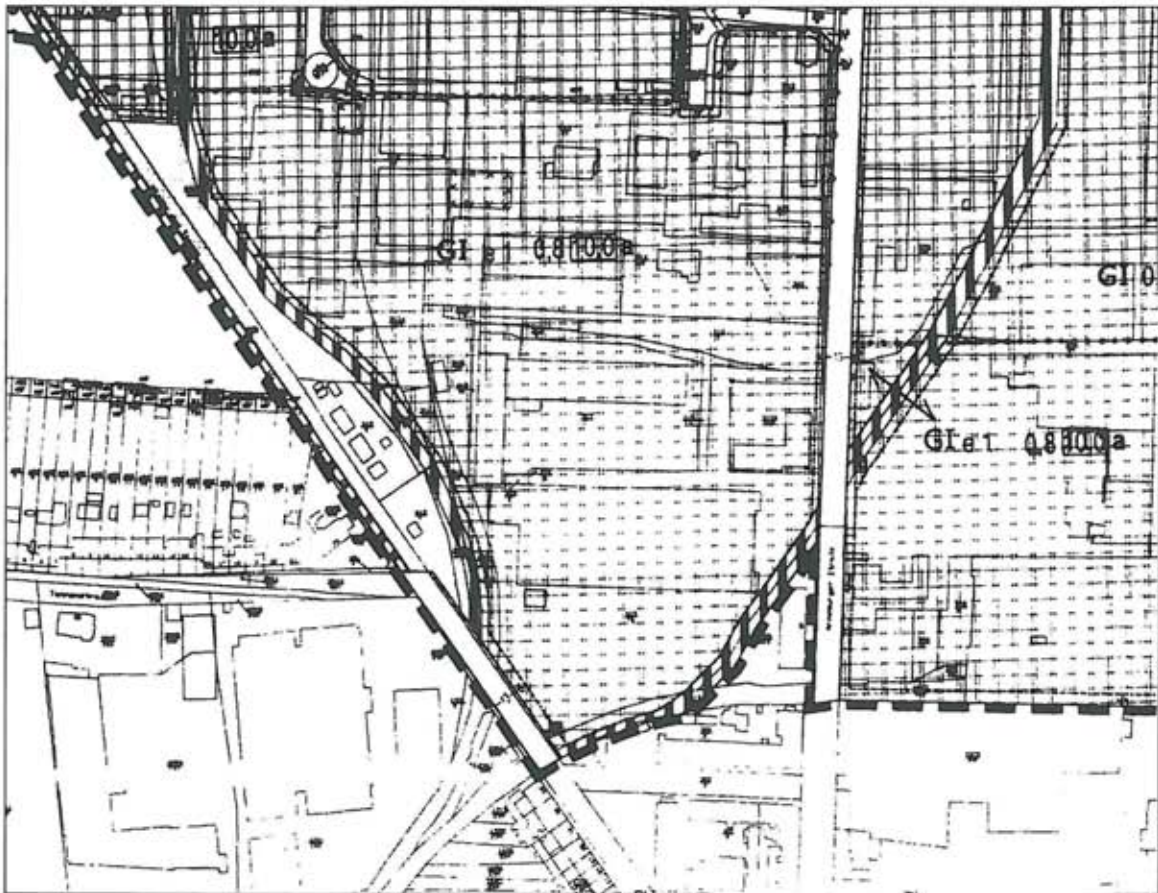
## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 24.085 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst:

- die Flurstücke 315/16, 313/16, 315/10, 315/2, 315/6 und 728/322 die mit einem großflächigen Hallengebäude bebaut sind  
An diese Halle ist im Osten das zweigeschossige Kulturhaus angebaut. Die Flächen südlich der Halle werden als Lagerflächen genutzt. Zwischen dem Kulturhaus und der Arneburger Straße befindet sich der Parkplatz, der derzeit teilweise als Baustofflager genutzt wird.
- das Flurstück 3118/315 bebaut mit einem Geschäftsgebäude, derzeit Fitnessstudio
- das Flurstück 3086/315 bebaut mit einem Hotel
- das Flurstück 1917/321 eine ehemalige inzwischen stillgelegte und entwidmete Bahnfläche

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Industriegebiet Tangermünde als eingeschränktes Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 10,0 und einer abweichenden Bauweise festgesetzt. Die Einschränkungen des Industriegebietes betreffen vor allem den zulässigen Störgrad von Betrieben, der auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt wurde. Eine weitere Einschränkung betrifft die Zulässigkeit von Einzelhandel und dem Ausschluss von Sportanlagen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Textlich sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Stellplätze und Baumanpflanzungen festgesetzt, die jedoch vor allem die Erweiterungsgebiete des Industrieparks und nicht die Bestandsgebiete betreffen.



Festsetzungen des Bebauungsplanes in der bisher wirksamen Fassung (Abbildung 2)

### 3.2. Bodenbelastungen

Das Plangebiet umfasst Flächen des ehemaligen Span- und Faserplattenwerkes. Das Faserplattenwerk ist im Altlasteninformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt als Altlastenverdachtsfläche Nr.1062 erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass das Auftreten lokal begrenzter Bodenbelastungen somit zu erwarten ist.



#### 4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

##### 4.1. Art der baulichen Nutzung

###### 4.1.1. Gewerbegebiete (eingeschränkt)

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Änderung der bisher festgesetzten Industriegebiete und der Eignung des Standortes aufgrund der Entfernung zu Wohnnutzungen in Gemeingelagen.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Der Zulässigkeitsrahmen ist damit gemäß § 8 BauNVO gefasst. Für das vorliegende Plangebiet sind die nachfolgenden Erweiterungen und Einschränkungen notwendig.

###### Begrenzung der zulässigen Betriebe und Einrichtungen nach ihren Lärmemissionen

Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine generelle Einschränkung des Emissionsniveaus der Gewerbegebiete erforderlich. Bezüglich der Lärmimmissionen gibt die DIN18005 Beiblatt 1 als Richtwert für Gewerbegebiete einen Immissionspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A)

nachts an. Bei Ausschöpfung dieser Werte wären Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen sowohl an der Tangermünder Straße als auch an der Meyerstraße nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan wurde daher die Begrenzung der Zulässigkeit von Lärmemissionen vorgenommen.

Diese erfolgt über die Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691: 2006/12 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Der schalltechnische Nachweis basiert auf einem schalltechnischen Gutachten des Büros Bonk-Maire-Hoppmann vom 27.09.1993 (einsehbar unter [www.b-planpool.de](http://www.b-planpool.de)). Die bisher als flächenbezogene Schalleistungspegel bezeichneten Einschränkungen wurden auf Grundlage der im Jahr 2006 erlassenen DIN 45691 in die aktuelle Bezeichnung Emissionskontingente umgewandelt.

Entsprechend der DIN 45691 wurde eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt. Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Das geplante Vorhaben der Nutzung des ehemaligen Kulturhauses für Veranstaltungen sowie andere sportliche und kulturelle Nutzungen wurde durch einen Schallgutachter geprüft. (Eco Akustik, Schalltechnisches Gutachten: Immissionsprognose für die erneute Nutzung des Kulturhauses in der Stadt Tangermünde, Stand 11.11.2011) Bei einer dem Schallgutachten entsprechenden Anordnung der Stellplätze ist diese Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes umsetzbar. Das schalltechnische Gutachten wurde durch eine Messung zur Faschingsveranstaltung am 17.02.2012 untersucht. Die Messung ergab, dass die schalltechnischen Vorgaben des Bebauungsplanes für das lauteste Nutzungskonzept im Bestand eingehalten werden konnten. Zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Beschränkungen bezüglich der Schadstoffemissionen gemäß TA Luft und der Geruchsbelastungen gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) erfolgt in Einzelgenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

#### 4.1.2. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Stadt Tangermünde soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen. Einzelhandelsbetriebe sollen vor allem an Standorten angesiedelt werden, an denen sie fußläufig von Wohngebieten erreichbar sind, um auch nicht-mobilen Bevölkerungsgruppen den Einkauf verbrauchernah zu ermöglichen. Im Industriepark wurde bisher eine Zulässigkeit ausgeschlossen. Dies soll für das Plangebiet beibehalten werden.

Häufig bieten Herstellungsbetriebe, die in ihrem Haus hergestellten Waren auch in Werksverkaufsflächen an, um am Betriebsort auch für ihre Produkte zu werben. Diese besondere Verkaufsform sowie Kioske zur Versorgung der Beschäftigten sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 4.1.3. Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Wesentliches Planungsziel der Stadt Tangermünde ist die Reaktivierung des Kulturhauses als Einrichtung für kulturelle Zwecke. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit, alle oder einzelne Ausnahmen in den Baugebieten allgemein zuzulassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Diese Möglichkeit nutzt die Stadt Tangermünde für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet. Durch textliche Festsetzung werden diese allgemein zugelassen. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da das Plangebiet als Teilbereich des Industrieparks einen Übergang zu den im Süden angrenzenden gemischten Bauflächen bildet, in denen diese Einrichtungen allgemein zulässig sind. Somit wird durch die Begründung einer Zulässigkeit dieser Einrichtungen ein Übergang zwischen industrieller und gemischter Nutzung geschaffen. In diesen Kontext passen auch die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen für sportliche Zwecke (Fitnessstudio) und das Hotel als Beherbergungsbetrieb überwiegend für Kurzaufenthalte, die in Gewerbegebieten zulässig sind, soweit ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden kann.

Durch die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auf einer kleinen Teilfläche des Industrieparks Tangermünde bleibt die allgemeine Zweckbestimmung als Gewerbe- und Industriegebiet gewahrt. Das Gebiet wird überwiegend weiterhin gewerblich genutzt, die kulturelle Einrichtung wird als Gewerbebetrieb betrieben.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden wie bisher die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt.

### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine sehr hohe Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Gewerbegebieten begrenzt. Dies entspricht auch der bisherigen Zulässigkeit.

#### 4.2.2. Baumassenzahl

Die Baumassenzahl stellt das Verhältnis von möglichem Bauvolumen und Grundstücksfläche (maßgebende Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) dar. Mit der Baumassenzahl wird nur das Volumen des umbauten Raumes bezüglich der Hauptbaunutzung erfasst. Das bedeutet, dass zum Beispiel sämtliche Nebenanlagen nicht unter diese Regelung fallen. Somit ist festzustellen, dass nur die Dimensionierung des Hauptbaukörpers durch die Baumassenzahl reguliert wird. Die Baumassenzahl ermöglicht die erforderliche Flexibilität im Gewerbegebiet, insbesondere bei der Errichtung von Hallenbauten.

Die Baumassenzahl wurde mit 10,0 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine intensive Nutzung der festgesetzten Bauflächen geboten.

#### 4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Die Abstände zu den Bahngleisen im Westen, zur Arneburger Straße zur Meyerstraße und an der Südgrenze wurden einheitlich auf 3 Meter festgesetzt, dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen. Mit den nördlich angrenzenden Flurstücken sollen grenzüberschreitend überbaubare Flächen zugelassen werden. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche entspricht hier der Grenze des Geltungsbereiches.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Gewerbebetrieben orientiert. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

#### 4.4. **Verkehrsflächen**

##### 4.4.1. Straßenverkehrsflächen, Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die Arneburger Straße ausreichend erschlossen. Der Festsetzung zusätzlicher Erschließungsstraßen bedarf es nicht.

#### 4.4.2. Bisher festgesetzte Flächen für den Bahnverkehr

Der Bebauungsplan Industriepark Tangermünde beinhaltet in der bisherigen Fassung Flächen für Bahnanlagen. Diese Festsetzung ist nicht wirksam, da Bahnanlagen ausschließlich über ein bahnrechtliches Planfeststellungsverfahren festgesetzt werden können und nicht zu den Regelungsgegenständen des § 9 Abs. 1 BauGB gehören, die in Bebauungsplänen festgesetzt werden dürfen. Unbeschadet dieser Rechtsfrage käme eine Sicherung als private Bahnanlage durch mit Fahrrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in Frage und wurde vorliegend für die Bahnanlage geprüft.

Das im Plangebiet befindliche Anschlussgleis ist nicht als Bahnanlage gewidmet. Es ist derzeit außer Funktion. Im Zuge des Ausbaus der Arneburger Straße wurde die Bahnquerung bereits beseitigt. Das Anschlussgleis führt zum ehemaligen Meyerschen Hafen. Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg zum Flächennutzungsplan der Stadt Tangermünde eignet sich der Meyersche Hafen aufgrund der durch die ungünstigen Strömungsverhältnisse begünstigten starken Sedimentationen nicht für eine Reaktivierung. Ein Bedarf für einen Schienenanschluss für Umschlageneinrichtungen ist somit nicht zu erwarten. Die bestehenden Lagerbetriebe haben kein Interesse an einer Reaktivierung des Schienenanschlusses. Insofern wurde auf die Sicherung der Fläche durch Fahrrechte verzichtet.

#### 4.4.3. Bisher festgesetzte Pflanzgebote

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Stellplätze und für versiegelte Flächen nehmen im Wesentlichen auf die Erweiterung des Industrieparks nach Norden Bezug und sind für die bereits seit vielen Jahrzehnten baulich genutzten und intensiv versiegelten Flächen nicht angemessen. Auf die Festsetzung wurde daher für den Teilbereich verzichtet.

### 5. **Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

### 6. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### 6.1. **Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet im Bestand gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Zufahrten erfolgen geordnet von der Arneburger Straße und der Meyerstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Tangermünde. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Stadtwerke Tangermünde. Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Eine Erweiterung des Netzes ist nicht erkennbar erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Stendal. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Tangermünde. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

## 6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Tangermünde wird diesem Belang unter Berücksichtigung der hohen Erwerbslosigkeit in der Region Stendal ein erhebliches Gewicht beigemessen.

## 6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Neufassung des Bebauungsplanes für den Teilbereich hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Unabhängig von der Frage der Anwendung der Eingriffsregelung sind die Belange von Boden, Natur und Landschaft im Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu gewichten. Aufgrund des derzeitigen geringwertigen Zustandes von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet ist kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten.

### Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich außerhalb der Vorranggebiete für Wasserversorgung und außerhalb der Wasserschutzzone III der Trinkwassergewinnung Tangermünde. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Stendal gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben positive Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung, da die Zulässigkeit von erheblich belästigenden Betrieben deutlich eingeschränkt wird.

#### Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Lärmbekämpfung, da die festgesetzten zulässigen Emissionskontingente unverändert bleiben.

### **6.4. Belange des Denkmalschutzes**

Aus der Nachbarschaft zum Plangebiet (100 Meter östlich) ist ein archäologisches Denkmal (eisenzeitliches Brandgrab) bekannt. Das Vorkommen archäologisch relevanter Funde und Befunde ist somit auch im Plangebiet möglich. Hieraus kann sich das Erfordernis einer bodendenkmalpflegerischen Baubegleitung ergeben. Auf die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde mit archäologischer Relevanz und die damit verbundene Meldepflicht wird hingewiesen.

### **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.



## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Industriepark Tangermünde Teilbereich Süd - ehemaliges Kulturhaus stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung mit kulturellen Einrichtungen und der Schaffung von städtebaulich geordneten Übergängen zwischen industrieller Nutzung und Wohnnutzungen im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Neuaufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	24.085 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiete	24.085 m <sup>2</sup>
- überbaubare Flächen nach GRZ	19.268 m <sup>2</sup>

Stadt Tangermünde, Mai 2012

  
Dr. Opitz  
Bürgermeister

